

REPUBLIKA SRPSKA
GRAD DOBOJ
GRADSKA UPRAVA
ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE

NACRT

PROGRAM
UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
ZA 2021. godinu

Doboj, 25.03.2021. godine

NACRT

Na osnovu člana 39. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 97/16 i 36/19), člana 4. stav 3. Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 95/13, 99/13 i 22/14) a u vezi sa Zakonom o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), člana 35. Statuta Grada Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ br. 1/17), Skupština Grada Doboj na sjednici održanoj 25.03.2021. godine, donijela je

PROGRAM uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu

Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta u urbanom području Grada Doboj obuhvata uređivanje građevinskog zemljišta, ulaganja u pripremu i izgradnju komunalnih objekata od značaja za Grad Doboj. Program se zasniva na rješenjima i uslovima sadržanim u zakonima, pravilnicima, odlukama i ostalim propisima kojima se uređuju odnosi u oblasti zemljišne politike i građenja.

Osnovna opredjeljenja programa su:

- racionalno korištenje građevinskog zemljišta i bolje iskorištenje, postojećih kapaciteta infrastrukturnih sistema;
- identifikacija raspoloživog građevinskog zemljišta i njegovog vrednovanja;

Program uređenja građevinskog zemljišta obuhvata radove i aktivnosti na:

- **Pripremanju građevinskog zemljišta** koje obuhvata: istražne radove na terenu, izradu geodetskih, geoloških, inženjersko – seizmoloških i drugih podloga, izradu analize svojinskih prava na zemljištu potrebnom za izgradnju javne komunalne i druge infrastrukture, izradu prostorno - planske i tehničke dokumentacije, izradu programa za uređenje zemljišta, izradu analize raseljavanja lica i rušenja postojećih objekata i saniranje terena i druge radove. Pripremanje zemljišta obuhvata radove koje je neophodno izvesti da bi se neizgrađeno građevinsko zemljište u obuhvatu sprovedbenog dokumenta prostornog uređenja učinilo pogodnim i bezbjednim za građenje, te radova koji su neophodni da bi se mogla izraditi prostorno – planska i tehnička dokumentacija sa svim elementima potrebnim za tačno izračunavanje naknade.
- **Opremanju građevinskog zemljišta** koje obuhvata: izgradnju objekata komunalne infrastrukture koja je u nadležnosti jedinica lokalne samouprave, izgradnju druge javne infrastrukture koja je u nadležnosti javnih preduzeća a čiju izgradnju finansira jedinica lokalne samouprave iz naplaćene naknade, i izgradnju i uređenje površina javne namjene planiranih sprovedbenim dokumentom prostornog uređenja.

A. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Odjeljenje za prostorno uređenje Grada Doboj planiralo je u 2021. godini sledeće aktivnosti:

Izrada prostorne dokumentacije za projekte koje finansira Grad Doboj

1. Izrada Prostornog plana Grada Doboj
Iznos sredstava 150.000,00 KM
2. Izrada Regulacionog plana „Magistralni put“ Doboj
Iznos sredstava: 2.377,44 KM
3. Izrada Regulacionog plana „Proširenje gradskog groblja Šušnjari“ Doboj
Iznos sredstava 3.217,50 KM
4. Izrada UTU uslova i projektne dokumentacije za projekte koje finansira Grad Doboj:
Iznos sredstava 60.000, 00 - KM

B. OPREMANJE ZEMLJIŠTA

1. Rekonstrukcija ulice Kralja Dragutina
Iznos sredstava: 60.000,00 KM (kreditna sredstva)
2. Rekonstrukcija ulice Karađorđeva
Iznos sredstava: 80.000,00 KM (kreditna sredstva)
3. Rekonstrukcija ulica Nikole Tesle
Iznos sredstava: 100.000,00 KM (kreditna sredstva)

V. KUPOVINA ZEMLJIŠTA

Odjeljenje za prostorno uređenje Grada Doboj planira da Grad Doboj u 2021. godini izvrši kupovinu zemljišta po obavezi naknade vlasnicima zemljišta i naknade koje je predmet eksproprijacije za uređenje korita rijeke Bosne, zemljište za izradu kolektora oborinskih voda područja Usore i pumpne stanice Usora i zemljišta za izgradnju saobraćajnice i kolektora.

