

На основу чл. 39. и 82. Закона о локалној самоуправи Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19, и 61/21) и чл. 27. и 50. Статута града Зворник - пречишћен текст ("Службени гласник града Зворник", број: 5/17), Скупштина града Зворник на 17. редовној сједници, одржаној 28. децембра 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК
о усвајању Извјештаја о изградњи у граду Зворнику у 2022. години

1. Усваја се Извјештај о изградњи у граду Зворнику у 2022. години.

2. Овај закључак ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Зворник".

Број: 01-022-189/2022
28. децембар 2022. године
Зворник



ПОТПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Драгослав Милановић



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./22
Зворник :21.12.2022 године.

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗВОРНИК
ГРАДОНАЧЕЛНИКУ ГРАДА
ЗВОРНИК

ПРЕДМЕТ : Извјештај о изградњи у 2022 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 2022.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 2022. 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:

- 156 захтјева за издавање Локацијских сагласности (класификациони знак 364),
- 40 захтјева за издавање Одобрења за градњу (класификациони знак 361)
- 30 захтјева за издавање Одобрења за употребу (класификациони знак 361),
- 126 захтјева за легализацију
- 366 захтјева за утврђивање легалности
- 231 осталих захтјева и дописа (класификациони знак 475,955,016,052,345,сл)

Укупно понешено 949 захтјева.

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

II. АНАЛИЗА ПОДАТАКА ИЗДАТИХ РЈЕШЕЊА :

У току 2022.године, до дана подношења извјештаја, издато је 43 одобрења за градњу, 131 локацијски и накнадни локацијски услови, 26 употребне дозволе, 27 рјешења о легалности, а за захтјеве чија је обрада у току одобрен је додатни рок и чека се допуна документације.

На основу броја издатих грађевинских дозвола у односу на предходне године, може се примјетити да број издатих грађевинских дозвола у 2022.години није мањи од просјека за период 2017-2021.године (2017 (35), 2018 (40), 2019 (43), 2020 (60), 2021 (38)), са изузетком у односу на 2020.годину (издато 60 одобрења за грађење).

Напомињемо 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 и 2022.година 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 2023.године. Из наведеног се може се потврдити континуитет 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 грађење у 2022.години износи **11.227.013,39 КМ**. Предрачунска вриједност вишепородично стамбено-пословних објеката износи 6.217.092,61 КМ. Предрачунска вриједност привредних, производних, производно-пословних и услужених објекте износи 2.013.355,85 КМ, предрачунска вриједност стамбених и стамбено-пословних објеката износи 410.797,58 КМ, предрачунска вриједност легализованих индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката износи 715.369,17 КМ, предрачунска вриједност инфраструктурних објеката износи 410.804,40 КМ, док предрачунска вриједност осталих објеката износи 107.647,90 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 10 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 прибављање појединих сагласности или изјашњења сусједа који су укључени у поступак. У појединим случајевима када се дозвољава додатни рок ради рјешавања имовинско правних односа, комплетирања непотпуне пројектно-техничке документације, изјашњења предузећа у стечају, жалби странака у поступку које могу да проузрокују и понављање поступка 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 одбацавањем 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.

Истичемо и то да Градска управа града Зворник и наше Одјељење ради олакшавања и убрзавања поступака издавања потребних сагласности, остваруј електронску комуникацију 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, а предузимају се 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 финансијским 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 18.998,00 м² бруто, односно 16.251,53 м² корисног простора свих објекта, укупне предрачунске вриједности 11.227.013,39 КМ, а што је више у односу на 2021.годину.

Као што је напријед наведено у односу на предходни период може се говорити о континуитету и порасту изградње, како мимо граница ужег урбаног подручја града Зворника, тако и у самом ужем урбаном подручју града.

