



Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 6., 61., 63., 68., 70., 73., 76. i 83. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj: 25/03, 26/04 i 67/05), kao i člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH, broj: 66/13 i 100/13), člana 3. i 4. Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14) i člana 19. tačka 2. Statuta Općine Breza – Prečišćeni tekst ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 8/09), Općinsko vijeće Breza, na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, d o n o s i

## **ODLUKU o građevinskom zemljištu**

### **I – OPĆE ODREDBE**

#### **Član 1.**

Ovom Odlukom određuje se prostorni obuhvat građevinskog zemljišta općine Breza, zone građevinskog zemljišta, utvrđuju uslovi i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Breza u vidu prodaje, osnivanja prava građenja, na osnovu javnog konkursa, neposredne pogodbe i zamjene zemljišta, dodjele građevinskog zemljišta, utvrđuje se naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta – renta, naknada za uređenje građevinskog zemljišta, naknada za korištenje građevinskog zemljišta, rokovi i način plaćanja naknada, način vođenja, raspoređivanja i usmjeravanja sredstava iz naknada.

#### **Član 2.**

Gradskim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradu i naseljima gradskog karaktera, koje je planovima za prostorno uređenje namijenjeno za izgradnju objekata u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ove Odluke, je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van grada i naselja gradskog karaktera, a koje obuhvata urbano područje ostalih dijelova naseljenih mjesta općine Breza.

#### **Član 3.**

Općina Breza upravlja i raspolaže građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine, na način i pod uslovima predviđenim Zakonom o građevinskom zemljištu Federacije BiH i Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i ovom Odlukom.

**Član 4.**

Građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište.

**II – ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA****Član 5.**

Građevinsko zemljište u smislu ove Odluke dijeli se na gradsko i ostalo građevinsko zemljište i u šest zona.

Zone se utvrđuju na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu, prirodnih ekoloških uslova, korištenja zemljišta, kao što su naročito nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha i to:

- I - ZONA – obuhvata uže urbano područje grada i to naselje Breza,
- II - ZONA - obuhvata urbana područja i to naselja: Bate, Banjevac, Mahala, Bulbulušići, Založje i Novo Naselje Smailbegovići
- III - ZONA - obuhvata urbano područje Potkraj i to naselja: Potkraj i Kahve
- IV - ZONA – obuhvata naselja: Župča, Smailbegovići, Industrijski krug Kamenice i Industrijska zona  
Koritnik
- V - ZONA - obuhvata naselja: Podžupča, Vrbovik i Gornja Breza
- VI – ZONA - obuhvata Hrasno.

**„Ostalo“ građevinsko zemljište****Član 6.**

Ostalo građevinsko zemljište je građevinsko zemljište naselja sa granicama po obodnim česticama, utvrđenim Prostornim planom i to:

- a) Naselja u urbanom području Gornja Breza: Prhinje, Vardište, Vijasolići
- b) Naselja u urbanom području Slivno: Slivno, Trtorići, M. Rijeka, Orahovo
- c) Naselja u urbanom području Župča: Podgora, Vlahinje, Izbod
- d) Naselja u urbanom području Bukovik: Bukovik, Koritnik
- e) Naselja u urbanom području Kamenice: Kamenice, Grabovik
- f) Građevinsko zemljište van urbanih područja i to: dio naselja Kolovaj, dio naselja Gornja Breza-Subotići-Dužice, zaseok Vrankamen, zaseok Košare sa Jasikama, zaseok Ploče, zaseok Opreč, zaseok Kujave, dio naselja Vardište-Zaputje, zaseok Radinje, zaseok Nasići, zaseok Dolovčići, zaseok Očevlje, dio naselja Župča, dio naselja Podgora, zaseok Erići, zaseok Gaj.

Granice naselja iz prethodnog stava su utvrđene Prostornim planom općine Breza i Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Breza.

**Član 7.**

Odredbe ove Odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište, primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu Federacije BiH.

**III - USLOVI I NAČIN PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA****Član 8.**

Općinsko vijeće donosi Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine za izgradnju građevina.

Sve odluke vezane za raspolaganje građevinskim zemljištem donosi Općinsko vijeće pojedinačno na prijedlog Općinskog načelnika.

**Član 9.**

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodaje se ili se utvrđuje pravo građenja na istom, fizičkim i pravnim licima i to:

- na osnovu javnog konkursa,
- neposrednom pogodbom.

**Član 10.**

U cilju postupanja, u skladu sa prethodnim članom Općinsko vijeće će posebnom odlukom utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište prema zonama građevinskog zemljišta za svaku godinu, shodno Zakonu o građevinskom zemljištu FBiH i to najkasnije do 31.03. za tekuću godinu.

