

XIV - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 80.**

Ako je pokrenut upravni postupak pred Ministarstvom, odnosno nadležnom općinskom službom do dana stupanja na snagu ovog zakona, a do toga dana nije doneseno prvostupajsko rješenje ili je rješenje prije toga bilo poništeno i vraćeno prvostupajskom organu na ponovni postupak, postupak će se nastaviti po odredbama ovog zakona.

Članak 81.

Ministar će pravilnik iz članka 69. stavak 3. ovog zakona donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 82.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o gradnji ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 10/02).

Članak 83.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona".

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-188-7/05
Tuzla, 31. 3. 2005. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona,
Mr. sci. Amir Fazlić, v.r.

90

Na temelju članka 24. stavak 1. točka c) Ustava Tuzlanskog kantona ("Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona", br. 7/97 i 3/99 i "Službene novine Tuzlanskog kantona", br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici od 31. 3. 2005. godine, donosi

ZAKON**O PROSTORNOM UREĐENJU****I - OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

Ovim zakonom stvaraju se uvjeti za održivi razvitak, život i rad stanovništva, plansko korištenje, zaštita i upravljanje prostorom Tuzlanskog kantona (u daljnjem tekstu: Kanton) utvrđuju dokumenti prostornog uređenja, njihov sadržaj i provedba, inspeksijski nadzor, nadzor nad provedbom zakona i druga pitanja od značaja za prostorno uređenje.

Članak 2.

Poslovi planiranja prostornog uređenja i plansko uređenje prostora su poslovi od posebnog interesa za Kanton. Kanton osigurava obavljanje poslova prostornog uređenja na način uređen ovim zakonom i propisima donesenim na temelju ovog zakona.

Članak 3.

Plansko upravljanje, korištenje i zaštita prostora (u daljnjem tekstu: plansko uređenje prostora), osigurava se provedbom

dokumenata prostornog uređenja, utemeljenom na integralnom pristupu uređenju prostora i na načelima održivog razvitka.

Integralni pristup planiranju prostornog uređenja i planskog uređenja prostora obuhvaća posebice:

- istraživanje, provjeru i ocjenu mogućnosti zahvata u prostoru Kantona,
- izradu dokumenata prostornog uređenja,
- provedbu i praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja.

Članak 4.

Plansko uređenje prostora Kantona temelji se na načelima:

- ravnomjernog gospodarskog i društvenog razvitka prostora Kantona, uz njegovanje i razvitak regionalnih prostornih osobnosti,
- zaštite prostora, sukladno načelima održivog razvitka,
- zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
- usuglašenosti interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja od značaja za Kanton,
- usuglašenosti prostornog uređenja općina sa prostornim uređenjem Kantona i prostornog uređenja općina međusobno,
- zaštite spomenika kulture i vrijednih dijelova prirode,
- javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje, sukladno ovim i drugim posebnim propisima,
- uspostavljanja sustava informacija o prostoru od značaja za Kanton, u svrhu planiranja, korištenja i zaštite prostora Kantona.

Članak 5.

S ciljem planske izgradnje naselja, stvaranja povoljnih uvjeta za život, rad i zdravlje čovjeka i dugoročnog upravljanja prirodnim dobrima, u prostoru se utvrđuje:

- a) građevno zemljište,
- b) poljoprivredno zemljište,
- c) šumsko zemljište,
- d) vodne površine,
- e) zaštićena i rekreacijska područja,
- f) prometne površine (putovi, pruge, aerodromi i sl.),
- g) neplodno zemljište i ostala zemljišta.

Građevno zemljište utvrđuje se zakonom i planom i mora biti ograničeno od zemljišta koja to nisu, a sukladno budućem urbanom i gospodarskom razvitku i trajnom očuvanju uvjeta čovjekove sredine.

Poljoprivredno i šumsko zemljište je zemljište definirano posebnim zakonom, odnosno zemljište namijenjeno prostornim planom kao poljoprivredno zemljište ili šume.

Vodne površine su površine definirane posebnim zakonom, odnosno namijenjene prostornim planom kao vodne površine.

Zaštićena i rekreacijska područja, kao i prometne površine, eksploatacijska polja i površine posebne namjene, utvrđuju se na temelju zakona odnosno odgovarajućeg plana.

Naselje i naseljeno mjesto**Članak 6.**

Naselje, u smislu ovog zakona, podrazumijeva izgrađen, nastanjen, prostorno i funkcionalno objedinjen dio naseljenog mjesta.

Naseljeno mjesto, u smislu ovog zakona, podrazumijeva teritorijalnu jedinicu koja, po pravilu, obuhvaća jedno ili više naselja sa područjem koje pripada tom naseljenom mjestu.

Naselja mogu biti gradskog ili seoskog karaktera.

S ciljem usmjeravanja gradnje, odgovarajućim dokumentom prostornog uređenja za svako naselje utvrđuju se granice urbanog područja i građevnog zemljišta. Osim građevnog zemljišta, granicama urbanog područja mogu biti obuhvaćena i druga zemljišta.

Ako postoji potreba da se utvrde posebni uvjeti gradnje u centrima ili intenzivno izgrađenim dijelovima urbanih područja, utvrđuje se uže urbano područje.

Članak 7.

Gradnja naselja, odnosno dijelova naselja vrši se kontinuirano po dijelovima naselja, a na temelju provedbene planske dokumentacije (regulacijski plan, urbanistički projekt) urbanističke cjeline ili na temelju prostornog plana uz pribavljanje stručne ocjene o mogućnosti gradnje izrađene od nadležnog kantonalnog organa ili općinske službe.

Rekonstrukcija postojećih dijelova naselja vrši se isključivo na temelju usvojene detaljne planske dokumentacije.

Članak 8.

Urbano područje utvrđuje se za jedno ili više naselja koja predstavljaju prostorno-funkcionalnu urbanu cjelinu, ili prostorno-funkcionalno međusobno povezanu cjelinu, a koja na temelju planskih pretpostavki imaju uvjete za daljnji razvitak. Urbano područje obuhvaća izgrađene i neizgrađene površine namjenjene za stanovanje, rad i odmor, objekte urbane opreme, infrastrukture i posebne namjene, zelene površine, kao i površine rezervirane za budući razvitak. Urbano područje može da obuhvati, pored građevnog i druga zemljišta.

U većim naseljima može se obrazovati i uže urbano područje u svrhu utvrđivanja režima gradnje, posebnih uvjeta pri izdavanju urbanističke suglasnosti, odobrenja za gradnju i sl. Uže urbano područje obuhvaća dio naselja koje je intenzivno izgrađeno ili je planom predviđeno da tako bude izgrađeno.

Urbano područje, kao i uže urbano područje, utvrđuje se prostornim ili urbanističkim planom, odnosno odlukom općinskog vijeća ako plan nije donesen.

Uređenje prostora

Članak 9.

Ovisno od potreba i mogućnosti za pojedine dijelove područja, odnosno naselja mogu se utvrditi režimi gradnje, i to:

1. režim zabrane gradnje - na područjima od značaja za budući razvitak na kojima se ne dozvoljava nikakva izgradnja građevina i uređaja, izuzimajući tekuće održavanje, dogradnju u svrhu osiguranja temeljnih higijenskih uvjeta, promjenu namjene u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, predgradnju koja nema karakter nove gradnje i konzervaciju građevine, a samo iznimno podizanje novih građevina i uređaja koji služe neophodnom održavanju postojećeg dijela naselja (objekti neophodne infrastrukture, neophodni javni objekti, objekti za opskrbu i sl.);
2. režim gradnje prvog stupnja - na užem urbanom području ili drugom dijelu urbanog područja na kojem se planira gradnja, rekonstrukcija ili sanacija, na dijelovima područja zaštićenog kulturno-povijesnog i prirodnog naslijeđa, turističkim naseljima, sportskim, rekreacijskim i zdravstvenim područjima na kojima se planira gradnja i na gospodarskim zonama većim od pet hektara, na kojima se urbanistička suglasnost izdaje na temelju regulacijskog plana, odnosno urbanističkog projekta izrađenog na temelju regulacijskog plana i na manjim dijelovima užeg urbanog područja koje je već građeno i na

kome ne predstoji intenzivna gradnja, rekonstrukcija ili sanacija, na kojima se urbanistička suglasnost izdaje na temelju urbanističkog projekta, ako nije donesen regulacijski plan;

3. režim gradnje drugog stupnja - na područjima za koja se donosi urbanistički plan, urbanistička suglasnost se izdaje na temelju prostornog plana, urbanističkog plana i plana parcelacije;
4. režim gradnje trećeg stupnja - na urbanim područjima gdje se urbanistička suglasnost izdaje na temelju prostornog plana i plana parcelacije;
5. režim gradnje četvrtog stupnja - na urbanim i drugim područjima za koja nije utvrđena obveza donošenja plana parcelacije i gdje se odobravanje gradnje vrši po postupku koji je utvrđen Zakonom.

