

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ДОБОЈ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ

ПРОГРАМ
УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА
2024. ГОДИНУ

Добој, фебруар 2024. 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 обрачуна 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 _____ 2024. године, донијела је

ПРОГРАМ

уређења грађевинског земљишта за 2024. 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 опредјељења 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 израдити 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 2024. години следеће активности:

Израда просторне документације за пројекте које финансира Град Добој

1. Израда Урбанистичког плана Града Добој

Износ средстава 152.000,00 КМ

2. Израда Стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана Града Добој
Износ средстава: 53.000,00 КМ
3. Израда Урбанистичког плана за насеље Подновље, Град Добој
Износ средстава: 32.760,00 КМ
4. Израда Урбанистичког плана за насеље Бољанић, Град Добој
Износ средстава: 52.650,00 КМ
5. Израда Урбанистичког плана за насеље Буковица, Град Добој
Износ средстава: 80.730,00 КМ
6. Израда Урбанистичког плана за насеље Осјечани, Град Добој
Износ средстава: 32.760,00 КМ
7. Израда услуге Стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана за МЗ Подновље, МЗ Буковица, МЗ Бољанић, МЗ Осјечани
Износ средстава: 65.403,00 КМ
8. Израда измјене и допуне дијела Регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој
Износ средстава: 989,82 КМ
9. Израда Регулационог плана „Магистрални пут“ Добој (кружни токови)
Износ средстава: 2.377,44 КМ
10. Израда Регулационог плана „Регионалне санитарна депонија Добој“ Добој
Износ средстава: 6.774,30 КМ
11. Израда УТУ услова и пројектне документације за пројекте које финансира Град Добој
Износ средстава 30.000,00 КМ

Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА

- Изградња градских саобраћајница - улица од пумпе „Брчко гас“ до Улице Николе Тесле
Износ средстава: 4.000.000,00 КМ
- Издаци за изградњу и прибављање зграда и објеката
Износ средстава: 800.000,00 КМ
- Издаци за инвестиционо одржавање, реконструкцију и адаптацију зграда и објеката:
Износ средстава: 400.000,00 КМ
- Израда колектора оборинских вода Усора
Износ средстава: 1.500.000,00 КМ
- Изградња канализационог система „Баре“ – III фаза – из кредитних средстава
Износ средстава: 150.000,00 КМ
- Вањско уређење за колективни стамбени објекат у насељу Баре
Износ средстава: 1.709.000,00 КМ

В. КУПОВИНА ЗЕМЉИШТА

Одјелење за просторно уређење Града Добој планира да Град Добој у 2024. години изврши куповину земљишта по обавези накнаде власницима земљишта и накнаде које је предмет експропријације за уређење корита ријеке Босне, земљиште за изграду колектора оборинских вода подручја Усоре и пумпне станице Усора и земљишта за изградњу саобраћајнице.

Износ средстава биће одређен договором са власницима земљишта или одлуком

суда према процјенама овлашћених процјенитеља земљишта.

Г. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА

Одјелење за просторно уређење планира да Град Добој издвоји за уклањање објекта по рјешењима Одјелења за просторно уређење и рјешењима грађевинског инспектора:

Износ средстава: 30.000,00 КМ.

Д. ПОМОЋ ЗАЈЕДНИЦАМА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА

Одјелење за просторно уређење планира да Град Добој у 2024. години издвоји као помоћ Заједницама етажних власника:

Износ средстава 50.000,00 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 2024. 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 2023. 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:

- 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);
- накнаде за уређење грађевинског земљишта;
- закупнине за грађевинско земљиште;
- продаје грађевинског земљишта;
- дијела пореза на имовину;
- других извора у складу са посебним законима.

1. ПРИХОДИ

1.1. Накнада по основу уређења градског грађевинског земљишта 2.548.251,35 КМ

1.2. Накнада за земљишну ренту 1.575.143,47 КМ

УКУПНО ПРИХОДИ 4.123.394,82 КМ

2. РАСХОДИ

УКУПНИ РАСХОДИ 2.848.398,93 КМ

Обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у 2024. години вршиће се ускладу 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 2024. годину.