Према евидинцији нашег одјељења у 2022.години је започета изградња 4.988,17 м² бруто, односно 4.738,21 м² корисног простора пословних, производних и услужних објекта, што је са становишта индустријског и привредног развоја веома значајан податак, који говори о очувању и унапређењу привредног амбијента на подручју Града Зворник, а узимајући у обзир опоравка од негативног утицаја пандемије ковида 19, као и повећања цијена роба и услуга.

У погледу индивидуалне станоградње стамбених и стамбено пословних објеката у току 2022.године издата су одобрење за 2559,19 м² бруто, односно 1957,33 м² корисног простора објеката, од чега 506,23 м² корисног простора је новоградња, а преостали дио од 1.451,10 м² корисног простора, представља легализацију постојећих објеката.

У току 2022.године издато је 1 одобрење за изградњу вјерског објекта бруто површине 89,40 м², односно 72,86 м² корисне површине.

У области вишепородичног становања као што је наведено у току 2022.године издата су одобрење за 9.820,95 м² бруто, односно 7.906,03 м² корисног простора 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, а све са циљем стварања предуслова за што квалитетнији и бржи развој Града Зворник. Такође ће се радити на унапријеђењу успостављене ГИС апликације за цјелокупно подручје Града Зворник, што поред унапређења у кругу дјеловања канцеларије за издавање грађевинских дозвола, представља битан искорак у пружању услуга у области информисања грађана.

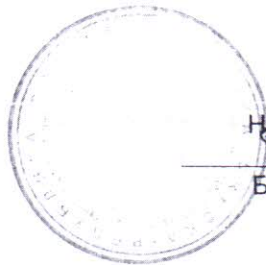
Измјеном и допуном Закона о легализацији бесправно изграђених објеката у знатној мјери је олакшана легализација свих објеката изграђених до краја 1991.године, и индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката изграђених до децембра 2013.године, што је довело до подношења великог броја захтјева за утврђивање легалности објекта (у периоду октобар-

децембар поднијето 300 захтјева), чему је наше Одјељење посветило посебну пажњу и труди се да у што краћем року изврши увиђај на терену, а потом и службеним путем прибави потребну документацију од стране РГУ и донесе Рјешење о легалности објекта, а што ће чинити и у наредном периоду

Напомињемо да је од стране Градске управе града Зворник, у предходном периоду за легализацију објекта бесправно изграђених у периоду од децембра 2013 до јула 2018.године предузето низ мјера којим су додатно смањени трошкови легализације и тако створени предуслови за лакшу легализацију предметних објеката.

Сагледавајући проблеме који су предходној години пратили изградњу, посебно у градском подручју, 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 је у току израда више просторно планских докумената планирано је да се у наредном периоду уз сарадњу свих надлежних одјељења градске управе, уз укључивање стручне и шире јавности, приликом израде просторно документа изнађу планска рјешења која ће допринијети стварању повољнијег амбијента за квалитетнији живот на подручју нашег Града, омогућити бржи и континуиран економски и привредни развој, а са циљем стварање повољнијег привредног амбијента и нових улагања на подручју нашег Града.



НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

Бошко Којић, дипл.инг.грађ.