Članak 10.

Gradnja je dozvoljena na eksploatacijskim poljima uz primjenu odredaba Zakona o rudarstvu i na područjima slijeganja prouzročenih eksploatacijom soli, a detaljne uvjete za gradnju utvrđit će općinska vijeća svojim odlukama.

Građevine moraju biti udaljene od autoputova, magistralnih, regionalnih, lokalnih putova, željezničkih pruga i aerodroma i vodnih površina, vodotoka i šuma za širinu zakonom utvrđenog zaštitnog pojasa.

Članak 11.

Općinsko vijeće može zabraniti gradnju (članak 9. točka 1.) na određenim dijelovima područja kada je to neophodno za razvitak naselja, gradnju prometnica, uređenje voda, zaštitu prirodnog i graditeljskog naslijeđa, odnosno područja, kao i kod donošenja odluka o pristupanju izradi, izmjeni, odnosno reviziji planova.

Zabrana gradnje iz prethodnog stavka traje do usvajanja odgovarajućeg plana, ali ne dulje od dvije godine.

II - USKLADENOST SUSTAVA PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 12.

Plansko uređenje prostora mora biti usklađeno sa posebnim propisima iz oblasti zaštite okoliša, kulturno-povijesnog, graditeljskog i prirodnog naslijeđa, tla, zraka, šuma, voda, rudarstva, zdravlja, kao i zaštite energetske, rudarske i industrijskih komunikacijskih objekata i objekata veze, te zaštite sportskih, turističkih, namjenskih i sigurnosnih objekata i njihove infrastrukture.

Pravna osoba koja vrši stručne poslove izrade dokumenta prostornog uređenja dužna je pridržavati se propisa iz stavka 1. ovog članka.

Članak 13.

Učinkovitost prostornog planiranja i uređenja prostora Kantona osiguravaju Skupština i Vlada Tuzlanskog kantona, te nadležni općinski organ donošenjem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata određenih ovim zakonom.

Stručnu utemeljenost dokumenata iz stavka 1. ovog članka osiguravaju organi kantonalne uprave i nadležne općinske službe osnovane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, te pravna osoba registrirana za izradu tih dokumenata.

Obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

Članak 14.

Stručne poslove izrade dokumenta prostornog uređenja osiguravaju kantonalni organi uprave, odnosno nadležne općinske

službe, preko pravnih osoba registriranih za obavljanje tih poslova, a na temelju javnog natjecanja, u slučaju kada nositelj izrade dokumenta nije organ kome su povjereni poslovi izrade dokumenta odlukom o osnivanju.

Članak 15.

S ciljem osiguranja stručnog i znanstvenog pristupa prostornom planiranju, naobrazbi i usavršavanju kadrova, razmjeni iskustava, praćenju i primjeni svjetskih kretanja u oblasti prostornog uređenja, te primjeni dogovorenih kriterija, stručni djelatnici koji obavljaju poslove prostornog uređenja mogu osnovati strukovnu komoru. Osnivanje i rad komore uređuje se posebnim propisom.

Članak 16.

Stručne poslove za potrebe Kantona iz oblasti prostornog planiranja obavljat će upravna ustanova Zavod za prostorno planiranje i urbanizam Kantona (u daljnjem tekstu: Zavod) sukladno zakonu.

Stručni ispit

Članak 17.

Stručni djelatnici raznih specijalnosti, koji obavljaju stručne poslove prostornog uređenja, moraju imati položen stručni ispit u struci.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka, od polaganja dijela stručnog ispita oslobađaju se doktori znanosti i magistri, ukoliko je tema njihovog doktorskog ili magistarskog rada bila oblast urbanističkog ili prostornog planiranja.

III - DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 18.

Dokumentima prostornog uređenja određuju se svrsishodno organiziranje, korištenje i namjena prostora, te mjere i odrednice za uređenje i zaštitu prostora.

Dokumenti prostornog uređenja su:

- a) Prostorni planovi:
 - prostorni plan Kantona,
 - prostorni plan područja posebnih obilježja,
 - prostorni plan dva ili više kantona,
 - prostorni plan općine,
- b) Urbanistički plan,
- c) Detaljni planovi prostornog uređenja:
 - regulacijski planovi i
 - urbanistički projekti,
- e) Drugi dokumenti prostornog uređenja
 - plan parcelacije.

Obvezni dokumenti prostornog uređenja

Članak 19.

Obvezno je donošenje slijedećih dokumenata prostornog uređenja:

- za područje Kantona - Prostorni plan Kantona,
- za područja od značaja za Kanton - Prostorni plan područja posebnih obilježja,
- za područja od značaja za Kanton na kojima predstoji pojačana izgradnja i uređivanje prostora - regulacijski plan i urbanistički projekt,
- za područje općina - Prostorni plan općina.

Članak 20.

Prostorni plan za područje Kantona obuhvaća područje svih općina u cjelini.

Prostorni plan područja posebnih obilježja može obuhvatiti i dijelove područja više općina uz suglasnost tih općina.

Prostorni plan je temelj za izradu urbanističkog plana, a iznimno regulacijskog plana, ako se regulacijski plan radi za područje za koje nije obvezno donošenje urbanističkog plana ili ako takvi planovi nisu doneseni.

Prostorni plan Kantona i Prostorni plan općine

Članak 21.

Prostorni plan Kantona razrađuje planska opredjeljenja iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja.

Prostorni plan općine obvezno preuzima i detaljnije razrađuje planska opredjeljenja iz Prostornog plana Kantona i programa mjera, uz uvažavanje prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti prostora općine.

Priprema, izrada i donošenje planova vrši se sukladno zakonu, propisu donesenom na temelju zakona i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja.

Izradi planova prethodi:

- donošenje programa aktivnosti i plana aktivnosti za pripremu i izradu dokumenta prostornog uređenja,
- donošenju odrednica za pripremanje i izradu plana,
- izrada prostorne osnove.

Uz uvažavanje prirodnih, kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti, Prostorni plan Kantona odnosno općine, utvrđuje temeljna načela prostornog uređenja, ciljeve prostornog razvika, zaštitu, korišćenje i namjenu prostora, a posebice:

- osnovnu namjenu prostora (poljoprivredno, šumsko, građevinsko zemljište i vodne i druge površine),
- sustav naselja i urbana područja,
- građevine i koridore, magistralne i druge infrastrukture od značaja za Federaciju Bosne i Hercegovine, Kanton i općinu sa zaštitnim infrastrukturnim pojasevima (vodoprivredna, prometna, energetska i telekomunikacijska infrastruktura),
- drugu infrastrukturu od značaja za Federaciju BiH, Kanton i općinu (zdravstvo, naobrazbu, znanosti, kulturu, šport, upravu, turizam, bankarstvo, usluge, snabdjevanje i dr.),
- mjere zaštite okoliša sa razmještanjem građevina i postrojenja koja mogu značajnije ugroziti okolinu,
- zaštitu graditeljskog i prirodnog naslijeđa,
- mjere zaštite od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja,
- prostorno definiranje ležišta mineralnih i ostalih sirovina i mogućnosti njihovog korištenja,
- obveze glede detaljnijeg planiranja uređenja manjih prostornih cjelina unutar Kantona (prostorni plan općine, područja posebnog obilježja, urbanistički plan i dr.),
- obveze glede sanacije devastiranih površina (podzemna i površinska eksploatacija mineralnih sirovina).

Odluka o provedbi Prostornog plana Kantona, odnosno općine je sastavni dio plana.

Prostorni plan Kantona, odnosno općine može sadržavati i druge elemente od značaja za Kanton, odnosno općinu, na temelju ovog zakona.

Članak 22.

Prostorni plan Kantona, odnosno općine je dugoročni plan, a donosi ga Skupština Kantona, odnosno općinsko vijeće, za period ne kraći od 10 godina. Prije donošenja Prostornog plana

Kantona, Vlada Kantona je dužna pribaviti suglasnost Federalnog ministarstva prostornog uređenja i okoliša.

Prije donošenja Prostornog plana općine, općina je dužna pribaviti suglasnost Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okoliša Tuzlanskog kantona (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

Odlukom o provedbi Prostornog plana utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, te na taj način osigurava realizacija plana.