Iznos sredstava sredstava biće određen dogovorom sa vlasnicima zemljišta ili odlukom suda prema procjenama ovlaštenih procjenitelja zemljišta.

G. UKLANJANJE OBJEKATA

Odjeljenje za prostorno uređenje planira da Grad Doboj izdvoji, za uklanjanje objekata po rješenjima Odjeljenja za prostorno uređenje i rješenjima građevinskog inspektora:

Iznos sredstava 30.000,00- KM

D. POMOĆ ZAJEDNICAMA ETAŽNIH VLASNIKA

Odjeljenje za prostorno uređenje planira da Grad Doboj u 2021. godini izdvoji kao pomoć Zajednicama etažnih vlasnika:

Iznos sredstava 100.000,00 - KM

Dio prikupljenih sredstava (od rente, uređenja građevinskog zemljišta i drugih zakonom predviđenih izvora) utrošiće se na opremanje zemljišta, izgradnju infrastrukturnih objekata, odnosno uređenja gradskog građevinskog zemljišta, za objekte za koje su izdate građevinske dozvole a uređenje odnosno završetak uređenja građevinskog zemljišta zavisi od investitora odnosno spremnosti objekta za infrastrukturno opremanje.

Ukoliko Grad Doboj obezbijedi sredstva u toku 2021. godine a zavisno od punjenja budžeta kroz izmjenu Programa odrediće se prioriteti za pripremanje ili opremanje gradskog građevinskog zemljišta.

PLAN IZVORNIH PRIHODA I RASHODI ZA 2020. GODINU

Članom 72. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), finansiranje uređenja gradskog građevinskog zemljišta i izrade dokumenata prostornog uređenja vrši jedinica lokalne samouprave, a obezbjeđuje se iz sredstava ostvarenih od:

- a) naknade na osnovu prirodnih i lokacijskih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta (u daljem tekstu renta);
- b) naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- v) zakupnine za građevinsko zemljište;
- g) prodaje građevinskog zemljišta;
- d) dijela poreza na imovinu;
- đ) drugih izvora u skladu sa posebnim zakonima;

1. PRIHODI

1.1. Naknada po osnovu uređenja gradskog građevinskog zemljišta

2.837.962,75, - KM

1.2.Naknada za zemljišnu rentu

1.200.000, - KM

UKUPNO PRIHODI 4.350.990,19, - KM

2. RASHODI

UKUPNI RASHODI 1.427.793,24, - KM

Obračun naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta u 2021. godini vršice se u skladu sa Zakonom, Pravilnikom o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 95/13, 99/13 i 22/14), Odlukom o visini troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta i Programom uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu.

A/ NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA PODRUČJA ZA KOJE JE DONESEN SPROVEDBENI DOKUMENT.

Red. Br.	NAZIV PLANA	Troškovi uređenja KM/m² neto
1.	Izmjena i dopuna dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj (pijaca) (Sl.gl.op. Doboj br.1/07)	101,00
2.	Regulacioni plan stambeno-poslovnog kompleksa „Srednjoškolski centar“ Doboj faza I (Sl. gl.op. Doboj br. 2/09)	93,50
3.	Izmjena regulacionog plana „Centar“ Doboj, dio bloka 9. i dio bloka 8. (Sl.gl.op. Doboj br. 7/09)	99,00
4.	Regulacioni plan stambeno-poslovnog kompleksa „Srednjoškolski centar“ Doboj faza II (Sl.gl.op. Doboj br. 4/11)	93,50
5.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, blok 10.(Sl.gl. op.Doboj br. 1/12)	94,61
6.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj, blok 3 („Sl. gl. op. Doboj br. 1/12)	87,13
7.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, blok 1.3.5. („Sl.gl. op. Doboj br. 7/12)	91,90
8.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, blok 5 („Sl. gl. op. Doboj 8/12)	89,67
9.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“Doboj blok 1. (Sl. gl. op. Doboj br, 2/13)	97,79
10.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, (Sl.gl. op. Doboj br. 3/14)	97,00