35	ДОО „ЗверникЛУГЕВИ“ Зверник	вишепородични стамбени	Зверник	09.03.2022.	04-361-54/22. 19.07.2022.	2.523,22	3.103,05	1.823.829,97	1.156.899,93	80.860,70	131.313,88		1.823,83	3.470,70	33	19	1	14
36	Адио Банка АД Бяња Лука	Подела посл. Простора на 2 послова	Зверник	21.04.2022.	04-361-85/22. 23.08.2022.	218,00		60.180,02	31.293,61	не	не		100,00	93,88				
37	Тениког ДОО Зверник	Пројекат намене ста- мбеног у послова	Зверник	03.08.2022.	04-361-163/22. 9.8.2022.	720,00	866,00	238.277,98	4.320,00	не	не		237,27	13,00				
38	Судић Снежана Зверник	привремена монтажни објект – висок	Каракај	25.03.2022.	04-361-6/22. 01.07.2022.	17,5	17,5	19.347,11	1.978,84	248,72	520,66		50,27	5,93				
39	ДОО „Далтрон“ Зверник	вишепородични стамбени	Зверник	12.06.2021.	04-361-78/21. 4.1.2022.	300,21	381,00	253.010,31	131.566,36	10.477,90	13.662,72		253	394,7	4	2		
40	ДОО „Ифинити Градња“ Зверник	вишепородични стамбени	Зверник	04.06.2022.	04-361-165/21. 22.8.2022.	567,33	720,00	567.303,31	248.244,59	22.279,41	30.549,59		567,30	744,73				
41	ДОО „Дво Лујиг“ Зверник	вишепородични стамбени	Зверник	20.06.2022.	04-361-131/22. 11.07.2022.	696,02	930,02	519.428,92	238.725,70	25.304,00	34.559,80		519,42	716,17	10	4		
42	ДОО „Генекс Партнер“ Зверник	Добрајна и реконструкц	Зверник	27.10.2022.	04-361-240/21. 22.11.2022.	355,99	387,10	338.975,23	176.267,20	7.980,34	3.666,70		338,97	527,8				
43	Ибрахимовић Алуја Јусџи	Индивидуални стамбени	Јусџи	08.07.2022.	04-361-143/22. 10.10.2022.	121	168,00	165.397,07	100.416,84	не	не		165,39	301,25				
УКУПНО:						16.251,53	18.998,00	11.227.013,39	5.628.111,05	370.715,92	503.701,74	3.591,01	10.972,84	16.965,53	97,00	3,00	1,00	2.320,00

ИНДИВИДУАЛНИ СТАМБЕНИ, СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ - ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ ЗА 2022 ГОДИНА

Р.бр.	Инвеститор	Објект	Место изградње објекта	дати подношења захтева	Бр. и датум грађевинске дозволе	Корисна површина м2 објекта	Бруто површина м2 објекта	Предрачунака Вредност развоја	Вредност грађевинских радова	Уређење градског грађ, земљишта	Рента	Награда за легализацију 20% и 2%	Градска административне такса	0,3% финанс. катастра, непокртности	Број дана
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Бранислав Шакоћих Зворник	Индивидуални стамбени	Чelopeк	04.03.2022.	04-361-51/22 20.05.2022.	56,74	70	47.422,50	24.659,70	не	не	не	50	73,98	71
2	Хусреф Хаџић Зворник	Индивидуални стамбено-посл. објект	Глумина	10.05.2022.	04-361-36/22 10.05.2022.	212,05	253,56	181.469,79	79.833,79	не	не	не	181,47	239,5	29
3	Тимур Драгица Чelopeк	Индивидуални стамбени објект	Чelopeк	30.03.2022.	04-361-67/22 22.06.2022.	59,00	64,00	69.717,85	37.358,50	не	не	не	50,00	112,07	84
4	Милић Марко Чelopeк	Индивидуални стамбени објект	Чelopeк	05.09.2022.	04-361-183/22 04.10.2022.	87,74	110,60	112.187,44	64.725,57	не	не	не	112,18	194,17	30
5	Видоковић Владо Јардан	Индивидуални стамбени објекта	Јардан	13.05.2022.	04-361-98/2022 22.09.2022.	90,70	130,00	154.355,15	80.264,70	не	не	не	154,35	273,51	
6															
7															
8	УКУПНО:					506,23	628,16	410.797,58 KM	206.577,56 KM	0,00 KM	0,00 KM	0,00 KM	393,65 KM	619,72 KM	