Odlukom o provedbi Prostornog plana obuhvataju se:

- program mjera prostornog uređenja, i aktivnosti za provedbu Prostornog plana,
- detaljniji naputci kojima se osigurava usklađivanje prostorno planske dokumentacije.

O prijedlogu Prostornog plana Kantona, provodi se javna rasprava i pribavlja suglasnost opštinskih vijeća.

Način i postupak javne rasprave utvrđuje se Programom uključivanja javnosti u proces pripreme i izrade dokumenta.

Organi iz stavaka 1., 2. i 5. ovog članka dužni su suglasnost dostaviti u roku od 60 dana od dana dostave prijedloga Prostornog plana Kantona. U slučaju da suglasnost nije dostavljena u propisanom roku smatrat će se da je suglasnost data, odnosno da nema primjedbi na predloženi dokument.

Sredstva za pripremu, izradu i praćenje provedbe Prostornog plana Kantona osiguravaju se u proračunu Kantona, odnosno proračunu općine.

Odluka o donošenju i provedbi Prostornog plana Kantona, odnosno općine i Prostorni plan Kantona, odnosno općine su javni dokumenti, u odgovarajućem izvodu (koji odredi nositelj pripreme izrade Prostornog plana), objavljuju se u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona", odnosno službenom glasilu općine.

Izvjeshće o stanju prostora u Kantonu

Članak 23.

Ministarstvo i nadležne općinske službe, vode dokumentaciju potrebnu za praćenje stanja u prostoru, izradu i praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja.

O stanju prostora na području Kantona izrađuje se, svake dvije godine, izvješće o stanju u prostoru (u daljnjem tekstu: Izvješće). Izvješće sadrži analizu provedbe dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, ocjenu provedenih mjera i njihove učinkovitosti na planskom korištenju prostora, na zaštitu vrijednih prostora i okoliša, te druge elemente od značaja za prostor Kantona.

Revizija plana

Članak 24.

Reviziju plana pokreće nositelj pripreme plana.

Reviziju plana može predložiti Ministarstvo ako plan nije sukladan planu šireg ili susjednog područja ili ako su nastupili drugi uvjeti koji zahtijevaju reviziju.

Prostorni plan područja posebnih obilježja Kantona

Članak 25.

Prostorni plan područja posebnih obilježja Kantona, donosi se za područja od posebnog značaja za Kanton za koja se takva obveza utvrdi Prostornim planom Kantona.

Područja posebnog obilježja utvrđuju se posebice za:

- područje gradnje velikih hidroenergetskih građevina,
- slivno područje hidroakumulacija, za potrebe regionalne vodoopskrbe vodom u uvjetima kada dvije ili više općina nisu osigurale mogućnost zajedničke opskrbe,

- hidromelioracijske sustave,
- posebno ugrožena područja (plavna područja, goleti, klizišta i sl.) ukoliko dvije ili više općina nisu uredile odnose na zaštiti,
- područja za potrebe športa i rekreacije,
- područja koja imaju izraziti prirodni, graditeljski ili kulturno-povijesni značaj.

Prostorni plan područja posebnih obilježja utvrđuje, s obzirom na zajednička prirodna, kulturna ili druga obilježja: temeljnu organiziranost prostora, mjere korištenja, uređenja i zaštite tog područja s aktivnostima koje imaju prednost, mjere za unapređivanje i zaštitu okoliša, te po potrebi, određuje obvezu izrade urbanističkih i detaljnih planova uređenja za uža područja unutar prostornog plana područja posebnog obilježja.

Prostornim planom posebnih obilježja za područja od značaja za Kanton utvrdit će se poseban režim očuvanja i korištenja zaštićenih prirodnih dobara, izvorišta vodoopskrbe, termalnih ili mineralnih izvorišta, šuma, poljoprivrednog zemljišta, rekreacijskih područja i toplica.

Kanton može sa drugim kantom donijeti Prostorni plan područja posebnog obilježja kao jedinstven plan kada se to područje nalazi na prostorima tih kantona, ako već nije utvrđeno kao područje od značaja za Federaciju Bosne i Hercegovine i ako za njegovo donošenje postoji zajednički interes dva ili više kantona.

Članak 26.

Prostorni plan područja posebnih obilježja od značaja za Kanton donosi Skupština Kantona.

Sredstva za pripremu, izradu i praćenje provedbe Prostornog plana područja posebnih obilježja iz stavka 1. ovog članka osiguravaju se u proračunu Kantona.

Odluka o donošenju Prostornog plana iz stavka 1. ovog članka je javni dokument i u odgovarajućem izvodu objavljuje se u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona".

Urbanistički plan

Članak 27.

Urbanističkim planom detaljnije se razrađuju i prostorno definiraju planska opredjeljenja iz prostornog plana Kantona, odnosno općine za urbano područje, a posebice:

- temeljno organizovanje prostora,
- korištenje i namjena površina sa prijedlogom prvenstva njihovog uređenja (granice građevnog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta),
- namjene površina za potrebe stanovanja, rada, rekreacije, športa, turizma i posebne namjene,
- zaštita graditeljskog i prirodnog naslijeđa,
- mjere za unapređenje i zaštitu okoliša,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja,
- mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima,
- zaštitne zone,
- zone obnove i sanacije, prometna, vodna, energetska i komunalna infrastruktura,
- druge elemente od značaja za područje, za područje za koje se urbanistički plan donosi.

Urbanističkim planom utvrđuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja prostora za uža područja unutar obuhvata toga plana.

Članak 28.

Granice područja za koje se donosi urbanistički plan utvrđuju se Prostornim planom Kantona, odnosno Prostornim planom općine.

Urbanistički plan urbanog područja općine donosi općinsko vijeće.

Sredstva za pripremu, izradu i praćenje provedbe urbanističkog plana iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka osiguravaju se u proračunu Kantona, odnosno proračunu općine.

Odluka o donošenju urbanističkog plana objavljuje se u odgovarajućem izvodu u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona", odnosno u službenom glasilu općine.

Detaljni planovi prostornog uređenja

Članak 29.

Detaljni planovi prostornog uređenja utvrđuju detaljnu namjenu površina, gustinu naseljenosti, koeficijent izgrađenosti, nivelacijske podatke, regulacijsku i građevinsku crtu, uređenje prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom, telekomunikacijskom i dr. infrastrukturom, uvjete za gradnju i druge aktivnosti u prostoru, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, te druge elemente od značaja za područje za koje se plan donosi.

Obveze izrade, sadržaj, postupak i način donošenja detaljnog plana uređenja utvrđuju se Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja.

Sredstva potrebna za pripremu, izradu i praćenje detaljnih planova osiguravaju se u proračunu Kantona za područja od značaja za Kanton, ili kada je obveza njihovog donošenja utvrđena dokumentom prostornog uređenja šireg područja kojeg donosi Kanton, odnosno u proračunu općine ili iz drugih izvora.

Ovisno od razine nadležnosti, odluka o donošenju detaljnog plana i detaljni plan u odgovarajućem izvodu, ujedno sa tekstualnim dijelom plana, kao javni dokumenti objavljuju se u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona", odnosno službenom glasilu općine.

Članak 30.

Općina može donositi i druge dokumente prostornog uređenja, sukladno zakonu.

IV - IZRADA DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 31.

Nositelj izrade dokumenta prostornog uređenja dužan je dokument prostornog uređenja izraditi sukladno zakonu, propisima donesenim na temelju zakona, te sukladno odluci o pristupanju izradi dokumenata i svim drugim relevantnim propisima i podacima koji su značajni za područje za koje se dokument izrađuje.

Nositelj izrade dokumenta prostornog uređenja mora posebice osigurati usaglašenost dokumenta prostornog uređenja koji izrađuje sa dokumentom prostornog uređenja šireg područja.

Odluka o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenata prostornog uređenja

Članak 32.

Odluku o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenta prostornog uređenja donosi Skupština Kantona, odnosno općinsko vijeće,

ovisno o razini nadležnosti za donošenje odnosno dokumenta prostornog uređenja.

Općinska vijeća prije donošenja odluke o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenta prostornog uređenja dužna su pribaviti suglasnost Ministarstva.

Odluka iz stavka 1. ovog članka sadrži sve činjenice od značaja za izradu, odnosno izmjenu dokumenta prostornog uređenja, a posebice:

- vrstu dokumenta čijoj se izradi, odnosno izmjeni pristupa,
- granice područja za koje se dokument radi ili mijenja,
- vremensko razdoblje za koji se dokument prostornog uređenja donosi,
- odrednice za izradu/izmjenu dokumenta,
- rok izrade,
- način osiguranja sredstava za izradu,
- odredbe o javnoj raspravi,
- nositelja pripreme za izradu/izmjenu dokumenta,
- nositelja izrade/izmjene dokumenta /način odabira nositelja izrade sukladno zakonu/ i
- druge elemente zavisno o vrsti dokumenta i specifičnosti područja za koje se radi.

