

НАЦРТ

На основу члана 58. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 97/16, 36/19 и 61/21) и члана 35. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ број: 1/17 и 3/22), Скупштина Града Добој на сједници одржаној 2025. године, донијела је:

ПРОГРАМ

Мјера и активности за утврђивање стања и уређењу простора за 2026.-2027. годину

Обавеза доношења као и измјена двогодишњег Програма мјера и активности за утврђивање стања и уређења простора прописана чланом 52. став 2. и 58. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и усвајање истих од стране Скупштине локалне јединице.

Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), прописао је да јединице могу продужити рок важења стратешких докумената просторног уређења, под условом да од истека истих није прошло више од 10 година.

Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) члан 189. прописано је да су јединице локалне самоуправе дужне да доставе просторне планове у року од 3 године од дана ступања на снагу овог закона, а урбанистичке планове и зонинг планове најдуже у року од 2 године од усвајања просторног плана јединице локалне самоуправе.

Скупштина Града Добој усвојила је Просторни план града 2018-2038. Добој 28.12.2021. године („Службени гласник Града Добој“ број: 12/21).

Скупштина Града Добој усвојила је Урбанистички план града 2022-2042. Добој 26.06.2025. године („Службени гласник Града Добој“ број: 05/25).

Измјенама и допунама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 84/19) у члану 189. став 3. је прописано да документи просторног уређења, којима је у вријеме ступања на снагу овог закона истекао плански период, примјењује се до доношења нових докумената просторног уређења према одредбама овог закона, у дијелу у коме нису у супротности са документима просторног уређења вишег реда који су у примјени.

Прецизно и тачно вријеме израде планова овим се програмом не може планирати због финансијске ситуације и знатних средстава које је потребно издвојити за израду истих. Поред тога постоји потреба одређивања локација намијењених за индустријску зону и осталих зона, а све у циљу привлачења инвеститора. У ту сврху је донесена о приступању изради Зонинг плана за индустријску зону Руданка („Службени гласник општине Добој“ број 8/11). Скупштина Добој усвојила је регулациони план „Бенконс Босна“ као и регулациони план „Босанка“ гдје је већи број нових инвеститора ускладило дјелатност са просторном документацијом. Усвојен је План парцелације за привредну зону Велика Буковица („Службени гласник Града Добоја“ број: 9/22).

Програм мјера, прецизно планирање доношење планова нижег реда, није могуће, јер често постоји заинтересованост инвеститора за градњу, гдје се траже измјене регулационог плана у складу са потребама намјене, габарита и спратности објекта.

У оквиру јединственог просторно-информационог система Одјељење у складу са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) треба да води и одржава јединствену евиденцију која обухвата:

- податке о документима просторног уређења,
- статистичке картографске, аналитичке и планске податке,
- податке о инфраструктури - податке о привредним ресурсима,
- податке о грађевинском земљишту,
- податке о градитељском и природном наслеђу,
- податке о бесправној градњи,
- податке о угроженим подручјима (клизишта, плавна подручја)
- податке о угрожавању животне средине
- податке о кадровима и установама из области просторног планирања,
- регистар издатих грађевинских и употребних дозвола за објекте,
- регистар издатих сертификата енергетским карактеристикама зграде,
- друге податке који су од значаја за просторно планирање и одржавање јединственог просторног и информационог система.

Обавеза је надлежног органа локалне управе - Одјељења за просторно уређење да податке потребне за формирање јединствене евиденције из члана 54. достави једном годишње до 31.12. текуће године за претходну годину надлежном Министарству.

На захтјев надлежног органа локалне управе инвеститори и друга правна лица достављају податке за јединствену евиденцију. Програмом мјера утврђују се и друге мјере за спровођење политике и докумената просторног уређења укључујући и друга докумената просторног уређења укључујући материјално и техничко унапређивање стручних служби и организација просторног уређења.

Просторно планирање је континуирани процес који подразумијева не само израду и доношење просторних планова, већ и истраживање стања у простору, као и предлагање других мјера - одлука и прописа за провођење донесених планова. Програм мјера за унапређење стања у простору, као програмске подлоге којом се утврђује обим радова и задатака које треба извршити у будућем двогодишњем раздобљу, ради се због:

- заштите укупних вриједности и обиљежја простора,
- спречавање погоршања стања у простору,
- санације оштећених подручја природних и културно-историјских вриједности,
- унапређења квалитета живота становништва.

Програм мјера према одредбама Закона, садржи процјену потребе израде нових, односно измјене и допуне постојећих докумената просторног уређења, потребу прибављања

података и стручних подлога за њихову израду и доношење тих докумената. Програмом мјера утврђују се и друге мјере за спровођење политике и докумената просторног уређења, укључујући материјално и техничко унапређивање стручних служби и организацију просторног уређења (члан 58. Закона о уређењу простора и грађењу). То подразумеива планирање:

- израде новог просторног и урбанистичког плана, те докумената просторног уређења из члана 25. Закона,
- прибављање података и стручних подлога за израду просторног плана, те других мјера од значаја за израду и доношење докумената,
- садржај и начин доношења просторног плана и осталих докумената.