11.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj- revizija blok 4. (Sl.gl. op. Doboj br. 3/15)	75,16
12.	Izmjena dijela Regulacionog plana „Centar“ Doboj, blok 1, (Sl.gl. op. Doboj br. 3/15)	89,73
13.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj- revizija blok 9. (Sl.gl. op. Doboj br. 9/15)	90,23
14.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj- revizija, blok 5. (Sl.gl. op. Doboj br. 9/15)	93,50
15.	Regulacioni plan „Srednjoškolski centar – Usora“ („Službeni glasnik Grada Doboj br: 1/16	95,45
16.	Regulacioni plan „Bosanka“ („Službeni glasnik Grada Doboj br: 1/16	105,30
17.	Izmjena i dopuna regulacionog plana „Srednjoškolski centar – faza I“ („Službeni glasnik Grada Doboj br: 1/16) Sportska dvorana	90,50
18.	Izmjena i dopuna regulacionog plana „Centar“ revizija, blok 4. („Službeni glasnik Grada Doboj br: 1/16)	90,82
19.	Regulacioni plan „Centar“ Doboj – revizija, blok 6, („Službeni glasnik Grada Doboj br: 1/16)	91,45
20.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/16)	91,45
21.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 8. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/16)	91,45
22.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj,- revizija, blok 1. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/16)	91,45
23.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj, revizija, blok 5. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/16)	91,45
24.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj – revizija, blok 6. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/16)	91,45
25.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ revizija, blok 10. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 3/16)	91,45
26.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 3/16)	95,00
27.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija (blok 5) („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 3/16)	91,45

28.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj, revizija, („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 3/16)	91,45
29.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 1A („Službeni glasnik Grada Doboj“ br:3/16)	91,45
30.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 7.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	91,45
31.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	91,45
32.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 10.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16) (Proda)	91,45
33.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj, revizija, blok 4.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	91,45
34.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 2.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	91,45
35.	Regulacioni plan „Medicinska škola“ Doboj, („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	77,73
36.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj, revizija,(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 6/16)	91,45
37.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 1.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 9/16)	91,00
38.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, revizija, blok 2.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 9/16)	91,45
39.	Izmjena dijela regulacionog plana „Donji grad“ Doboj – revizija, blok 3.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 1/17)	91,45
40.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, - revizija, blok 2. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br:1/17)	91,45
41.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, - revizija, blok 6. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 3/17)	91,45
42.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj, - revizija, blok 6. („Službeni glasnik Grada Doboj“ br: 5/17)	91,45
43.	Izmjena dijela regulacionog plana „Srednjoškolski centar – Usora“ Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 1/18)	91,00

44.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj-revizija, blok 9. („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 1/18)	90,00
45.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj-revizija, blok 8.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ broj: 3/18)	90,85
46.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj – revizija, blok 5.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ broj: 7/18)	90,85
47.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj – revizija, blok 10.(„Službeni glasnik Grada Doboj“ broj: 7/18)	90,85
48.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj revizija, blok 1. („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj: 7/18)	90,85
49.	Izmjena dijela regulacionog plana „Srednjoškolski centar – Usora“ Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj:7/18)	90,85
50.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj-revizija, blok 2 („Službeni glasnik Grada Doboj 4/19)	91,00
51.	Izmjena dijela Regulacionog plana „Donji grad“ Doboj-revizija, blok 9 („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 3/19)	90,71
52.	Izmjena dijela Regulacionog plana stambeno-poslovnog kompleksa „Srednjoškolski centar“ Doboj, faza I („Službeni glasnik Grad Doboj“ broj 8/19)	90,42
53.	Izmjena dijela regulacionog plana „Opšta Bolnica“ Doboj (Skrraćeni postupak) („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 1/19)	77,21
54.	Izmjena regulacionog plana „Bare“ Doboj (objekat za smještaj raseljenog stanovništva) („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 4/20)	55,13
55.	Izmjena dijela regulacionog plana „Srednjoškolski centar-Usora“ Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 6/20)	90,71
56.	Izmjena dijela regulacionog plana „Centar“ Doboj-revizija, blok 10. („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 6/20)	91,00

Prosječna visina naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta za sprovedbene dokumente prostornog uređenja koji ne sadrže detaljan predmjer i predračun iznosi 90,74 KM.