Odlukom o pristupanju izradi Prostornog plana područja posebnih obilježja i detaljnog plana prostornog uređenja, ovisno o namjeni prostora, utvrđuju se i obvezni elementi plana.

Donošenjem odluke o pristupanju izradi detaljnog plana uređenja, organ nadležan za njegovo donošenje, po potrebi, donosi odluku o zabrani gradnje na prostoru ili dijelu prostora za koji se plan radi. Odluka o zabrani gradnje primjenjuje se do donošenja detaljnog plana uređenja, a najduže u trajanju od dvije godine.

Izmjena dokumenta prostornog uređenja vrši se po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog dokumenta.

Odluka o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenta prostornog uređenja od značaja za Kanton objavljuje se u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona".

Odluka o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenta prostornog uređenja od značaja za općinu objavljuje se u službenom glasilu općine.

Nositelj pripreme za izradu dokumenta prostornog uređenja

Članak 33.

Za izradu dokumenta prostornog uređenja imenuje se nositelj pripreme za izradu dokumenta.

Ministarstvo je nositelj pripreme za izradu dokumenta prostornog uređenja za čije je donošenje nadležna Skupština Kantona.

Kada su za donošenje dokumenta prostornog uređenja nadležna dva ili više organa, nositelja pripreme za izradu dokumenta utvrđuju ti organi sporazumno.

Nositelja pripreme za izradu dokumenta prostornog uređenja, za čije je donošenje nadležana općina, utvrđuje općinsko vijeće.

Članak 34.

Nositelj pripreme za izradu dokumenta prostornog uređenja dužan je tijekom izrade dokumenta staviti na raspolaganje nositelju izrade dokumenta, svu raspoloživu dokumentaciju relevantnu za izradu plana, a posebice dokumentaciju plana šireg područja, vodogospodarske i šumsko gospodarske osnove, strategiju zaštite okoliša, planove razvitka gospodarstva, poljoprivrede, prometa, podatke o inženjerskim karakteristikama terena, mineralnim resursima i dr.

Nositelj pripreme za izradu dokumenta prostornog uređenja dužan je osigurati suradnju i usuglašavanje stavova sa svim vlasnicima nekretnina, korisnicima prostora i relevantnim sudionicima u njegovoj izgradnji i uređivanju, a posebice sa: nadležnim organima uprave,

društvima i drugim pravnim osobama nadležnim za vodogospodarstvo, šumarstvo, poljoprivredu, promet, energetiku, rudarstvo, turizam, zdravstvo, naobrazbu, kulturu, zaštitu kulturno-povijesnog i prirodnog naslijeđa, zaštitu okoliša, organima nadležnim za obranu, gospodarskom komorom, društvima i drugim pravnim osobama nadležnim za komunalne djelatnosti, predstavnicima vjerskih zajednica, te pribaviti mišljenja i suglasnost nadležnih organa i organizacija na koje ih zakon obvezuje.

Subjekti iz stavka 2. ovog članka dužni su dati raspoložive podatke i druge informacije nositelju pripreme dokumenta prostornog uređenja uz naknadu.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka, pravo na naknadu iz prethodnog stavka nemaju korisnici sredstava iz proračuna.

Za potrebe stručnog praćenja, usmjeravanja i utvrđivanja koncepta prostornog uređenja, Prostornog plana Kantona, odnosno općine, nositelj pripreme može formirati savjet plana sastavljen od stručnih, znanstvenih, javnih i drugih osoba.

Nositelj izrade dokumenta prostornog uređenja

Članak 35.

Izbor nositelja izrade dokumenta prostornog uređenja izvršit će se putem javnog natječaja, u slučaju kada nositelj izrade dokumenta nije organ kome su povjereni poslovi izrade dokumenta odlukom o osnivanju.

Usaglašavanje dokumenta prostornog uređenja

Članak 36.

Dokument prostornog uređenja užege područja mora biti usuglašen sa dokumentom prostornog uređenja širege područja, a u slučaju njihove neusuglašenosti primjenjuje se dokument prostornog uređenja širege područja.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, dokument prostornog uređenja užege područja primjenjivat će se ukoliko se njime ne mijenja temeljna koncepcija prostornog uređenja, utvrđena dokumentom prostornog uređenja širege područja, uz prethodno pribavljenu suglasnost organa nadležnog za donošenje dokumenta širege područja.

Obrada dokumenta prostornog uređenja

Članak 37.

Dokumenti prostornog uređenja moraju imati tekstualni i grafički dio (kartografski i drugi prilozi), odredbe za njihovu provedbu, te druge elemente od značaja za uređenje područja za koje se dokument prostornog uređenja donosi.

Mjerila kartografskih prikaza dokumenata prostornog uređenja, sadržaji, standardi i obvezni prostorni pokazatelji utvrđuju se sukladno Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja.

V - PROVOĐENJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Odobranje gradnje

Članak 38.

Gradnja građevina i drugi zahvati u prostoru (u daljnjem tekstu: gradnja) mogu se odobriti samo u urbanim područjima i na građevinskom zemljištu, utvrđenom dokumentom prostornog uređenja.

Iznimno, izvan granica urbanog područja, odnosno građevnog zemljišta može se, ako je prostornim planom predviđeno, odobriti gradnja koja, s obzirom na svoje osobnosti, zauzima područje izvan urbanih područja, a posebice:

- objekti infrastrukture, (prometna, energetska, vodogospodarska, telekomunikacijska i dr.)
- zdravstvene, rekreacijske i sportske građevine,
- građevine za potrebe odbrane i Vojske Federacije BiH,
- stambene i gospodarske građevine, poljoprivrednog proizvođača za potrebe poljoprivrede ili seoskog turizma,
- istraživanje, iskorištavanje prostora prirodnih dobara (mineralne sirovine, šume, vode, poljoprivredno zemljište i dr.),
- komunalne građevine (deponije, groblja, spomen-obilježja i sl.).

Članak 39.

Gradnja se odobrava sukladno dokumentima prostornog uređenja, posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona kao i urbanističko-tehničkom suglasnošću.

Pod građevinom, u smislu ovog zakona, podrazumijevaju se:

- građevine trajno povezane sa tlom, koje se sastoje od građevnog sklopa ili od građevnog sklopa i ugrađene opreme, kao i samostalna postrojenja trajno povezana sa tlom.
- prometne, vodogospodarske i energetske građevine i površine s pripadajućim instalacijama, telekomunikacijske građevine i instalacije, građevine i instalacije komunalne infrastrukture.
- proizvodne i druge gospodarske građevine i postrojenja, skladišta, sajmišta i slične građevine,
- trgovi, javne površine, javne zelene površine, igrališta, sportske građevine, groblja, deponije otpadaka, javne pijace, skloništa i slične građevine.

Pod izvođenjem drugih zahvata, u smislu ovog zakona, podrazumijevaju se svi radovi na površini tla, ispod i iznad površine tla, kojima se trajno ili privremeno zauzima prostor i mijenjaju postojeći uvjeti korištenja tog prostora.

Urbanistička suglasnost

Članak 40.

Urbanistička suglasnost je upravni akt, a izdaje se kada se utvrdi da je gradnja sukladna dokumentu prostornog uređenja i drugim uvjetima utvrđenim za taj prostor, posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona.

Osnova za izdavanje urbanističke suglasnosti su: Prostorni plan kantona, Prostorni plan općina, urbanistički plan, regulacijski planovi i urbanistički projekti.

Ako dokumenti prostornog uređenja, propisani kao temelj za izdavanje urbanističke suglasnosti, nisu doneseni ili koji su usvojeni prije 5 i više godina, Ministarstvo odnosno općinska služba, nadležna za poslove prostornog uređenja, donijet će rješenje o urbanističkoj suglasnosti na temelju stručne ocjene povjerenstva (koju čine osobe iz oblasti građevine, arhitekture, geologije i prava), a koju imenuje Skupština kantona, odnosno općinsko vijeće, ili stručne ocjene subjekta koji taj organ ovlasti za davanje stručne ocjene.

Povjerenstvo, odnosno subjekat iz stavka 3. ovog članka provjerava da li je zahtjev usuglašen s dokumentima prostornog uređenja širege područja, zakonima koji neposredno ili posredno uređuju odnose u prostoru i propisima donesenim na temelju tih zakona.