**Član 11.**

Odluku o prodaji na osnovu javnog konkursa za raspolaganje zemljištem putem javne licitacije donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika i ista obavezno sadrži:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravosnažna načelna urbanistička saglasnost, drugi podaci sa kojima Općina raspolaže,
- početnu prodajnu cijenu zemljišta, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način polaganja kapare, koja iznosi 10% od početne cijene zemljišta,
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, te troškove parcelacije zemljišta, ako je radi prodaje bilo potrebno provesti postupak parcelacije,
- i druge uslove zaključivanja ugovora

**Član 12.**

Početna vrijednost zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog stalnog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

**Član 13.**

Javni konkurs za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine raspisuje Općinski načelnik, nakon donošenja Odluke od strane Općinskog vijeća.

**Član 14.**

Javni konkurs se objavljuje u najmanje u dva dnevna lista u Federaciji BiH i na web stranici Općine Breza i oglasnoj ploči, najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

**Član 15.**

Javni konkurs provodi Komisija za sprovođenje Javnog nadmetanja – licitacije za raspolaganje zemljišta u vlasništvu Općine Breza, koju imenuje Općinski načelnik. Komisija ima predsjednika i dva člana koji imaju zamjenike.

Nadležnost Komisije je:

- prijem, otvaranje i razmatranje prijava na javni konkurs,
- donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi učesnika licitacije.

**Član 16.**

Javni konkurs o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika zemljišta koje je predmet raspolaganja,
- uslove propisane u članu 11. ove Odluke
- dan, sat i mjesto održavanja licitacije
- vrijeme i način razgledanja zemljišta koje je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o zemljištu koja je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravosnažna načelna urbanistička saglasnost i drugi podaci) sa kojima Općina raspolaže i pravo Općine da odustane od kupoprodaje
- podatke o vrsti objekta čija je izgradnja planirana na tom zemljištu
- visina početne vrijednosti – cijene za građevinsko zemljište, naknade za pogodnost građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- rokovi plaćanja
- dokaz o uplati kapare
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta
- podatke o zoni građevinskog zemljišta
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije
- način obavještanja o rezultatima javnog oglasa
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog okonkursa u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

**Član 17.**

Licitacija se održava u vrijeme i na mjestu koji su određeni u oglasu o licitaciji u sredstvima javnog informisanja.

U mjestu u kojem se održava licitacija sve isprave i podaci koji se odnose na postupak licitacije o zemljištu koje je predmet raspolaganja daju se na uvid: zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravosnažna načelna urbanistička saglasnost, podaci o vrijednosti zemljišta.

**Član 18.**

Licitacijom rukovodi predsjednik Komisije, koji prethodno utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti za održavanje licitacije: oglašavanje, utvrđivanje uvjeta, potreban broj učesnika u licitaciji, položene kapare, redosljed prodaje (ako se prodaje više zemljišta), odnosno redosljed zemljišta koje se opterećuju pravom građenja, ako ih ima više, i drugi uvjeti. Prilikom utvrđivanja broja učesnika licitacije utvrđuje se koje osobe učestvuju u svoje ime, a koje kao punomoćnici, odnosno zakonski zastupnici. Punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave. Osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

**Član 19.**

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika. Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja zemljišta neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u konkursu o licitaciji ili donijeti Odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.

**Član 20.**

Nakon što se utvrdi da su ispunjeni uvjeti za održavanje licitacije predsjednik Komisije upoznaje učesnike sa načinom i postupkom licitacije i poziva ih da daju ponude na početnu cijenu, čime počinje postupak nadmetanja.

**Član 21.**

Svakom učesniku vrijedi njegova ponuda sve dok se ne da veća ponuda. Licitacija traje sve dok se daju veće ponude. Učesnicima u licitaciji, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljim ponudama, o čemu odlučuje predsjednik Komisije.

**Član 22.**

Licitacija se zaključuje ako i poslije drugog poziva nije u roku od pet minuta data veća ponuda. Prije zaključenja licitacije predsjednik Komisije još jedanput ponavlja posljednju ponudu, a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

**Član 23.**

Poslije zaključenja licitacije predsjednik Komisije upoznaje učesnike licitacije da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na provedeni postupak licitacije.

**Član 24.**

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- a) da odluka ovlaštenog organa o uvjetima licitacije nije u skladu sa članom 11. ove Odluke.
- b) da javni konkurs o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene u članu 16. Ove Odluke
- c) da je postupak licitacije nepravilno proveden i da je to imalo bitnog uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije
- d) da učesnik čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija nema sposobnost za zaključenje ugovora ili sticanje prava vlasništva, odnosno prava građenja na zemljištu koje je predmet licitacije ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema propisano ovlaštenje.

