

На основу члана 65. став 3., члана 69. став 1., члана 73. став 2., члана 80., члана 125. став 2., члана 134. став 2., члана 151. и члана 151.а Закона о уређењу простора и грађења ("Службени гласник Републике Српске", број 40/13 и 106/15), члана 348. Закона о стварним правима ("Службени гласник Републике Српске", број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15) и члана 31. Статута општине Гацко -пречишћени текст- ("Службени гласник општине Гацко" број 5/14 и 2/16), Скупштина општине Гацко на сједници одржаној дана 28.02.2017. године, **доноси:**

О Д Л У К У

о уређењу простора и грађевинског земљишта

I Основне одредбе

Члан 1.

Овом Одлуком уређује се градско грађевинско земљиште као и уређење простора, уређење и финансирање градског грађевинског земљишта, рента и накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, Рјешење о висини накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте, накнада за трошкове уређења, опремање неизграђеног и неопремљеног грађевинског земљишта, накнада за доградњу и надоградњу, накнада за ренту, остало грађевинско земљиште и урбано формирање грађевинских парцела, услови за изградњу помоћних и постављање привремених објеката за које није потребна грађевинска дозвола, начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада и друга питања од значаја за уређење простора и грађење.

Члан 2.

- (1) Градским грађевинским земљиштем се сматра изграђено и неизграђено земљиште унутар границе обухвата Урбанистичког плана општине Гацко ("Сл. гласник општине Гацко" бр. 4/02) као и остало грађевинско земљиште ван граница обухвата урбанистичког плана за које је донесен спроведбени и плански акт.
- (2) Остало грађевинско земљиште чини изграђено и неизграђено земљиште ван границе обухвата урбанистичког плана и донесених спроведбених докумената, а унутар границе обухвата просторног плана.

II Графичко праћење граница просторног обухвата градског грађевинског земљишта

Члан 3.

- (1) Графички приказ граница просторног обухвата градског грађевинског земљишта сачињен је на геодетској подлози одговарајуће размјере. Представља земљиште унутар границе обухвата Урбанистичког плана "Гацко 2000- 2015", овјерен је печатом, бројем и датумом Одлуке о његовом усвајању.

Члан 4.

- (1) Према погодностима које може пружити власницима у изградњи и коришћењу, градско грађевинско земљиште из члана 2. став 1. ове Одлуке се дијели на шест зона.

- (2) Границе и графички приказ граница зона градског грађевинског земљишта сачињен је на геодетској подлози одговарајуће размјере, овјерен печатом, бројем и датумом усвајања ове одлуке.

Члан 5.

- (1) Ако граница разграничења зона иде улицом, онда грађевинско земљиште са обје стране улице припада зони у којој је већа накнада по јединици мјере.
- (2) Ако се за грађевинско земљиште не може са сигурношћу утврдити којој зони припада, сматраће се да припада зони у којој је нижа накнада по јединици мјере.

III Управљање и располагање градским и осталим земљиштима у својини града

Члан 6.

- (1) Неизграђено градско и остало грађевинско земљиште у својини општине, односно у државној својини може се продати, замијенити за друго земљиште, дати у закуп и оптеретити правом служности и грађења.
- (2) Продаја, оптерећење правом грађења и давање у закуп врши се на основу Јавног конкурса – лицитације, а изузетно и непосредном погодбом у складу са законом и овом Одлуком

1. Продаја путем Јавног конкурса – лицитације

Члан 7.

- (1) Продаја или оптерећење правом грађења градског и осталог грађевинског земљишта врши се на основу Јавног конкурса, усменим јавним надметањем лицитацијом према одредбама Правилника о поступку Јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе.
- (2) Одлуку о начину и условима јавне продаје или оптерећењу правом грађења доноси Скупштина Општине у сваком конкретном случају.

Члан 8.

- (1) Неизграђено градско и остало грађевинско земљиште може се изузетно продати непосредном погодбом уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта ради грађења:
 - а) војних објеката и објеката за потребе републичких органа и ради обављања њихових дјелатности

б) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација, специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација

- в) објеката комуналне инфраструктуре
- г) објеката вјерских заједница, и
- д) ради обликовања грађевинске честице (грађевинске парцеле)

(2) Изузетно градско и остало грађевинско земљиште може се продати непосредном погодбом по тржишној вриједности и у случају кад јавна продаја – лицитација остане безуспјешна у поновљеном поступку.

(3) Одлуку о продаји градског и осталог грађевинског земљишта доноси Скупштина.

Члан 9.

(1) Градско и остало грађевинско земљиште продаје се непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице (комплетирања грађевинске парцеле):

- а) изграђеног грађевинског и осталог грађевинског земљишта и
- б) неизграђеног грађевинског и осталог грађевинског земљишта у корист већинског власника.

Члан 10.

(1) Непосредном погодбом, може се градско грађевинско земљиште у својини општине, односно државној својини, дати у замјену за друго градско и остало грађевинско земљиште, приближне тржишне вриједности. Уколико тржишна вриједност није иста или приближна плаћа се новчана накнада за разлику у површини по тржишној вриједности.

(2) Непосредна погодба у сврху замјене може се вршити у случајевима:

- а) у поступку одређивања накнаде за експроприсано земљиште
- б) када је планским актом, на том земљишту предвиђена изградња објеката комуналне инфраструктуре или објеката за чију изградњу се може извршити његова експропријација, у складу са Законом о експропријацији, ако је програмом који је усвојила Скупштина општине или посебном одлуком Скупштине општине, планирана њихова градња или рјешавање имовинско – правних односа
- в) рјешавање имовинско – правних односа на земљишту на коме су изграђени објекти комуналне инфраструктуре.

Члан 11.

(1) Одлуку о замјени градског и осталог грађевинског земљишта из претходног става 2. тачака б. и в. доноси Скупштина општине.

