

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 69. став (1), 73. став (2) и 77. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 39. став (2) тачка 2) и 37) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21), члана 9. Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број: 95/13, 99/13 и 22/14) и члана 38. Статута општине Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број: 8/17), Скупштина општине Фоча на _____ сједници одржаној дана _____ године д о н о с и

О Д Л У К У

о висини накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, по зонама, за 2025. годину

I

(1) Овом Одлуком утврђује се висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта за 1m² корисне површине објекта по зонама градског грађевинског земљишта на подручју општине Фоча у 2025. години.

(2) Сprovedбени документи просторног уређења групишу се у три групе, према зонама и планираном нивоу инфраструктурних објеката и другом комуналном опремању, и то:

- Прва група спроведбених докумената (унутар прве зоне градског грађевинског земљишта):

1) Регулациони план „Центар 1“ („Службени гласник Општине Србиње/Фоча“ број: 03/97,

2) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 1“ („Службени гласник Општине Фоча“ број: 10/05),

3) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 1“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 12/10),

4) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 1“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 09/16),

5) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 1“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 11/17),

6) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 1“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 15/21),

7) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Центар 2“ („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 „Горње Поље“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 15/24)
- 14) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 07/07),
- 15) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 08/07),
- 16) Измјене и допуне дијела Регулационог плана „Доње Поље“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 13/13),
- 17) Регулациони план за дио насеља Доње Поље „Студентски дом број 2“ Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број: 03/22),
- 18) 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, а 2008. године је извршено усаглашавање плана са Одлуком комисије за очување националних споменика БиХ) и
- 19) Регулациони план за локацију која се налази између објеката полицијске станице у Фочи, улице Краља Петра Првог Карађорђевића и Соколске улице („Службени гласник Општине Фоча“, број: 07/24);

- Друга група спроведбених докумената (унутар друге зоне градског грађевинског земљишта:

- 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“ /у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 7/07),
- 4) Регулациони план „Кочићево“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 11/05),
- 5) Измјене и допуне Регулационог плана „Душаново“ /у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 10/05),
- 6) Регулациони план „Брод на Дрини“ /у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 10/10),
- 7) Измјене и допуне Регулационог плана „Брод на Дрини Фоча“ /у дијелу који се односи на другу зону градског грађевинског земљишта -у плану означен као „секција А“/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 3/20) и
- 8) План парцелација за пословну зону „Ливаде“ Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број: 1/22);

- Трећа група спроведбених докумената (унутар треће зоне градског грађевинског земљишта:

- 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“ /у дијелу који се односи на трећу зону градског грађевинског земљишта/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 02/08),
- 5) Регулациони план „Брод на Дрини“ /у дијелу који се односи на трећу зону градског грађевинског земљишта/ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 10/10),
- 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),
- 12) Измјене и допуне дијела регулационог плана „Брод на Дрини“ („Службени гласник Општине Фоча“, број: 07/22).

II

- (1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 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 просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2024. години за исту зону износе 49,33 КМ по једном квадратном метру 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 претходном ставу и износи 17,27 КМ по једном квадратном метру корисне површине.
- (3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставом (1) и ставом (2) ове тачке Одлуке примјењује се и за објекте који се граде у обухвату прве зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

III

- (1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона и Правилника, за другу групу спроведбених докумената просторног уређења, узимајући у обзир просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2024. години за исту зону износе 45,33 КМ по једном квадратном метру 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 претходном ставу и износи 11,33 КМ по једном квадратном метру корисне површине.
- (3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставом (1) и ставом (2) ове тачке Одлуке примјењује се и за објекте који се граде у обухвату друге зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

IV

- (1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунати према одредбама Закона и Правилника, за трећу групу спроведбених докумената просторног уређења, узимајући у обзир просјечну цијену уређења градског грађевинског земљишта у 2024. години за исту зону износе 61,05 КМ по једном квадратном метру 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 претходном ставу и износи 9,16 КМ по једном квадратном метру корисне површине.