**Član 25.**

Ako Komisija ustanovi da su nedostaci i propusti na koje prigovor ukazuje takve prirode da mogu biti odmah otklonjeni, donosi odluku da se licitacija nastavi pošto se nedostaci otklone.

U slučaju iz stava 1. ove Odluke učesnicima licitacije vrijede njihove ponude, osim ako one zbog davanja većih ponuda, nisu prestale da vrijede.

**Član 26.**

Ako Komisija ustanovi da uloženi prigovori nisu osnovani, zaključuje postupak licitacije i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena i s kojim učesnicima licitacije se zaključuje odgovarajući ugovor u formi notarske isprave.

**Član 27.**

Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru, Komisija prekida postupak licitacije dok se ne riješi o prigovoru.

**Član 28.**

Ako Komisija utvrdi da je prigovor osnovan, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

**Član 29.**

O postupku licitacije vodi se zapisnik, u koji se unosi cijeli tok postupka i sve ponude stavljene od pojedinih učesnika, kao i stavljeni prigovori. Zapisnik potpisuju članovi Komisije i prisutni učesnici licitacije. Poslije zaključenja zapisnika o postupku licitacije učesnici ne mogu ulagati prigovore. Potpisivanjem zapisnika učesnici licitacije potvrđuju valjanost provedene licitacije, o čemu ih je predsjednik Komisije dužan prethodno upoznati.

**Član 30.**

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave. Općinski načelnik u ime Općine Breza potpisuje ugovor u formi notarske obrađene isprave.

Općina Breza ne snosi troškove izrade ugovora, kao ni druge naknade u vezi sa prometom zemljišta-

Ako učesnik licitacije u stavu 1. ovog člana odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat položene kapare.

U slučaju iz prethodnog stava ovog člana zaključenje ugovora će se ponuditi sljedećem učesniku licitacije uz uslov da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuđača, a u slučaju da se zemljište ne uspije prodati održat će se druga licitacija.

#### Član 31.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, raspolaganje zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koje se prodaje, odnosno koja se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene tog zemljišta, koja je bila određena kao početna u postupku licitacije.

#### Član 32.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku od 15 dana od dana okončane licitacije, sa troškovima postupka licitacije.

Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 1. ovog člana smatraće se da je odustao od kupovine zemljišta te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

### **Ugovorne obaveze**

#### Član 33.

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži sljedeće obaveze:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost,
- obavezu kupca da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom a u daljem roku od 3 do 5 godina završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

#### Član 34.

U slučaju da je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište kupac stiče pravo uknjižbe zemljišta nakon plaćanja kupoprodajne cijene, a prodavač će u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom izvadku u cilju ispunjenja obaveza iz člana 33. ove Odluke.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje (teško finansijsko stanje, promjene sjedišta/prebivališta itd.), isti može podnijeti zahtjev Općinskom vijeću Općine Breza za davanje saglasnosti za prodaju trećem licu prije isteka rok da iz stava 1. ovog člana, s tim da treće lice preuzima obaveze iz člana 33. ove Odluke.

#### Član 35.

U slučaju da kupac ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom propisanom u članu 33. ove Odluke prodavač može zahtijevati raskid ugovora o kupoprodaji.

U slučaju raskida ugovora prodavač će isplatiti kupcu plaćenu kupoprodajnu cijenu za neizgrađeno građevinsko zemljište o čemu će se zaključiti poseban sporazum o uslovima, načinu i dinamici vraćanja kupoprodajne cijene u skladu sa Općinskim budžetom, a tržišna vrijednost eventualno nedovršene zgrade odnosno građevine će biti isplaćena nakon što Općina ponovo izvrši prodaju građevinskog zemljišta sa nedovršenom zgradom, u skladu sa

ovom Odlukom.

Tržišna vrijednost nedovršene zgrade će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

### **Pravo građenja**

#### **Član 36.**

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi građenja građevina, u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH. Odluku o osnivanju prava građenja na određenom zemljištu u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika, a odluku o objavi javnog konkursa o sticanju prava građenja na određenom zemljištu putem javne licitacije donosi Općinski načelnik.

Postupak licitacije sticanja prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisan ovom Odlukom.

Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna naknada, a početni iznos naknade utvrđuje nadležni organ Općine u visini naknade koja odgovara iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, a konačna cijena se utvrđuje u postupku licitacije.

#### **Član 37.**

Uslovi opterećenja zemljišta pravom građenja sadrže:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja
- početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište
- način polaganja kapare
- način i uslovi plaćanja mjesečne naknade
- vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava
- uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Navedeni uslovi moraju biti navedeni u tekstu javnog konkursa.

