

УПУТСТВО ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ БЕСПРАВНО ПОЧЕТИХ ИЛИ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА ИЛИ ДИЈЕЛОВА ОБЈЕКТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БАЊАЛУКА

➤ ОПШТЕ

Под **легализацијом**, подразумијева се издавање локацијских услова, рјешења о висини накнаде за уређење грађевинског земљишта и накнаде за природну погодност тог земљишта, рјешења о накнадном одобрењу за грађење, односно рјешења о привременом задржавању изграђеног/почетог објекта без одобрења за грађење.

У складу са Одлуком о легализацији бесправно почетих или изграђених објеката или дијелова објеката на територији града Бањалука врши се легализација бесправно изграђених или почетих објеката или дијелова објеката на територији града Бањалука:

- Бесправно изграђен објекат је објекат (или дио објекта) изграђен без одобрења за грађење, односно објекат у чијој је изградњи одступљено од издатог одобрења за грађење у смислу хоризонталних и вертикалних габарита.
- Бесправно почети објекат је објекат изграђен до те фазе да је стављена стропна (међуспратна) конструкција односно објекат који има минимално изведену једну етажу.

Не сматрају се бесправно изграђеним слиједећи објекти:

- објекти изграђени прије 1969. године, у габаритима који су снимљени аерофотограметријски - 1969. године;
- објекти изграђени прије 31.05.1974. године, на подручју за које (према тада важећим прописима) није било потребно одобрење за изградњу, чије су границе приказане на карти-која је саставни дио Одлуке, а за које инвеститор посједује увјерење надлежног органа, или прибави потврду о постојању објекта код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, ПЈ Бања Лука;
- објекти чија је градња почела у периоду од 26.10.1969. године до 31.12.1970. године умјесто раније постојећих и у земљотресу порушених или теже оштећених објеката, као и такви објекти чија је изградња почела до 31.12.1971. године ако је било издато рјешење о одобрењу санације, односно ако је санација пријављена надлежном органу у смислу члана 7. Одлуке о санацији и изградњи објеката грађана и грађанско-правних лица оштећених земљотресом од 26. и 27.10. и од 31.12.1969. године (Службени гласник општине Бањалука, број 5/70, 10/70).

МОГУЋНОСТИ

• ТРАЈНЕ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

Објекат који својом намјеном, величином, положајем и функцијом испуњава услове за издавање локацијских услова и рјешења о накнадном одобрењу за грађење прописане Законом о уређењу простора и грађењу и расположивим документом просторног уређења.

• ПРИВРЕМЕНОГ ЗАДРЖАВАЊА

Објекат који је спроведеним документом просторног уређења предвиђен за рушење, као и објекат који није обухваћен спроведеним документом просторног уређења а намјена утврђена расположивим стратешким документом просторног уређења је супротна од намјене за коју се користи или се објекат налази у планираним инфраструктурним коридорима и њиховим заштитним појасевима, привремено ће се задржати до привођења земљишта трајној намјени, односно до издавања локацијских услова за извођење радова у вези са привођењем локације трајној намјени.

По одредбама ове Одлуке **не могу се легализовати ни привремено задржати:**

- Бесправно изграђени објекти који су изграђени од материјала који не обезбјеђују трајност и сигурност објекта (киосци, монтажно-демонтажни објекти привременог карактера, надстрешнице и објекти од дасака)
- Објекти на локацији активног клизишта
- Објекти на локацији у границама уже и прве заштитне зоне у водозахватном подручју Новоселија-Карановац (Сл.гласник Општине Б.Лука бр. 7/77, 5/90, 10/91, 1/93, 3/93, 2/94 и 2/00) до доношења одлуке о санитарној заштити „Новоселија“

Поступак легализације бесправно почетог/ изграђеног објекта покреће се по захтјеву овлаштеног лица (инвеститор или власник) за издавање локацијских услова.

