РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ЗВОРНИК
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ
Светог Саве 124, 75400 Зворник, тел: 056/232-200, факс: 056/232-221, www.opstina-zvornik.org , e-mail: zvornik@teol.net

Број : 04-сл./20
Зворник : 22.12.2020 године.

КАБИНЕТ ГРАДОНАЧЕЛНИКА
ГРАДА ЗВОРНИК

ПРЕДМЕТ : Извјештај о изградњи у 2020 години са анализом стања и предлогом мјера

I. УВОД :

Извјештај о изградњи на подручју града Зворник је сачињен на основу увида у стање поднијетих и ријешених захтјева (предмета) у Одјељењу за просторно уређење.

Одјељење за просторно уређење обављало је послове у складу са описом послова из Правилника о организацији и систематизацији радних мјеста Градске управе града Зворник, односно Одјељење за просторно уређење је носилац припреме за израду просторно-планске документације, води јединствену евиденцију о стању у простору и о спровођењу докумената просторног уређења, те издаје рјешења и друге акте из области грађења.

У складу са горе наведеним, дјелатности које обавља Одјељење су:

- израда програма рада Одјељења, те анализа и извјештаја из дјелокруга рада Одјељења;
- припрема програма мјера и активности за унапређивање стања простора;
- припрема општих аката и других одлука из области уређења простора, које доноси Градоначелник и Скупштина града;
- проводи активности на припреми просторно-планске документације (израда програмских смјерница,организовање јавног увида и јавне расправе, праћење рада носиоца израде планске документације, и др.);
- пружа све врсте информација грађанима и потенцијалним инвеститорима из области просторног уређења и грађења;
- издаје изводе из докумената просторног уређења
- издаје локацијске услове
- доноси рјешења о одобрењу за грађење
- доноси рјешења о употреби објеката
- доноси рјешења о уклањању објеката
- вршење контроле исколчавања грађевине након издавања одобрења за грађење;
- издавање потврде/увјерења и друге аката о чињеницама о којима одјељење води и не води евиденцију из своје надлежности
- координација рада и сарадња са надлежним државним органима, организацијама и институцијама, те научним и другим стручним организацијама и институцијама, у оквиру овлаштења
- Координација рада са другим одјељењима и службама у Општинској управи Зворник.

На основу горе наведеног дјелокруга дјелатности послови који су обављани у току календарске 2020. године могу се подијелити у следеће групе:

1. издавање Локацијских сагласности (класификациони знак 364),
2. издавање Одобрења за градњу и Одобрења за употребу (класификациони знак 361),
3. послови на припреми и изради нормативно-правних аката и просторно-планске документације,
4. надзор над изградњом објеката инвеститора Градске управе града Зворник и
5. остали и текући послови.

У извјештајном периоду поднијето је:

- 182 захтјева за издавање Локацијских сагласности (класификациони знак 364),
- 65 захтјева за издавање Одобрења за градњу (класификациони знак 361)
- 25 захтјева за издавање Одобрења за употребу (класификациони знак 361),
- 99 захтјева за легализацију
- 99 осталих захтјева и дописа (класификациони знак 475,955,016,052,345,сл)

Код свих наведених захтјева гдје су створени предуслови, исти су ријешени позитивно по захтјеву странке и то:

- 168 захтјева за издавање Локацијских сагласности (класификациони знак 364),
- 60 захтјева за издавање Одобрења за градњу (класификациони знак 361)
- 25 захтјева за издавање Одобрења за употребу (класификациони знак 361),
- 75 захтјева за легализацију
- 93 осталих захтјева и дописа (класификациони знак 475,955,016,052,345,сл)

II. АНАЛИЗА ПОДАТАКА ИЗДАТИХ РЈЕШЕЊА:

У току 2020.године, до дана подношења извјештаја издато је 60 одобрења за градњу, при чему је евидентан раст издавања броја грађевинских дозвола у односу на предходни период 2017-2019.године (2017 (35), 2018 (40), 2019 (43)).

Томе је несумњиво допринјело успостављење катастара непокретности за подручје катастарске општине Зворник-град, чиме је отклоњена једана од највећих препрека за издавање грађевинских дозвола на подручју градског језгра.