### **Neposredna pogodba i zamjena zemljišta**

#### **Član 38.**

Zemljište u vlasništvu Općine, Općinsko vijeće može izuzetno otuđiti ili njima na drugi način raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta.

Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja zemljišta u vlasništvu Općine može se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa radi obavljanja njihovih nadležnosti
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija
- objekata komunalne infrastrukture
- objekata vjerskih zajednica,
- radi oblikovanja građevinske čestice.

#### **Član 39.**

Dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica.

#### **Član 40.**

Zamjeni zemljišta pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javnih površina, saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređenja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značaja za Općinu.

Zemljišta u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih lica, u svrhu realizacije projekata od privrednog interesa za Općinu.

Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje Općinski načelnik u formi notarski obrađene isprave.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe.

Vrijednost zemljišta koja su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti zemljišta koja su predmet zamjene isplatit će se u novcu.

#### Član 41.

Dopušteno je raspolaganje zemljišta Općine neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta u vezi sa pravnim poslovima koje međusobno sklapaju država, entitet, druge jedinice lokalne samouprave i Općina, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac objiju ugovorenih strana i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorene strane kao ni opći interes njenih građana.

#### Član 42.

Pravni poslovi sklopljeni u vezi sa neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta protivno odredbama ove Odluke su ništavi.

#### Član 43.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Breza na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, Općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.

Naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište iz prethodnog stava uvećava se za 100%, a naknada se odnosi na rentu.

### **IV - NAKNADE**

#### Član 44.

Fizičko i pravno lice – investitor, u postupku izdavanja odobrenja za građenje, dužno je platiti naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – renta i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

#### Član 45.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – renta, je naknada iz osnova prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koja može nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a nije rezultat ulaganja sredstava investitora.

#### Član 46.

Osnovicu za utvrđivanje visine rente čini prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Breza.

Općinsko vijeće će utvrditi posebnom Odlukom visinu prosječne konačne građevinske cijene m<sup>2</sup> korisne stambene površine za prethodnu godinu najkasnije do 31.03. tekuće godine.

#### Član 47.

Visina rente po m<sup>2</sup> za izgradnju građevina, utvrđuje se množenjem osnovice iz prethodnog člana sa fiksnim procentom rente, utvrđenim Zakonom o građevinskom zemljištu, u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni.



Visina rente određuje se prema neto etažnoj korisnoj površini građevine izraženoj u m<sup>2</sup>, utvrđenoj u rješenju o urbanističkoj saglasnosti.

#### Član 48.

Visina rente po 1 m<sup>2</sup> korisne površine utvrđuje se primjenom fiksnog procenta rente koji je propisan Zakonom o građevinskom zemljištu FBiH i renta po zonama iznosi, kako slijedi:

u I zoni .....	6%
u II zoni .....	5%
u III zoni.....	4%
u IV zoni .....	3%
u V zoni.....	2%
u VI zoni .....	1%

#### Član 49 .

Pod korisnom površinom objekta smatra se zbir svih podnih površina prostora po svim etažama.

Kod obračunavanja rente, korisna površina se umanjuje, kako slijedi:

- za podrume ..... 50 %
- za potkrovlja ..... 25 %
- za natkrivene otvorene površine i pomoćne objekte .... 50%
- za otvorene platoe ..... 75%

#### Član 50.

Rentu su dužni platiti sva fizička i pravna lica.

Renta se neće plaćati za objekte koji će se graditi na ostalom građevinskom zemljištu, ako se radi o zemljištu u privatnoj svojini.

U slučaju prodaje zemljišta u vlasništvu Općine Breza, koje spada u ostalo građevinsko zemljište , renta će se naplaćivati kao za VI zonu gradskog građevinskog zemljišta.

### **V - UREĐENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

#### Član 51.

Pod uređenim gradskim građevinskim zemljištem podrazumjeva se zemljište na kome su izvršeni radovi pripreme zemljišta za građenje i opremanje zemljišta u skladu sa zakonom. Smatra se da je uređeno gradsko građevinsko zemljište, ako ispunjava minimum uređenja gradskog građevinskog zemljišta i to:

- snabdjevanje vodom i rješenje otpadnih voda, kolski prilaz građevinskoj parceli
- snabdjevanje električnom energijom.

#### Član 52.

Pripremanje gradskog građevinskog zemljišta, obuhvata:

- uređenje imovinsko-pravnih odnosa
- geološka, geomehanička i mikroseizmološka ispitivanja, ispitivanja potrebna za obezbjeđenje izgrađenih građevina od elementarnih i drugih nepogoda i ratnog dejstva, pripremanje geodetskih planova i elaborata i prostornih izvedbenih planova, parcelaciju zemljišta, utvrđivanje granica građevinskih parcela i slične radove
- uklanjanje postojećih objekata i uređenja nasada plodne zemlje i odvoz materijala
- poravnavanje, nasipanje i isušivanje zemljišta, osiguranje klizišta, ispitivanje zemljišta radi pronalazjenja i uklanjanja eksplozivnih sredstava iz rata i slični radovi
- arheološka ispitivanja, ako je na zemljištu arheološko nalazište.

