

На основу члана 92. и 155. Закона о уређењу простора – пречишћени текст („Службени гласник Републике Српске“, бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07) и члана члана 28. став 2. алинеја 2. Статута Општине Козарска Дубица, („Службени гласник Општине Козарска Дубица“, бр. 7/05, 5/06 и 6/07) и члана 102. став. 1. Пословника о раду Скупштине општине Козарска Дубица, („Службени гласник Општине Козарска Дубица“, бр. 7/05, 2/06 и 6/07), Скупштина општине Козарска Дубица на 29. сједници одржаној дана 29.11.2007. године, донијела је

О Д Л У К У **о статусу незаконито изграђених грађевина**

I УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се услови и поступак одређивања статуса бесправно изграђених грађевина, односно трајног или привременог задржавања грађевина и поступак рушења незаконито изграђених грађевина.

Члан 2.

Рјешење о трајном односно привременом задржавању грађевине изграђене супротно планском акту не може се донијети:

- у случајевима прописаним законом (тамо гдје су на снази режими забране и друго);
- изграђеним на зеленим површинама (паркови, игралишта и друге);
- у заштићеним зонама спомен подручја и паркова природе.

У заштитном појасу магистралних и регионалних путева или у заштитном појасу водотока рјешење о привременом односно трајном задржавању незаконито изграђене грађевине донијеће се у складу са прописима који регулишу ову област.

II ЗНАЧЕЊЕ ИЗРАЗА

Члан 3.

Изрази употребљени у овој Одлуци имају сљедеће значење:

- „грађевина“ је привремена грађевина, зграда, привремена зграда и други објект у смислу Закона о уређењу простора;
- „незаконито изграђена грађевина“ је грађевина или дио грађевине започет или изграђен без одобрења за грађење;
- „незаконито кориштење грађевине“ је кориштење грађевине без прибављање употребне дозволе;
- „трајно задржана грађевина“ је она грађевина за коју је наконведеног поступка донесено рјешење о накнадном одобрењу за грађење;
- „привремено задржана грађевина“ је она грађевина за коју је наконведеног поступка донесено рјешење о привременом задржавању;

- „рушење“ је поступак уклањања незаконито изграђене грађевине или њених дијелова, као и других објеката, те уклањање извршених радова и успостављање првобитног стања на терену.

III ТРАЈНО ЗАДРЖАВАЊЕ

Члан 4.

Постојање незаконито изграђене грађевине утврдиће се, овозно о периоду градње, на основу аерофотограметријског снимања извршеног 1957. године, односно 1988. године, као и аерофотограметријског снимања извршеног дана 02.05.2003. за градско подручје, односно дана 06.06.2003. године за приградско подручје.

Пријаву из става 1. може поднијети сам бесправни инвеститор, општински грађевинско – урбанистички инспектор, као и сваки други грађанин, путем општинске грађевинско – урбанистичке инспекције, а који сазна за постојање незаконито изграђене грађевине.

Ова Одлука се не примјењује на незаконито изграђене или започете грађевине послје рока утврђеног у ставу 1. овог члана.

Члан 5.

Не сматрају се незаконитим грађевине изграђене прије 1957. године које су забиљежене аерофотограметријским снимком ако су остале у тада затеченим димензијама (положај, хоризонтални и ветикални габарити).

За грађевине из става 1. овог члана инвеститор није дужан платити накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта.

На дијелове грађевине из става 1. овог члана који на било који начин одступају од изворног облика по положају и димензијама примјењиваће се одредбе члана 6. односно 7. ове Одлуке.

Члан 6.

Рјешење о накнадном одобрењу за грађење незаконито изграђене грађевине у периоду од 1957. године до дана извршеног аерофотограметријског снимања из 1988. године, доноси се на основу:

- аерофотограметријског снимка,
- доказа о праву својине или праву кориштења земљишта ради грађења,
- извода из планског акта или стручног мишљења комисије из члана 8. ст. 2. ове Одлуке,
- копије катастарског плана,
- упрошћене техничке документације изведеног стања, а које стање и скицу сминања записнички утврди стручна комисија изласком на локацију незаконито изграђене грађевине,
- изјаве инвеститора породичног стамбеног објекта да је објекат саграђен у складу с техничким прописима, стандардима и нормативима чија је примјена обавезна при грађењу објеката те врсте,
- техничке документације за пословне објекте и стамбене објекте за колективно становање,

- фотографије грађевине са карактеристичних страна (улична, дворишна и бочна фасада),
- сагласности прописних чланом 71. т. в), д) и е) Закона о уређењу простора.
- доказа о уплати дијела накнаде за продато земљиште и уређење грађевинског земљишта и ренте у висини од најмање 20 % од висине коначног обрачуна накнаде, а који обрачун укључује и умањење прописно овим чланом, и
- коначног обрачуна накнаде за продају и уређење грађевинског земљишта која се утврђује према важећој општинској Одлуци о грађевинском земљишту у вријеме подношења захтјева, а који обрачун за плаћање ће се утврдити у износу од 50% коначног обрачуна.