Програм мјера објавиће се у „Службеном гласнику Града Добој“.

Измјена и допуна програма мјера проводи се по истом поступку. Овим документом дефинисаће се програм потребних радова за унапређење стања у простору и оцијенити постојеће и будуће потребе за израдама нових просторно-планских предлога на којима ће се темељити будући развој унутар Града Добој.

Град Добој је поново покренуо израду регулационог плана „Магистрални пут“ Добој ради планирања два кружна тока, на раскрсници магистралног пута М17, на раскрсници магистралног пута М4 и регионалног пута П - 465. и на раскрсници улица Николе Тесле и магистралног пута М17. Израда регулационог плана је претпоставка за изградњу кружних токова на улазу и излазу из Града Добој за прибављање неопходних дозвола.

Основни документ који ће представљати подлогу за будући развој Града Добој је Просторни план Града Добој и Урбанистички план Града Добој као стратешки оквир. Проблематика свакодневног рјешавања појединих захвата у простору сагледаваће се кроз просторно-планске документе нижег нивоа као што су планови нижег реда. Тим документима треба, у оквиру генерално утврђене локације на нивоу плана вишег реда, приликом детаљног рјешавања поједине локације, осигурати одређени урбано и комунално-инфраструктурни стандард, односно омогућити реализацију атрактивних урбаних структура.

На подручју Града Добој у току је изградња значајних инфраструктурних објеката како за Републику Српску тако и за Босну и Херцеговину. У току је изградња:

- Ауто пут Коридор 5Ц,
- Изградња Спортске дворане,
- Изградња кружних токова,
- Регионалне санитарне депоније,
- Припремни радови на изградњи колектора у обухвату регулационог плана „Средњошколски центар-Усора“ Добој.
- Изградња нових саобраћајница у обухвату регулационог плана „Средњошколски центар-Усора“ Добој,
- Радови на изградњи канализационог система за насеље Баре.

Урбанистичким плановима за насеља ће се осигурати покривеност, те насељених мјеста Буковица (Велика и Мала), Осјечани (Доњи и Горњи), Бољанић и Подновље, те ће се :

- дефинисати грађевинска подручја стамбених зона у насељима, што укључује потребу евентуалног ширења или смањења, премјештања и пренамјене површина, односно других зона (пољопривредне површине, зеленило и др.);
- у насељима су знатним порастом броја становника зону постојеће стамбене, али и друге изградње проширити;
- бесправну изградњу треба легализовати и уклопити у будући развој гдје год је то могуће;
- валоризовати и строго заштити све квалитетне пољопривредне површине, као и оне које уз одређене захвате могу исто тако постати квалитетан потенцијал за развој ове основне привредне гране Града Добој;
- лоцирати зоне спорта и рекреације, те туристичко-рекреацијске зоне;
- зоне привредних садржаја формирати и друге пратеће садржаје, који захтијевају посебно зонирање због различитости кориштења простора, односно због свих потребних мјера заштите које условљавају њихово квалитетно уклапање у простор;
- зоне индустрије и мале привреде, уз специфичности, и уважавајући третман у смислу заштите животне средине, прије свега заштите од загађивања воде, земљишта и ваздуха.

У погледу динамике планова из темељног одређења Програма за двогодишње раздобље, у наставку слиједи попис планова који ће бити израђени у наведеном року, осим у случајевима процедуралне природе/продужена јавна расправа, разне сагласности или материјално-техничке природе – неизвршавање финансијских обавеза наручиоца:

1. Израда Урбанистичког плана за насеље Бољанић, Град Добој
Рок израде: 2 године.
2. Израда стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана за насеље Бољанић, Град Добој,
3. Израда Урбанистичког плана за насеље Подновље, Град Добој
Рок израде: 2 године.
4. Израда стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана за насеље Подновље, Град Добој
5. Израда Урбанистичког плана за насеље Буковица, Град Добој
Рок израде: 2 године
6. Израда стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана за насеље Буковица, Град Добој
7. Израда Урбанистичког плана за насеље Осјечани, Град Добој
Рок израде: 2 године.
8. Израда стратешке процјене утицаја на животну средину Урбанистичког плана за насеље Осјечани, Град Добој.
9. Регулациони план за изградњу пословних објеката у Добоју
Рок извршења 6 мјесеци
10. Измјена и допуна регулационог плана „Центар“ Добој – ревизија, блок 10.
Рок извршења 6 мјесеци
11. Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар-Усора“ Добој.
Рок извршења 6 мјесеци.
12. Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар – Усора“ Добој.
Рок извршења 6 мјесеци.