**Član 53.**

Opremanje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata:

1. Izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje, kao što je: izgradnja i rekonstrukcija puteva, ulica, pristupnih puteva, trgova, pothodnika, prelaza, javnih parkirališta u naselju, javne rasvjete, zelenih površina u naselju i drugih komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje.
2. Izgradnju komunalnih građevina i instalacija za pojedinačno korištenje, kao što je izgradnja i rekonstrukcija uređaja i mreže za snabdijevanje naselja vodom, električnom i toplotnom energijom, ptt saobraćajem, za odvođenje oborinskih i otpadnih voda, prevoz putnika u lokalnom saobraćaju, održavanje javne gradske čistoće.

**Član 54.**

Investitor koji namjerava graditi na gradskom građevinskom zemljištu dužan je platiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koja obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja tog zemljišta, koja se utvrđuje rješenjem o urbanističkoj saglasnosti. Ako je prodato gradsko građevinsko zemljište koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta saglasno uslovima iz urbanističke saglasnosti i u tom slučaju nije dužan da plati naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknadu iz stava 1. ovog člana, prema osnovima i mjerilima iz ove Odluke, dužan je da plati investitor koji namjerava da gradi na ostalom građevinskom zemljištu na kome postoji pravo svojine.

Naknada iz stava 1. ovog člana plaća se i za dogradnju, nadziđivanje, preuređenje krovišta i potkrovlja, rekonstrukciju kojom se povećava korisna površina (za povećanu površinu) i izgradnju nove na mjestu uklonjene građevine.

**Član 55.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se na osnovu broja jedinica mjere korisne površine građevina na određenom području i ukupnih stvarnih troškova uređenja tog područja do momenta donošenja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, bez obzira kada su izvršeni poslovi uređenja do zatečenog obima.

**Član 56.**

Kada se uređenje gradskog građevinskog zemljišta vrši prema donesenom Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, iznos naknade za uređenje se utvrđuje saglasno Programu, a prema jedinici korisne površine objekta za čiju se izgradnju izdaje urbanistička saglasnost.

**Član 57.**

Korisna površina građevine određuje se prema predviđenoj neto etažnoj korisnoj površini građevine obračunatoj po građevinskim standardima.

**Član 58.**

Ukoliko nije donesen Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta, visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere će se obračunavati po jedinici korisne površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost i određuje se tako što se kao polazna osnova uzima prosječna cijena m<sup>2</sup> izgrađenog prostora na osnovu Odluke Općinskog vijeća o visini prosječne konačne građevinske cijene m<sup>2</sup> korisne stambene površine po zonama, kako slijedi:

**I – ZONA**

- za poslovne objekte ..... 2,5 %
- za stambene objekte ..... 2,3 %
- za proizvodne objekte ..... 2,2 %

**II – ZONA**

- za poslovne objekte ..... 2,3 %
- za stambene objekte ..... 2,0 %
- za proizvodne objekte ..... 1,5 %

**III – ZONA**

- za poslovne objekte ..... 1,8 %
- za stambene objekte ..... 1,5 %
- za proizvodne objekte ..... 1,0 %

**IV – ZONA**

- za poslovne objekte ..... 1,3 %
- za stambene objekte ..... 1,0 %
- za proizvodne objekte ..... 0,5 %

**V - ZONA**

- za poslovne objekte .....0,9 %
- za stambene objekte .....0,7 %
- za proizvodne objekte .....0,25 %

**VI - ZONA**

- za poslovne objekte .....0,6 %
- za stambene objekte .....0,5 %
- za proizvodne objekte .....0,1 %

**Član 59.**

Ukoliko nije donesen Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za proizvodne, pomoćne i poljoprivredne objekte utvrđuje se u iznosu od 50% naknade za stambene objekte iz člana 58. u zavisnosti od zone u kojoj se objekat gradi.

Ukoliko je u slučaju iz prethodnog stava korisna površina proizvodnog, pomoćnog ili poljoprivrednog objekta veća od 500 m<sup>2</sup>, naknada iz prethodnog stava utvrđuje se u iznosu od 30% naknade za stambene objekte iz člana 58. u zavisnosti od zone u kojoj se objekat gradi.

**Član 60.**

Kod izgradnje proizvodnih objekata sa investitorom se može zaključiti ugovor o načinu i uslovima plaćanja naknada utvrđenih odredbama ove Odluke.

