

PROGRAM SANACIJE BESPRAVNO IZGRAĐENIH OBJEKATA NA PODRUČJU OPĆINE CAZIN

1. UVOD – POSTOJEĆE STANJE

- 1.1.** Polazeći od složenosti problema bespravne gradnje na području Općine Cazin, njenog opsega, socijalno-ekonomske osjetljivosti, te posljedica na prostorni i ekonomski razvoj a postupajući shodno odredbama člana 50. Zakona o građenju («Sl.glasnik USK-a» broj:6/05) Općinsko vijeće Općine Cazin ovim programom utvrđuje uvjete, postupak i rokove sanacije bespravno izgrađenih objekata na području Općine Cazin (u daljem tekstu: Program).
- 1.2.** Nadležne službe Općine Cazin za poslove urbanizma i građenja postupajući po članu 50. Zakona o građenju poduzele su preporučene aktivnosti na verifikaciji i analizi bespravne gradnje na terenu putem Komisija za utvrđivanje bespravne gradnje, intenziviran je rad urbanističko-građevinske inspekcije, sredstvima javnog informisanja dostavljena je obavijest kojom se građanstvo obavještava na zakonsku obavezu prijave bespravno izgrađenih objekata. Ista obavijest je distribuirana svim Mjesnim zajednicama na području Općine Cazin.
- 1.3.** Na osnovu gore navedenih aktivnosti i na osnovu samoinicijativnog prijavljivanja evidentirano je 501 bespravno izgrađen objekat na području Općine Cazin zaključno sa 19.12.2005. godine, danom izrade ovog programa, a što ne predstavlja konačan broj bespravno izgrađenih objekata niti broj objekata koji će biti obuhvaćen ovim programom.
- 1.4.** Analizirajući lokalitete bespravne gradnje i njihovu legalizaciju vezano za provedbenu prostorno-plansku dokumentaciju i prostorno-plansku dokumentaciju u postupku izrade – izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Cazina, izmjene i dopune Prostornog plana Općine Cazin, kao i planirane izmjene i dopune postojećih Regulacionih planova i Urbanističkih redova i izrade novih, većina evidentiranih bespravni graditelja ima stečene preduslove za pokretanje postupka za legalizaciju, u skladu za prijedlogom u ovom programu na cijelom području Općine Cazin.

2. SANACIJA BESPRAVNO IZGRAĐENIH OBJEKATA

2.1. Uslovi sanacije bespravno izgrađenih objekata

2.2. Postupak sanacije bespravno izgrađenih objekata.

2.1. Uslovi sanacije bespravno izgrađenih objekata

1. Bespravno izgrađeni objekti sanirat će se prema uslovima i načinu utvrđenim ovim Programom i prostorno - planskom dokumentacijom, a u skladu sa zakonima i podzakonskim aktima donesenim na osnovu istih.
2. Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom Programu imaju sljedeće značenje:
 - a) legalizacija bespravno izgrađenih objekata u daljem tekstu označavat

- će se terminom-sanacija,
- b) Program sanacija bespravno izgrađenih objekata – Program,
 - c) bespravno izgrađenim objektima smatraju se:
 - objekti koji su izgrađeni, dozidani, nadograđeni i rekonstruisani bez odobrenja za građenje kao i zahvati u prostoru na građevinskom zemljištu u smislu pripreme terena za gradnju, bez odobrenja za građenje,
 - objekti i dijelovi objekata koji nisu izgrađeni prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za građenje,
 - d) graditelj-investitor koji je bespravno izgradio objekat;
 - e) prostorno-planska dokumentacija:
 - Prostorni plan Općine Cazin
 - Urbanistički plan Općine Cazin
 - Regulacioni planovi
 - Urbanistički redovi
 - Planovi parcelacije
3. Ovim programom vrši se sanacija objekata koji su izgrađeni ili čija je izgradnja započeta, a za čiju izgradnju investitori nisu pribavili odobrenje za građenje izdato od nadležne Općinske službe – Službe za urbanizam, katastar, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Cazin, a prema stanju objekata na dan kada se rješava po zahtjevu za sanaciju bespravno izgrađenog objekta.
4. Sanacija bespravno izgrađenih objekata moći će se vršiti ako se utvrdi da je građenje u skladu sa dokumentima prostornog uređenja.
Ako je za određeno područje donešen Regulacioni plan, sanacija će se vršiti u skladu sa Regulacionim planovima a na ostalim područjima kao i na područjima za koja nisu doneseni dokumenti Prostornog uređenja sanacija će se vršiti na osnovu stručnog mišljenja Komisije za urbanizam.
5. Sanacija bespravno izgrađenih objekata neće se moći vršiti na objektima:
- a) koji su izgrađeni na zakonom, odlukom ili planom zaštićenim pojasevima,
 - b) ako stanovanje ili rad u bespravno izgrađenom objektu predstavlja opasnost po život i zdravlje ljudi ili ugrožava okolinu i saobraćaj,
 - c) ako bespravno izgrađeni objekat predstavlja smetnju za realizaciju drugih objekata za koje je izdata urbanistička saglasnost,
 - d) ako je objekat izgrađen od nepostojanih materijala,
 - e) ako se radi o graditeljskom nasljeđu,
 - f) ako se ne uklapa u Prostorno-plansku dokumentaciju.