Захтјев за издавање локацијских услова подноси се Одјељењу за просторно уређење Административне службе Града Бањалука, у року од годину дана од дана ступања на снагу Одлуке, односно од 12.04.2011. године до 11.04.2012. године.

Истеком овог рока, власнику бесправно изграђеног објекта престаје могућност накнадног прибављања одобрења за грађење и сносиће посљедице бесправне градње.

➤ ЗАХТЈЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Уз захтјев за издавање локацијских услова прилаже се:

- Копија катастарског плана са идентификацијом (која није старија од шест мјесеци);
- Посједовни лист (који није старији од шест мјесеци);
- Извод из земљишне књиге (који није старији од шест мјесеци);
- Геодетски снимак објекта на ажурној катастарској подлози (која није старија од шест мјесеци) и садржи нарочито: уцртан објекат са димензијама и координатним тачкама, положајем сусједних објеката и удаљеност предметног објекта од сусједних парцела и сл.;
- Сагласности на локацију објекта, прописане посебним законима;
- Податке о власницима сусједних објеката и земљишта (ЗК уложак или посједовни лист), ако се ради о подручју за које није донесен спроведени документ просторног уређења;

- Потврда о аерофотограметријском снимању из 1969. Године односно до 31.05.1974. године године или одобрење за изградњу од којег је одступљено у току градње;
- Доказ о власништву или праву коришћења над земљиштем за објекте из члана 78. Закона о уређењу простора и грађењу («Службени гласник Републике Српске», број 55/10);
- Фотографије објекта (четири), у боји или црно-бијеле минималних димензија 100x150 мм које приказују изглед објекта са уличне, дворишне и бочних страна;
- Градска административна такса у износу од 2,00 КМ на захтјев и 70,00 КМ за рјешавање захтјева за издавање локацијских услова (Тарифни број 1. и 15. Одлуке о градским административним таксама «Службени гласник Града Бањалука», број 20/09 - пречишћени текст и 30/10).

➤ **ЗАХТЈЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЈЕШЕЊА О УТВРЂИВАЊУ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ЈЕДНОКРАТНЕ РЕНТЕ**

Након издавања локацијских услова, инвеститор је дужан да поднесе захтјев за издавање рјешења о утврђивању висине накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и једнократне ренте.

Уз захтјев се прилаже:

- Локацијски услови,
- Техничка документација (архитектонска фаза) – 1 примјерак на увид до окончања поступка;
- Извјештај о обављеној ревизији техничке документације према члану 73. Закона о уређењу простора и грађењу («Службени гласник Републике Српске», број 55/10);
- Потврда о аерофотограметријском снимању из 1969. године односно до 31.05.1974.године или одобрење за изградњу од којег је одступљено у току градње
- Градска административна такса у износу од 2,00 КМ на захтјев и 50,00 КМ на рјешење (Тарифни број 1. и 24. Одлуке о градским административним таксама «Службени гласник Града Бањалука», број 20/09 - пречишћени текст и 30/10).

➤ **НАКНАДА ЗА ТРОШКОВЕ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ЈЕДНОКРАТНЕ РЕНТЕ (ТРАЈНА ЛЕГАЛИЗАЦИЈА)**

Инвеститор односно власник бесправно изграђеног објекта који се трајно легализује плаћа накнаду за уређење грађевинског земљишта и једнократну ренту у слиједећем износу:

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА	ЗОНА	(КМ)
	I	100.15
	II	81.00
	III	69.80
	IV	69.80
	V	54.00
	VI	49.50
	остало	32.60

ЈЕДНОКРАТНА РЕНТА	ЗОНА	(КМ)
	I	60.07
	II	50.06
	III	40.05
	IV	30.03
	V	20.02
	VI	10.01
	остало	10.01

Инвеститорима је омогућено плаћање накнаде трошкова уређења и једнократне ренте на два начина и то у готовини и плаћање на рате.

Плаћње на рате се врши уз претходно обезбијеђену гаранцију банке у складу са Одлуком о грађевинском земљишту.