Stručna ocjena iz stavka 3. ovog članka sadrži sve elemente neophodne za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i drugih uvjeta

izgradnje i korištenja građevine, odnosno vršenja drugih zahvata u prostoru.

Urbanistička suglasnost izdata suprotno odredbama ovog zakona, propisima donesenim na temelju ovog zakona i donesenom planu, ništava je.

Članak 41.

Odredbе ovog zakona koje se odnose na izgradnju građevina, primjenjuju se na: izvođenje drugih zahvata, uklanjanje građevine, rekonstrukciju, sanaciju, dogradnju, nadziđivanje, pripremne radove, promjenu namjene građevine ili zemljišta i gradnju privremenih građevina, osim radova tekućeg održavanja, radova sanacije koji se mogu smatrati tekućim održavanjem i radova konzervacije građevine.

Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti

Članak 42.

Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti podnosi investitor Ministarstvu, odnosno nadležnoj općinskoj službi u ovisnosti od razine nadležnosti za donošenje rješenja.

Za gradnju na zemljištu, koje se stiče putem licitacije, donosi se načelna urbanistička suglasnost po službenoj dužnosti.

Za gradnju na zemljištu koje se stiče neposrednom pogodbom investitor pribavlja načelnu urbanističku suglasnost i prije njegovog dodjeljivanja ili stavljanja na licitaciju odnosno zemljišta.

Urbanističkom suglasnošću iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka utvrđuju se osnovni uvjeti za gradnju na odnosnom zemljištu. Investitor, koji je postao vlasnik zemljišta putem licitacije ili neposrednom pogodbom, zatražit će dopunu rješenja o urbanističkoj suglasnosti iz stavka 2. i stavka 3. elementima i uvjetima koji nisu bili poznati prigodom utvrđivanja osnovnih uvjeta za gradnju.

Sadržaj zahtjeva za izdavanje urbanističke suglasnosti

Članak 43.

Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti sadrži:

- podatke o parceli, (kopija katastarskog plana i posjedovni list),
- obrazloženje zahtjeva sa podacima potrebnim za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i drugih uvjeta.

Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba mogu zahtijevati i druge priloge u ovisnosti o vrsti objekta i složenosti gradnje kao što su:

1. idejni projekt, koji sadrži:
 - tehnički opis,
 - situaciono rješenje,
 - sve osnove građevine,
 - presjek,
 - pročelja,
2. ekološku suglasnost (za građevine za koje je to predviđeno posebnim propisima)
3. drugu dokumentaciju prema potrebi.

Organi i službe nadležni za izdavanje urbanističke suglasnosti

Članak 44.

Urbanističku suglasnost izdaje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba na čijem se području zahtijeva gradnja.

Ministarstvo izdaje urbanističku suglasnost uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležne općinske službe na čijem se području zahtijeva gradnja za:

- gradnju građevina i zahvate koji će se odvijati na područjima dvije ili više općina,
- gradnju građevina i zahvate od značaja za Kanton:
- za proizvodne objekte preko 4000 m²,
- klinički centar,
- objekte u zaštitnom pojasu magistralnih i regionalnih putova izvan urbanog područja,
- pilane,
- objekte za drobljenje i seperaciju kamena (kamenolomi),
- panoe na regionalnim i magistralnim putovima,
- brente,
- asfaltnе baze,
- zahvate i objekte koje financira Vlada Kantona,
- deponije za odlaganje čvrstog otpada od kantonalnog značaja,
- izgradnju građevina i vršenje djelatnosti i zahvata koji mogu u znatnoj mjeri utjecati na okoliš Kantona, a sukladno Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš.

Urbanističku suglasnost izdaje nadležna općinska služba izuzev za objekte koji su u nadležnosti Federalnog ministarstva za prostorno uređenje i okoliš i objekte iz stavka 2. ovog članka.

U postupku izdavanja urbanističke suglasnosti primjenjuje se Zakon o upravnom postupku, ukoliko ovim zakonom nije drugačije određeno.

Protiv rješenja nadležne općinske službe može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Protiv rješenja Ministarstva donesenog u postupku izdavanja urbanističke suglasnosti može se izjaviti žalba Povjerenstvu za drugostupanjsko upravno rješavanje Vlade Kantona.

U odlučivanju po žalbi Povjerenstvo za drugostupanjsko upravno rješavanje Vlade Kantona, odnosno Ministarstvo donosi rješenje protiv koga se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

Članak 45.

Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba dužni su u roku od 15 dana od dana prijama zahtjeva, podnositelja pisano obavjestiti o utemeljenosti zahtjeva, te o potrebi pribavljanja, odnosno izrade detaljne prostorne i druge dokumentacije, te stručnih podloga i odobrenja (kada je to određeno posebnim propisima, odnosno dokumentima prostornog uređenja), te zahtijevati dopunu zahtjeva sa traženim dokumentima.

Ukoliko podnositelj zahtjeva ne upotpuni zahtjev u ostavljenom roku, a najkasnije u roku od 30 dana smatrat će se da je od zahtjeva odustao.

Sadržaj urbanističke suglasnosti

Članak 46.

Urbanistička suglasnost sadrži:

- a) podatke o namjeni, položaju i oblikovanju građevine, odnosno drugih radova,
- b) izvod iz plana, odnosno stručne ocjene iz članka 40. stavak 3. ovog zakona, na temelju koje se izdaje urbanistička suglasnost, sa granicama pripadajućeg zemljišta - građevna parcela,
- c) propisane suglasnosti, odnosno vodogospodarske i druge uvjete za gradnju,
- d) urbanističko-tehničke uvjete iz članka 47. ovog zakona,
- e) nalaz o inženjersko-geološkim uvjetima tla,
- f) uvjete zaštite okoliša utvrđene okolinskom dozvolom (za građevine za koje je to predviđeno posebnim zakonom),
- g) posebne uvjete za slučajeve propisane zakonom ili na temelju zakona,

- h) obveze u odnosu na susjede i prava drugih osoba, posebno u odnosu na prava osoba s umanjanim tjelesnim sposobnostima,
- i) druge podatke i uvjete od značaja za gradnju,
- j) elaborat o inženjersko-geološkim ispitivanjima (gdje je to potrebno).

Suglasnosti i uvjete za gradnju iz stavka 1. od točke b.) do točke i.) ovog zakona, pribavlja službena osoba koja vodi postupak i jednom pribavljeni u postupku izdavanja urbanističke suglasnosti smatraju se pribavljenim i za postupak odobravanja gradnje, osim za slučajeve kada je to posebnim zakonom drugačije utvrđeno.

Urbanistička suglasnost izdaje se za cijelu građevnu parcelu koja je planom namijenjena za gradnju odnosno građevine.

Urbanistička suglasnost sadrži iznos troškova uređenja građevnog zemljišta, odnosno uvjete za uređenje građevnog zemljišta, ako se gradnja vrši na neuređenom građevnom zemljištu, kao i druge obveze korisnika koje su proistekle iz korištenja odnosno zemljišta.

Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba na temelju okolinske ekološke suglasnosti utvrđene u stavku 1. alineja f) ovog članka, određuje uvjete zaštite okoliša za stanje normalnog korištenja građevine i u slučaju oštećenja nastalih kao posljedica prirodnim i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnim djelovanjima.

Urbanističko-tehničke i druge uvjete koji nisu utvrđeni odgovarajućim dokumentima i odlukom o njihovoj provedbi, a propisani su zakonom ili propisom donesenim na temelju zakona, utvrđuje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba.

Urbanističko-tehnički uvjeti

Članak 47.

Urbanističko-tehničkim uvjetima, ovisno o vrsti gradnje, utvrđuje se:

- oblik i veličina parcele,
- regulacijska i građevna crta,
- koeficijent izgrađenosti parcele,
- nivelacijske kote,
- tehnički pokazatelji građevine,
- prostorno organiziranje građevne parcele, uključujući rješenje internog i prometa u mirovanju,
- uređenje parcele,
- način i uvjete priključenja parcele, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- primjena materijala i arhitektonskih odrednica,
- uvjeti za otklanjanje urbanističko-arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih osoba,
- uvjeti za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja,
- inženjersko-geološki uvjeti.

Urbanistička suglasnost za privremene građevine

Članak 48.

Urbanistička suglasnost za privremene građevine ili za privremene namjene izdaje se samo iznimno i s ograničenim rokom važenja.