Члан 7.

За грађевине незаконито изграђене по истеку рока из претходног члана до рока утврђеног у члану 4. ове Одлуке, рјешење о накнадном одобрењу за грађење доноси се на основу:

- аерофотограметријског снимка,
- доказа о праву својине или праву кориштења земљишта ради грађења,
- извода из планског акта или стручног мишљења комисије из члана 8. ст. 2. ове Одлуке,
- копије катастарског плана,
- упрошћене техничке документације изведеног стања, а које стање и скицу сминања записнички утврди стручна комисија изласком на локацију незаконито изграђене грађевине,
- изјаве инвеститора породичног стамбеног објекта да је објекат саграђен у складу с техничким прописима, стандардима и нормативима чија је примјена обавезна при грађењу објекта те врсте,
- техничке документације за пословне објекте и стамбене објекте за колективно становање,
- фотографије грађевине са карактеристичних страна (улична, дворишна и бочна фасада),
- сагласности прописних чланом 71. т. в), д) и е) Закона о уређењу простора.
- доказа о уплати дијела накнаде за продато земљиште и уређење грађевинског земљишта и ренте у висини од најмање 20 % од висине коначног обрачуна накнаде, а који обрачун укључује и умањење прописно овим чланом, и
- коначног обрачуна накнаде за продају и уређење грађевинског земљишта која се утврђује према важећој општинској Одлуци о грађевинском земљишту у вријеме подношења захтјева, а који обрачун за плаћање ће се утврдити у износу од 70% коначног обрачуна.

Члан 8.

Ако се незаконито изграђена грађевина не може трајно задржати због немогућности уклапања у плански акт (урбанистички ирегулациони план, односно урбанистички пројект) накнадно рјешење о привременом задржавању цјелокупне грађевине или дијела грађевине може се издати на основу стручног мишљења правног лица које, у смислу Закона о уређењу простора, испуњава услове за израду планова, односно стручне комисије коју именује општински орган надлежан за послове просторног уређења, а за које ће орган у сваком конкретном случају цијенити оправданост, односно услове и могућности доношења накнадног рјешења за привремено задржавање незаконито изграђене грађевине.

Комисија из става 1. овог члана обавезно се именује од најмање једног дипломираног инжењера архитектуре, једног дипломираног инжењера грађевинарства и једног дипломираног инжењера чија ће се струка одредити с обзиром на врсту, величину и намјену грађевине. Чланови комисије морају посједовати овлашћења (лиценце) за пројектовање односно грађење одговарајуће врсте грађевине.

У сваком конкретном случају давања стручног мишљења комисија је дужна исто обрзложити и то о свим аспектима којим се руководила поштујући при том правила струке, учешће јавности и позитивне законске прописе.

Комисија, односно правно лице из става 1. овог члана не може дати мишљење за привремено задржавање грађевина у случајевима прописаним чланом 2. ове Одлуке.

Члан 9.

У поступку доношења накнадног рјешења о одобрењу за грађење, општински орган надлежан за послове урбанизма ће поред стручног мишљења комисије из члана 8. ове Одлуке извршити и друге радње доказивања (увиђај на лицу мјеста, вјештачење и друго) како би са сигурношћу уврдио да ли се може предметна грађевина уклопити у плански акт. Орган ће посебно водити рачуна о намјени грађевине, висини уложених средстава, услова локације и окружења и другим околностима сваког конкретног случаја, као и рефлексиие на шире окружење и јавност.

Члан 10.

Ако нема услова за трајно задржавање цјелокупне грађевине или задржавње грађевине у изведеном стању, а постоји могућност за дјеломично задржавање грађевине уз измјењене услове грађења (промјена габарита, обликовање, димензије и сл.) орган који води поступак дужан је инвеститору понудити прихватљиво рјешење, а у складу са мишљењем комисије из чл. 8. ове Одлуке.

Комисија, односно правно лице које, у смислу Закона о уређењу простора, испуњава услове за израду планова, не може дати мишљење за привремено или трајно задржавање грађевина у случајевима прописаним чланом 2. ове Одлуке.

