OPŠTINA KOVAČICA
INFORMATOR O DOBIJANJU GRAĐEVINSKE DOZVOLE

PLANSKA DOKUMENTACIJA:
- Prostorni plan opštine Kovačica iz 1985. g. –*u fazi donošenja je novi Prostorni plan*
- Generalni plan Kovačica
- Plan generalne regulacije za naselje Crepaja
- Plan detaljne regulacije (PDR) za blokove 43, 44 i 45 u Kovačici
- PDR za blok 15 u Kovačici
- PDR dela bloka 40 u Kovačici

KORAK 1 – PRENAMENA ZEMLJIŠTA

Ukoliko investitor kupi/zakupi zemljište čija je dotadašnja namena bila poljoprivredna, pre bilo kakvih drugih aktivnosti, mora se izvršiti prenamena zemljišta u građevinsko.

Službeniku za poljoprivredu OU Kovačica se podnosi:
- informacija o lokaciji – zahtev se podnosi Odeljenju za urbanizam OU Kovačica
- zahtev za prenamenu – ispunjava službenik u OU Kovačica
- procena vrednosti zemljišta – vadi se u Poreskom, sređuje službenik u OU Kovačica
- takse: 900,00 opštinska administrativna taksa, 450,00 RAT

→ **Rešenje o utvrđivanju visine naknade za prenamenu poljoprivrednih zemljišta**

Trajanje procesa: Rešenje o utvrđivanju visine naknade za prenamenu poljoprivrednog zemljišta se izdaje u roku od 15 dana od dana podnošenja urednog zahteva odnosno pribavljanja uslova i podataka koje ovaj organ obavlja po službenoj dužnosti.

Katastru se podnosi:
- Rešenje o utvrđivanju visine naknade za prenamenu poljoprivrednih zemljišta
- Dokaz o uplati naknade za prenamenu poljoprivrednih zemljišta
- Takse: RAT – 580,00 (fiksno) i po parceli – 2.291,00

→ **Rešenje da je izvršena promena namene zemljišta**

KORAK 1.1 – INFORMACIJA O LOKACIJI

Informacija i lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, na osnovu planskog dokumenta.

Uz zahtev se podnosi:
- kopija plana parcele
- takse:

Rok izdavanja informacije je 8 dana od podnošenja zahteva.

KORAK 2 – URBANISTIČKI PROJEKAT UREĐENJA PARCELE i POTVRĐIVANJE ISTOG

Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno urbanističkim planom ili prostornim planom, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Izrađuje se za formiranu građevinsku parcelu. Izrađuje ga privredno društvo, drugo pravno lice ili preduzetnik sa odgovarajućim ovlašćenjem za izradu urbanističkih planova i tehničke dokumentacije.

Investitor podnosi zahtev za potvrđivanje urbanističkog projekta. Opštinska uprava organizuje javnu prezentaciju UP u trajanju od 7 dana. Po isteku roka, nadležni organ u roku od 3 dana dostavlja Komisiji UP sa eventualnim primedbama i sugestijama. Komisija za planove u roku od 30 dana izvršava proveru UP i dostavlja Izveštaj nadležnom organu. Nadležni organ potvrđuje UP.

KORAK 2.1 – PROJEKAT PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Projekat parcelacije i preparcelacije potvrđuje nadležni organ opštine u roku od 10 dana.

Katastar provodi parcelaciju/preparcelaciju i donosi Rešenje o formiranju kat.parcele. Primerak se dostavlja i nadležnom organu opštine.

KORAK 3 – LOKACIJSKA DOZVOLA

Uz zahtev se podnosi sledeća dokumentacija:

1. Dokaz o vlasništvu -> Služba za katastar nepokretnosti
2. Kopija plana parcele -> Služba za katastar nepokretnosti
3. Izvod iz katastra podzmenih instalacija -> Služba za katastar nepokretnosti
4. Bliži podaci o objektu (opisno)
5. + mora biti izvršena prenamena zemljišta (ako je potrebno-KORAK 1)

Takse:

- RAT – 580,00 RSD
- naknada za rad opštinske uprave – 2.900,00 RSD za poslove objekte; 1.500,00 RSD za stambene objekte
- urbanistički uslovi -> JP Naš Stan – 5.310,00 – 70.800,00 RSD prema investicionoj vrednosti objekta i površini
- uslovi nadležnih javnih preduzeća i državnih organa, prema vrsti objekta, prema njihovom cenovniku:
    - Ministarstvo odbrane, Beograd
    - Direktorat za civilno vazduhoplovstvo
    - MUP Pančevo – Sektor za vanredne situacije
    - Republički hidro-meteorološki zavod
    - Republički zavod za zaštitu spomenika kulture, Filijala Pančevo
    - Pokrajinski sekretarijat za zdravstvo, Filijala Pančevo – Sektor za sanitarni nadzor
    - JP Vojvodinavode i Pokrajinski sekretarijat za poljoprivredu, vodoprivredu i šumarstvo, Novi Sad
    - Pokrajinski Zavod za zaštitu prirode, Novi Sad
    - JP Elektrodistribucija, Filijala Pančevo ili Zrenjanin (za naslejena mesta Idvor, Uzdin i Putnikovo)
    - JKP za vodovod po naseljima

=> **Rešenje o lokacijskoj dozvoli**
Trajanje procesa: Lokacijska dozvola se izdaje u roku od 8 dana od dana podnošenja urednog zahteva odnosno pribavljanja uslova i podataka koje ovaj organ obavlja po službenoj dužnosti.