Privremenom građevinom, u smislu ovog zakona, smatra se građevni objekt izgrađen ili postavljen na privremeno određenoj lokaciji za potrebe gradilišta i/ili za primjenu određene tehnologije gradnje.

Privremenom namjenom, u smislu ovog zakona smatra se građevni objekt izgrađen ili postavljen u svrhu sajмова, javnih manifestacija i sl.

Urbanistička suglasnost iz stavka 1. ovog članka sadrži obvezu investitora da, po isteku roka, građevinu mora ukloniti i zemljište dovesti u prvobitno stanje, ili stanje utvrđeno urbanističkom suglasnošću, bez prava na naknadu.

Ukoliko investitor ne izvrši obvezu iz stavka 4. ovog članka, nadležni nadzorni organ naredit će uklanjanje privremene građevine i dovođenje zemljišta u prethodno stanje ili stanje utvrđeno urbanističkom suglasnošću na teret investitora.

Ukoliko investitor ne izvrši nalog nadzornog organa i ne ukloni privremene građevine podignute za potrebe gradilišta tijekom izgradnje stalnih građevina, neće se pristupiti tehničkom pregledu i izdavanju uporabne dozvole.

Urbanistička suglasnost za privremene građevine i privremene namjene može se izdati samo na građevinskom zemljištu koje nije privredno konačno namjeni, utvrđenoj u dokumentu prostornog uređenja.

Iznimno, privremene građevine (gradilišta naselja koja se podižu prigodom gradnje, velikih i kompleksnih građevina) mogu se zadržati ako se uklapaju u buduće korištenje prostora, posebno izgrađena infrastruktura, o čemu će nadležni organ odnosno općinska služba donijeti posebno rješenje.

Regulacijska i građevna crta

Članak 49.

Regulacijskom crtom utvrđuju se pojedinačne građevne parcele.

Građevnom crtom utvrđuje se granična crta građevine, u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevine i parcele od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga.

Građevna crta označava crtu po kojoj se gradi, odnosno iskoličava građevina ili crtu koju građevina, odnosno gabarit građevine ne smije preći.

Građevna crta utvrđuje se detaljnim planom uređenja. Na područjima za koja nije donesen detaljni plan uređenja, građevna crta utvrđuje se urbanističkom suglasnošću.

Ako građevna crta prelazi preko postojeće građevine, za tu građevinu se ne može odobriti nikakva gradnja.

Rokovi za izdavanje urbanističke suglasnosti

Članak 50.

Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti, Ministarstvo, odnosno općinska služba, dužni su riješiti u roku od 30 dana od dana izdavanja pisanog izvješća o utemeljenosti zahtjeva i uredno podnesenog zahtjeva iz članka 43. ovog zakona, te pribavljene dokumentacije i akta iz članka 45. ovog zakona.

Važenje urbanističke suglasnosti

Članak 51.

Urbanistička suglasnost važi godinu dana od dana njene pravomoćnosti, u kojem roku se mora podnijeti zahtjev za odobrenje za gradnju.

Važenje urbanističke suglasnosti može se iznimno, uvažavajući opravdane razloge, produžiti za još jednu godinu.

Uređenje građevnog zemljišta

Članak 52.

Pod uređenim građevnim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kojem su izvršeni radovi pripreme zemljišta za gradnju i opremanje zemljišta.

Za pripremu i uređenje građevnog zemljišta po potrebi se izdaje dozvola za pripreme radove.

Članak 53.

Priprema zemljišta za gradnju obuhvaća:

- uređenje imovinsko-pravnih odnosa i drugih stvarno pravnih odnosa s vlasnicima nekretnina,
- donošenje dokumenta prostornog uređenja koji je temelj za odobravanje gradnje na odnosnom prostoru,
- izradu plana parcelacije,
- uklanjanje postojećih građevina, premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija, sukladno planu prostornog uređenja i odvoz materijala,
- sanaciju zemljišta (inženjersko-geološka ispitivanja, sanacija klizišta, ravnjanje zemljišta i sl.),
- izradu dokumentacije i obavljanje radova zašтите kulturno-povijesnog i prirodnog naslijeđa koje bi moglo biti ugroženo radovima na pripremi zemljišta za gradnju.

Članak 54.

Opremanje građevnog zemljišta obuhvaća:

- gradnju cesta i ulica, uključujući i pločnike i pješačke prijelaze, trgove i javne parkirge,
- podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne prometne signalizacije - semafori,
- uređenje zelenih površina u naselju, parkova, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječija igrališta, objekata javne higijene,
- izgradnju uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te za njihovo prečišćavanje,
- izgradnju građevina za potrebe opskrbe vodom, distribuciju električne, plinske i druge energije, telekomunikacijske objekte i uređaje,
- uređenje deponija i gradnju građevina za preradu i uništavanje otpadaka,
- regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina,
- sanaciju klizišta (izvođenje radova sanacije i praćenje efekata sanacije).

Minimum uređenja građevnog zemljišta osigurava:

- opskrbu vodom, rješenje otpadnih i oborinskih voda,
- kolski prilaz građevnoj parceli i
- opskrbu električnom energijom.

Članak 55.

Urbanistička suglasnost može se izdati i na neuređenom građevnom zemljištu pod uvjetom da se njegovo uređenje sukladno uvjetima utvrđenim u urbanističkoj suglasnosti, izvrši u toku gradnje.

Financiranje uređenja građevnog zemljišta

Članak 56.

Troškove uređenja građevnog zemljišta snosi vlasnik, odnosno investitor.

Troškovi iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se, na temelju stvarno uloženi sredstava u uređenje građevnog zemljišta po 1 m² izgrađene korisne površine građevine.

Troškovi iz stavka 1. ovog članka uplaćuju se prije podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenja za gradnju.

Investitor neće snositi troškove uređenja zemljišta za radove koje sam izvrši na temelju uvjeta iz urbanističke suglasnosti.

Za gradnju za koju Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba ocijeni da se urbanistička suglasnost može izdati samo na temelju odgovarajućeg detaljnog plana uređenja, investitor, u okviru troškova uređenja zemljišta, snosi troškove izrade tog plana.

Članak 57.

Naknada za opremanje i pripremanje građevnog zemljišta, naknada za korištenje građevnog zemljišta, naknada za pogodnosti korištenja građevnog zemljišta u različitim pojavnim oblicima (pristojbe, porezi, doprinosi i sl.) su namjenska sredstva i koriste se za uređenje građevnog zemljišta i izradu dokumenata prostornog uređenja i ne smatraju se javnim prihodom.

Navedena sredstva se uplaćuju za objekte i zahvate iz nadležnosti općine na poseban račun općine, a za objekte i zahvate iz nadležnosti Kantona na poseban račun Ministarstva.

Odluku o rasporedu sredstava iz stavka 2. ovog članka donosi Vlada Kantona, odnosno općinsko vijeće.

Članak 58.

Naknada za pogodnosti iz članka 57. ovog zakona koje određeno zemljište pruža korisniku odnosno vlasniku zemljišta, odnosno građevine utvrđuje se u ovisnosti od:

- opsega i stupnja izgrađenosti i uređenosti,
- položaja zemljišta u naselju,
- opremljenosti komunalnim građevinama i sadržajima urbane opreme,
- prometne povezanosti,
- prirodnih uvjeta korištenja zemljišta i prirodnih ambijenata.

Mjerilima na temelju kojih se utvrđuje visina naknade iz stavka 1. ovog članka zemljište treba različito kategorizirati i prema njegovoj namjeni: za stanovanje, proizvodnju, turistička područja i slično.

Članak 59.

Investitoru koji je vlastitim sredstvima izvršio uređenje građevnog zemljišta na određenom lokalitetu na kojem je naknadno predviđena gradnja za potrebe drugih investitora, priznat će se pravo povrata uloženi sredstava prema procjeni stručnog povjerenstva formiranog od strane nadležnog organa, odnosno službe.

Sredstva iz prethodnog stavka bit će umanjena za iznos koji otpada na izgrađenu korisnu površinu objekta investitoru koji je izvršio uređenje.

Povrat sredstava iz prethodnog stavka izvršit će se neposredno kada se uređenje lokaliteta okonča kroz umanjeње ili oslobađanje od obveze uplate naknade za korištenje građevnog zemljišta za određeno vremensko razdoblje.

Članak 60.

Visinu, način i uvjete plaćanja naknada iz članka 57. ovog zakona, utvrđuje Vlada Kantona na područjima od značaja za Kanton, a za područja općina općinsko vijeće svojim odlukama, a sukladno odredbama Zakona o građevnom zemljištu.

Parcelacija građevnog zemljišta

Članak 61.