Члан 12.

- (1) Под тржишном вриједности подразумијева се тржишна вриједност која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње.

2. Закуп

Члан 13.

- (1) Градско и остало грађевинско земљиште може се дати у закуп на одређено вријеме до 10 година, уз могућност продужења рока.

Члан 14.

- (1) Градско и остало грађевинско земљиште даје се у закуп на основу Јавног конкурса усменим јавним надметањем – лицитацијом према одредбама Правилника о поступку Јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе уз претходно израђене урбанистичко – техничке услове за локације које су предмет лицитације.
- (2) Градско и остало грађевинско земљиште може се дати у закуп непосредном погодбом у сљедећим случајевима:
 - а) за привремено задржане објекте за које надлежни орган општине стручним мишљењем односно локацијским условима утврди да се могу привремено задржати
 - б) за изграђене привремене објекте (монтажно демонтажне) за које су надлежни орган општине стручним мишљењем односно локацијским условима утврди да се могу привремено задржати.
- (3) Одлуку о давању у закуп у случајевима 1. овог члана доноси Скупштина општине.
- (4) Давање у закуп у случајевима из става 2. врши Начелник.
- (5) Закупнина се плаћа годишње унапријед за вријеме трајања закупа.

Почетна цијена за закуп за случајеве из става 1. овог члана износи 20% тржишне цијене земљишта по метру квадратном која се заузима привременом градњом годишње. Цијена закупа за случајеве из става 2. овог члана износи 30% тржишне цијене земљишта по метру квадратном која се заузима привременом градњом годишње.

3. Служност и привремено заузимање

Члан 15.

- (1) На неизграђеном и изграђеном градском грађевинском земљишту које је у државној својини, односно у својини Општине ће се конституисати стварне служности.
- (2) Неизграђено градско и остало грађевинско земљиште у општој употреби се може привремено заузети, до годину дана, ради постављања сезонских објеката или извођења привремених или других радова.
- (3) Основ за установљење стварних служности су плански документ, правни посао или локацијски услови.
- (4) Основ за привремено заузимање градског грађевинског земљишта до године дана су локацијски услови.
- (5) У случају установљења права из става 1. овог члана одређује се накнада, а у складу са важећим прописима.
- (6) У случају постављања сезонских објеката, извођења припремних и других радова односно постављања привремених објеката (киосци, витрине, летње баште, рекламе, билборди и сл.) плаћа се накнада – комунална такса у складу са одредбама Одлуке о комуналним таксама.

4. Оптерећење правом грађења

Члан 16.

- (1) Оптерећење правом грађења градског и осталог грађевинског земљишта врши се на основу Јавног конкурса, усменим јавним надметањем – лицитацијом према одредбама Правилника о поступку Јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе.
- (2) Одлуку о начину и условима оптерећења правом грађења доноси Скупштина општине у сваком конкретном случају.

5. Услови и поступак јавног конкурса за продају, оптерећивања правом грађења и давања у закуп градског и осталог грађевинског земљишта

Члан 17.

- (1) Поступак Јавног конкурса проводи комисија коју именује Скупштина општине сваке двије године.
- (2) Комисија се састоји од предсједника и 2 члана, а сваки од њих има замјеника. Чланови комисије као и замјеници се именују из реда службеника Општинске управе општине Гацко.

Члан 18.

- (1) На основу Одлуке о продаји, оптерећивању правом грађења или давању у закуп градског и осталог грађевинског земљишта, а након именовања комисије из члана 17. ове Одлуке, Начелник ће у име Општине – као правног лица објавити Јавни конкурс – лицитацију.

Члан 19.

- (1) На приједлог комисије из члана 17. ове Одлуке, Начелник ће у име општине закључити уговор са најповољнијим учесником Јавног конкурса.
- (2) У случају продаје или оптерећивања правом грађења градског и осталог грађевинског земљишта јавним надметањем, прије закључивања уговора из става 1. овог члана, Начелник је дужан прибавити мишљење Правобранилаштва Републике Српске, да је продаја извршена у складу са законом.

IV Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнада за ренту

1. Накнада за трошкове уређења

Члан 20.

- (1) Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта плаћа се за изградњу објеката на градском грађевинском земљишту одређеном овом Одлуком, а утврђује се и плаћа према одредбама Закона о уређењу простора и грађења, Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења државног грађевинског земљишта и ове Одлуке сагласно Програму уређења грађевинског земљишта.
- (2) Програм уређења грађевинског земљишта доноси једном годишње Скупштина општине.

- (3) Плански основ за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта су Проведбени плански документи који се могу груписати по зонама или према заједничким капиталним или инфраструктурним објектима или другом комуналном опремању.
- (4) Висина надокнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта утврђује се посебном Одлуком, односно одлукама које доноси Скупштина општине, једном годишње, у складу са ставом 1. овог члана, најкасније до 31. марта текуће године.
- (5) Висина трошкова уређења обрачунава се по квадратном метру корисне површине објекта који се гради

Члан 21.

- (1) За изградњу, односно постављање привремених објеката, плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, у проценту од накнаде за трошкове уређења зависно од рока привремености – утврђеног у локацијским условима и то:
- а) до једне године.....4%
 - б) од једне до двије године.....8%
 - в) од двије до три године.....12%
 - г) од три до четири године.....16%
 - д) од четири до десет година.....20%
- (2) За изграђене, односно постављене привремене објекте чији се рок привремености продужава на нови период, накнада за трошкове уређења се плаћа при сваком продужењу привремености све док се не достигне пуни износ накнаде, обрачунате као за трајни објекат.
- (3) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта, обрачуната под условима прописаним Законом о уређењу простора и грађења и Правилником о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта умањује се за 50% за изградњу помоћних објеката отворених базена, подземних и сутеренских гаража и других подземних помоћних просторија. За изградњу пословних објеката – производне намјене (индустријске хале) накнада за уређење градског грађевинског земљишта смањује се на 25%.
- (4) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта не плаћа се за изградњу линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре, као што су:
- водоводна и канализациона мрежа
 - инсталације топловода и вреловода
 - електромрежа слабе и јаке струје
 - инсталације кабловске телевизије и телекомуникације
 - саобраћајнице за моторна возила и тротоари

- пјешачке и бициклистичке стазе
- септичке јаме, цистерне за воду и други објекти који немају корисну површину и слично.