У предходном периоду усвојеном Измјеном и допуном Регулационог плана ужег урбаног подручја града Зворник, измјенама које су у току, те низом других мјера, створени су предуслови да се на појединим локацијама у обухвату плана приступи изградњи планираних вишепородичн стамбено пословних и пословних објеката, што је допринијело континуитету изградње, како мимо граница ужег урбаног подручја града Зворника, тако и у самом ужем урбаном подручју града, а што за резултат има издато одобрење и започета изградња нових 186 станбених јединица, 7 пословних простора и 86 гаражних мјеста у оквиру вишепородично стамбених и стамбено-пословних објеката. Из наведених података може се примјетити да је станоградња и даље у порасту, а да је изградња пословних простора у ужем урбаном подручју тренутно у стагнацији.

Такође је усвојена измјена и допуна Закона о стварним правима којом су се створили предуслови да се у наредном периоду, а након излагања КО Шепак, омогући расељеним лицима којима је додијељено грађевинско земљиште за потребе стамбеног збрињавања и мимо граница градског грађевинског земљишта (насеља Брањево, Вишње, Скочић) да покрену поступке откупа додијељеног им земљишта, чиме ће се створити предуслови за коначну легализацију њихових објеката. Неопходно је напоменути да је Грдаска управа града Зворник предузела и предузима низ мјера којима ће се олакшати поступак легализације бесправно изграђених објекат на земљишту додијељеном расељеним лицима. Ту се првенствено мисли на умањење трошкова ренте и уређења градског грађевинског земљишта, те ангажовање овлаштених вјештака геодетске и грађевинске струке ради процјене и формирања грађевинских парцела на подручју насеља Брањево, Вишње и Скочић.

Свакако да, без обзира на постигнуте резултате, не смије се стати на предузимању мјера које ће допринијети лакшој изградњи, бржим и ефикаснијим поступцима издавања грађевинских дозвола, као и наставку легализације бесправно изграђених објеката у складу са Законом о

уређењу простора и грађења као и Законом о легализацији бесправно изграђених објеката који је ступио на снагу 18.јула 2018. године, а које за коначан циљ имају рјешавање статуса свих бесправно изграђених објеката на подручју нашег града.

Као један од битних показатеља, који упозорава на неопходност предузимања нових мјера за убрзавање поступака издавања грађевинских дозвола јесте просјечно трајање поступка издавања дозвола у 2020-тој години.

Узимајући у обзир специфичности града Зворник, односно чињеницу да на подручју града постоји велики број објекат који су у поступку легализације од 2015, те да се из оправданих разлога (не постојоња законског основа за рјешавање имовинско правних односа) није могло одлучивати о њиховом захтјеву, анализа трајања поступка издавања грађевинских дозвола, вршена ја у поступцима издавања грађевинских дозвола објеката производног, пословног и услужног карактера.

Просјек трајања поступка за издавање грађевинске дозволе за објекте производног, пословног и услужног карактера у 2020 години износио је 97 дана.

Број дана трајања поступка се кретао од 1 дана, 5 дана, 12 дана, 29 дана, 46 дана па чак и до 228 дана.

Анлизом је утврђено да на дужину трајања поступка утиче низ предуслова од којих зависи трајање поступка, а то је прије свега у ком обиму су ријешени имовинско правни односи, врста и број сагласности неопходних за издавање дозволе, укључивање и учешће сусједа у поступку издавања дозвола, да ли је на издато рјешење уложена жалба, да ли је подносилац захтјева у стечају или је везан за привредни субјекат у стечају, да ли постоји обавеза плаћања накнаде на име ренте и уређења градског грађевинског земљишта, да ли је предходно ријешено питање накнада на име ренте и уређење градског грађевинског земљишта или се исто рјешава упоредно са поступком издавања грађевинске дозволе, и слично.

Анализирајући предмете са знатно дужим временом трајања поступка утврђенс је да су разлози дугог трајања поступка издавања дозволе следећи:

- Уложене жалбе од стране сусједа укључених у поступак, а које прузрокују додатна изјашњења израђивача УТУ и одлучивање другостепеног органа по жалби, а за што је потребно додатно вријеме за одлучивање и остављање законом предвиђених рокова за изјашњења и жалбе.
- У потпуности неријешени имовинско правни односи који се рјешавају упоредо са поступком издавања дозволе (претварање права кориштења у право власништва).
- Потреба прибављања неопходних сагласности од одбора повјерилаца или управног одбора када је у питању имовина која уписана као стечајна маса предузећа која су у стечају.
- Потреба прибављања сагласности банке када је у питању имовина под хипотеком.
- Упоредно вођење поступка утврђивања накнада на име ренте и уређења градског грађевинског земљишта, а за што је потребно додатно вријеме за прибављање података од јавних предузећа о удаљености прикључака на комуналну инфраструктуру од чега зависи висина накнаде.
- Прибављање разних сагласности јавних установа и предузећа (путна, водна, еколошка, електроенергетска, комунална и сл.) а које се прибављају упоредо са поступком издавања дозволе, а не прије подношења захтјева.

