

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ДОБОЈ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ

ПРИЈЕДЛОГ

ПРОГРАМ
УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
ЗА 2022. годину

Добој, децембар 2021. године

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ бр. 97/16 и 36/19), члана 4. став 3. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13, 99/13 и 22/14) а у вези са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 35. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ бр. 1/17), Скупштина Града Добој на сједници одржаној _____ године, донијела је

ПРОГРАМ уређења грађевинског земљишта за 2022. годину

Програм уређења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у урбаном подручју Града Добој обухвата уређивање грађевинског земљишта, улагања у припрему и изградњу комуналних објеката од значаја за Град Добој. Програм се заснива на рјешењима и условима садржаним у законима, правилницима, одлукама и осталим прописима којима се уређују односи у области земљишне политике и грађења.

Основна одређења програма су:

- рационално кориштење грађевинског земљишта и боље искориштење, постојећих капацитета инфраструктурних система;
- идентификација расположивог грађевинског земљишта и његовог вредновања;

Програм уређења грађевинског земљишта обухвата радове и активности на:

- **Припремању грађевинског земљишта** које обухвата: истражне радове на терену, израду геодетских, геолошких, инжињерско – сеизмолошких и других подлога, израду анализе својинских права на земљишту потребном за изградњу јавне комуналне и друге инфраструктуре, израду просторно - планске и техничке документације, израду програма за уређење земљишта, израду анализе расељавања лица и рушења постојећих објеката и санирање терена и друге радове. Припремање земљишта обухвата радове које је неопходно извести да би се неизграђено грађевинско земљиште у обухвату спроведбеног документа просторног уређења учинило погодним и безбиједним за грађење, те радова који су неопходни да би се могла изградити просторно – планска и техничка документација са свим елементима потребним за тачно израчунавање накнаде.
- **Опремању грађевинског земљишта** које обухвата: изградњу објеката комуналне инфраструктуре која је у надлежности јединица локалне самоуправе, изградњу друге јавне инфраструктуре која је у надлежности јавних предузећа а чију изградњу финансира јединица локалне самоуправе из

наплаћене накнаде, и изградњу и уређење површина јавне намјене планираних спроведбеним документом просторног уређења.

А. ПРИПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Одјелење за просторно уређење Града Добој планирало је у 2022. години следеће активности:

Изrada просторне документације за пројекте које финансира Град Добој :

1. Изrada Регулационог плана „Магистрални пут“ Добој
Износ средстава : 2.377,44 КМ
2. Изrada измјене дијела Регулационог плана „Центар“ Добој – ревизије, блок 6 (Центар за културу)
Износ средстава : 876,92 КМ
3. Изrada Регулационог плана „Центар“ Добој и Регулационог плана „Доњи Град“ Добој
Износ средстава : 51.831,00КМ
4. Изrada измјене дијела Регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој
Износ средстава : 989,82 КМ
5. Изrada УТУ услова и пројектне документације за пројекте које финансира Град Добој:
Износ средстава : 50.000, 00 - КМ

Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА

1. Изградња канализације Баре I фаза
Износ средстава : 500.000, 00 (кредитна средства)
2. Изградња градских саобраћајница – улица поред аутобуске станице и улица од пумпе Брчко гас до улице Николе Тесле
Износ средстава: 867.262 КМ (кредитна средства)
3. Реконструкција улица дијела Цара Душана и Николе Пашића
Износ средстава: 500.000,00 КМ (кредитна средства)
4. Топлификација касарне „Војвода Радомир Путник“ у Добоју
Износ средстава : 1.285.633,44 КМ (кредитна средства)

В. КУПОВИНА ЗЕМЉИШТА

Одјелeње за просторно уређење Града Добој планира да Град Добој у 2022. години изврши куповину земљишта по обавези накнаде власницима земљишта и накнаде које је предмет експропријације за уређење корита ријеке Босне, земљиште за израду колектора обориниских вода подручја Усоре и пумпне станице Усора и земљишта за изградњу саобраћајнице и колектора.

