

## НАЦРТ

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 \_\_\_\_\_ године, донијела је

## ПРОГРАМ

### уређења грађевинског земљишта за 2026. 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 безбједним 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

Одјељење за просторно уређење Града Добој планирало је у 2026. години следеће активности:

- Израда Урбанистичког плана за насеље Подновље, град Добој  
Износ средстава: 32.760,00 КМ
- Израда Урбанистичког плана за насеље Бољанић, град Добој  
Износ средстава: 52.650,00 КМ
- Израда Урбанистичког плана за насеље Буковица, град Добој  
Износ средстава: 80.730,00 КМ
- Израда Урбанистичког плана за насеље Осјечани, град Добој  
Износ средстава: 32.760,00 КМ
- Израда извјештаја о Стратешкој процјени утицаја на животну средину Урбанистичког плана за МЗ Подновље, МЗ Буковица, МЗ Бољанић, МЗ Осјечани  
Износ средстава: 65.403,00 КМ

### Б. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА

- Издаци за изградњу и прибављање зграда и објеката  
Износ средстава: 1.176.000,00 КМ
- Издаци за инвестиционо одржавање, реконструкцију и адаптацију зграда и објеката  
Износ средстава: 1.500.000,00 КМ

#### **В. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА**

Одјељење за просторно уређење планира да Град Добој издвоји за уклањање објеката по рјешењима Одјељења за просторно уређење и рјешењима грађевинског инспектора:

Износ средстава: 50.000,00 КМ

#### **Г. ПОМОЋ ЗАЈЕДНИЦАМА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА**

Одјељење за просторно уређење планира да Град Добој у 2026. 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 обезбиди средства у току 2026. 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 2025. 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 којемогу 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 3.311.507,69 КМ

1.2. Накнада за земљишну ренту 1.952.488,08 КМ

**УКУПНО ПРИХОДИ 5.263.995,77 КМ**

#### **2. РАСХОДИ**

**УКУПНИ РАСХОДИ 2.034.181,72 КМ**

Обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у 2026. 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 2026. годину.

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

Ред. Бр.	НАЗИВ ПЛАНА	Трошкови уређења КМ/м <sup>2</sup> 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, („Службени гласник Града Добој“ број 1/24)	90,71
27.	Регулациони план „Изградња пословних објеката на Усори“ Добој („Службени гласник Града Добој“ број 1/24)	77,21
28.	Измјена дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 10 („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	90,71
29.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Доњи град“ Добој, блок 8 („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	90,71
30.	Регулациони план „Регионална санитарна депонија Добој“ („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	13,75
31.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 2 („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	90,71
32.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	90,71
33.	Измјена и допуна дијела регулационог плана „Центар“ Добој, блок 5 („Службени гласник Града Добој“ број 5/24)	90,71
34.	Измјена и допуна дијела регулационог плана "Преслица" Добој, ("Службени гласник Града Добој" број 8/24)	/
35.	Измјена и допуна дијела регулационог плана "Центар" Добој, блок 6 ("Службени гласник Града Добој" број: 5/25)	91,00
36.	Измјена и допуна дијела регулационог плана "Центар" Добој, блок 1("Службени гласник Града Добој" број: 6/25)	117,90
37.	Измјена и допуна дијела регулационог плана "Средњошколски центар-Усора" Добој ("Службени гласник Града Добој" број: 6/25)	117,90

\*Редни број 36. и 37. су већ увећани у складу са Одлуком о утврђивању основице за израчунавање висине ренте у 2024. години (Службени гласник града Добој број: 1/24), а остале цијене у табеларном приказу нису увећане.

Просјечна висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за спроведбене

документе просторног уређења који не садрже детаљан предмјер и предрачун износи 82,68 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 м² корисне површине у КМ
1.	I	117,90
2.	II	100,40
3	III	82,80
4.	IV	65,30
5.	V	47,80
6.	VI	17,90

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 (акт број: 1129/24 од 27.12.2024. године) 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, 3/16и 84/19) износи 0,46 КМ/м2, односно 4.600,00 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- /25  
Добој, 2025. године

**ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА ДОБОЈА  
Зоран Благојевић**

## 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.

Предлаже се Скупштини Града Добој доношење Одлуке о утврђивању нацрта Програма уређења грађевинског земљишта за 2025. годину.

**ОБРАЂИВАЧ**  
**ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ**

**ПРЕДЛАГАЧ**  
**ГРАДОНАЧЕЛНИК**