- (5) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта не плаћа се за: трафостанице, подстанице за гријање, објекте за смјештај опреме код базних станица и друге техничке опреме за различите инфраструктурне објекте у којима људи бораве само повремено и сл.
- (6) Приликом доградње и надоградње постојећих објеката, инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта за површину дограђеног, односно надограђеног дијела.
- (7) Приликом реконструкције или замјене старог објекта новим објектом, инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта обрачунату за разлику у корисној површини између новог и старог објекта.

Члан 22.

- (1) Ако се неуређено градско грађевинско земљиште опрема средствима инвеститора на основу Уговора о опремању градског грађевинског земљишта закљученог на основу закона, вриједност изградње јавне комуналне и друге инфраструктуре и уређење јавних површина израчунава се на основу врсте радова и количина према урбанистичко – техничким условима и јединичних цијена такве врсте радова одређених у складу са Одлуком из члана 14. став 3. Правилника.
- (2) У случају да се закључује уговор из става 1. овог члана радовима који су обухваћени уговором мора бити обухваћено прикључење објекта на одговарајућу јавну инфраструктуру одређену према расположивом документу просторног уређења, а на основу урбанистичко – техничких услова и мишљења јавног предузећа које управља том инфраструктуром у случају кад за то подручје није донесен спроведбени документ просторног уређења..
- (3) Уговор из става 1. овог члана садржи одредбе којима се инвеститору одобрава да опремање грађевинског земљишта изврши властитим средствима, рок изградње, обавеза прибављања грађевинске дозволе за изградњу предметне инфраструктуре, начин и рок преноса власништва на земљишту потребном за изградњу те инфраструктуре и уређење јавних површина, услове финансијског обезбјеђења за испуњавање уговорних обавеза и друго.
- (4) Након испуњавања одредби уговора из става 3. овог члана и израде главног пројекта закључује се анекс уговора којим се уређује врста и вриједност радова уз опремање које инвеститор финансира властитим средствима као и тржишна вриједност грађевинског земљишта у власништву инвеститора која му се признаје као стварни трошак комуналног опремања земљишта.

Члан 23.

- (1) Када инвеститор сам опрема градско грађевинско земљиште плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта, умањену за вриједност уговорених радова које је финансирао властитим средствима односно за створене трошкове опремања.
- (2) Умањење из става 1. овог члана може бити максимално до износа обрачунате накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђене према критеријумима и мјерилима обрачуна за ту локацију извршеног у складу са одредбама Закона, Правилника и Одлуке.
- (3) У случају када је обрачунат износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта мањи од вриједности радова из члана 25. ове Одлуке које инвеститор финансира властитим средствима, разлику трошкова сноси инвеститор објекта.

Члан 24.

- (1) Када је на захтјев инвеститора објекта извршена измјена документа просторног уређења ради стварања планског основа и усаглашавања са траженом изградњом, осим накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, инвеститор плаћа све трошкове уређења градског грађевинског земљишта у дијелу измјена насталих у односу на документ просторног уређења који је мијењан.
- (2) Инвеститор објекта плаћа у потпуности изградњу посебних објеката и постојања комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина који су важећим документом просторног уређења планирани и урбанистичко – техничким условима одређени као неопходни за изградњу објекта који то захтјева због своје сложености и специфичности, а који неће ни на који начин користити други инвеститори у обухвату тог документа просторног уређења.
- (3) У случају из става 2. овог члана инвеститор плаћа и износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунат у складу са Законом и Правилником, без права на умањење.
- (4) Вриједност објекта комуналне и друге јавне инфраструктуре из става 2. овог члана које финансира само инвеститор објекта за чију изградњу су планирани не улазе у израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта из члана 17. Правилника.

2. Накнада за ренту

Члан 25.

- (1) Као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна, коначна, грађевинска цијена једног квадратног метра корисне површине стамбеног и пословног простора из претходне године за подручје јединице локалне самоуправе. Просјечну новчану грађевинску цијену за израчунавање висине ренте утврђује Одлуком Скупштина општине, најкасније до 31. марта текуће године, на основу предрачуна из техничке документације за издате грађевинске дозволе у претходној години.
- (2) Основица израчуната у складу са ставом 1. овог члана множи се са коефицијентом развијености јединице локалне самоуправе (Кр) и по зонама износи:
 - у првој зони.....6%
 - у другој зони.....5%
 - у трећој зони.....4%
 - у четвртој зони.....3%
 - у петој зони.....2%
 - у шестој зони.....1%
- (3) Висина ренте обрачунава се по метру квадратном корисне површине објекта који се гради.

Члан 26.