13. Регулациони план „Магистрални пут“ Добој.
Рок извршења 6 мјесеци.
14. Регулациони план „Стари мост“ Добој
Рок извршења 6 мјесеци.
15. Израда регулационог плана „Изградња пословних објеката у насељу Баре“
Рок извршења 6 мјесеци.
16. Измјена дијела регулационог плана „Доњи град-Добој“.
Рок извршења 6 мјесеци.
17. Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 10
Рок извршења 6 мјесеци
18. Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој блок 5.
Рок извршења 6 мјесеци.
19. Измјена дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ Добој
Рок извршења: 6 мјесеци.
20. Израда регулационог плана „Велика Буковица – привредна зона“ Добој.
Рок извршења: 6 мјесеци.
21. Измјена и допуна регулационог плана „Центар“ Добој, блок 2.
Рок израде: 6 мјесеци,
22. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ Добој.
Рок израде: 6 мјесеци,
23. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 10.
Рок израде: 6 мјесеци,
24. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, блок 8.
Рок извршења 6 мјесеци.
25. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ Добој.
Рок израде: 6 мјесеци,
26. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ Добој.
Рок израде: 6 мјесеци,
27. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ II фаза Добој.
Рок израде: 6 мјесеци,
28. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, блок 10.
Рок израде: 6 мјесеци,
29. Измјена и допуна дијела регулационог плана „Средњошколски центар - Усора“ Добој.
Рок израде: 6 мјесеци.

Осим израде нових просторно-планских докумената за развојно интересантна подручја, треба провести читав низ мјера нужних за осигурање оптималног кориштења простора. Те мјере треба дефинисати у оквиру оних задатака којим ће се подстицати остваривања планиране нове градње, санације и обнове, као и заштита коридора саобраћајне и остале инфраструктуре и укупних просторних вриједности.

При томе се подразумијева цјелокупна припрема земљишта, а посебно рјешавање питања имовинско-правних односа, евиденција геодетских основа, сређивање података из развојних програма институција с правима за обављање комуналних дјелатности, као и евиденција бесправне градње.

Предлаже се:

- дефинисање односа према објектима грађеним без одобрења за грађење-противно просторном плану и осталим плановима,
- утврђивање земљишно-имовинског стања у простору града, градског земљишта,
- приватност земљишта, државног земљишта у складу са новим Законом Одлуком коју ће донијети Скупштина Града.

Све израде просторно-планске документације (вишег и нижег нивоа) темеље се на одређеном фонду података који требају приказати стварне карактеристике и вриједности простора, те указати на оптималне могућности његове намјене.

Први и врло значајан сегмент у склопу посебних података и стручних подлога нужних за израду просторно-планске документације чине топографске/катастарске подлоге у смислу приказивања стварног стања на терену, како у оквиру изграђености, тако и у сегменту парцелације простора. За квалитетну израду просторних планова од посебног су значаја подаци о простору дефинисани у топографским и катастарским картама.

Редовно се код упоређивања стварних података на терену и картираних података појављују потешкоће, па ће бити нужно ажурирање подлога како би се оне ублажиле. У одређеној мјери треба допунити постојеће планове, како би се добили цјеловити подаци о свеукупној изграђеној инфраструктури.

Све изнесене констатације указују на потребу релативно великих радова (и потребу осигурања средстава за њихово извршење) у сегменту реализације потребних картографских подлога о стању у простору нужне за израду, као и праћење реализације докумената просторног уређења. Други дио значајних података и стручних подлога односи се на сегмент заштите простора гдје је кроз стручну документацију - подлогу дефинишу вриједности и ниво заштите појединих дијелова простора (природа и споменици културе).

За извршење наведених послова неопходно је обезбиједити финансијска средства у Буџету Града Добој.

РЕПУБЛИКА СРПСКА
СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈ

Број: 01-013- /2025

Добој, 2025. година

ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА

Зоран Благојевић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење овог Програма је на основу члана 58. став 2. Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 97/16, 36/19 и 61/21) а у вези са члана 35. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ број: 1/17 и 3/22).

Разлог за доношење: Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) чланом 58. став 2. прописана је обавеза јединица локалних самоуправа да на основу извјештаја о стању у простору донесе двогодишњи програм мјера и активности за утврђивање стања и уређења простора. Програм мјера садржи процјену потребе израде нових, односно измјене и допуне постојећих докумената просторног уређења, потребу прибављања података и стручних подлога за њихову израду, те друге мјере и активности важне за израду и доношење тих докумената.

Предлаже се Скупштини Града Добој доношење Одлуке о утврђивању нацрта Програма уређења грађевинског земљишта за 2026. 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, 36/19 и 61/21) члана 35. став 2. и члана 76. Статута Града Добој („Службени гласник Града Добој“ број: 1/17 и 3/22) Скупштина Града Добој на сједници одржаној дана 2025. године д о н о с и

ЗАКЉУЧАК

1. Нацрт Програма мјера и активности за уређивање стања и уређења простора за 2026-2027. годину, суштински и формално технички је прихватљив за даљу скупштинску процедуру.
2. Задужује се Одјељење за просторно уређење Града Добоја да у складу са Одлуком о јавним расправама у општини Добој („Службени гласник општине Добој“ број: 1/06) организује и проведе јавну расправу, сумира приједлоге и сугестије изнесене на јавној расправи и припреми приједлог Програма мјера и активности за утврђивање стања и уређења простора за 2026-2027. годину.
3. Овај закључак биће објављен у „Службеном гласнику Града Добој“.

РЕПУБЛИКА СРПСКА
СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈ

Број: 01-013- /2025
Добој, 2025. година

ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА
Зоран Благојевић