

Temeljem članka 45. stavak 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine HNŽ", broj 04/13) i članka 24. Statuta općine Neum („Narodni list – službeno glasilo općine Neum“, broj: 3/08 i 5/09), Općinsko vijeće Neum na sjednici održanoj dana 07.01.2019. godine, donijelo je:

ODLUKU

O POSTUPKU I UVJETIMA ZA LEGALIZACIJU GRAĐEVINA IZGRAĐENIH BEZ PRAVOMOĆNOG ODOBRENJA ZA GRADNJU

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupak, uvjeti i način legalizacije građevina i drugih izvedenih radova u prostoru, izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju, odnosno suprotno tom aktu (u daljnjem tekstu: bespravne građevine i bespravni radovi).

Članak 2.

Pod "legalizacijom bespravno izgrađenih ili nedovršenih građevina ili bespravnih radova", u smislu ove Odluke, smatra se provođenje postupka legalizacije u kojem se donosi rješenje o legalizaciji bespravno izgrađene građevine, kao i rješenje o legalizaciji nedovršene građevine.

Članak 3.

Pojmovi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i građenja te drugim posebnim zakonima.

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

- Bespravnom građevinom u smislu ove Odluke, smatra se građevina izgrađena bez pravomoćnog odobrenja za gradnju, građevina u čijoj je izgradnji odstupljeno od pravomoćnog odobrenja za gradnju, građevina dograđena ili nadograđena bez pravomoćnog odobrenja za gradnju, građevina koja se koristi mimo odobrenja za gradnju (glede namjene građevine) i ostali bespravni radovi u prostoru, ako je za njihovo izvođenje bilo potrebno odobrenje u skladu sa važećim zakonskim propisima za vrijeme građenja istih.
- Izgrađenom građevinom u smislu ove Odluke, smatra se građevina na kojoj su do dana stupanja na snagu ove Odluke izvedeni građevinski i instalaterski radovi u cjelini ili je završen dio građevine koji se može samostalno koristiti.
- Nedovršenom građevinom u smislu ove Odluke, smatra se građevina na kojoj su izvedeni građevinski radovi na zatvaranju prve horizontalne etaže, a investitor namjerava nastavak gradnje. Smatra se da je izvršeno horizontalno zatvaranje prve etaže ukoliko se radi i o podrumima koji su u cijelosti ispod nivoa terena sa završenom AB pločom.
- Građevinom u čijoj je izgradnji odstupljeno od odobrenja za građenje u smislu ove Odluke, smatra se građevina čiji investitor posjeduje pravomoćno odobrenje za gradnju, a na građevini je izvršio izmjene za koje nije ishodio rješenje o izmjeni odobrenja za gradnju u skladu sa člankom 39. Zakona o građenju HNŽ.
- Građevinom dograđenom ili nadograđenom bez pravomoćnog odobrenja za gradnju u smislu ove Odluke, smatra se građevina za koju je izdana uporabna dozvola, ali je dograđena ili nadograđena

bez pravomoćnog odobrenja za građenje poslije izdavanja uporabne dozvole.

– Bespravnim radovima u prostoru u smislu ove Odluke, smatraju se izvedeni radovi iznad ili ispod površine tla, kojima se privremeno ili trajno zauzima prostor ili mijenjaju uvjeti tog prostora.

Članak 4.

Legalizacija bespravno izgrađenih ili nedovršenih građevina ili bespravnih radova ne može se izvršiti za građevine koje su izgrađene suprotno namjeni prostora utvrđenog Prostornim planom općine Neum:

- u zonama posebne namjene,
- u zonama zaštite izvorišta vode za piće, osim ako se planskim dokumentom drugačije ne utvrdi,
- u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata (vodovod, kanalizacija, promet, telekomunikacijska mreža, elektroenergetska infrastruktura, kablovska mreža i sl.),
- u zonama sporta, rekreacije i zaštitnog zelenila,
- na poljoprivrednom zemljištu od 1. do 4. bonitetne kategorije,
- u zonama eksploatacije mineralnih sirovina,
- u zonama klizišta i tektonskih rasjeda,
- na zemljištu nedovoljne nosivosti,
- na močvarnom zemljištu,
- na plavnom području,
- na komunalnim građevinama, objektima infrastrukture i u putnom pojasu,
- u urbanom području grada Neum, za koji nisu doneseni detaljni prostorno – planski dokumenti,
- u zoni pojasa pomorskog dobra, utvrđenog od općinskog stručnog povjerenstva.

