

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 69. став 1, члана 73. став 2. и члана 77. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 03/16 и 84/19), члана 9. и 17. став 2. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број: 95/13, 99/13 и 22/14), члана 39. став 2. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21) и члана 38. Статута општине Фоча („Службени гласник Општине Фоча“ број: 08/17), Скупштина општине Фоча на сједници одржаној дана ____2024. године, доноси

О Д Л У К У

о висини накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за 2024. годину

I

- 1) Овом Одлуком утврђује се висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за 1 м² (један метар квадратни) корисне површине објекта по зонама градског грађевинског земљишта.
- 2) Спроведбени документи просторног уређења групишу се у три групе, према зонама и планираном ниову инфраструктурних објеката и другом комуналном опремању.

II

Прву групу спроведбених докумената просторног уређења чине спроведбени документи унутар I зоне градског грађевинског земљишта и то:

1. Регулациони план „Центар I“ ("Службени гласник Општине Србиње/Фоча број: 03/97),
2. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар I“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/05),
3. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар I“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 12/10),
4. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар I“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 09/16),
5. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар I“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 11/17),
6. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар I“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 15/21),
7. Измјене и допуне дијела Регулационог плана "Центар II" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 04/18),
8. Урбанистички пројекат "Ушће" Фоча ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/06),

9. Измјена Урбанистичког пројекта „Ушће“ Фоча ("Службени гласник Општине Фоча" број: 01/10),
10. Регулациони план „Горње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 07/07), у дијелу који се односи на I зону,
11. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Горње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 13/13),
12. Измјене и допуне дијела Регулационог плана "Горње Поље" (" Службени гласник општине Фоча " број: 14/23),
13. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 07/07),
14. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 08/07),
15. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 13/13),
16. Регулациони план за дио насеља Доње Поље "Студентски Дом број 2" Фоча ("Службени гласник Општине Фоча " број: 03/22),
17. Измјене и допуне Регулационог плана „Душаново“ из 2005/2008. године, у дијелу који се односи на I зону ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/05; 2008. године је извршено усаглашавање плана са Одлуком Комисије за очување националних споменика БиХ).

III

Другу групу спроведбених докумената просторног уређења чине спроведбени документи унутар II зоне градског грађевинског земљишта и то:

1. Измјене и допуне Регулационог плана „Чоходор Махала“ који се односи на подручје садашњег насеља Лазарево ("Службени гласник Општине Фоча" број: 13/17),
2. Измјене и допуне дијелова Регулационог плана „Чоходор Махала“ који се односи на подручје садашњег насеља Лазарево ("Службени гласник Општине Фоча" број: 14/23),
3. Регулациони план „Горње Поље“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 07/07), у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта,
4. Регулациони план „Кочићево“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 11/05),
5. Измјене и допуне Регулационог плана „Душаново“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/05.), у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта,
6. Регулациони план „Брод на Дрини“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/10), у дијелу који се односи на II зону градског грађевинског земљишта,
7. Измјене и допуне Регулационог плана "Брод на Дрини" Фоча ("Службени гласник Општине Фоча" број: 03/20), у дијелу који се односи на II зону - у Плану означен као секција А.
8. План парцелације за пословну зону "Ливаде", Фоча ("Службени гласник Општине Фоча" број: 01/22),

IV

Трећу групу спроведбених докумената просторног уређења чине спроведбени документи унутар III зоне градског грађевинског земљишта и то:

1. Регулациони план „Бараковац“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 02/06),
2. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Бараковац“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 08/16),
3. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Бараковац“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 02/24),
4. Регулациони план „Миљевина“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 02/08), у дијелу који се односи на трећу зону градског грађевинског земљишта,
5. Регулациони план „Брод на Дрини“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/10), у дијелу који се односи на III зону градског грађевинског земљишта,
6. Урбанистички пројекат за уређење индустријске зоне "Брод на Дрини" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 10/11),
7. Измјене и допуне Урбанистичког пројекта за уређење индустријске зоне „Брод на Дрини“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 12/15),
8. Регулациони план индустријске зоне "Брод на Дрини" Фоча и измјена дијела Регулационог плана "Брод на Дрини" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 04/21),
9. Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Брод на Дрини“ ("Службени гласник Општине Фоча" број: 09/15),
10. Измјене и допуне дијела Регулационог плана "Брод на Дрини" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 02/19),
11. Измјене и допуне дијела Регулационог плана "Брод на Дрини" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 03/20), у дијелу који се односи на III зону - у Плану означен као секција Б,
12. Измјене и допуне дијела Регулационог плана "Брод на Дрини" ("Службени гласник Општине Фоча" број: 07/22)

V

- 1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", број: 40/13, 106/15, 03/16 и 84/19 – у даљем тексту: Закон), Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске", број: 95/13, 99/13 и 22/14 - у даљем тексту: Правилник), за прву групу спроведбених докумената просторног уређења, узимајући у обзир и просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2023. години за исту зону, износе **49,33 КМ по 1м²** корисне површине.

- 2) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за прву зону градског грађевинског земљишта обрачунава се и плаћа у износу од 35% од износа наведеног у ставу 1. овог члана и износи **17,27 КМ по 1м²** корисне површине.
- 3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставовима 1. и 2. овог члана примјењиваће се и за објекте који се граде у обухвату I зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

VI

- 1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона и Правилника за другу групу спроведбених документа просторног уређења, узимајући у обзир и просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2023. години за исту зону, износе **45,33 КМ/м²** корисне површине.
- 2) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за другу зону градског грађевинског земљишта, обрачунава се и плаћа у износу од 25% од износа наведеног у ставу 1. овог члана и износи **11,33 КМ/м²** корисне површине.
- 3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставовима 1. и 2. овог члана примјењиваће се и за објекте који се граде у обухвату II зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

VII

- 1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона и Правилника за трећу групу спроведбених документа просторног уређења, узимајући у обзир и просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2023. години за исту зону, износе **61,05 КМ/м²** корисне површине.
- 2) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за трећу зону градског грађевинског земљишта, обрачунава се и плаћа у износу од 15% од износа наведеног у ставу 1. овог члана и износи **9,16 КМ/м²** корисне површине.
- 3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставовима 1. и 2. овог члана примјењиваће се и за објекте који се граде у обухвату III зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

VIII

Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за четврту зону обрачунава се и плаћа у износу од 50% од износа наведеног у ставу 2. члана VII ове Одлуке и износи **4,58 КМ/м²** корисне површине.

IX

1) За изградњу помоћних објеката, отворених базена, подземних и сутеренских гаража и других подземних помоћних просторија који се граде као засебни објекти, накнада за уређење градског грађевинског земљишта се умањује за 50% зависно од зоне у којој се објекат налази а у складу са одредбама ове одлуке.

2) За изградњу производних објеката у другој, трећој и четвртој зони градског грађевинског земљишта инвеститори су ослобођени плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта.

X

Уколико лице без знања и одобрења надлежног органа општинске управе Фоча и претходно проведене процедуре у складу са Законом и Правилником, изводи на јавним површинама, јавној и комуналној инфраструктури, радове који представљају уређење градског грађевинског земљишта, нема право на накнаду ових трошкова.

XI

Управни поступци покренути пред надлежним органом до дана ступања на снагу ове одлуке окончаће се по одредбама одлуке која је била на снази у вријеме покретања поступка, осим ако је ова одлука повољнија за инвеститора.

XII

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику Општине Фоча.

Број: 01-022-

Датум: ____ 2024. године

Предсједник СО Фоча

Срђан Драшковић

Образложење

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у члану 69. став 1., члану 73. став 2. и члану 77. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 03/16 и 84/19), члану 9. и 17. став 2. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број: 95/13, 99/13 и 22/14), члану 39. став 2. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21) и члану 38. Статута општине Фоча („Службени гласник општине Фоча“ број: 08/17).