(3) Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђена ставом (1) и ставом (2) ове тачке Одлуке примјењује се и за објекте који се граде у обухвату треће зоне градског грађевинског земљишта, а за чији локалитет није донесен важећи спроведбени документ просторног уређења.

V

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) тачке IV ове Одлуке и износи 4,58 КМ.

VI

(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.

VII

Уколико инвеститор без знања и одобрења надлежног органа Општинске управе Општине Фоча, те претходно спроведеног поступка у складу са Законом и Правилником, изводи на јавним површинама, јавној и комуналној инфраструктури, радове који по својој суштини представљају уређење градског грађевинског земљишта, нема право на накнаду предметних трошкова.

VIII

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 уколико је ова Одлука повољнија по инвеститора.

IX

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана њеног објављивања у „Службеном гласнику Општине Фоча“.

ДОСТАВЉЕНО:

- Предсједнику СО
- Начелнику
- Одј. за прост.ур. и ст.-ком.послове
- Уз записник
- а/а

ПРЕДСЈЕДНИК СО

Никола Васиљевић

Образложење

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у члану 69. став (1), 73. став (2) и 77. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), у којима пише: да се градско грађевинско земљиште одређује одлуком скупштине, да се накнада за уређење градског грађевинског земљишта утврђује у складу са одредбама тог закона, прописа донесених на основу њега и одлуке скупштине, те 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, који 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.

Чланом 9. Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број: 95/13, 99/13 и 22/14) прописано је: „Плански основ за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта је спроведбени документ просторног уређења у чијем обухвату се налази објекат за који се накнада израчунава, а ако таквог документа за то подручје нема, до његовог доношења накнада се израчунава према одредбама овог правилника. Изузетно од става 1. овог члана, **јединица локалне самоуправе која има више од десет спроведбених докумената просторног уређења може извршити груписање спроведбених докумената према зонама утврђеним у складу са Законом или према заједничким капиталним или примарним инфраструктурним објектима или другом комуналном опремању и у том случају се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава као просјечно остварена накнада израчуната на нивоу тих докумената...**“

Чланом 17. истог Правилника прописано је да висину накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта изражену и конвертибилним маркама по једном метру квадратном корисне површине објекта израчунату на начин утврђен Законом и поменути Правилником утврђује скупштина јединице 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) Правилника врши се једном годишње, најкасније до 31. марта текуће године.

Предложеном одлуком, која се Скупштини општине даје на разматрање, извршено је груписање спроведбених докумената према зонама које су утврђене важећом Одлуком о уређењу простора и грађевинском земљишту. Према поменутој Одлуци, на подручју Општине Фоча постоје укупно четири зоне градског грађевинског земљишта, с тим што за четврту зону није усвојен ниједан спроведбени просторно-плански документ.

Приликом израчунавања накнаде за уређење 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. На тај начин добијене су просјечне цијене уређења грађевинског земљишта по квадратном метру корисне површине објеката, које су, на основу одговарајућих коефицијената умањене по зонама.

На овај начин утврђене су просјечне вриједности уређења градског грађевинског земљишта по квадратном метру корисне површине које износе: за прву зону 49,33 КМ, за другу 45,33 КМ, за трећу 61,05 КМ и за четврту зону 4,58 КМ по квадратном метру корисне површине. Одлуком је предвиђено умањење добијених вриједности за 35%, 25% и 15%, а све ради смањења трошкова за инвеститоре.

Одлуком се нормира и ситуација када инвеститор на основу незаконите градње предузме и радове који суштински представљају уређење градског грађевинског земљишта, те се прописује да у датој ситуацији инвеститор нема право на накнаду трошкова опремања градског грађевинског земљишта, које би иначе имао да је радове предузео уз знање и сагласност надлежног органа Општинске управе.

Из изнијетих разлога приступило се изради ове одлуке и предлаже се Скупштини њено усвајање на првој наредној редовној сједници.

О Б Р А Ћ И В А Ч
Одјељење за просторно уређење и
стамбено-комуналне послове

П Р Е Д Л А Г А Ч
Начелник општине