Kod izgradnje stambeno-poslovnih i poslovnih objekata sa investitorom se može zaključiti ugovor o načinu i uslovima plaćanja naknada utvrđenih odredbama ove Odluke, ako je iznos naknada veći od 50.000,00 KM, s tim da plaćanje naknada mora biti izvršeno najkasnije do izdavanja upotrebne dozvole.

Investitor je dužan dati odgovarajuća sredstva obezbjeđenja za izvršenje ugovora (finansijska, stvarno-pravna).

Stupanjem na snagu ugovora iz stava 1. i 2. ovog člana i davanjem odgovarajućeg sredstva obezbjeđenja izvršenja obaveze investitora, stiču se uslovi da se investitoru izda odobrenje za građenje.

**Član 61.**

Kod izgradnje objekata u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta, plaća se naknada za uređenje građevinskog zemljišta u iznosu od 0,4 % od prosječne građevinske cijene 1 m<sup>2</sup> stambenog prostora iz prethodne godine, dok se renta u ovim slučajevima ne naplaćuje.

**Naknada za izgradnju rezidencijalnih naselja, vikend objekata i drugih objekata****Član 62.**

Rezidencijalno naselje je nastanjen, izgrađen, prostorno funkcionalno objedinjen lokalitet na kojem je izgrađeno ili se namjerava graditi najmanje devet stambenih objekata, sa pratećim objektima javnog karaktera, sportsko rekreativnim sadržajem i svom potrebnom infrastrukturom.

Rezidencijalno naselje može se graditi u urbanom području koje je po namjeni predviđeno za stanovanje kako je to utvrđeno Prostornim planom općine Breza, a po zahtjevu pravnog lica i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

Za objekte rezidencijalnog naselja čija se izgradnja planira na ostalom građevinskom zemljištu, a koje nije uređeno neće se obračunavati i naplaćivati naknada za uređenje građevinskog zemljišta uz obavezu investitora da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta, a u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakona o prostornom uređenju i građenju. Za objekte rezidencijalnog naselja koji se planiraju graditi na ostalom građevinskom zemljištu, naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta – renta, obračunava se i naplaćuje kao za stambene prostore III zone građevinskog zemljišta, utvrđene ovom Odlukom, kao i naknada za uređenje građevinskog zemljišta, ako je građevinsko zemljište uređeno.

Vikend objektom u smislu Zakona o prostornom uređenju i građenju, smatra se građevina sa jednom ili dvije nadzemne etaže bruto razvijene površine do 120 m<sup>2</sup> (u površinu ulaze pomoćne prostorije) namijenjena isključivo povremenom i privremenom boravku ljudi.

Za vikend objekte čija je izgradnja planirana na građevinskom zemljištu koje je svrstano u VI zonu građevinskog zemljišta i na ostalom građevinsko zemljište, a koje nije uređeno, neće se obračunavati naknada za uređenje građevinskog zemljišta uz obavezu investitora da izvrši uređenje zemljišta, u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

Za vikend objekte koji se planiraju graditi na građevinskom zemljištu koje je svrstano u VI zonu građevinskog zemljišta i na ostalom građevinskom zemljištu, naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta – renta obračunava se i naplaćuje kao za stambene objekte III zone građevinskog zemljišta, utvrđene ovom Odlukom, kao i naknada za uređenje građevinskog zemljišta, ako je građevinsko zemljište uređeno.

Za izgrađene objekte i za objekte koji se namjeravaju graditi na ostalom građevinskom zemljištu, ako je investitor pravno lice, naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta – renta obračunava se i naplaćuje kao za objekte iste namjene III zone građevinskog zemljišta, utvrđene ovom Odlukom, kao i naknada za uređenje građevinskog zemljišta, ako je građevinsko zemljište uređeno.

**VI - NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA****Član 63.**

Ovom Odlukom uvodi se obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, određuju se obveznici plaćanja naknade, osnovi i bliža mjerila na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku, rokovi i način plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta, način vođenja, raspoređivanja i usmjeravanja sredstava naknade.

**Član 64.**

Obveznici plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom i sličnom prostoru, odnosno fizička i druga pravna lica koja su korisnici gradskog građevinskog zemljišta.

Obveznik naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta, utvrđuje se na osnovu podataka iz odobrenja za upotrebu objekta, katastarskog operata, odnosno zemljišnih knjiga ili uviđaja na licu mjesta.

**Član 65.**

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove u postupku utvrđivanja obaveze plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta koristiti će podatke pribavljene na jedan od sljedećih načina:

- iz katastarskog operata
- od strane zemljišno – knjižnog ureda nadležnog suda
- na osnovu urbanističko-građevinske dokumentacije
- utvrđivanjem podataka na licu mjesta
- na drugi način na koji se može utvrditi tačno i potpuno činjenično stanje.