2.2.Postupak sanacije bespravno izgrađenih objekata

1. Postupak sanacije prema ovom programu provodi Služba za urbanizam, katastar, geodetske i imovinsko-pravne poslove,
2. Postupak sanacije pokreće se po zahtjevu graditelja,
3. Zahtjev za sanaciju objekta podnosi se u pismenoj formi Službi za urbanizam, katastar, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Cazin,

4. Zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti za sanaciju objekta sadrži:
- prezime i ime graditelja sa tačnom adresom
 - podatke o vrsti, veličini, spratnosti, mjestu i godini gradnje objekta
 - situacija terena sa ucrtanim izgrađenim objektom i kopijom katastarskog plana
 - arhitektonsko-građevinski snimak objekta u razmjeri 1:100 sa prikazima:
 - a) karakterističan presjek,
 - b) dvije karakteristične fasade,
 - c) fotografski snimak objekta,
5. Zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje za sanaciju objekata sadrži:
- a) urbanističku saglasnost za sanaciju objekta
 - b) dokaz o pravu građenja propisan odredbama člana 38. Zakona o građenju (Sl. glasnik USK-a broj: 06/05)
 - c) glavni projekat izvedenog stanja u razmjeri 1:50 sa prikazima
 - osnova temelja
 - osnova svih etaža
 - osnova krovništa
 - karakterističan presjek
 - dvije karakteristične etaže
 - predmjer i predračun izvedenih radova
 - d) mišljenje vještaka građevinske struke u pogledu statičke sigurnosti objekta,
 - e) atest o ispravnosti elektro-instalacija od ovlaštene ustanove,
 - e) projekat priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu,
6. Krajnji rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti za sanaciju za objekte koji su započeti ili izgrađeni je 01.05.2006. godine.
7. Zahtjev za sanaciju objekta odbacit će se rješenjem ukoliko je isti neblagovremeno podnesen.
8. Nakon primljenog zahtjeva za sanaciju objekta Općinska služba nadležna za poslove urbanizma provjerava da li su ispunjeni uslovi za sanaciju.
9. Zahtjev za sanaciju objekta odbija se rješenjem ukoliko nisu ispunjeni uslovi za sanaciju.
10. Rješenje se donosi u roku od 30 – 60 dana od dana podnošenja zahtjeva.
11. Protiv rješenja iz predhodnog stava dozvoljena je žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja graditelju. Žalba se podnosi Kantonalnom Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Bihać.
12. Postupak sanacije bespravno izgrađenih objekata provodit će se u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

3. NAKNADA I TROŠKOVI SANACIJE

1. Vlasnici bespravno izgrađenih objekata dužni su izmiriti obaveze u pogledu naknada propisanim odgovarajućim materijalnim propisima, naknada za uređenje građevinskog zemljišta, renta, pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, naknada za uspostavu katastra nekretnina.

2. Troškovi pokretanja postupka utvrđeni su Odlukom o visini naknade za pripremanje urbanističke dokumentacije i Odlukom o Općinskim administrativnim taksama.
3. Troškove sprovođenja sanacije snose graditelji bespravno izgrađenih objekata.

4. ZAVRŠNE ODREDBE

1. Graditelji koji ne podnesu zahtjev za regulisanje statusa bespravno izgrađenih objekata do roka utvrđenog ovim programom podlijegaće inspekcijskom nadzoru i sankcijama predviđenim Zakonom o građenju (Sl. glasnik USK-a broj: 06/05).
2. Bespravni graditelji za koje se utvrdi da su započeli gradnju nakon rokova utvrđenim ovim programom podlijegaće inspekcijskoj kontroli i sankcijama predviđenim Zakonom o građenju (Sl. glasnik USK-a broj: 06/05).
3. Za objekte koji ne budu obuhvaćeni Programom sanacije bespravno izgrađenih objekata, Općinsko vijeće donijet će Program uklanjanja bespravno izgrađenih objekata u kojem će se utvrditi broj i vrsta građevina, dinamika rušenja i odrediti izvršioca poslova rušenja.
4. Ovaj Program stupa na snagu danom objavljivanja u Službenim novinama Općine Cazin.

O B R A Z L O Ž E N J E ZA DONOŠENJE ODLUKE

1. PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PROGRAMA

Pravni osnov za donošenje Programa sanacije bespravno izgrađenih objekata sadržan je u članu 49. i 50. Zakona o građenju (Sl.glasnik USK-a broj: 05/05).

2. Postupajući po članu 49. i 50. Zakona o građenju (Sl. glasnik USK-a broj: 06/05) nadležne Službe Općine Cazin – Odjeljenje urbanizma i razvoja i Urbanističko građevinska inspekcija Općine Cazin poduzela je u skladu sa preporukama sljedeće aktivnosti:

Sredstvima javnog informisanja RTV Cazin i radio Czinu dostavljena je obavjest kojom se građanstvo obavještava na zakonsku obavezu prijave bespravno izgrađenih objekata a u skladu sa članom 49. pomenutog zakona.

Ista obavjest je upućena svim Mjesnim zajednicama na području Općine Cazin a javno preduzeće «VODOVOD» Cazin je istu obavjest distribuirala uz račune za vodu za mjesec juni i juli.

Pored ove medijske aktivnosti Općina Cazin je formirala Komisiju za utvrđivanje bespravne gradnje na terenu u čijem su radu učestvovali i referenti za lokacije Odjeljenja urbanizma. Pored ovih aktivnosti intenziviran je rad urbanističko-građevinske inspekcije na terenu u smislu identifikacije bespravno izgrađenih objekata i u skladu sa članom 49. Zakona o građenju upućivala bespravne graditelje na zakonsku obavezu prijave bespravne gradnje. Angažovanjem referenata za lokacije identifikovani su lokalitete bespravno izgrađenih objekata na katastarskim podlogama a što će poslužiti kao podloga kod izrade novelirane prostorno planske dokumentacije.

Iz svega izloženog i u skladu sa zakonskom obavezom iz člana 50. Zakona o građenju neophodno je bilo pristupiti izradi Programa sanacije bespravno izgrađenih objekata na području Općine Cazin.