- (1) За изградњу, односно растављање привремених објеката, накнада за ренту износи 20% накнаде која се плаћа за градњу трајних грађевина.
- (2) За објекте сезонског карактера, односно постављене привремене објекте чији се рок привремености продужава за нов период накнада за ренту се не плаћа.
- (3) За изградњу објеката у обухвату осталог грађевинског земљишта за које су донесени проведбени планови, накнада за ренту се обрачунава као за обухват шесте зоне.
- (4) За изградњу објеката у обухвату осталог грађевинског земљишта ван граница обухвата урбанистичког плана и Проведбених планских докумената из претходног става, накнада за ренту износи 50% накнаде која важи за обухват шесте зоне.
- (5) Надокнада за ренту не плаћа се за изградњу линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре као што су:
 - водоводна и канализациона мрежа
 - инсталације топловода и вреловода
 - електромрежа слабе и јаке струје
 - инсталације кабловске телевизије и телекомуникација

- саобраћајнице за моторна возила и тротоари
 - пјешачке и бициклическе стазе и слично.
- (6) Накнада за ренту не плаћа се за септичке јаме, цистерне за воду индивидуалних стамбених објеката.
- (7) Приликом доградње и надоградње постојећих објеката, инвеститор плаћа накнаду за ренту за површину дограђеног, односно надограђеног објекта.
- (8) Приликом реконструкције или замјене старог објекта новим објектом, инвеститор плаћа ренту обрачунату за разлику у корисној површини између новог и старог објекта.
- (9) За објекте који могу имати негативан утицај за животну средину, природне вриједности и културно – историјска добра висина ренте додатно се увећава за 20% без обзира на зону.
- (10) За пољопривредно земљиште које је документом просторног уређења одређено као грађевинско земљиште за које инвеститор плаћа накнаду за претварање пољопривредног у грађевинско земљиште у складу са посебним прописом, трошкови ренте умањују се за износ плаћене накнаде за претварање.

3. Накнада за легализацију

Члан 27.

- (1) Инвеститор односно власник објекта који је предмет легализације дужан је да плати накнаду за легализацију објекта обрачунату у складу са Законом.
- (2) Накнада за легализацију се плаћа у фиксном износу за објекте из чланова 152. и 157. Закона и завршене помоћне објекте под условима прописаним ставовима 1. и 2. члана 160.а. Закона.
- (3) Накнаду за легализацију чине накнада за уређење грађевинског земљишта и рента које се обрачунавају и плаћају у пуном износу за објекат или дио објекта који се легализује ако се налази у првој зони градског грађевинског земљишта.
- (4) Накнаду за легализацију чине накнада за уређење грађевинског земљишта и рента које се обрачунавају у пуном износу за преосталу неизграђену површину објекта који се легализује.
- (5) Накнаду за легализацију не плаћају лица која су под условима наведеним у члану 160.б. Закона ослобођена од плаћања накнаде без обзира у којој се зони налази објекат који се легализује, односно да ли се ради о објекту који се привремено и трајно задржава..

(6) За привремено задржавање објеката из става 1. члана 166. Закона, инвеститор плаћа накнаду која износи 20% од накнаде за трошкове уређења грађевинског земљишта и ренте обрачунатих у складу са чланом 73. Закона.

(7) За привремено задржавање објеката из става 2. члана 166. Закона инвеститор плаћа:

- а) накнаду за легализацију у складу са чланом 160. Закона, или
- б) накнаду за привремено задржавање која износи 20% накнаде за трошкове уређења и ренте обрачунатих у складу са чланом 73. Закона.

(8) За трајно задржане објекте из става 1. и 2. члана 166. Закона, накнаду која је плаћена приликом њиховог привременог задржавања урачунава се у трошкове накнаде за легализацију у складу са одредбама Закона.

4. Плаћање накнаде

Члан 28.

(1) Рјешење о износу накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и износу ренте на захтјев инвеститора доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе, након издавања локацијских услова, односно урбанистичко - техничких услова, а израчунава се како је прописано одредбама Закона о уређењу простора и грађења и прописима донесеним на основу њега.

(2) Рјешење из става 1. овог члана доноси се и за објекте за које на основу овог Закона није потребна грађевинска дозвола на основу урбанистичко – техничких услова идејног пројекта, а прије издавања локацијских услова.

(3) У прилогу Рјешења из става 1. овог члана надлежни орган доставља и записник обрачуна трошкова уређења земљишта и ренте са свим параметрима на основу којих су обрачунати.

Члан 29.

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта и накнада за ренту (у даљем тексту накнада) може се плаћати у ратама, за правна и физичка лица, на следећи начин:

- а) за изградњу индивидуалних стамбених објеката и индивидуалних стамбено – пословних објеката у 24 мјесечне рате
- б) за изградњу колективних стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката, у 12 једнаких мјесечних рата
- в) за изградњу пословних објеката производне намјене у 36 једнаких мјесечних рата уз обезбјеђење инструмената плаћања (гаранција банке).

(2) Накнада за легализацију објекта плаћа се на сљедећи начин:

- а) за легализацију објекта код којих је утврђена накнада у фиксом износу, накнада за легализацију се плаћа одједанпут у цјелокупном износу
- б) за привремено задржавање објекта, гдје накнада износи 20% накнаде за трошкове уређења и ренте или се плаћа у фиксном износу, односно када је донесено рјешење о трајном задржавању објекта накнада се плаћа одједанпут у цјелокупном износу
- в) у свим осталим случајевима легализације накнада за легализацију се плаћа на начин како је то прописано ставом 1. овог члана..

(3) Инвеститору изградње објекта на градском грађевинском земљишту не може се издати грађевинска дозвола, док не достави доказ да су плаћене наведене накнаде.

(4) У случају из става 1. и 2. тачка в. овог члана инвеститор са јединицом локалне самоуправе закључује уговор о плаћању накнада у мјесечним ратама.

(5) Уговор из става 4. овог члана и плаћена прва рата сматра се доказом на основу кога се може издати грађевинска дозвола.

(6) Уговор се доставља у спис предмета Одјељења за просторно уређење, а може се доставити и у Републичку управу за геодетске и имовинско правне послове, подручну јединицу Гацко ради уписа терета (залога) и забиљешке о забрани промета оптерећеног земљишта до измирења накнада.

(7) Одјељење за просторно уређење Општине неће издати употребну дозволу за објекат до потпуног измирења предаје наведених накнада, осим у случају из става 1. тачка в. (производни објекти).