Износ средстава биће одређен договором са власницима земљишта или одлуком суда према процјенама овлашћених процјенитеља земљишта.

Г. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА

Одјелeње за просторно уређење планира да Град Добој издвоји, за уклањање објекта по рјешењима Одјелeња за просторно уређење и рјешењима грађевинског инспектора:

Износ средстава : 30.000, 00- КМ

Д. ПОМОЋ ЗАЈЕДНИЦАМА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА

Одјелeње за просторно уређење планира да Град Добој у 2022. години издвоји као помоћ Заједницама етажних власника:

Износ средстава : 250.000,00 - КМ

Дио прикупљених средстава (од ренте, уређења грађевинског земљишта и других законом предвиђених извора) утрошиће се на опремање земљишта, изградњу инфраструктурних објеката, односно уређења градског грађевинског земљишта, за објекте за које су издате грађевинске дозволе а уређење односно завршетак уређења грађевинског земљишта зависи од инвеститора односно спремности објекта за инфраструктурно опремање.

Уколико Град Добој обезбиједи средства у току 2022. године а зависно од пуњења буџета кроз измјену Програма одредиће се приоритети за припремање или опремање градског грађевинског земљишта.

ПЛАН ИЗВОРНИХ ПРИХОДА И РАСХОДИ ЗА 2021. ГОДИНУ

Чланом 72. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), финансирање уређења градског грађевинског земљишта и израде докумената просторног уређења врши јединица локалне самоуправе, а обезбјеђује се из средстава остварених од:

- а) накнаде на основу природних и локацијских погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом кориштења тог земљишта (у даљем тексту рента);

- б) накнаде за уређење грађевинског земљишта;
- в) закупнине за грађевинско земљиште;
- г) продаје грађевинског земљишта;
- д) дијела пореза на имовину;
- ђ) других извора у складу са посебним законима;

1. ПРИХОДИ

1.1. Накнада по основу уређења градског грађевинског земљишта

4.544.703,35, - КМ

1.2. Накнада за земљишну ренту

2.078.965,02, - КМ

УКУПНО ПРИХОДИ 6.623.668,37 - КМ

2. РАСХОДИ

УКУПНИ РАСХОДИ 2.935.882 - КМ

Обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у 2022. години вршиће се у складу са Законом, Правилником о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“ бр. 95/13, 99/13 и 22/14), Одлуком о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта и Програмом уређења грађевинског земљишта за 2022. годину.

А/ НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ ЈЕ ДОНЕСЕН СПРОВЕДБЕНИ ДОКУМЕНТ.

Ред. Бр.	НАЗИВ ПЛАНА	Трошкови уређења КМ/м² нето
1.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој (пијаца) (Сл.гл.оп. Добој бр.1/07)	101,00
2.	Регулациони план стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој фаза И (Сл. гл.оп. Добој бр. 2/09)	93,50
3.	Измјена регулационог плана „Центар“ Добој, дио блока 9. и дио блока 8. (Сл.гл.оп. Добој бр. 7/09)	99,00
4.	Регулациони план стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој фаза ИИ (Сл.гл.оп. Добој бр. 4/11)	93,50