Чланом 69. став 1. Закона о уређењу простора и грађењу је прописано да се градско грађевинско земљиште одређује одлуком скупштине јединице локалне самоуправе. Чланом 73. истог закона је прописано да се накнада за уређење градског грађевинског земљишта утврђује у складу са одредбама тог закона, прописа донесених на основу њега и одлуке скупштине јединице локалне самоуправе.

Чланом 77. став 1. Закона о уређењу простора и грађењу је прописано да накнада за уређење градског грађевинског земљишта обухвата стварне трошкове опремања и припремања грађевинског земљишта, односно стварне трошкове планиране изградње комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина према спроведбеном документу просторног уређења, које се односи на подручје предметне изградње или према урбанистичком плану јединице локалне самоуправе, стручном мишљењу и урбанистичко-техничким условима, до доношења спроведбеног документа просторног уређења, израчуната по квадратном метру корисне површине укупно планираних објеката.

У ставу 2. члана 77. Закона о уређењу простора и грађењу прописан је начин утврђивања износа накнаде за уређење градског грађевинског земљишта.

Чланом 17. став 2. Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта прописано је да висину накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта израженој у КМ за 1 м² корисне површине објекта израчунате на начин урврђен Законом о уређењу простора и грађењу и овим Правилником, утврђује одлуком скупштине јединица локалне самоуправе, а њено усаглашавање са просјечно оствареним јединичним цијенама изградње комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина из члана 14. став 3. овог Правилника, врши се једном годишње, најкасније до 31. марта текуће године.

У складу са чланом 9. став 2. Правилника у општини Фоча је извршено груписање спроведбених докумената према зонама које су утврђене у складу са Законом. На подручју општине Фоча постоје четири зоне градског грађевинског земљишта. Границе су описно дате и оне су саставни дио Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту. Број планова по зонама приказан је овом одлуком. За подручје четврте зоне градског грађевинског земљишта није усвојен ни један спроведбени документ.

Приликом израчунавња накнаде за уређење градског грађевинског земљишта по спроведбеним документима узети су подаци који су садржани у самим спроведбеним документима, а који се односе на трошкове припремања и опремања градског грађевинског земљишта. Кориштени су само трошкови који се односе на изградњу комуналне и друге јавне инфраструктуре чија изградња је у надлежности општине Фоча, а у складу са чланом 9. став 3. Правилника. С тим у вези добијене су просјечне цијене уређења грађевинског земљишта по м² корисне површине објеката, које су, на основу одговарајућих коефицијената умањене по зонама, како је утврђено у тексту одлуке.

На овај начин утврђене су просјечне вриједности уређења градског грађевинског земљишта по м² корисне површине које износе: за прву зону 49,33 КМ, за другу 45,33 КМ, за трећу 61,05 КМ и за четврту зону градског грађевинског земљишта 4,58 КМ/м² корисне површине. Одлуком је предвиђено умањење добијених вриједности за 15% а све ради смањења трошкова за инвеститоре.

У одлуци је предвиђено да уколико лице без знања надлежног органа општинске управе Фоча и претходно проведене процедуре у складу са Законом и Правилником, изводи на јавним површинама, јавној и комуналној инфраструктури, радове који представљају уређење градског грађевинског земљишта, нема право на накнаду ових трошкова.

Ова одредба је предвиђена како би се елиминисале ситуације да се без знања надлежних општинских органа и сагласности општине Фоча изводе било какви радови на јавним површинама и комуналној инфраструктури, а како је то и утврђено Законом и Правилником. Такође је одлуком прецизирана висина накнаде за изградњу помоћних објеката.

Имајући у виду напријед наведено, предлагемо Скупштини општине Фоча да предложену Одлуку прихвати.

Обрађивач

**Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове**

Предлагач

Начелник општине