(8) Уговор из става 4. у име Општине закључује Начелник.

5. Распоређивање и усмјеравање средстава накнада

Члан 30.

(1) Финансирање уређења градског грађевинског земљишта и израде докумената просторног уређења врши јединица локалне самоуправе, а обезбјеђује се из средстава остварених од:

- ренте
- накнаде за уређење грађевинског земљишта

- закупнине за грађевинско земљиште
- продаје грађевинског земљишта
- дијела пореза на имовину и
- других извора у складу са посебним прописима.

V Урбанистичка правила уређења простора и изградње објеката

1. Грађевинска парцела

Члан 31.

- (1) Грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта које служи за редовну употребу објекта, односно објеката.
- (2) Грађевинска парцела утврђује се обавезно за стамбене и стамбено – пословне објекте, изузев ако планским документом није одређено другачије.
- (3) За пословне зграде и друге објекте који се налазе на истој локацији и припадају истом кориснику (производни и други привредни и непривредни комплекси) по правилу се утврђује заједничка грађевинска парцела.
- (4) Изузетно детаљним урбанистичко – техничким условима, по захтјеву инвеститора у поступку изградње или легализације индивидуалног објекта, грађевинска парцела предвиђена Проведбеним планским документом може се у нижој минималној мјери кориговати, како би се уважили релевантни фактори, који се тичу имовинско – правних односа, а да се притом не угрожава нормално функционисање и приступ околним изграђеним и планираним објектима.

VI Изградња помоћних и постављање привремених објеката и уређаја

Члан 32.

- (1) Изградња помоћних и постављање привремених објеката и уређаја врши се под условима и на начин прописан Законом о уређењу простора и грађења и другим законским и подзаконским прописима, Проведбеним документима просторног уређења и одредбама ове Одлуке.

1. Помоћни објекти

- (1) Помоћни објекти, у смислу ове Одлуке су објекти који служе за редовну употребу индивидуалног стамбеног или стамбено – пословног објекта.

(2) Помоћни објекти се могу градити на парцели индивидуалног стамбеног или стамбено – пословног објекта за који је издата грађевинска дозвола.

(3) Помоћни објекти се граде унутар граница грађевинске парцеле основног објекта.

Члан 33.

(1) Помоћни објекти се разврставају у три категорије:

- а) помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом: гараже, котловнице, оставе, дрварнице, лјетне кухиње, пушионице и сл.
- б) помоћни објекти инфраструктуре: цистерне за воду, резервоари, бунари, базени са базенском техником, рибњаци, урбани мобилијар, надсрешнице, перголе и сл.

1.1. Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом

Члан 34.

(1) Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом се у правилу граде као приземни, са могућношћу изградње подрумске или степенске етаже уколико конфигурација терена то налаже.

(2) Максимална свијетла висина помоћног објекта износи 2,40м.

(3) Помоћни објекат се гради са равним кровом или косим кровом без надзиде са нагибом кровних равни до 20%.

(4) Максимална дозвољена БПП ових објеката је до 50м².

(5) Изузетно, бруто грађевинска површина помоћних објеката може бити већа од 50м², уколико то дозвољавају просторне могућности, тако да укупна површина помоћних објеката не може заузети више од 20% површине грађевинске парцеле умањене за површину коју заузима основни објекат.

Члан 35.

(1) Помоћни објекат из члана 32. ове Одлуке се у правилу лоцира иза основног објекта или на припадајућој грађевинској парцели.

- (2) Изузетно од става 1. овог члана, помоћни објект се може лоцирати испред основног објекта, ако је разлика између нивелационе коте приступне саобраћајнице већа од 12% мјерено од регулационе до грађевинске линије, као и у ситуацији када је основни објект повучен у дужину парцеле, те нема могућности изградње иза основног објекта, с тим да помоћни објект не може прећи планску грађевинску линију према улици.
- (3) Помоћни објект може се лоцирати и на растојањима мањим од прописаних, уз писмену сагласност сусједа.
- (4) Изузетно од става 3. овог члана, уколико сусјед инвеститора има већ изграђен помоћни објект на међи, односно на удаљености мањој од прописане, инвеститору се може дозволити изградња помоћног објекта на међи или на једнакој удаљености, с тим што грађевинска линија објекта не може прећи грађевинску линију сусједног објекта.

Члан 36.

- (1) За изградњу помоћног објекта на парцели индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, није потребна грађевинска дозвола.
- (2) Изградњи помоћног објекта из става 1. овог члана може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова чији је рок важења три године до дана издавања записника о исколчавању објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

Члан 37.

- (1) Помоћни објекти се не могу градити на грађевинској парцели колективних стамбених и стамбено – пословних и пословних објеката, уколико просторно – планском документацијом није другачије одређено.
- (2) Није дозвољена промјена намјене помоћних објеката, промјена намјене гаража и гаражних мјеста намјенски грађених у оквиру колективних стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката и промјена намјене намјенски грађених гаража у низу, осим ако планским документом није другачије одређено.

1.2. Помоћни објекти инфраструктуре

Члан 38.

- (1) Помоћни објекти инфраструктуре у правилу граде се у оквиру грађевинске парцеле у сврху задовољења минималних услова опремања парцеле недостајућом инфраструктуром.

Члан 39.

- (1) Изградња објекта из члана 38. ове Одлуке на грађевинској парцели основног објекта може се дозволити у појасу између регулационе и грађевинске линије објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.
- (2) Изградња помоћних инфраструктурних објеката може се одобрити на удаљености најмање један метар од међне линије парцеле, а шест метара од сусједног стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта.
- (3) Изузетно од претходног става, изградња се може дозволити и на мањим удаљеностима, ако то захтијевају услови на терену, уз претходно прибављену сагласност сусједа.

Члан 40.