Parcelacija se vrši na ažurnim geodetsko-katastarskim planovima ovjerenim od nadležnog organa odnosno službe, a prema dokumentu prostornog uređenja koji je temelj za odobravanje gradnje na odnosnom zemljištu.

Plan parcelacije za područja od značaja za Kanton, donosi Zavod za prostorno planiranje i urbanizam, a za ostala područja, služba koju svojom odlukom odredi općina.

Plan parcelacije u pravilu se donosi istodobno za prostornu cjelinu. Ako se plan parcelacije ne donosi za prostornu cjelinu, parcelacija se mora izvršiti tako da se na preostalom dijelu omogućí formiranje druge parcele.

Plan parcelacije, odnosno građevna parcela, sadrži regulacijsku crtu i podatke o vlasnicima građevnog zemljišta po građevnim parcelama.

Građevna parcela, na kojoj se, u smislu ovog zakona, može vršiti gradnja izvan građevnog zemljišta, utvrđuje se urbanističkom suglasnošću.

Plan parcelacije donesen na temelju prikaza parcela i lokacija iz detaljnog plana uređenja, smatra se sastavnim dijelom detaljnog plana uređenja.

Članak 62.

Akt o parcelaciji građevnog zemljišta provodi se u katastru zemljišta sukladno postojećim propisima, a po pribavljenoj potvrdi organa uprave, odnosno službe nadležne za vršenje parcelacije da je parcelacija izvršena sukladno detaljnom planu uređenja, odnosno urbanističkoj suglasnosti.

Jedinstveni prostorni informacijski sustav

Članak 63.

U svrhu prikupljanja, obrade i korištenja podataka od značaja za prostorno uređenje Ministarstvo, u suradnji sa drugim ministarstvima nadležnim za oblasti relevantne za uređenje prostora, uspostavlja i održava jedinstveni prostorni informacijski sustav.

Jedinstveni prostorni informacijski sustav obuhvaća oblast podataka i informacija koje imaju računarsku podršku na cijelom prostoru Kantona.

Ministar u suglasnosti sa Federalnim ministarstvom prostornog uređenja i okoliša propisuje sadržaj i nositelje informacijskog sustava, metodologiju prikupljanja i obrade podataka, te jedinstvene obrasce na kojima se vodi evidencija.

Evidencija

Članak 64.

U okviru jedinstvenog informacijskog sustava vodi se i održava jedinstvena evidencija, koja obuhvaća:

- podatke o Prostornom planu Kantona, prostornim planovima općina, prostornim planovima područja od značaja za Kanton i drugim dokumentima prostornog uređenja od značaja za Kanton;
- podatke i izvode iz katastra zemljišta, prirodnih resursa s kvalitativnim i kvantitativnim obilježjima i sl.;
- podatke o infrastrukturnim sustavima na području Kantona;
- podatke o građevnom zemljištu na području Kantona;
- podatke o graditeljskom i prirodnom naslijeđu na području Kantona;
- podatke o ugrožavanju okoliša (bespravna gradnja, zagađenje tla, vode, zraka i sl.);
- podatke o područjima gdje je opasnost od posljedica nepogoda, prirodnih i tehničkih katastrofa i ratnih djelovanja posebno izražena (seizmičke karakteristike terena, plavna područja, područja izložena mogućem utjecaju tehničkih katastrofa i prekomjernom zagađenju zbog havarije u pogonima i sl.);
- katastar klizišta;

- podatke o kadrovima, organizacijama i ustanovama koje se bave poslovima u oblasti prostornog uređenja;
- druge podatke koji su od značaja za prostorno uređenje Kantona i za vođenje i održavanje jedinstvenog informacijskog sustava.

Članak 65.

Nadležna općinska služba vodi jedinstvenu evidenciju za područje općine iz članka 64. ovog zakona na jedinstvenim obrascima, koje svake godine do 31. siječnja, u suradnji sa službama nadležnim za oblasti koje su relevantne za prostor, dostavljaju Ministarstvu.

VIII - NADZOR

Nadležnosti

Članak 66.

Nadzor nad provedbom ovog zakona i propisa donesenih na temelju ovog zakona obavlja Ministarstvo.

Članak 67.

Inspeksijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, uvjete i način rada nadziranja pravnih i fizičkih osoba, te poduzimanje mjera određenih ovim zakonom provodi kantonalna i općinska urbanistička inspekcija.

Poslove inspeksijskog nadzora obavljaju općinski urbanistički inspektori.

Poslove inspeksijskog nadzora u okviru nadležnosti Ministarstva iz članka 44. stavak 2. vrši kantonalni urbanistički inspektor (u daljnjem tekstu: kantonalni inspektor).

Nadležnosti inspektora

Članak 68.

Kantonalni inspektor obavlja inspeksijski nadzor nad:

1. izradom dokumenata prostornog uređenja koje donosi Skupština Kantona, odnosno Vlada Kantona (članak 19. stavak 1. alineje 1. i 2.) i dokumenata prostornog uređenja za koje suglasnost daje Ministarstvo (članak 19. stavak 1. alineja 4.),
2. provedbom Prostornog plana Kantona i Prostornog plana područja posebnog obilježja od značaja za Kanton, urbanističkog i detaljnog plana uređenja za područja od značaja za Kanton,
3. gradnjom za koju urbanističku suglasnost izdaje Ministarstvo i građevinama za koje urbanističku suglasnost izdaje nadležna općinska služba uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva, u svrhu zaštite urbanističkih uvjeta i uvjeta zaštite okoliša.

Općinski inspektor obavlja inspeksijski nadzor nad:

1. izradom dokumenata prostornog uređenja koje donosi općinsko vijeće,
2. gradnjom za koju urbanističko-tehničku dokumentaciju izdaje nadležna općinska služba.

Prava i dužnosti inspektora

Članak 69.

U obavljanju inspeksijskog nadzora, inspektor ima pravo i dužnosti:

1. narediti da se utvrđene nepravilnosti u primjeni ovog zakona i kantonalnih propisa za njegovu provedbu otklone u određenom roku, ako u odredbama od točke 2. do 5. ovog članka nisu određene druge mjere,
 2. narediti obustavu izrade i donošenja dokumenta prostornog uređenja, ako se vrši protivno odredbama ovog zakona i kantonalnih propisa za njegovu provedbu i utvrditi rok za otklanjanje tih nepravilnosti,
 3. zabraniti provedbu dokumenta koji je u suprotnosti sa odredbama ovog zakona i kantonalnih propisa za njegovu provedbu ili zabraniti dokumente čije bi donošenje bilo u suprotnosti sa zakonom i drugim propisima, te o tome izvjestiti donositelja dokumenta,
 4. obustaviti gradnju ako utvrdi da prijete opasnost da se promjenom namjene zemljišta na kome se gradi ili samom gradnjom, mogu ugroziti ili pogoršati uvjeti na određenim područjima od značaja za Kanton,
 5. narediti reviziju dokumenta prostornog uređenja ako utvrdi da prijete opasnost da se promjenom namjene zemljišta, sukladno tom dokumentu, ugrožavaju ili pogoršavaju uvjeti na određenom području od značaja za Kanton.
- O radnjama poduzetim u obavljanju inspeksijskog nadzora, inspektor je dužan sačiniti zapisnik.

Članak 70.

Inspektor je dužan o razlozima ništavosti urbanističke suglasnosti obavijestiti nadležni organ, ako utvrdi da je izdata protivno odredbama članka 40. ovog zakona.

Inspektor je dužan predložiti drugostupanjskom organu da po pravu nadzora ukine:

- odobrenje za gradnju ako je ono izdato u suprotnosti s urbanističko-tehničkim uvjetima za gradnju odnosno građevine utvrđenim urbanističkom suglasnošću (članak 47. i članka 48.),
- akt o parcelaciji koji je izdat na temelju nezakonite potvrde o njegovoj usklađenosti s detaljnim planom uređenja ili urbanističkom suglasnošću (članak 61.).

Rješenja o oglašavanju ništavim iz stavka 1. ovog članka mogu se donijeti bez vremenskog ograničenja, a o ukinuću ranije donešenih rješenja iz stavka 2. ovog članka u roku od jedne godine od dana kada su donesena rješenja postala konačna u upravnom postupku.

Članak 71.

Inspektor je dužan odmah, a najkasnije u roku od dva dana obavijestiti ministra Ministarstva, odnosno šefa nadležne općinske službe o svakom rješenju, odnosno nalogu izdatom na temelju članka 69. ovog zakona i dužan je predložiti mu druge mjere koje će ministar, odnosno šef službe provesti da bi se osigurala efikasna i ažurna provedba ovog zakona.