Анализа процеса издавања грађевинскох дозвола у 2020-тој години, покалзала је као и 2019-тој години да јако мали број инвеститора у тренутку подношења захтјева има сву потребну документацију која је прописана законом и да се након комплетирања захтјева дозвола издаје у релативно кратком року.

Даљом анализом може се закључити да је након рјешавања наведених предходних питања (комплетирања предмета), Одјељење доносило рјешење најчешће у периоду од 3 до 5 дана.

Предпоставља се да су на дужину трајања поступка издавања у 2020-тој години утицала и разна ограничења у погледу редукције броја радника, кретања, броја окупљених лица, поштовање наложених здравствених, епидемиолошких и других мјера и препорука у циљу спречавања ширења корона вируса, а што је утицало како на рад Градске управе тако и на саме подносиоце захтјева.

Сагледавајући све напријед наведено, а да би убрзали поступак издавања грађевинске дозволе, у наредном периоду ће се у оквиру канцеларије за издавање грађевинских дозвола, предузимати кораци првенствено у пружању помоћи подносиоцима захтјева у погледу прибављања потребних сагласности за издавање грађевинских дозвола и сва остала помоћ у рјешавања предходних питања, а што за циљ има брже комплетирање захтјева и самим тим знатно скраћење рока издавања грађевинске дозволе. Такође ће се дати предност електронској комуникацији, како са подносиоцима захтјева, тако и са надлежним јавним установама и комуналним предузећима у поступцима прибављања сагласности.

У току 2020 године у индустријском подручју Каракај, у Пословној зони Јадар, пословној зони Инжењеринга и Аутотранспорта, настављен је тренд изградње објеката производног, привредног и пословног карактера, уз напомену да су у току и плану и друге инвестиције које ће бити реализоване у предстојећој 2021 години, а што је свакако један од битних замајаца развоја нашег града.

На подручју наше града у предходном периоду започето и у току је реализација низ инфраструктурних објеката, од којих је важно истаћи завршетак радова на регулацији корита ријеке Сапне, изградње обалоутврда ријеке Дрине. У току је спровођење активности за реализацију пројекта регулације корита ријеке Хоче, чији почета радова се очекује у другој половини 2021. године. Реализацициција наведених завршених и планираних пројеката заштите од полава, у многоме ће допринијети бољим и сигурнијим условима за живљење на подручју нашег града.

Неопходно је напоменути да је у оквиру пројекта ЦЕБ – 2, а у сарадњи са Секретаријатом за расељена лица и миграције, започета изградња објекта са 37 стамбених једница за смјештај корисника колективног центра, те да је почетком изградње тог објекта у Граду Зворник започет програм социјалног становања, и да је од стране градске управе планирано земљиште за изградњу још једног објекта у оквиру будућих пројеката социјалног становања.

У току 2020.године реализовано је или је у току реализација и низа других инфраструктурних пројеката, као што је реконструкција моста краља Александра, започети радови на реконструкцији и изградњи новог блока болнице, изведени радови на реконструкцији појединих градских улица и изградњи нових паркинг мјеста, настављени и започети радови на изградњи водоводних система на подручју Града Зворник, вршено је уређење јавних површина, и реализација многих других пројекта који за циљ имају квалитенији живот на подручју Града Зворник.

III. АНАЛИЗА ИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА :

Анализа површина са финасијским показатељима приказана је у приложеној табели гдје је дат попис објеката за које су уздате грађевинске дозволе. Из приложене табеле видљиво је да је до дана извјештавања издато одобрење за изградњу или легализацију 36.514,55 м^2 бруто, односно 31.488,55 м^2 корисног простора свих објекта, укупне предрачунске вриједности 28.981.573,05 КМ.

Као што је напријед наведено може се примјетити да је станоградња и даље у порасту, што видљиво на основу броја планираних стамбених јединица 186, а да је изградња пословних простора у оквиру више породично стамбено пословних објеката тренутно у стагнацији, 7 пословних простора, те да се повећава изградња гаржних и паркинг мјеста у оквиру наведних објеката. Према евидинцији нашег одјељења у 2020.години је започета изградња нових 13,693,56 м^2 бруто, односно 11.701,91 м^2 корисног простора вишепородичностамбених и стамбено пословних објекта.