5.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 10.(Сл.гл. оп.Добој бр. 1/12)	94,61
6.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, блок 3 („Сл. гл. оп. Добој бр. 1/12)	87,13
7.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 1.3.5. („Сл.гл. оп. Добој бр. 7/12)	91,90
8.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 5 („Сл. гл. оп. Добој 8/12)	89,67
9.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“Добој блок 1. (Сл. гл. оп. Добој бр, 2/13)	97,79
10.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, (Сл.гл. оп. Добој бр. 3/14)	97,00
11.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија блок 4. (Сл.гл. оп. Добој бр. 3/15)	75,16
12.	Измјена дијела Регулационог плана „Центар“ Добој, блок 1, (Сл.гл. оп. Добој бр. 3/15)	89,73
13.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија блок 9. (Сл.гл. оп. Добој бр. 9/15)	90,23
14.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 5. (Сл.гл. оп. Добој бр. 9/15)	93,50
15.	Регулациони план „Средњошколски центар – Усора“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16	95,45
16.	Регулациони план „Босанка“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16	105,30
17.	Измјена и допуна регулационог плана „Средњошколски центар – фаза II“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16) Спортска дворана	90,50
18.	Измјена и допуна регулационог плана „Центар“ ревизија, блок 4. („Службени гласник Града Добој бр: 1/16)	90,82
19.	Регулациони план „Центар“ Добој – ревизија, блок 6, („Службени гласник Града Добој бр: 1/16)	91,45
20.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, („Службени гласник Града Добој“ бр: 1/16)	91,45
21.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија,блок 8.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 1/16)	91,45
22.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој,- ревизија, блок 1. („Службени гласник Града Добој“ бр: 1/16)	91,45

23.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, ревизија, блок 5. („Службени гласник Града Добој“ бр: 1/16)	91,45
24.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 6. („Службени гласник Града Добој“ бр: 1/16)	91,45
25.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ ревизија, блок 10. („Службени гласник Града Добој“ бр: 3/16)	91,45
26.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, („Службени гласник Града Добој“ бр: 3/16)	95,00
27.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија (блок 5) („Службени гласник Града Добој“ бр: 3/16)	91,45
28.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, ревизија, („Службени гласник Града Добој“ бр: 3/16)	91,45
29.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 1А („Службени гласник Града Добој“ бр:3/16)	91,45
30.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 7.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	91,45
31.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија („Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	91,45
32.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 10.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16) (Прода)	91,45
33.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, ревизија, блок 4.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	91,45
34.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 2.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	91,45
35.	Регулациони план „Медицинска школа“ Добој, („Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	77,73
36.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, ревизија,(„Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	91,45
37.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 1.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 9/16)	91,00
38.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, ревизија, блок 2.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 9/16)	91,45

39.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој – ревизија, блок 3.(„Службени гласник Града Добој“ бр: 1/17)	91,45
40.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, - ревизија, блок 2. („Службени гласник Града Добој“ бр:1/17)	91,45
41.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, - ревизија, блок 6. („Службени гласник Града Добој“ бр: 3/17)	91,45
42.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, - ревизија, блок 6. („Службени гласник Града Добој“ бр: 5/17)	91,45
43.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/18)	91,00
44.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 9. („Службени гласник Града Добој“ број 1/18)	90,00
45.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 8.(„Службени гласник Града Добој“ број: 3/18)	90,85
46.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 5.(„Службени гласник Града Добој“ број: 7/18)	90,85
47.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 10.(„Службени гласник Града Добој“ број: 7/18)	90,85
48.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој ревизија, блок 1. („Службени гласник Града Добој“ број: 7/18)	90,85
49.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број:7/18)	90,85
50.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 2 („Службени гласник Града Добој 4/19)	91,00
51.	Измјена дијела Регулационог плана „Доњи град“ Добој-ревизија, блок 9 („Службени гласник Града Добој“ број 3/19)	90,71
52.	Измјена дијела Регулационог плана стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој, фаза И („Службени гласник Град Добој“ број 8/19)	90,42

53.	Измјена дијела регулационог плана „Општа Болница“ Добој (Скраћени поступак) („Службени гласник Града Добој“ број 1/19)	77,21
54.	Измјена регулационог плана „Баре“ Добој (објекат за смјештај расељеног становништва) („Службени гласник Града Добој“ број 4/20)	55,13
55.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар-Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 6/20)	90,71
56.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 10. („Службени гласник Града Добој“ број 6/20)	91,00
57.	Измјена и допуна регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 1.3.5. („Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	90,71
58.	Измјена дијела регулационог плана стамбено – пословног комплекса“Средњошколски центар“ Добој, Фаза И („Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	90,71
59.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“Добој – ревизија, блок 6 (зграда градске управе) („Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	91,00
60.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој – ревизија , блок 6 („Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	90,71
61.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 6 (Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	90,71
62.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 4 („Службени гласник Града Добој“ број 5/21)	91,00
63.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 10 („Службени гласник Града Добој“, број 5/21)	91,00
64.	Измјена дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој – ревизија, блок 8 („Службени гласник Града Добој“ број 5/21)	91,00