Obavezuje se općinska služba nadležna za izdavanje odobrenja za obavljanje djelatnosti da jedan primjerak odobrenja za obavljanje djelatnosti, druge dokumentacije koju posjeduje u spisu predmeta, a na osnovu koje se može utvrditi površina prostora kao što je ugovor, zemljišno-knjižni izvadak, izvod iz katastarskog operata, urbanističko-građevinsku dokumentaciju kao i rješenje o odjavi djelatnosti dostavi Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove u cilju blagovremenog evidentiranja prestanka obaveze i novog obveznika.

Obavezuje se općinska komisija nadležna za procjenu prometne vrijednosti objekata da jedan primjerak ugovora o prijenosu prava na nekretninama dostavi Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove.

U okviru Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove lice koje izdaje uoprebnu dozvolu za objekat, jedan primjerak te dozvole dostaviti će licu koje vrši poslove obračuna i utvrđivanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta, radi utvrđivanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta za taj objekat.

**Član 66.**

Obveznik je dužan da prije početka korištenja prostora odnosno zemljišta o tome obavijesti Službu za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove radi utvrđivanja naknade, a najkasnije 30 dana od dana početka korištenja stambenog, poslovnog, proizvodnog prostora, odnosno zemljišta.

Obveznici naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta dužni su sve promjene koje utiču na rješenjem utvrđenu obavezu plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta prijaviti Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

Prijava obveznika mora da sadrži podatke o vlasniku – korisniku, površini građevinskog zemljišta, bližu lokaciju kao i opi promjene.

Ukoliko obveznik ne prijavi promjenu iz prethodnog stava koja se odnosi na promjenu nosioca prava vlasništva odnosno korištenja, plaćanje naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ostaje njegova obaveza sve do posljednjeg dana mjeseca u kojem je obavijestio službu o toj promjeni.

Obveznici naknade dužni su na zahtjev nadležne općinske službe predložiti dokumentaciju koju u vezi utvrđivanja naknade posjeduju ili mogu pribaviti.

**Član 67.**

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem nadležne općinske službe.

Utvrđeni mjesečni iznos naknade plaća se najkasnije do kraja mjeseca za tekući mjesec.

**Član 68.**

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta prestaje danom prestanka postojanja građevine za koju se plaća.

**Član 69.**

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ne naplaćuje se na ostalom građevinskom zemljištu izuzev za zemljište na kome su izgrađeni poslovni objekti. Svi poslovni objekti koji su izgrađeni na ostalom građevinskom zemljištu plaćaju naknadu za korištenje građevinskog zemljišta u iznosu od 2,00 boda po 1 m<sup>2</sup> (kao za IV poslovnu zonu).

**Član 70.**

Korisna površina izgrađenog stambenog, garažnog i sličnog prostora, proizvodnog i poslovnog prostora je neto etažna tlocrtna površina svih zatvorenih prostora.

Pod korisnom površinom na koju se plaća naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta smatra se u smislu ove Odluke i natkriveni otvoreni prostor kao i svako građevinsko zemljište koje je funkcionalno povezano s prostorom iz prethodnog stava i služi isključivo njegovom korisniku (ekonomska dvorišta, nepokrivena skladišta, manipulativni prostor i sl).

Ako je više korisnika građevinskog zemljišta u državnoj ili privatnoj svojini, a ne može se utvrditi koji dio tog zemljišta koristi pojedini korisnik, pripadajući dio svakog korisnika određuje se srazmjerno korisnoj površini izgrađenog prostora koji koristi.

Ako se korisna površina, zbog specifičnosti funkcije ili načina izgradnje građevine, ne može odrediti na način iz stava 1. i 2. ovog člana, korisna površina će se odrediti prema površini gradskog građevinskog zemljišta koje je određenom korisniku dodijeljeno na korištenje.

**Član 71.**

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se po broju jedinica mjere (m<sup>2</sup>) korisne površine stambenog, garažnog, poslovnog i sličnog prostora, koji pripada određenom korisniku.

**Član 72.**

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere određuje se u zavisnosti od toga da li se prostor koristi za stanovanje, proizvodnju ili drugu djelatnost i prema pripadnosti prostora određenim zonama građevinskog zemljišta obrazovanim na osnovu podataka o prirodnim i radom stvorenim pogodnostima u korištenju tog zemljišta.

**Član 73.**

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere korisne površine prostora za jedan mjesec izražava se brojem bodova koji pripadaju određenoj vrsti prostora, u zavisnosti od pripadnosti tog prostora određenoj zoni. Visina naknade iz prethodnog stava izračunava se množenjem pripadajućeg broja bodova s vrijednošću boda.