Žalba na rješenje inspektora

Članak 72.

U postupku inspeksijskog nadzora primjenjuju se propisi o upravnom postupku, ukoliko odredbama ovog zakona nije drugačije utvrđeno.

O poduzimanju mjera iz članka 69. ovog zakona i poduzimanju drugih mjera i radnji za koje je ovim zakonom ovlašten, inspektor donosi rješenje.

Na rješenje iz stavka 2. ovog članka pravna ili fizička osoba kod koje je izvršen inspeksijski nadzor ima pravo izjaviti žalbu u roku od osam dana od dana prijama rješenja.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Protiv upravnih akata općinske urbanističke inspekcije u drugom stupnju rješava Ministarstvo.

Protiv upravnih akata kantonalnog inspektora u drugom stupnju rješava Povjerenstvo za drugostupanjsko upravno rješavanje Vlade Kantona.

U odlučivanju po žalbi Povjerenstvo za drugostupanjsko upravno rješavanje Vlade Kantona, odnosno Ministarstvo donosi rješenje protiv koga se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

Mjere naredene zapisnikom

Članak 73.

Inspektor, iznimno, može zapisnikom narediti izvršenje mjera iz članka 69. stavka 1. toč. 4. i 5. ovog zakona, radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i po imovinu.

Izvršenje naredenih mjera počinje teći uručenjem zapisnika.

Inspektor je dužan izdati pismeno rješenje o naredenim mjerama u roku od tri dana od dana kada je naredeno izvršenje mjera iz članka 69. ovog zakona.

Rješenje bez saslušanja investitora

Članak 74.

Ako inspektor utvrdi da se gradnja vrši suprotno donesenom planu, može donijeti rješenje i bez saslušanja investitora.

Nepoznat investitor

Članak 75.

Ako je investitor koji vrši gradnju, protivno propisima, nepoznat ili ako je nepoznatog boravišta, inspektor će odgovarajuće rješenje ili zaključak o dozvoli izvršenja oglasiti na oglasnoj ploči nadležnog organa odnosno službe i o tome izvještaj staviti na građevinu koja se gradi.

Obveza izvršenja ovih pismena, kao i rok za žalbu počinju teći od dana njihovog objavljivanja na oglasnoj ploči.

Inspektor može investitoru koji je nepoznat ili nepoznatog boravišta ostaviti pismeni poziv za saslušanje na građevini koja se gradi.

Članak 76.

Za kantonalnog inspektora može se postaviti diplomirani inženjer arhitekture ili građevinstva s položenim stručnim ispitom i najmanje tri godine radnog iskustva nakon položenog stručnog ispita, na poslovima prostornog i urbanističkog planiranja ili poslovima provođenja dokumenata prostornog uređenja.

Za općinskog inspektora može se postaviti diplomirani inženjer arhitekture ili građevinstva s položenim stručnim ispitom i tri godine radnog iskustva na poslovima prostornog i urbanističkog planiranja ili poslovima provođenja dokumenata prostornog uređenja.

IX - KAZNE ODREDBE

1. Gospodarski prijestupi

Članak 77.

Novčanom kaznom od 10.000 do 20.000 KM kaznit će se za gospodarski prijestup gospodarsko društvo ili druga pravna osoba:

1. ako se pri planiranju ne pridržava propisa iz oblasti zaštite okoliša, ovog i posebnih zakona i propisa iz članka 12. ovog zakona,
2. ako pristupi izradi dokumenta prostornog uređenja, a nije registriran za te poslove, ili sudjeluje u izradi dokumenta prostornog uređenja (članak 14.),
3. ako pristupi izradi dokumenta prostornog uređenja, ili vrši njihovu izmjenu suprotno ovom zakonu, propisima donesenim na temelju ovog zakona, odluci o pristupanju izradi dokumenta prostornog uređenja i ako ne osigura usuglašenost s dokumentom prostornog uređenja šireg područja (članak 31. stavak 1. i stavak 2.).

Za gospodarski prijestup iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u društvu ili drugoj pravnoj osobi novčanom kaznom od 1.000 do 4.000 KM.

2. Prekršaji

Članak 78.

Novčanom kaznom od 1.000 do 2.000 KM kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba Ministarstva, odnosno nadležne općinske službe:

1. ako izradu dokumenta prostornog uređenja povjeri društvu ili drugoj pravnoj osobi koja nije registrirana za vršenje te djelatnosti (članak 14.),
2. ako poslove izrade dokumenta prostornog uređenja povjeri suprotno odluci o izradi tih dokumenata (članak 32.),
3. ako provodi plan prostornog uređenja koji nije usuglašen sa dokumentom prostornog uređenja šireg područja (članak 36. stavak 1.), a za takvo postupanje ne pribavi suglasnost nadležnog ministarstva (članak 36. stavak 2.),
4. ako izda urbanističku suglasnost za privremene građevine i privremenu namjenu na zemljištu koje nije građevno, ili na zemljištu koje je privedeno konačnoj namjeni (članak 48. stavak 7.),
5. ako donese plan parcelacije suprotno odredbama ovog zakona (članak 61.),
6. ako plan parcelacije provede u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi bez potvrde organa koji donosi plan parcelacije (članak 62.).

Članak 79.

Novčanom kaznom od 1.000 do 2.000 KM kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u Ministarstvu, odnosno nadležnoj općinskoj službi:

1. ako izradu Prostornog plana Kantona, odnosno općine povjeri instituciji koja nije registrirana za obavljanje tih poslova (članak 14.),
2. ako donese Prostorni plan Kantona, odnosno općine bez prethodno pribavljene suglasnosti (članak 22.),
3. ako pristupi izradi ili izmjeni Prostornog plana Kantona, odnosno općine, a prethodno ne donese odluku o pristupanju izradi ili izmjeni tih planova (članak 32.),
4. ako izda urbanističku suglasnost za građevinu za koju je nadležno Ministarstvo (članak 44. stavak 2.).

Članak 80.

Odgovornim osobama u smislu članaka od 77. do 79. ovog zakona, smatra se rukovoditelj gospodarskog društva ili druge pravne osobe, Ministarstva, odnosno nadležne općinske službe kao i djelatnik koji je neposredno odgovoran za izvršenje određenih poslova.

X - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 81.

Do donošenja Prostornog plana Kantona primjenjuju se postojeći Prostorni planovi općina koji su urađeni sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("Sl. list SRBiH", broj 9/87).

Do donošenja Prostornog plana, područja od značaja za Kanton utvrđuje Skupština Kantona na prijedlog Vlade Kantona.

Članak 82.

Općine su dužne da prostorne planove općina donesu najkasnije u roku od godinu dana od dana usvajanja Prostornog plana Kantona.

Urbanistički radovi doneseni do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraju se važećim urbanističkim planovima u smislu ovog zakona.

Dokumenti prostornog uređenja: urbanistički i regulacijski plan i urbanistički projekat, doneseni do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraju se planovima prostornog uređenja u smislu ovog zakona.

Dokumenti prostornog uređenja iz stavaka 1. do 3. ovog članka ostaju na snazi do donošenja dokumenata prostornog uređenja prema ovom zakonu.

Postupak izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja započeo po odnosnim odredbama važećih propisa na području Kantona, nastavit će se po odredbama ovog zakona.

Članak 83.

Uvjeti uređenja prostora, utvrđeni sukladno propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi do izmjene prostornih planova, odnosno drugih dokumenata na temelju kojih su utvrđeni, a najdulje dvije godine.

Članak 84.

Sanacija ratnim djelovanjima oštećenih građevina vrši se na temelju građevne dozvole, bez prethodnog izdavanja urbanističke suglasnosti.

Odredbe stavka 1. ovog članka ne odnose se na građevine izgrađene bez građevne dozvole.

Članak 85.

Ako je pokrenut upravni postupak pred Ministarstvom odnosno nadležnom općinskom službom do dana stupanja na snagu ovog zakona, a do tog dana nije doneseno prvostupajsko rješenje, ili je rješenje prije toga bilo poništeno i vraćeno prvostupajskom organu na ponovni postupak, postupak će se nastaviti po odredbama ovog zakona.

Članak 86.

Do donošenja dokumenata prostornog uređenja na razini Federacije primjenjivat će se planska opredjeljenja iz Prostornog plana Bosne i Hercegovine za razdoblje 1981. - 2000.

Članak 87.

Ministar će propis iz članka 63. stavak 3. ovog zakona donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu zakona.

Članak 88.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje se primjenjivati Zakon o prostornom uređenju ("Službene novine Tuzlanskog