ПОСЛОВНИ, ПРОИЗВОДНИ, УСЛУЖНИ ОБЈЕКТИ - ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ 2022 ГОДИНА

Р.бр.	Инвеститор	Објект	Мјесто изградње објекта	датум подвољена захтјева	Бр. и датум грађевинске дозволе	Корисна површина m2 објекта	Бруто површина m2 објекта	Предрачунама Вриједност радова	Вриједност грађевинских радова	Уређење градског грађ. земљишта	Рента	Градска административна такса	0,3% финанс. катастра, непокретности		Број гаража, паркига	Број дана
													14	15		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16
1	"ДМД Пром" Зворник	Пословни продајно-услугна Дјел.	Каракај	01.04.2022.	13.05.2022.	636,59	683,96	256.288,05	133.269,78	12.840,93	5.498,63	256,28	399,80		15	42
1	ДОО "Robot General Trading CO" Сарајево	Пословни	Економија	04.03.2022.	08.03.2022.	3.847,20	4.027,02	1.618.817,38	529.810,55	52.671,75	67.141,65	1.618,81	1.589,43			4
2	"ИНОВИНЕ БХ"	Пословни киоск	Зворник	22.02.2022.	04-361-43/22	7,50	7,50	6.975,00	3.627,00	173,49	385,02	50,00	10,88			23
3	"ИНОВИНЕ БХ"	Пословни киоск	Зворник	22.02.2022.	04-361-44/22	7,39	7,39	6.872,70	3.573,80	185,81	412,36	50,00	10,72			23
4	Алајбеговић Мирзет	промена пословног из прирем. у стални	Козлук	03.06.2022.	04-361-121/22	45,63	56,89	47.152,32	36.541,63	не	не	50,00	109,62			32
5	Танасковић Веско	доградња привременог стамб.-посл. објекта	Челолек	15.9.2022	04-361-193/22	188,65	177,34	77.250,40	47.586,90			100,00	142,76			23
6	Божовић Драган	Реконструкција и догр. Посл. Обј.	Зворник	29.03.2022.	04-361-66/2022	25,25	28,07	30.397,32	5.565,59	1.298,00	1.734,73	50,00	16,70			
7	Зворник				08.12.2022	4.738,21	4.988,17	2.013.355,85 КМ	754.409,66 КМ	65.871,98 КМ	73.437,66 КМ	2.175,09 КМ	2.279,91 КМ	0	25	
УКУПНО:																

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ - ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ 2022 ГОДИНА

Р.бр.	Инвеститор	Објект	Мјесто изградње објекта	Датум подношења захтјева	Бр. и датум грађевинског дозволе	Корисна површина м ² објекта	Бруто површина м ² објекта	Предрачунака Вриједност радова	Вриједност грађевинских радова	Уређење градског грађ. земљишта	Рента	Накнада за пасивизацију 20% и 2%	Градска административна такса	0,3% финанс. катастр. непрофитности	Број дана
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ЈП "Храватске телекомуникације" Тренд ДОО Зворник	Бања станица	Каракај	29.11.2021.	04-364-226/16 10.02.2022.	0,00	0,00	95.080,00	49.441,60	0,00	не		100,00	148,32	16
1		Пумна станица са подзаем двоплашним резервоаром	Јошаница	07.04.2022.	04-361-72/22 30.05.2022.	47,50	47,50	63.471,21	10.186,71	не	не		30,56	100,00	53
2	"Кесо Градња" ДОО Зворник	Асфалтна база	Тршић	08.06.2022.	04-361-125/22 13.06.2022.	не	не	252.253,19	192.853,10	не	не		252,25	578,56	5
3	ЗЕВ Змајевац Зворник	Електрична паркинг рампа и заш. опр.	Зворник	31.03.2022.	04-361-70/2022 28.10.2022.	0,00	0,00	15.429,73	15.429,73	не	не		50,00	46,29	
4	"Телекомуникације РС" АД Бања Лука	Бања станица	Кисељак	08.09.2020.	04-361-124/20 16.09.2022.	0,00	0,00	49.694,44	41.173,00			993,89	50,00	123,52	738
5															
6	УКУПНО:					47,50	47,50	410.804,40 КМ	59.628,31 КМ	0,00 КМ	0,00 КМ	0,00 КМ	432,81 КМ	873,17 КМ	