I. POSTUPAK LEGALIZACIJE BESPRAVNO IZGRAĐENIH GRAĐEVINA

Članak 5.

Postupak legalizacije provodi Služba za graditeljstvo i prostorno uređenje općine Neum (u daljnjem tekstu: Služba).

Postupak legalizacije vodi se prema odredbama Zakona o upravnom postupku FBiH ("Službene novine FBiH", broj: 2/98 i 48/99), a primjenjivat će se odgovarajući županijski propisi iz oblasti prostornog uređenja i gradnje te općinskih odluka.

Članak 6.

Postupak legalizacije pokreće se na zahtjev ovlaštene osobe.

Ovlaštenom osobom u smislu ove Odluke smatra se vlasnik nekretnine na kojoj je bespravna građevina izgrađena ili na kojoj su izvršeni bespravni radovi u prostoru, investitor bespravno izgrađene građevine za slučaj kad je bespravna građevina izgrađena na zemljištu koje je u državnoj svojini, kupac bespravno izgrađene građevine ukoliko on nije bio investitor, a isto dokazuje kupoprodajnim ugovorom na koji je plaćen porez na promet nekretnina, osoba koja je bespravno izgrađenu građevinu stekla na zakonom propisan način (nasljeđivanjem i sl.) te vlasnik objekta ili dijela objekta koji se koristi suprotno namjeni.

Zahtjev za legalizaciju bespravno izgrađene građevine može se podnijeti i za građevinu za koju je građevinski inspektor donio rješenje o uklanjanju do dana stupanja na snagu ove Odluke.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti do dana 15.02.2019. godine.

Članak 7.

Postupak legalizacije bespravno izgrađenih građevina podrazumijeva pribavljanje odgovarajućih upravnih akata:

- Rješenje o legalizaciji bespravno izgrađene građevine,
- Rješenje o uporabi legalizirane građevine.

Članak 8.

Rješenje o legalizaciji izdaje se nakon pribavljenog izvoda iz detaljno prostorno – planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uvjeta u skladu sa dokumentima prostornog uređenja.

Ukoliko se bespravna građevina nalazi na prostoru za koji nije donesen odgovarajući detaljni prostorno – planski dokument kao osnova za izdavanje izvoda iz detaljno prostorno – planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uvjeta, nadležni organ će postupiti u skladu sa odredbama članka 49. Zakona o prostornom uređenju HNŽ, izuzev za bespravne građevine izgrađene u područjima koja su definirana člankom 4. ove Odluke.

Ukoliko se vrši legalizacija na prostoru gdje je donijet detaljni prostorno – planski dokument, a bespravna građevina odstupa od istog u pogledu katnosti, koefcijenta izgrađenosti i koefcijenta pokrivenosti, nadležni organ će tražiti mišljenje Stručnog povjerenstva koje će imenovati Načelnik općine Neum, o uklapanju u zamišljenu koncepciju prostornog uređenja predmetnog mikrolokaliteta.

Ukoliko je zapisnikom Stručnog povjerenstva dano mišljenje da se može izdati odobrenje za legalizaciju bespravno izgrađene građevine, nadležno tijelo dužno je u roku od 30 dana od dana prijema zapisnika Stručnog povjerenstva donijeti rješenje o legalizaciji.

Članak 9.

Uz zahtjev za donošenje rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravni radova prilaže se:

- kopija katastarskog plana sa ucrtanim položajem bespravne građevine ili bespravni radova,
- situacijski prikaz bespravno izgrađene građevine na geodetskoj podlozi s prijedlogom rješenja za kolski pristup građevnoj parceli i prometom u mirovanju,
- dokaz o pravu gradnje sukladno članku 34. Zakona o gradnji ("Narodne novine HNŽ", broj: 4/13),
- tri primjerka projekta izvedenog stanja izrađenog na nivou glavnog projekta, uključujući i minimalne zahvate koje treba izvesti zbog funkcionalnosti objekta (krov, stepenište i sl.), a u skladu sa urbanističko – tehničkim uvjetima i u skladu sa člankom 24. Zakona o gradnji ("Narodne novine HNŽ", broj: 4/13),
- suglasnosti javnih poduzeća i nadležnih ministarstava i drugi prilozi određeni posebnim zakonima i važećim općinskim odlukama,
- fotografije bespravno izgrađene građevine,
- okolišnu dozvolu za objekte u zoni granica pomorskog dobra.