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

Ред. Бр.	НАЗИВ ПЛАНА	Трошкови уређења КМ/м ² нето
1.	Регулациони план стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој фаза I (Сл. гл.оп. Добој бр. 2/09)	93,50
2.	Регулациони план стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој фаза II (Сл.гл.оп. Добој бр. 4/11)	93,50
3.	Регулациони план „Бенконс Босна“ Добој („Службени гласник Града Добој бр 8/15)	/
4.	Регулациони план „Средњошколски центар – Усора“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16	95,45
5.	Регулациони план „Босанка“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16	105,30
6.	Измјена и допуна регулационог плана „Средњошколски центар – фаза I“ („Службени гласник Града Добој бр: 1/16) Спортска дворана	90,50
7.	Регулациони план „Медицинска школа“ Добој, („Службени гласник Града Добој“ бр: 6/16)	77,73
8.	Регулациони план „Преслица“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 8/17)	/
9.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/18)	91,00
10.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број:7/18)	90,85
11.	Измјена дијела Регулационог плана стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар“ Добој, фаза I („Службени гласник Град Добој“ број 8/19)	90,42
12.	Измјена дијела регулационог плана „Општа Болница“ Добој (Скраћени поступак) („Службени гласник Града Добој“ број 1/19)	77,21
13.	Измјена регулационог плана „Баре“ Добој (објекат за смјештај расељеног становништва) („Службени гласник Града Добој“ број 4/20)	55,13
14.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар-Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 6/20)	90,71
15.	Измјена дијела регулационог плана стамбено-пословног комплекса „СШЦ“ Добој, I фаза („Службени гласник Града Добој“ број 3/21)	90,71
16.	Регулациони план „Проширење градског гробља Шушњари“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 12/21)	50,21

17.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/22)	90,71
18.	Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој, локација Трудбеник („Службени гласник Града Добој“ број 7/22)	91,00
19.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 10 („Службени гласник Града Добој“ број 7/22)	91,00
20.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој-ревизија, блок 5 („Службени гласник Града Добој“ број 7/22)	91,00
21.	Регулациони план „Центар“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 7/22)	91,00
22.	Регулациони план „Доњи град“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 7/22)	91,00
23.	План парцелације за привредну зону „Велика Буковица“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 9/22)	/
24.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 7 („Службени гласник Града Добој“ број 4/23)	90,71
25.	Измјена и допуна дијела регулационог плана стамбено-пословног комплекса „Средњошколски центар-Усора-фаза 2“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 5/23)	91,00
26.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 6 („Службени гласник Града Добој“ број 7/23)	91,00
27.	Регулациони план „Изградња пословних објеката на Усори“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/24)	77,21
28.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/24)	91,00

Просјечна висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за спроведбене документе просторног уређења који не садрже детаљан предмјер и предрачун износи 87,42 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 ДОНЕСЕН СПРОВЕДБЕНИ ДОКУМЕНТ

Ред.Број	ЗОНА	Износ по м ² корисне површине у КМ
1.	I	90,71
2.	II	77,21
3	III	63,71
4.	IV	50,21

5.	V	36,71
6.	VI	13,75

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 глас-ник Републике Српске“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) износи 0,35 КМ/м², односно 3.500,00 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 ДОБОЈА

Број: 01-013- /24
Добој: 2024. године

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ДОБОЈ
Срећко Рекановић с.р.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење овог Програма је члан 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16 и 36/19), члан 4. став (3) Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, бр. 95/13, 99/13 и 22/14) а у вези са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), те члан 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“, бр. 115/13).

У складу са чланом 4. став (3) Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, бр. 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.

Нацрт Програма уређења грађевинског земљишта био је на јавном увиду, а јавна расправа одржана је 24.01.2024. године. На нацрт Програма није било примједби.

Предлаже се Скупштини Града Добој доношење Одлуке о усвајању Програма уређења грађевинског земљишта за 2024. годину.

ОБРАЂИВАЧ
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ

ПРЕДЛАГАЧ
ГРАДОНАЧЕЛНИК

На основу члана 39. став 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16 и 36/19), члана 35. став 2. и члана 76. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ бр. 1/17), члана 128. Пословника о раду Скупштине Града Добој („Службени гласник Града Добој“, бр. 1/17), Скупштина Града Добој, на сједници одржаној _____2024. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Добој прихвата приједлог Програма уређења грађевинског земљишта за 2024. годину.
2. Саставни дио овог Закључка чини приједлог Програма уређења грађевинског земљишта за 2024. годину.
3. Овај Закључак биће објављен у „Службеном гласнику Града Добој“.

РЕПУБЛИКА СРПСКА СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈА

Број: 01-013- /24
Добој: 2024. године

**ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ДОБОЈ
Срећко Рекановић с.р.**