➤ **НАКНАДА ЗА ТРОШКОВЕ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ЈЕДНОКРАТНЕ РЕНТЕ (ПРИВРЕМЕНО ЗАДРЖАВАЊЕ)**

Инвеститор, односно власник бесправно изграђеног објекта које се привремено задржава плаћа накнаду за уређење грађевинског земљишта и једнократну ренту у слиједећем износу:

ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊЕ	ЗОНА	(КМ)
	I	25.04
	II	20.25
	III	17.45
	IV	17.45
	V	13.50
	VI	12.37

ЈЕДНОКРАТНА РЕНТА	ЗОНА	(КМ)
	I	15.02
	II	12.52
	III	10.01
	IV	7.51
	V	5.00
	VI	2.50
остало	2.50	

➤ ОСТАЛИ ДОПРИНОСИ

Сви остали доприноси (катастар, претварање пољопривредног у грађевинско земљиште) за бесправно изграђене објекте плаћају се у складу са важећим прописима.

➤ ЗАХТЈЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЈЕШЕЊА О НАКНАДНОМ ОДОБРЕЊУ ЗА ГРАЂЕЊЕ/ПРИВРЕМЕНОМ ЗАДРЖАВАЊУ

Након издавања локацијских услова инвеститор је дужан да поднесе захтјев за издавање рјешења о накнадном одобрењу за грађење односно привременом задржавању у року од шест мјесеци, уз претходно прибављено рјешење о утврђивању висине накнаде за уређење грађевинског земљишта и једнократне ренте.

Уз захтјев за издавање накнадног одобрења за грађење, прилаже се:

- Локацијски услови,
- Доказ о власништву (ЗК уложак не старији од 6 мјесеци) и посједовни лист (не старији од 6 мјесеци);
- Копија катастарског плана са идентификацијом (не старија од 6 мјесеци);
- Техничка документација у три (3) примјерка;
- Извјештај о обављеној ревизији техничке документације према члану 73. Закона о уређењу простора и грађењу («Службени гласник Републике Српске», број 55/10);
- Извјештај и потврда о извршеној нострификацији у случајевима из чл. 65. Закона о уређењу простора и грађењу («Службени гласник Републике Српске», број 55/10);
- Еколошка дозвола, ако је потребна;
- Рјешење о утврђивању висине накнаде за уређење грађевинског земљишта и једнократне ренте;
- Доказ о уплати утврђеног износа накнада, односно уговор о начину измирења ових обавеза;
- Други докази одређени посебним законима, а који су наведени у локацијским условима;
- Градска административна такса у износу од 2,00 КМ на захтјев и градска административна такса на рјешење у износу од:
 - за легализацију индивидуалног стамбеног и помоћног објекта 50,00 КМ,
 - за легализацију осталих грађевинских објеката 100,00 КМ,
 - за легализацију изведених радова на доградњи и надоградњи 70,00 КМ.

(Тарифни број 1. и 16. Одлуке о градским административним таксама – Пречишћени текст (« Службени гласник Града Бањалука», број 20/09 и 30/10).

➤ ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- за индивидуалне стамбене објекте БГП до 400 м², као и за помоћне објекте, техничка документација се израђује у размјери 1:100
- за стамбене и помоћне објекте чија је хоризонтална пројекција мања од 50 м², техничка документација се израђује у размјери 1:50
- за објекте БГП преко 400 м², индивидуалне стамбено-пословне објекте, пословне и друге објекте без обзира на БГП техничка документација израђује се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу

ОВОМ ОДЛУКОМ ВЛАСНИЦИМА БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА ПРУЖА СЕ ПОСЛЕДЊА МОГУЋНОСТ ДА :

- **ЛЕГАЛИЗУЈУ СВОЈЕ ОБЈЕКТЕ,**
- **ИЗБЈЕГНУ РУШЕЊЕ СВОЈИХ ОБЈЕКТА.**