Са становишта индустријског и привредног развоја, веома је и значајан податак да је у току 2020.године изграђено и започета изградња нових 17.110,23 м^2 бруто, односно 15.391,59 м^2 корисног простора објеката производног, пословног и услужног карактера, што ће свакако допринијети очувању и унапређењу привредног амбијента на подручју Града Зворник.

У погледу индивидуалне станоградње стамбених и стамбено пословних објеката у току 2020.године издата су одобрење за 3.477,53 м^2 бруто, односно 3.037,43 м^2 корисног простора објеката, од чега 1.178,12 м2 корисног простора је новоградња, а преостали дио од 1.859,31 м^2 корисног приостора, представља легализацију постојећих објеката.

У току 2020.године издато је 6 одобрења за изградњу за вјерске објекте бруто површине 2.233,24 м^2, односно 1.357,62 м^2 корисне површине.

Неопходно је нагласити да је у току изградња низа објекат за које су предходне године издате грађевинске дозволе, те да је велики број инвеститора и у току ове 2020 године рјешавао имовинско правне односе, и вршио припреме за издавање локацијских услова за изградњу будућих објеката на ужем и ширем урбаном подручју Града Зворник, те се може закључити да је изградања на подручју Града Зворник у расту, односно да немамо стагнације у изградњи, како вишепородично стамбених и стамбено пословних објеката, тако и у изградњи услужних и производно – пословних објеката.

IV. ПЛАН РАДА СА ПРЕДЛОГОМ МЈЕРА :

У наредном периоду од стране нашег одјељења наставити ће се активности на побољшању квалитета пружања услуга из надлежности нашег одјељења, активности на изради просторно планске документације, као и активности за увођење ГИС апликације за цјелокупно подручје Града Зворник, а све са циљем стварања предуслова за што квалитетнији и бржи развој Града Зворник.

Сагледавајући проблеме који су предходној години пратили изградњу, посебно у градском прдручју, сматрамо да у наредном периоду треба што хитније приступити изградњи планом предвиђене инфраструктуре (градских улица, паркинг простора, јавног садржаја, и сл), чиме би се свакако створили предуслови за бржу и квалитетнију изградњу на подручју града.

Такође је неопходно покренути активности за оснивање „Дирекције за развој и изградњу Града Зворник" чија би првенствена сврха и циљ било стварање предуслова за спровођење усвојене просторно планске документације. Под напријед наведеним првенствено се мисли на формирање грађевинских парцела у складу са планом парцелације, опремање и уређење градског грађевинског земљишта планираном и потребном инфраструктуром, уређење јавних, зелених и спортско рекреативних површина, те спровођење низ других активности који ће допринијети стварању повољнијег амбијента за квалитетнији живот у нашем граду, и довести до нових улагања на подручју нашег града. Један од послова дирекције било би и формирање грађевинских парцела у складу са планом парцелације, како за градску инфраструктуру, тако и за остале објекте и уступање истих у складу са позитивним законским прописима потенцијалним инвеститорима за планирану изградњу.

Планиран је и даљи континуирани рад на стварању предуслова за отклањање у уводном дијелу наведних препрека, које у многоме утичу на издавања одобрења и докумената из области просторног уређења, односно пружање помоћи подносиоцима захтјева у оквиру канцеларије за издавање грађевинских дозвола, првенствено у погледу прибављања потребних сагласности за издавање грађевинских дозвола, а и сва остала помоћ у рјешавања предходних питања, што за циљ има брже комплетирање захтјева и самим тим знатно скраћење рока издавања грађевинске дозволе. Такође ће се дати предност електронској комуникацији, како са подносиоцима захтјева, тако и са надлежним јавним установама и комуналним предузећима у поступцима прибаљања сагласности.

И у даљем периоду наставити са изналажењем могућности у оквиру закона, које би довеле до смањења накнада за изградњу производно-пословних објеката, водећи рачуна да се у знатној мјери не угрозе приходи који се остварују од умањених накнада. Односно заједничким сагледавањем проблема доћи до модалитета који ће за посљедицу имати стварање повољнијег привредног амбијента и довести до нових улагања на подручју нашег града, чиме би се надомјестио евентуално умањени приход од накнада за изградњу. Мишљења смо да би на такав начин створили предуслове да се настави тренд повећане изградње производно-пословног простора. Планирано је вршење позитивне пропаганде на подстицању нове планске градње свих врста објеката.

НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

Бошко Којић, дипл.инг.грађ.