KORAK 4 – GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Uz zahtev se podnosi sledeća dokumentacija:

1. lokacijska dozvola -> Odeljenje za urbanizam (vidi KORAK 3)
2. Glavni projekat sa izveštajem o tehničkoj kontroli u 3 primerka -> ovlašćeni projektant

2.1. Saglasnost Sektora za vanredne situacije Pančevo na projektnu dokumentaciju-Glavni projekat

3. Dokaz o vlasništvu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu
4. Saglasnost na Studiju o proceni uticaja na životnu sredinu ili Rešenje da studija nije potrebna -> Opštinska uprava Kovačica, osoba zadužena za zaštitu životne sredine
5. Ostale saglasnosti predviđene lokacijskom dozvolom, u zavisnosti od objekta (vidi korak 3)
6. Situacioni ili katastarsko-topografski plan -> ovlašćeni geometar
7. Dokaz o plaćenoj naknadi za uređenje građevinskog zemljišta -> Fond za komunalnu izgradnju – RAT – 420,00 RSD i naknada za rad OU – 250,00 RSD
8. Energetska dozvola za izgradnju energetskog objekta -> nadležno Ministarstvo

Takse:
- RAT – 770,00 RSD
- naknada za rad OU – 5.200,00 RSD do 450m2 bruto površine za poslovne objekte; 12 RSD/m2 za poslovne objekte preko 450 m2; 1.600,00 RSD za stambene objekte

=> **Rešenje o građevinskoj dozvoli**
Građevinska dozvola se donosi u roku od 8 dana od podnošenja urednog zahteva.

KORAK 5 – PRIJAVA RADOVA

Prijava radova se podnosi Odeljenju za urbanizam i Građevinskoj inspekciji. Uz prijavu se podnosi pravosnažno rešenje o građevinskoj dozvoli.

Takse:
za Odeljenje za urbanizam: RAT – 420,00 RSD i naknada za rad OU – 350,00 RSD
za Građevinsku inspekciju: RAT – 420,00 RSD

=> **Potvrda o prijavi radova**

KORAK 6 – IZJAVA O ZAVRŠETKU IZRADE TEMELJA (OBAVEZA IZVOĐAČA RADOVA, ne investitora)

Uz Izjavu, podnosi se:

1. protokol o obeležavanju temelja -> ovlašćeni geometar
2. geodetski snimak temelja -> ovlašćeni geometar
3. potvrda o prijavi radova (KORAK 5)

Takse:
- RAT – 420,00 RSD
- naknada za rad OU – 920,00 RSD

=> **Potvrda o usaglašenosti izgrađenih temelja sa glavnim projektom**
Nadležni organ u roku od 3 dana vrši kontrolu usaglašenosti i izdaje pismenu Potvrdu.

KORAK 7 – TEHNIČKI PRIJEM I UPOTREBNA DOZVOLA

Uz zahtev se podnosi i:

1. građevinska dozvola (vidi korak)
2. glavni projekat
3. dokaz o pravu svojine
4. geodetski snimak izgrađenog objekta -> ovlašćeni geometar
5. atesti o kvalitetu ugrađenog materijala i opreme -> dobavljač opreme (ako se ugradila oprema)
6. posebni sertifikati: uzemljenje, instalacija, elektroinstalacija, emisija buke,... (zavisi od objekta) -> ovlašćena organizacija/preduzeće od strane nadležnog Ministarstva
7. sertifikat o energetskim svojstvima -> predviđeno novim Zakonom, nije još regulisano podzakonskim aktima
8. overena gradilišna dokumentacija: građevinski dnevnik, knjiga inspekcije i građevinska knjiga -> izvođač radova
9. potvrda o prijavi radova
10. Potvrda o usaglašenosti izgrađenih temelja sa glavnim projektom
11. Saglasnosti/dozvole za korišćenje objekta u zavisnosti od vrste i namene objekta (vidi korak 3 i 4)
12. Izjave izvođača radova, odgovornog izvođača i nadzornog organa da je izvedeno stanje jednako projektovanom

Takse:
- RAT – 580,00 RSD
- naknada za rad OU – 1.700,00 RSD za poslovne objekte; 800,00 RSD za stambene objekte
- troškovi Komisije za tehnički pregled – 0,5% od vrednosti objekta

=> **Rešenje o upotrebnoj dozvoli**
Upotrebna dozvola se izdaje u roku od 7 dana od dana prijema <u>nalaza</u> Komisije za tehnički pregled objekta.

Neophodne adrese:

Uslužni centar OU Kovačica, šalter URBANIZAM
Maršala Tita 50, Kovačica
tel: 013 661 122 lokal 226
- za podnošenje svih vrsta zahteva i informacija

Odeljenje za urbanizam OU Kovačica
Maršala Tita 50, Kovačica, kancelarija 29
tel: 013 661 122 lokal 123
e-mail: urbanizam@kovacica.org

Služba za katastar nepokretnosti
Dr. Janka Bulika 56, Kovačica
Telefon: (013) 662-079
Telefaks: (013) 662-079
E-mail: sknko@panet.rs

Fond za komunalnu izgradnju
Maršala Tita 50, Kovačica
tel: 013 661 122 lokal 128

JP Naš Stan
Janošikova 127, Kovačica
tel: 013 661 059

Geodetska radnja GEODETSKA SLUŽBA KOVAČICA
JNA broj 65
26210 Kovačica
013/660-970
gsk@panet.rs

Geodetska radnja GEOMETAR
Maršala Tita broj 48
26210 Kovačica
013-660-100
063-8-911-060
geomkov@yahoo.com

Sve informacije i cenovnici su ažurirani dana 10.10.2011. godine.