Uz zahtjev za donošenje rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravni radova koji izlaze van granica građevinske parcele, osim navedenog u stavku 1. ovog članka potrebno je priložiti i dokaz da je kod nadležnog organa pokrenut postupak za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Članak 10.

Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 9. ove Odluke, Služba će u slučajevima da je bespravna gradnja izvršena u objektima kolektivnog stanovanja, podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti suglasnost svih direktno zainteresiranih stranaka.

Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 9. ove Odluke, Služba će u slučajevima da je bespravna gradnja izvršena u objektima sa više vlasnika, podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti suglasnost svih suvlasnika predmetnog objekta.

Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 9. stavak 2. ove Odluke, Služba će prekinuti postupak do okončanja postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa iz članka 9. stavak 2. ove Odluke.

Članak 11.

Nadležni organ je dužan u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva podnosioca pisano izvijestiti, ako ne ispunjava propisane uvjete za izdavanje odobrenja za legalizaciju, odnosno obavijestiti ga o potrebi dopune zahtjeva sa traženim dokumentima.

Podnositelj zahtjeva dužan je upotpuniti zahtjev u ostavljenom roku, a najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema pisane obavijesti.

Nadležni organ dužan je donijeti rješenje najkasnije u roku od 60 dana nakon dostavljene tražene dokumentacije.

Zahtjev za izdavanje odobrenja za legalizaciju odbiti će se rješenjem ako:

a) podnositelj zahtjeva u roku od 30 dana od zatražene dopune iz stavka 2. ovog članka ne upotpuni zahtjev,

b) ukoliko podnositelj zahtjeva ne dostavi suglasnost iz članka 10. stavak 2. ovog članka u ostavljenom roku,

c) ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za izdavanje odobrenja za legalizaciju,

d) ako izvedbenim projektom nisu ispunjeni uvjeti propisani ovom Odlukom, županijskim zakonima i/ili posebnim propisima,

e) ako se uviđajem na terenu utvrdi da se stvarno stanje na građevinskoj čestici ne podudara sa izvedbenim projektom,

f) ako je zapisnikom Stručnog povjerenstva dano mišljenje da se ne može izdati odobrenje za legalizaciju bespravno izgrađene građevine.

Protiv rješenja nadležnog organa može se izjaviti žalba Povjerenstvu za žalbe Općinskog vijeća Neum u roku od petnaest (15) dana od dana prijema rješenja. Rješenje Povjerenstva je konačno.

Protiv konačnog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Županijskog suda Mostar u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Članak 12.

Nadležni organ će legalizirati bespravno izgrađenu građevinu ukoliko ista ne ugrožava opći javni interes i ne utiče negativno na zadovoljavanje uvjeta zaštite okoline, terena, stanovništva i materijalnih dobara te ako zadovoljava uvjete iz okolišne dozvole, ako je ista potrebna.

Članak 13.

Rješenje o legalizaciji proizvodi isti pravni učinak kao odobrenje za gradnju izdato sukladno odredbama Zakona o gradnji HNŽ.

Odredbe Zakona o gradnji HNŽ se primjenjuju na sve bespravne građevine za koje nije ishođeno rješenje o legalizaciji sukladno ovoj Odluci.

Članak 14.

Nakon pribavljanja rješenja o legalizaciji bespravne građevine, osoba na čije ime glasi to odobrenje podnosi zahtjev za naknadno donošenje rješenja o uporabi legalizirane građevine, koje će se izdati sukladno odredbama Zakona o gradnji HNŽ.

Objekt koji se legalizira u postupku predviđenom ovom Odlukom ne može se početi koristiti

dok se za isti ne ishodi uporabna dozvola sukladno odredbama Zakona o gradnji HNŽ.

I. TROŠKOVI POSTUPKA

Članak 15.