Члан 11.

Накнаду за уређење грађевинског земљишта обрачунату у поступку доношења накнадног рјешења о одобрењу за грађење, у складу са чл. 4. ове Одлуке, инвеститор је дужан измирити на слиједећи начин:

- преостали износ коначно обрачунате накнаде у складу са чланом 6. односно 7. ове Одлуке инвеститор је дужан платити у највише 36 једнаких мјесечних рата;
- инвеститору се признаје попуст на уговором утврђену накнаду за уређење грађевинског земљишта у износу од 20% када је уплата накнаде уговорена одједном.

Инвеститор бесправне грађевине који није платио накнаду за промјену намјене пољопривредног земљишта у у грађевинско не може бити ослобођен плаћања те накнаде, оисм у случајевима осолобађања плаћања те накнаде прописаним Законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник Републике Српске“, бр. 93/06).

Члан 12.

Ради осигурања плаћања преосталих мјесечних износа обрачунате накнаде из става 1. алинеја 1. и става 3. овог члана инвеститор је дужан да са Општином закључи уговор о заложном праву на предметним некретнинама.

Општина ће новчана средства прикупљена у поступку реализације ове Одлуке намјенски користити за финансирање развојне и проведбене просторно-планске документације за цијели простор општине и за унапређење инфраструктуре.

Члан 13.

За незаконито изграђену грађевину за коју се донесе рјешење о трајном задржавању (накнадно рјешење о одобрењу за грађење или накнадно рјешење о одобрењу за употребу) даном извршности тог рјешења, престају ограничења из члана 92. ст. 1. Закона о уређењу простора—пречишћени текст („Сл. гласник Републике Српске“, бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07).

Члан 14.

На грађевине које не испуњавају услове за доношење накнадног рјешења о одобрењу за грађење примјениће се одредбе сљедећег поглавља.

IV ПРИВРЕМЕНО ЗАДРЖАВАЊЕ

Члан 15.

За грађевину која не испуњава услове за трајно задржавање грађевине, донијеће се рјешење о привременом задржавању цијелокупне или дијела незаконито изграђене грађевине или рјешење о рушењу грађевине. У случајевима утврђеним у чл. 2. ове Одлуке не може се донијети рјешење о привременом задржавању грађевине.

Члан 16.

Рјешење о привременом задржавању незаконито изграђене грађевине доноси се изузетно и траје најдуже до момента привођења земљишта трајој намјени одређеној одговарајућом просторно планском документацијом.

Момент привођења земљишта трајној намјени, у смислу ове Одлуке, сматра се доношење коначног рјешења о урбанистичкој сагласности у складу са просторно планским актом.

Члан 17.

Рјешење о привременом задржавању незаконито изграђене грађевине даје инвеститору правни основ за привремено прикључење на инсталације комуналне и друге инфраструктуре (водовод, канализација, електровод, ТТ вод, топловод и друго).

Члан 18.

У случају привременог задржавања бесправно саграђених пословних објеката инвеститор је дужан платити износ од 15% коначно обрачунате накнаде

Власници привремено задржане незаконито изграђене грађевине дужни су уклонити грађевину под пријетњом принудног извршења, о свом трошку, када се испуне услови из

члана 16. ове Одлуке, а на основу рјешења општинског органа надлежног за послове урбанизма.

У случају поступања по претходном ставу, власници грађевине немају право на накнаду за уложена средства у привремено задржану гађевину нити на замјенску локацију.

В Р У Ш Е Њ Е

Члан 20.

За грађевине чије грађење је започето без одобрења за грађење послје рока утврђеног у члану 4. ове Одлуке, за грађевине за које инвеститор не поднесе захтјев за трајно односно привремено задржавање или постављени захтјев буде коначним рјешењем одбијен донијеће се рјешење о рушењу.

За грађевине које се граде супротно даном одобрењу за грађење, а за које се ни у накнадном року од 60 дана не прибави накнадно одобрење у складу са одредбама Закона о уређењу простора донијеће се рјешење о рушењу.

У случају из претходног става обавезно ће се, на захтјев инвеститора или по службеној дужности, затражити мишљење стручне комисије формиране у складу са чланом 8. ове Одлуке. Трошкови рада стручне комисије иду на терет инвеститора.

Рјешење о рушењу из става 1. и 2. овог члана доноси општински урбанистичко – грађевински инспектор.

Члан 21.

За грађевине за које се утврди да због физичке дотрајалости, елементарних непогода, ратних дејстава и већих оштећења представљају опасност по живот или здравље људи, околне објекте и саобраћај, општински орган надлежан за послове грађења доноси рјешење о рушењу такве грађевине.