- (1) На простору на којем није изграђена канализациона инфраструктура, у оквиру грађевинске парцеле обавезна је и изградња водонепоропусног септика или сабирних јама у складу са важећим прописима који уређују ову област.
- (2) Објекти из става 1. овог члана се лоцирају у складу са одредбама члана 37. на мјестима гдје је могућ приступ возилима за чишћење таквих објеката у свако доба године.

Члан 41.

- (1) Изградњи помоћних објеката инфраструктуре може се приступити на основу идејног рјешења, локацијских услова чији је рок важења три године од дана издавања и записника о искориштавању објекта.

1.3. Помоћни објекти за уређење терена

Члан 42.

- (1) На грађевинској парцели основног објекта дозвољена је изградња више помоћних објеката за уређење терена уз услов задовољења свих урбанистичких параметара задатих планским документом.

Члан 43.

- (1) Услови за изградњу других помоћних објеката за уређење терена су:
 - а) отворени базен максималне површине 50м², дубине до 2м
 - б) рибњак максималне површине 15м², дубине до 1м

- в) вртна огњишта максималне површине до 5 м²
- г) надстрешнице и перголе максималне површине до 20м²

Члан 44.

- (1) Изградњи помоћног објекта за уређење терена може се приступити на основу идејног рјешења, локацијских услова чији је рок важења три године од дана издавања записника о искључавању објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

2. Привремени објекти

Члан 45.

- (1) Привремени објекти су објекти монтажно – демонтажног типа који се постављају за потребе градилишта, за организовање сајмова, јавних манифестација, затим кисоци, телефонске говорнице, баште, објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности као и спротска балон хала, аутопраона, објекти за потребе инфраструктурних система, паркиралишта, тенде, надстрешнице, јавни тоалети и објекти који својом намјеном допуњују садржај основног објекта и слично.

Члан 46.

- (1) Привремени објекат се може поставити у зависности од намјене на основу идејног пројекта и локацијских услова, односно рјешења о одобрењу за грађење.
- (2) У документима из става 1. овог члана мора бити изричито утврђено да се ради о привременом објекту са утврђеним роком привремености и обавезом власника да по истеку рока или настанку одређених околности објекат уклони без права на надокнаду.
- (3) Максимални рок привремености је до 10 година од издавања локацијских услова, а који је могуће продужити подношењем захтјева за продужење важности локације, уколико је захтјев за продужење поднесен прије истека рока привремености утврђеног у локацијским условима.

Члан 47.

- (1) Привремени објекат је у правилу приземни и не може имати стамбену намјену, изузев ако се ради о објектима који се постављају у случају ванредних услова и околности.
- (2) Привремени објекти морају бити изграђени у свим својим дијеловима од монтажно – демонтажних елемената на такав начин да се без промјена и оштећења или са мањим промјенама и оштећењима могу одвојити од тла и поставити на друго мјесто.

- (3) Изузетно, од става 2. овог члана, за легално изграђени привремени објекат може се, по захтјеву инвеститора односно власника објекта, продужити важност локације у складу са одредбама ове Одлуке.

Члан 48.

- (1) Локација за привремени објекат може се одобрити ако је испуњен један од следећих услова:
- а) ако је важећим спроведбеним плановима предвиђено постављање привремених објеката,
 - б) ако локација није предвиђена коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења,
 - в) ако намјена привременог објекта допуњује садржај основног објекта, а то дозвољавају просторне могућности.

Члан 49.

- (1) Привремени објекти (комерцијални киосци, спортска балон хала, аутопраона, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног пословног објекта) и објекти за потребе инфраструктуре (трафостанице, базне станице, микробазне станице, предајници, агрегат и други) се постављају на основу грађевинске дозволе којој претходи издавање локацијских услова и рјешење о износу накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренте.
- (2) Остали привремени објекти се постављају на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о искључавању објекта.

Члан 50.

- (1) Привремени објекти морају бити лоцирани тако да ни у којем погледу не ометају пјешачке и саобраћајне токове, не умањују саобраћајну прегледност, не нарушавају изглед простора, не отежавају одржавање и коришћење комуналних грађевина и не ометају коришћење сусједних објеката.

Члан 51.

- (1) За обављање дјелатности привремени објекти морају испуњавати минималне техничке услове у погледу просторија, уређаја и опреме прописане за ту врсту дјелатности.

2.1 Киосци

Члан 52.

- (1) Киосци су типски објекти изграђени од лаких квалитетних материјала који се постављају на готову подлогу, а могу бити комерцијални и намјенски.

Члан 53.

- (1) Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности максималне БПП 15,00м².
- (2) Комерцијални киосци постављају се у складу са плановима.
- (3) Киоск на јавној површини мора бити постављен тако да слободна ширина пјешачке комуникације испред објекта не смије бити мања од 1,20м, ако постоји пјешачка стаза.
- (4) Архитектонско обликовање, величина и материјализација киоска мора бити у складу са усвојеним идејним рјешењем у првој и другој зони градског грађевинског земљишта .

Члан 54.

- (1) Намјенски киосци су типски монтажни објекти који се могу постављати на површинама јавне намјене или у оквиру грађевинске парцеле, ради обезбјеђења паркинг простора, наплате улаза у објекте и комплексе, чија бруто грађевинска површина не може бити већа од 3,00м².

2.2 Спротска балон хала

Члан 55.

- (1) Спортска балон хала у смислу ове Одлуке је привремени монтажно – демонтажни објекат пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена) са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платна, намијењен за обављање спортске активности.
- (2) Саставни дио балон хале спорстке намјене је технички блок са уређајима за гријање и хлађење, контролу притиска, кондиционирање ваздуха и сл., који се по правилу поставља изван волумена спортске балон хале.
- (3) Балон хала може да садржи површине за извођење једне или више спортских дисциплина и простор за пратеће садржаје одређене прописима и нормативима за обављање спортских активности и дјелатности (гардероба, санитарни блок, просторије за инвентар, просторије за одмор, љекарска соба, канцеларије и слично).