U postupku legalizacije, a najkasnije do donošenja rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravnih radova, investitor, odnosno vlasnik obavezan je platiti:

- naknadu za troškove uređenja građevinskog zemljišta,
- naknadu za troškove izdavanja urbanističko tehničkih uvjeta,
- naknadu za pogodnost (renta),
- naknadu za troškove postupka legalizacije u iznosu od 20% od iznosa utvrđenog za naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, za objekte čiji je ukupni koeficijent izgrađenosti do 1.50,
- naknadu za troškove postupka legalizacije u iznosu od 60% od iznosa utvrđenog za naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, za objekte čiji je ukupni koeficijent izgrađenosti 1.51 - 2.0,
- naknadu za troškove postupka legalizacije u iznosu od 100% od iznosa utvrđenog za naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, za objekte čiji je ukupni koeficijent izgrađenost veći od 2.0,
- obveze po važećim općinskim odlukama – naknade za korištenje infrastrukturnih objekata.

Naknade iz prethodnog stavka utvrđuju se u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima koji reguliraju pojedinu oblast.

U postupku legalizacije, a prije donošenja rješenja o legalizaciji bespravne građevine ili bespravnih radova, investitor, odnosno vlasnik obavezan je platiti:

- naknadu za izgradnju skloništa,

Naknada iz prethodnog stavka utvrđuje se u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima koji reguliraju istu oblast.

I. JAVNOST PROVOĐENJA POSTUPKA LEGALIZACIJE

Članak 16.

Mjerodavno tijelo uprave dužno je informirati podnositelja zahtjeva o svim činjenicama vezanim za njegov predmet.

Mjerodavno tijelo uprave dužno je primjerak svakog upravnog akta donesenog u postupku legalizacije dostaviti i nadležnoj općinskoj inspekciji.

II. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Sredstva iz članka 15. ove Odluke su namjenska i koristiti će se u svrhe predviđene posebnim zakonima.

Članak 18.

Postupkom legalizacije obuhvaćene su sve bespravne građevine na području općine Neum koje su izgrađene ili započete do stupanja na snagu ove Odluke.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, započeti postupci urbanističko – građevinske

inspekcije, kao i postupci urbanističko – građevinske inspekcije u kojima je doneseno rješenje o uklanjanju, za objekte za koje je uredno podnesen zahtjev za legalizaciju, prekinut će se do pravomoćnosti rješenja o legalizaciji.

U slučaju da se postupak iz stavka 1. ovog članka okonča donošenjem pravomoćnog rješenja o legalizaciji, građevinski inspektor će po pravomoćnosti tog rješenja obustaviti ranije prekinuti postupak.

U slučaju da se postupak iz stavka 1. ovog članka okonča odbacivanjem ili odbijanjem zahtjeva za donošenje rješenja o legalizaciji, građevinski inspektor će nastaviti ranije prekinuti postupak.

Članak 19.

Za bespravne građevine koje se legaliziraju sukladno odredbama ove Odluke, nadležna služba Općine voditi će registar izdanih:

- Rješenja o odobrenju za legalizaciju bespravno izgrađene građevine,
- Rješenja o uporabi legalizirane građevine,
- Rješenja i zaključaka kojima je odbijen odnosno odbačen zahtjev za legalizaciju bespravne građevine.

Članak 20.

Ukoliko je postupak legalizacije pokrenut pred nadležnim tijelom do dana stupanja na snagu ove Odluke, a do tog dana nije doneseno prvostupanjsko rješenje, ili je rješenje prije toga bilo poništeno i vraćeno prvostupanjskom organu na ponovni postupak, postupak će se nastaviti po odredbama ove Odluke.

Članak 21.

Danom stupanja na snagu ove Odluke na području Općine Neum prestaje primjena Odluke o postupku i uvjetima za legalizaciju građevina izgrađenih bez pravomoćnog odobrenja za gradnju ("Narodni list – službeno glasilo općine Neum", broj: IV/15 i I/16).

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u "Narodnom listu – službenom glasilu općine Neum".

OPĆINSKO VIJEĆE NEUM

Broj:01-02-43/19
Neum, 07.01.2019 godine

Predsjednik O.V. Neum
Vinko Sentić