Просјечна висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за спроведбене документе просторног уређења који не садрже детаљан предмјер и предрачун износи 90,75 КМ.

Просјечна цијена утврђује се сваке године на основу предмјера и предрачуна планова гдје је цијена детаљно утврђена.

Б/ НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ДОНЕШЕН СПРОВЕДБЕНИ ДОКУМЕНТ

Ред. Број	ЗОНА	Износ по м ² корисне површине у КМ
1.	И	90,75
2.	ИИ	77,22
3	ИИИ	63,72
4.	ИВ	50,24
5.	В	36,73
6.	ВИ	13.77

Просјечна висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена је у складу са чланом 18. Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13, 99/13 и 22/14) од стране овлашћеног правног лица „Добојинвест“ а.д. Добој валоризована и процентуално умањена, водећи рачуна о зони градског грађевинског земљишта.

Просјечни трошкови измјене планског документа – у складу са чланом 155. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) износи 0,10 КМ/м², односно 1.000,00 КМ/ха (цијена без прибављања геодетске подлоге и осталих потребних докумената).

У складу са чланом 73. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ бр: 40/13, 106/15 , 3/16 и 84/19), инвеститор изградње објеката на градском грађевинском земљишту дужан је прије добијања грађевинске дозволе платити ренту и накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта.

**РЕПУБЛИКА СРПСКА
СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈ**

Број: 01-013- /21
Добој: _____ . године

**ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ДОБОЈ**
Севлид Хуртић, с.р

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Правни основ за доношење овог Програма је на основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ бр. 97/16 и 36/19), члана 4. став 3. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13, 99/13 и 22/14) а у вези са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 35. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ бр. 1/17)

Разлог за доношење: Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта врши се на основу Закона, Правилника, Одлуке о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта, Одлуке о јединичним цијенама радова комуналне и друге инфраструктуре, Програма уређења грађевинског земљишта и Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту. Одлука о уређењу простора и грађевинском земљишту, сходно одредбама наведеног закона, такође је усклађена са истим, као и са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Службени гласник Републике Српске“ број: 115/13).

У складу са чланом 4. став 3. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13, 99/13 и 22/14) прописана је надлежност јединице локалне самоуправе за доношење Програма уређења грађевинског земљишта за текућу годину као и валоризовање цијена трошкова уређења грађевинског земљишта.

Предлаже се Скупштини Града Добој доношење Одлуке о утврђивању Приједлога Програма уређења грађевинског земљишта за 2022. годину.

ОБРАЂИВАЧ
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ

ПРЕДЛАГАЧ
ГРАДОНАЧЕЛНИК

На основу члана 39. став 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16 и 36/19), члана 35. став 2. и члана 76. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/17), члана 128. Пословника о раду Скупштине Града Добој („Службени гласник Града Добој“, број 1/17), Скупштина Града Добој на сједници одржаној дана .2021. године д о н о с и:

З А К Љ У Ч А К

1. Скупштина Града Добој прихвата Приједлог Програма уређења грађевинског земљишта за 2022. годину.
2. Саставни дио овог Закључка чини приједлог из тачке 1. овог Закључка.
3. Овај Закључак биће објављен у „Службени гласник Града Добој“.

РЕПУБЛИКА СРПСКА СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈ

Број: 01-013- /21
Добој: 2021. године

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ДОБОЈ
доц.др. Севлид Хуртић, с.р