Члан 56.

- (1) Балон хала може се поставити у оквиру комплекса васпитнообразовних и спротских објеката за смјештај као и на земљишту које није приведено коначној намјени уколико својим положајем и величином не угрожава коришћење сусједних објеката.
- (2) За потребе балон хале потребно је обезбиједити минимално 10 паркинг мјеста.

2.3. Аутопраона

Члан 57.

- (1) Аутопраона у смислу ове Одлуке је привремени монтажно – демонтажни објекат намијењен за ручно, полуаутоматско и аутоматско прање возила, која се може поставити као додатни садржај сљедећим пословним објектима: бензинске станице, ауто – салони, сервиси и технички прегледи возила, тржни центри, угоститељски објекти, те индивидуалним стамбеним и стамбено – пословним објектима као и на земљишту које није приведено коначној намјени, уколико својим положајем и величином не угрожава коришћење сусједних објеката.

Члан 58.

- (1) Аутопраона својим положајем не смије да угрожава колски и пјешачки саобраћај.
- (2) Поред система за прање возила, аутопраона мора у складу са важећим прописима и нормативима за обављање те врсте дјелатности да садржи гардеробу са санитарним блоком, магацин, канцеларију, простор за наплату услуге, сепаратор масти и уља за третман отпадних вода и сл.
- (3) На припадајућој парцели, за потребе аутопраоне неопходно је обезбиједити одговарајући број паркинг мјеста (минимално 2 паркинг мјеста на једно мјесто за прање возила).

2.4. Објекти за потребе инфраструктурних система

Члан 59.

- (1) Објекти за потребе инфраструктурних система у смислу ове Одлуке су објекти монтажно – демонтажног типа којима се врши пренос електричне енергије (стубови, трафостанице, нисконапонски објекти и сл.), телекомуникациони објекти (базне станице, микробазне станице, предајници, ТВ и радио пријемници, агрегати и други слични објекти), а који нису дефинисани документом просторног уређења.

2.5. Паркиралишта

Члан 60.

- (1) Паркиралиште у смислу ове Одлуке је привремени уређено земљиште које се користи за паркирање возила, до привођења земљишта трајној намјени, на којима морају бити обезбијеђени услови за несметано паркирање возила, а нарочито обиљежена мјеста за паркирање и правци кретања возила.

- (2) Паркиралишта је могуће градити на парцелама које нису приведене коначној намјени, у заштитном појасу инфраструктурних објеката и уз саобраћајнице.
- (3) Привремена паркиралишта не могу служити као обезбјеђење трајних потреба за паркирањем планираних објеката.
- (4) Изградња паркиралишта није дозвољена на планираним јавним зеленим површинама.

2.6. Баште за угоститељске објекте

Члан 61.

- (1) Башта угоститељског објекта, у смислу ове Одлуке, је монтажно – демонтажни објекат привременог карактера са припадајућим мобилијаром (столови, столице и сл.) код угоститељског објекта, лоциран на јавној површини и на парцелама колектовних стамбено – пословних и пословних објеката.
- (2) Башту чине столови и столице, а по потреби сјенила, подна платформа, ограда, жардињере, расвјета, пано за излагање менија и цјеновника и други елементи који се постављају у складу са овом Одлуком.

Члан 62.

- (1) Ширина, односно дужина одобрене баште не може бити мања од 1,5м.
- (2) Површина баште је минимално 4,00м², а максимална површина не смије прећи троструку површину затвореног пословног простора.
- (3) Изузетно, баште је могуће поставити и у непосредној близини угоститељског објекта уколико је то дефинисано општим урбанистичко – техничким условима.

Члан 63.

- (1) Башта својим положајем не смије да омета пјешачке токове, нити да умањује саобраћајну прегледност.
- (2) Простор који преостаје за пролаз пјешака не смије бити ужи од 1.20м, а удаљеност баште, односно њене ограде од руба саобраћајнице, не смије бити мања од 1,00м.

Члан 64.

- (1) Башта може бити монтажна или немонтажна.

- (2) Наткривање се врши сунцобранима или тендама.
- (3) Баште се могу оивичити оградом или покретним цвијетним жардињерама максималне висине до 0,80м, с тим да не смију изаћи изван одобрених габарита, односно површина под жардињерама улази у укупну површину баште.
- (4) Ограде се могу поставити само према саобраћајници и између двије лјетне баште.
- (5) У дијеловима града гдје постоји уређен партер (поплочење) забрањено је постављане подних конструкција и ограда које захтијевају интервенције у постојећем поплочању (анексирање, бушење и сл.).

2.7. Тенде и настрешнице

Члан 65.

- (1) Тенде, у смислу ове Одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излаза пословних простора, а у сврху заштите од атмосферских утицаја.

Члан 66.

- (1) Тенда је конзолни или самоносиви, у правилу индустријски, склопиви привремени објекат, односно објекат лаке конструкције са импрегнираним или пластифицираним платном.
- (2) У првој зони градског грађевинског земљишта могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди са рекламом – само на преклопу, а боју тенде одредиће надлежни орган, у поступку израде урбанистичко – техничких услова, на захтјев носиоца израде.

Члан 67.

- (1) Надстрешнице, у смислу ове Одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излаза пословног простора и аутобуских стајалишта у сврху заштите од атмосферских утицаја.
- (2) Наткривање улаза или излаза пословних простора може се вршити надстрешницама конзолне монтажне конструкције од лаких материјала (метал, дрво), са чврстим покривачем (стакло, плакси пријеп), максималне ширине 1,20м, чији изглед мора бити у складу са архитектонским обликованим концептом материјализацијом објекта на који се поставља .

Члан 68.

