ЗВОРНИК
1410

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 : сл./21
Зворник :22.12.2021 године.

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗВОРНИК
ГРАДОНАЧЕЛНИКУ ГРАДА
ЗВОРНИК

ПРЕДМЕТ : Извјештај о изградњи у 2021 години

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 у току 2021.године 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 2021. 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:

- 147 захтјева за издавање Локацијских сагласности (класификациони знак 364),
- 45 захтјева за издавање Одобрења за градњу (класификациони знак 361)
- 36 захтјева за издавање Одобрења за употребу (класификациони знак 361),
- 150 захтјева за легализацију
- 149 осталих захтјева и дописа (класификациони знак 475,955,016,052,345,сл)

Укупно понешено 527 захтјева.

Код свих наведених захтјева гдје су створени предуслови, исти су ријешени позитивно по захтјеву странке.

II. АНАЛИЗА ПОДАТАКА ИЗДАТИХ РЈЕШЕЊА :

У току 2021.године, до дана подношења извјештаја, издато је 38 одобрења за градњу од 45 поднијета захтјева, а за преостале захтјеве одобрен је додатни рок и чека се допуна документације.

Иако је видљиво је да је у току 2021.године издато мање грађевинских дозвола у односу на 2020.годину, може се примјетити да број издатих грађевинских дозвола у 2021.години није мањи од просјека за период 2017-2019.године (2017 (35), 2018 (40), 2019 (43)), али да знатно мањи у односу на 2020.годину (издато 60 одобрења за грађење).

На мањи број издатих грађевинских дозвола у 2021.години, а нарочито у области вишепородичног становања, вјероватно је утицала посвећеност инвеститора започетој изградња објеката за које су издате грађевинске дозволе у 2020.години и која се реализује у току ове године, а и евидентна нагла поскупљења, а нарочито поскупљења грађевинских материјала.

Такође је неопходно напоменути да је од стране нашег одјељења издато и низ рјешења о рушењу објеката у ужем урбаном подручју града Зворника, те се може претпоставити да је 2021.године од стране инвеститора искориштена за уклањање старих објеката и стварање предуслова за покретање поступака за прибављање дозвола за изградњу нових објеката, а која се може очекивати у току 2022.године. Из наведеног се може закључити да иако је издато мање грађевинских дозвола у односу на 2020.годину може се говорити о континуитету изградње, како мимо граница ужег урбаног подручја града Зворника, тако и у самом ужем урбаном подручју града.

Укупна предрачунска вриједност објеката за које издато одобрење за грађње у 2021.години износи **8.806.704,04 КМ**.` Предрачунска вриједност привредних, производних, производно–пословних и услужених објекте износи 6.182.728,39 КМ, предрачунска вриједност стамбених и стамбено-пословних објеката износи 2.067.711,50 КМ, предрачунска вриједност инфраструктурних објеката износи 170.872,15 КМ, док предрачунска вриједност осталих објеката износи 200.403,85 КМ.

Предметним извјештајем анализиран је и временски рок трајања издавања грађевинских дозвола по врстама захтјева, при чему су раздвојени редовни поступци од поступака легализације. Анализом је утврђено да рок рјешавања захтјева првенствено зависи од рјешавања предходних питања, а која у већини случајева нису ријешени у тренутку подношења захтјева, те се дозвољава додатни рок за рјешавање истих. Сходно наведеном, уколико је у тренутку подношења захтјев комплетиран са потребним сагласностима и плаћеним накнадама за трошкове ренте и уређења, период рјешавања захтјева се креће од 1 до 8 дана.

У већини случајева период рјешавања се креће од 15 до 30 дана од дана подношења захтјева, јер се чека допуна захтјева која се најчешће односи на прибаљање појединих

сагласности или изјашњења сусједа који су укључени у поступак. У појединим случајевима када се дозвољава додатни рок ради рјешавања имовинско правних односа, комлетирања непотпуне пројектно-техничке документације, изјашњења предузећа у стечају и слично, период рјешавања захтјева у знатној мјери може прекорачити очекивани и законом прописани. Став и пракса Граске управе и нашег Одјељења је да се у тим, првенствено оправданим случајевима, на захтјев и уз сагласност подносиоца, не одбацује захтјев за издавање одобрења за грађење већ да се чека рјешавање предходних питања, а како се не би створили додатни трошкови према подносиоцу захтјева или дошло до неповољнијег статуса приликом поновног подношења захтјева. Овакви случајеви су начешћи у поступцима легализације, а гдје би се одбацивањем захтјева и приликом покретања новог поступка произвели додатни трошкови накнаде за легализацију, што додатно оптерећује и отежава поступак легализације објеката, а у другим случајевим може доћи до промјене статуса носиоца израде пројектно техничке документације или слично што би такође произвело додатне трошкове.