Члан 22.

Ако извршеник у остављеном року не уклони грађевину из члана 20. односно члана 21. ове Одлуке, орган који спроводи извршење рјешења о рушењу спровешће извршење преко другог лица на трошак извршеника. Извршеник ће на то обавезно бити претходно опоменут у закључку о дозволи извршења.

Избор другог лица преко којег ће се спровести извршење у складу са ставом 1. овог члана извршиће начелник Општине почетком сваке календарске године године у законом предвиђеном поступку јавне набавке радова.

Члан 23.

Грађевине из члана 20. и 21. ове Одлуке за које се донесе рјешење о рушењу биће искључене са свих инфраструктурних инсталација у року одређеном у рјешењу о рушењу.

Рјешење о рушењу грађевине из става 1. овог члана биће достављено надлежном инфраструктурном предузећу ради реализације искључења.

VI НАДЛЕЖНОСТ И ПОСТУПАК

Члан 24.

Поступак трајног односно привременог задржавања незаконито изграђених грађевина у складу са овом Одлуком спроводи општински орган надлежан за послове просторног уређења на захтјев инвеститора.

Уз захтјев инвеститор је дужан приложити копију катастарског плана и доказ о праву својине и другу потребну документацију утврђену у члану 6. односно 7. ове Одлуке

Захтјев из става 1. подразумева: захтјев за издавање рјешења о накнадној урбанистичкој сагласности и захтјев за издавање рјешења о накнадном одобрењу за грађење.

Члан 25.

У сваком конкретном случају службено лице које води поступак и овлаштени геоматар ће изласком на локацију грађевине чије се трајно односно привремено задржавање тражи записнички утврдити изведено стање у односу на урбанистички или регулациони план односно одлуку која тај план замјењује, сачинити упроштени геодетски снимак тог стања (скица парцеле, снимак објекта, површина објекта), а по потреби и геодетску подлогу, те ће утврдити и друге одлучне чињенице као и инвеститору наложити предузимање других потребних радњи и прибављење доказа, поред доказа прописних у чл. 6. односно 7. ове Одлуке, а све у вези са његовим захтјевом.

Прије предузимања радњи из претходног става овог члана извршиће се увид у аерофотограметријски снимак ради утврђивања постојања незаконито изграђене грађевине. Ако се утврди да на одговарајућем аерофотограметријском снимку не постоји грађевина чије се трајно односно привремено задржавање тражи, иста се неће легализовати према одредбама ове Одлуке, а странку ће се упутити да може поднијети захтјев у складу са чланом 92. став 3. закона о уређењу простора– пречишћени текст („Сл. гласник Републике Српске“, бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07).

Члан 26.

Општински орган надлежан за послове просторног уређења издаће урбанистичку сагласност за привремено односно трајно задржавање за сваку незаконито изграђену грађевину у складу са одредбама Закона о уређењу простора, Закона о грађевинском земљишту и одредбама ове Одлуке.

Након прибављене техничке документације и других потребних доказа у складу са одредбама члана 6. односно 7. ове Одлуке, издаће се рјешење о накнадном одобрењу за грађење односно привремено задржавање незаконито изграђене грађевине. Након тога, инвеститор је дужан прибавити одобрење за употребу у даљем року од 6 (шест) мјесеци.

Члан 27.

У смислу ове Одлуке упрошћеном техничком докуменацијом сматра се техничка документација изведеног стања (архитектонски дио) овјерен од стране предузећа односно другог првог лица (пројектне организације) која је у складу са законом регистрована за израду одговарајуће техничке документације.

Техничком документацијом се у смислу ове Одлуке сматра се пројект за извођење са доказом о извршеној контроли документације и њеној усклађености са условима датим у урбанистичкој сагласности.

Члан 28.

Ако се у поступку доношења рјешења о накнадном одобрењу за грађење односно привремено задржавање незаконито изграђене грађевине, утврди, према стручном мишљењу комисије из члана 8. ове Одлуке, да се грађевина може задржати само дјеломично, инвеститору ће се, у складу са чланом 10. ове Одлуке понудити прихватљиво рјешење, те по његову пристанку одобрити трајно односно привремено задржавање дијела изведеног стања.

Ако инвеститор не прихвати понуђено рјешење у складу са ставом 1. овог члана, донијеће се рјешење о рушењу у складу са Законом и овом Одлуком.

Члан 29.