- (1) Надстрешнице на аутобуским стајалиштима су типске монтажне конструкције које се постављају као заштита корисника јавног превоза од атмосферских утицаја, а постављање се врши на регистрованим стајалиштима јавног превоза.

Члан 69.

- (1) Изузетно, уколико се тенда или надстрешница постављају уз индивидуални стамбено – пословни односно пословни објекат, у оквиру грађевинске парцеле у приватном власништву, исти не мора бити конзолна, а својим положајем не смије да угрожава коришћење сусједних објеката, те да нарушава колски и пјешачки прилаз објекту.
- (2) Материјализација треба да је у складу са архитектонским обликованим концептом објекта уз који се поставља.

2.8. Јавни тоалети

Члан 70.

- (1) Јавни тоалет, у смислу ове Одлуке, је мотажни аутоматизовани санитарни објекат привременог карактера који је постављен на одређеној површини и прикључен на одговарајућу инфраструктуру.
- (2) Локација за позиционирање јавних тоалета на подручју града дефинишу се урбанистичко – техничком документацијом.

3.Објекти пејзажне архитектуре – партерног уређења

Члан 71.

- (1) Објекти пејзашне архитектуре су: парк, сквер, врт, трг, гробље, булевар, дрворед, градски парк, двориште вртића, зоолошки, дендролошки и ботанички вртови, уређени простори унутар стамбених блокова, партери и друго.
- (2) На објектима из става 1. овог члана дозвољава се постављање елемената урбаног мобилијара (споменика, скулптура, расвјете, јавних чесми, фонтана, канти за отпатке и сл.) те партерно уређење у смислу изградње стаза, уређења зелених површина.

Члан 72.

- (1) Уређење јавних површина у смислу изградње парковних стаза, спортских терена без трибина који су цијелом својом површином ослоњени на земљиште, једноставних дјечијих игралишта са опремом и темеља стабилних дјечијих игралишта, приступне рампе за несметан приступ и кретање лицима са посебним потребама односно

умањеним тјелесним способностима, ограђена игралишта за кућне љубимце и друге сличне радове, врши се на основу локацијских услова чији је рок важења три године – од дана издавања, идејног пројекта и записника о исколчењу објекта.

Члан 73.

- (1) Елементи урбаног мобилијара као што су клупе, чесме, мање фонтане, скулптуре, спомен плоче, контејнери и канте за отпатке и сл. постављају се на основу локацијских услова и идејног пројекта, обликовано морају бити уклопљени у амбијенталну средину и изграђени од квалитетних материјала.

4. Фасаде

Члан 74.

- (1) Промјена изгледа фасаде у смислу реконструкције која подразумијева измјене материјализације и архитектонског обликовања врши се на основу грађевинске дозволе.
- (2) Издавању локацијских услова претходи израда идејног пројекта реконструкције фасаде који треба да понуди квалитетно рјешење које се уклапа у амбијенталну цјелину и мора бити одобрено од стране свих власника објекта, те чини саставни дио урбанистичко – техничких услова.
- (3) За објекте од културно – историјског значаја или архитектонске вриједности прије издавања локацијских услова за промјену фасаде потребно је прибавити сагласност Републичког завода за заштиту културно – историјског и природног наслеђа на идејни пројекат.

Члан 75.

- (1) У колективним стамбеним и стамбено – пословним објектима затварање балкона, лођа и тераса изводи се у складу са идејним пројектом одобреним од стране свих власника објекта, који чине саставни дио урбанистичко – техничких услова.
- (2) У складу са прихваћеним идејним пројектом могуће је одредити фазно, односно појединачно затварање балкона, лођа и тераса.

Члан 76.

- (1) На спољним дијеловима зграда и других објеката јавне намјене, могу да се насликају мурали уз претходну сагласност комисије именоване за оцјену сваког конкретног приједлога.

- (2) Мурали, у смислу ове Одлуке, јесу умјетничка дјела искључиво естетске некомерцијалне садржине који се сликају на спољним дијеловима зграда или другог објекта јавне намјене, у циљу стварања развоја културног амбијента и естетског изгледа зграда.

Члан 77.

- (1) Клима уређаји могу се постављати на спољним дијеловима зграде на мјесту које је за то одређено пројектом изградње или реконструкције објекта.
- (2) Ако мјеста за постављање клима уређаја нису одређена пројектном документацијом или се могу поставити на мјестима која нису видљива са јавних површина (дворишне фасаде, заклоњени дијелови лођа, балкони, терасе и сл.).
- (3) За постављање клима уређаја обавезно је да се обезбиједи отицање кондензоване воде на начин који омогућава њено разлијевање на друге површине.

5. Сјеча стабала

Члан 78.

- (1) Сјеча стабала одобрава се у циљу реализације планских рјешења, а врши се на основу локацијских услова.

Члан 79.

- (1) Услови за сјечу стабала утврђују се стручним документом, урбанистичко – техничким условима којима се дефинишу услови за изградњу и коришћење објеката и земљиште, а уколико се ради о сјечи стабала која због свог положаја, врсте или других разлога представља хортикуларну или биолошку вриједност, као и стабла која чине дио дрвореда, прије издавања локацијских услова потребно је прибавити мишљење Републичког завода за заштиту културно – историјског и природног наслеђа.

VII Прелазне и завршне одредбе

Члан 80.

Управни поступак покренут пред надлежним органом до дана ступања на снагу ове Одлуке, окончаће се по одредбама Одлуке која је била на снази у вријеме покретања, осим ако је ова Одлука повољнија за инвеститора.

Члан 81.

или изграђених објеката или дијелова објеката на подручју Општине Гацко ("Службени гласник
Општине Гацко", бр. 2/11, 3/12)

Број:02-120- 6 /17

Датум: 28.02.2017. године

 ПРЕДСЈЕДНИК
ОПШТИНЕ ОПШТИНЕ
ГАЦКО
Јован Ковачевић