Узимајући у обзир напријед наведено Градска управа града Зворник и наше Одјељење је предузело и предузима низ корака ради убрзавања поступака издавања грађевинских дозвола, а у оквиру дјеловања канцеларије за издавања грађевинских дозвола. Потписани су меморандуми са надлежним јавним и комуналним предузећима ради олакшавања и убрзавања поступака издавања потребних сагласности, остварује се електронска комуникација како са јавним установама и комуналним предузећима, тако и са странкама у поступку које живе или се привремено налазе ван подручја града Зворника или БиХ, као и други кораци који би у наредном периоду и знатној мјери требали олакшати и убрзати поступке издавања одобрења за грађење.

Број дана трајања појединачних поступака као и просјечан број дана приказан је у табелама које су прилог овог извјештаја.

III. АНАЛИЗА ИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА :

Анализа површина са финасијским показатељима приказана је у приложеним табелама гдје је дат попис објеката за које су уздате грађевинске дозволе. Из приложених табела видљиво је да је до дана извјештавања издато одобрење за изградњу или легализацију 11.841,58 м^2 бруто, односно 8.752,81 м^2 корисног простора свих објекта, укупне предрачунске вриједности 8.806.704,04 КМ.

Као што је напријед наведено да иако је издато мање грађевинских дозвола у односу на 2020.годину може се говорити о континуитету изградње, како мимо граница ужег урбаног подручја града Зворника, тако и у самом ужем урбаном подручју града.

Према евидинцији нашег одјељења у 2021.години је започета изградња нових 7.999,45 м^2 бруто, односно 5.571,22 м^2 корисног простора пословних, производних и услужних објекта, што је са становишта индустријског и привредног развоја веома значајан податак, што ће свакако допринијети очувању и унапређењу привредног амбијента на подручју Града Зворник, а узимајући у обзир негативне ефекте пандемије ковида 19, као и повећања цијена роба и услуга.

У погледу индивидуалне станоградње стамбених и стамбено пословних објеката у току 2021.године издата су одобрење за 2.957,52 м^2 бруто, односно 2.470,72 м^2 корисног простора објеката, од чега 1.338,21 м2 корисног простора је новоградња, а преостали дио од 1.108,98 м^2 корисног приостора, представља легализацију постојећих објеката.

У току 2021.године издато је 1 одобрење за изградњу вјерског објекта бруто површине 415,0 м^2, односно 402,0 м^2 корисне површине.

У области вишепородичног становања као што је наведено у току 2021.године није било значајније изградње, односно издата су одобрење за 469,61м^2 бруто, односно 293,87 м^2 корисног простора објеката. 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 2021.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 очекивати да ће изградања вишепородиних објеката на подручју Града Зворник у 2022. Години бити знатно већој мјери у односу на 2021.годину.

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, а све са циљем стварања предуслова за што квалитетнији и бржи развој Града Зворник. Такође су у току и активности на завршетку ГИС апликације за цјелокупно подручје Града Зворник, што ће поред унапређења у кругу дјеловања канцеларије за издавање грађевинсих дозвола представљати битан искорак у пружању услуга у области издавања грађевинских дозвола.

Иако је од стране Градске управе града Зворник, у предходом периоду предузето низ мјера којим су створени предуслови за лакшу легализацију бесправно изграђених објекта, планирани су и већ су предузети кораци за усвајање одлука и процедура које ће додатно смањити трошкове и олакшати поступке легализације.

Сагледавајући проблеме који су предходној години пратили изградњу, посебно у градском прдручју, предлажемо да се у наредном периоду приоритетно приступи изградњи планом предвиђене инфраструктуре (градских улица, паркинг простора, јавног садржаја, и сл), чиме ће се створити предуслови за бржу и квалитетнију изградњу на подручју града.

Обзиром да се у току 2022.године планира израда више просторно-планских докумената, такође смо мишљења да је неопходно покренути и спровести 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 вођење поступака експропријације, формирање грађевинских парцела у складу са планом парцелације, опремање и уређење градског грађевинског земљишта и пословних зона 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.

Такође је планирано да се уз сарадњу свих надлежних одјељења настави са изналажењем могућности у оквиру закона које би довеле до постицања у виду смањења накнада за изградњу производно-пословних објеката, а са циљем стварање повољнијег привредног амбијента и нових улагања на подручју нашег града.

.

НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

_____

Бошко Којић, дипл.инг.грађ.