У поступку за доношење рјешења о накнадном одобрењу за грађење односно привремено задржавање незаконито изграђене грађевине примјенује се Закон о општем управном поступку.

VII НАКНАДА ЗА ПРОДАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 30.

У поступку за доношење рјешења о накнадном одобрењу за грађење незаконито изграђене грађевине инвеститор који је изградио грађевину без права кориштења земљишта ради грађења дужан је прије издавања накнадног одобрења за грађење регулисати имовинско – правне односе у складу са законом и општинском одлуком о грађеинском земљишту и платити накнаду продато грађевинско земљиште и накнаду за уређење грађевинског земљишта утврђену у рјешењу Скупштине општине, односно коначним обрачуном накнада општинског органа надлежног за послове урбанизма.

VIII КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Прекршаји

Члан 31.

Новчаном казном од 500-5.000 КМ казниће се за прекршај правно лице ако:

- изрази стручно мишљење из чл. 8. ове супротно закону, другим прописима и овој Одлуци.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100 – 1.000 КМ.

Новчаном казном у износу од 50 – 500 КМ казниће се за прекршај из става 1. овог члана и физичко лице члан Комисије из чл. 8. ст. 1. ове Одлуке.

Члан 32.

Новчаном казном од 500-2.000 КМ казниће се за прекршај правно лице ако:

- као извршеник у оствљеном року не уколони грађевину из члана 20. односно члана 21. ове Одлуке;

- ако не подесе захтјев за трајно или привремено задржавање незаконито започете, односно изграђене грађевине (чл. 34. Одлуке)

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100 – 500 КМ.

Новчаном казном у износу од 50 – 500 КМ казниће се за прекршај из става 1. овог члана и физичко лице.

Члан 33.

Новчаном казном од 500-2.000 КМ казниће се за прекршај правно лице ако:

- ако не поднесе пријаву у складу са чланом 35. ове Одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100 – 500 КМ.

Новчаном казном у износу од 50 – 500 КМ казниће се за прекршај из става 1. овог члана и физичко лице.

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 34.

Власник незаконито започете односно изграђене грађевине дужан је поднијети захтјев за трајно односно привремено задржавање грађевине органу надлежном за послове урбанизма најкасније у року од шест (6) мјесеци од дана ступања на снагу ове Одлуке за подручја из члана 4. ове Одлуке за која је извршено аерофотограметријско снимање, а за остала подручја захтјеви ће се подносити у року од шест (6) мјесеци од дана ступања на снагу ове Одлуке, односно у року од 6 (шест) мјесеци од дана извршеног аерофотограметријског снимања.

Изузетно, Скупштина општине може продужити рок из става 1. овог члана за још шест (6) мјесеци.

Члан 35.

Инвеститор незаконито започете односно изграђене грађевине који не поднесе захтјев за издавање накнадног одобрења за грађење односно привремено задржавање грађевине у року утврђеним чланом 34. ове Одлуке, као и инвеститори који су започели кориштење објекта без одобрења за употребу објекта, а накнадно одобрење за употребу не прибаве у остављеном року, губе право на олакшице из члана 11. ове Одлуке и на њих ће се примјенити санкције предвиђене Законом о уређењу простора.

Инфраструктурним предузећима која су извршила неовлаштено прикључење бесправно саграђеног објекта на објекте комуналне инфраструктуре, општински грађевинско - урбанистички инспектор ће наложити да се у року од 15 дана отклоне неправилности у примјени одредби Закона о уређењу простора и искључе бесправно саграђени објекта са објекта комуналне инфраструктуре (водоводне, канализационе, електро, телефонске мреже и друго).

Против инфраструктурног предузећа и одговорног лица у том предузећу које не поступи у складу са претходним ставом овог члана покренуће се прекршајни односно кривични поступак због повреде одредби Закона о уређењу простора и других законских и подзаконских прописа, као и ове Одлуке.

Члан 36.

Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове дужно је у року од 30 дана рачунајући од дана ступања на снагу ове Одлуке информисати јавност о року из претходног члана ове Одлуке; прописати обрасце захтјева за трајно односно привремено задржавање; старати се о хитном рјешавању захтјева у законском року, као и предузети све друге мјере и радње да се омогући потпуна транспарентност и јавност рада.

Члан 37.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о легализацији грађевинских објеката на подручју општине Коз. Дубица („Сл. гласник општине Коз. Дубица“, бр. 1/04).

Члан 38.

Одлука ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у „Сл. гласнику општине Коз. Дубица“.

Број: 02-013-151/07.
Дана: 29.11.2007.год.
Козарска Дубица

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Ранко Губић, дипл. правник