Prosječna cijena utvrđuje se svake godine na osnovu predmjera i predračuna planova gdje je cijena detaljno utvrđena.

B/ NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA PODRUČJA ZA KOJE NIJE DONEŠEN SPROVEDBENI DOKUMENT

Red. Broj	ZONA	Iznos po m² korisne površine u KM
1.	I	90,74
2.	II	77,22
3.	III	63,72
4.	IV	50,24
5.	V	36,73
6.	VI	13,77

Prosječna visina naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta utvrđena je u skladu sa članom 18. Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 95/13, 99/13 i 22/14) od strane ovlaštenog pravnog lica „Doboinvest“ a.d. Doboj valorizovana i procentualno umanjena, vodeći računa o zoni gradskog građevinskog zemljišta.

Prosječni troškovi izmjene planskog dokumenta – u skladu sa članom 155. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) iznosi 0,10 KM/m², odnosno 1.000,00 KM/ha (cijena bez pribavljanja geodetske podloge i ostalih potrebnih dokumenata).

U skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ br: 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), investitor izgradnje objekata na gradskom građevinskom zemljištu dužan je prije dobijanja građevinske dozvole platiti rentu i naknadu za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

**REPUBLIKA SRPSKA
SKUPŠTINA GRADA DOBOJ**

**Broj: 01-013- /21
Doboj: 25.03.2021. godine**

**PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE GRADA DOBOJ
Sevlid Hurtić, s.r**

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov za donošenje ovog Programa je na osnovu člana 39. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 97/16 i 36/19), člana 4. stav 3. Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 95/13, 99/13 i 22/14) a u vezi sa Zakonom o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), člana 35. Statuta Grada Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ br. 1/17)

Razlog za donošenje: Zakonom o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta vrši se na osnovu Zakona, Pravilnika, Odluke o visini troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta, Odluke o jediničnim cijenama radova komunalne i druge infrastrukture, Programa uređenja građevinskog zemljišta i Odluke o uređenju prostora i građevinskom zemljištu. Odluka o uređenju prostora i građevinskom zemljištu, shodno odredbama navedenog zakona, takođe je usklađena sa istim, kao i sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 115/13).

U skladu sa članom 4. stav 3. Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 95/13, 99/13 i 22/14) propisana je nadležnost jedinice lokalne samouprave za donošenje Programa uređenja građevinskog zemljišta za tekuću godinu kao i valorizovanje cijena troškova uređenja građevinskog zemljišta.

Predlaže se Skupštini Grada Doboj donošenje Odluke o utvrđivanju nacrtu Programa uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu.

OBRADIVAČ
ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE

PREDLAGAČ
GRADONAČELNIK

Na osnovu člana 39. stav 2. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 97/16 i 36/19), člana 35. stav 2. i člana 76. Statuta Grada Doboj („Službeni glasnik Grada Doboj“ broj 1/17), Skupština Grada Doboj na sjednici održanoj dana 2019. godine d o n o s i

Z A K L J U Č A K

1.Nacrt Programa uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu suštinski i formalno je prihvatljiv za dalju skupštinsku proceduru.

2.Zadužuje se Odjeljenje za prostorno uređenje da u skladu sa Odlukom o javnim raspravama u opštini Doboj („Službeni glasnik opštine Doboj“ broj 1/06) organizuje i provede javnu raspravu, sumira prijedloge i sugestije iznesene na javnoj raspravi i pripremi prijedlog Programa uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu.

3.Ovaj zaključak biće objavljen u „Službenom glasniku Grada Doboj“.

REPUBLIKA SRPSKA SKUPŠTINA GRADA DOBOJ

Broj: 01-013- /21
Doboj: 2021. godine

PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE GRADA DOBOJ
Sevlid Hurtić, s.r