Vrijednost boda se utvrđuje prema jedinici površine zemljišta, odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine u iznosu od 0,01% od prosječne konačne građevinske cijene iz prethodne godine 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jednom obvezniku izračunava se množenjem broja jedinica mjere korisne površine prostora sa pripadajućim

brojem bodova po jedinici mjere korisne površine i vrijednošću boda.

Usklađivanje vrijednosti boda za stambeni, proizvodni i poslovni prostor vrši se tromjesečno, u skladu sa indeksom rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji.

#### Član 74

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po 1/m<sup>2</sup> korisne površine, za jedan mjesec iznosi:

#### 1. STAMBENI, GARAŽNI I SLIČAN PROSTOR

I - zona.....	0,60 bodova
II - zona .....	0,50 "
III - zona .....	0,40 "
IV - zona .....	0,30 "
V - zona .....	0,20 "
VI - zona .....	0,10 "

#### 2. PROIZVODNI PROSTOR

I - zona.....	2,80 bodova
II - zona .....	2,40 "
III - zona .....	2,00 "
IV - zona .....	1,60 "
V - zona .....	1,20 "
VI - zona .....	1,00 "

#### 3. POSLOVNI PROSTOR

I - zona.....	5,80 bodova
II - zona .....	4,00 "
III - zona .....	2,40 "
IV - zona .....	2,00 "
V - zona .....	1,60 "
VI - zona .....	1,20 "

4. Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog i ostalog zemljišta za nadzemne i podzemne dalekovode, NN mreže, telekomunikacione i kablovske mreže utvrđuje se u iznosu od 0,03 KM po metru dužnom (m').

#### Član 75.

Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta za objekte rezidencijalnog naselja i vikend objekte, određuje se u dvostrukom iznosu utvrđene naknade za stambeni prostor III zone, određenim ovom Odlukom.

#### Član 76.

Pravosnažno rješenje kojim je utvrđena obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove dostavlja Službi za finansije, inspeksijske poslove i opću upravu. Službenu evidenciju obveznika naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta uspostaviti će općinski organ uprave nadležan za komunalne poslove i sadrži najmanje sljedeće, podatke:

- opći podaci o obvezniku naknade
- broj katastarske čestice i površina

- ukupna površina objekta (stambenog, poslovnog ili proizvodnog)
- podatke o vrsti i dužini podzemne i nadzemne mreže
- iznos naknade za plaćanje.

Evidencije o zaduženju i naplati naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta vodi

Služba za finansije, inspeksijske poslove i opću upravu na osnovu pravosnažnog rješenja Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko- pravne poslove.

U slučaju neplaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđene pravosnažnim rješenjem nadležne službe, Općina Breza će svoja potraživanja ostvariti putem suda.

## **VII - NAČIN VOĐENJA, RASPOREĐIVANJA I USMJERAVANJA SREDSTAVA NAKNADA IZ OVE ODLUKE**

### **Član 77.**

Sredstva naknada iz ove Odluke (naknade od prodaje gradskog građevinskog zemljišta, naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, naknade za pogodnosti – renta, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta) vode se odvojeno po vrstama naknada na posebnom računu Općine i koriste se za troškove naknade ranijim vlasnicima, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

## **VIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 78.**

Zahtjevi podneseni prije početka primjene ove Odluke, po kojima nije doneseno rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta, rješavat će se po odredbama ove Odluke, a ukoliko je doneseno rješenje, rješavat će se po odredbama prethodne Odluke.

### **Član 79.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu – Prečišćeni tekst ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 14/14) i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 2/17).

### **Član 80.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj: 01/1-02-1766/17  
Breza, 28.06.2017. godine.

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Vedad Jusić, s,r



Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 48 stav 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE – DO kantona“, broj: 1/14) i člana 19. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“ broj: 8/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017.godine, d o n o s i :

## **O D L U K U**

### **O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA “AUTOSAOBRAĆAJ-BREZA”**

#### **Član 1.**

Usvaja se Regulacioni plan “Autosaobraćaj – Breza”( u daljnjem tekstu “Plan“).

#### **Član 2.**

Plan je izrađen u analognom i digitalizovanom obliku, korištenjem parametara globalnog prostornog koordinatnog sistema (GIS).

Plan se sastoji iz tekstualnog i grafičkog dijela:

Tekstualni dio Plana se sastoji od:

- a. Postojećeg stanja
- b. Projekcije izgradnje uređenja prostorne cjeline
- c. Odluke o provođenju Plana

Grafički dio Plana se sastoji od:

1. Izvod iz Plana višeg reda
2. Način korištenja zemljišta
3. Vlasnička struktura
4. Model prostorne organizacije
5. Namjena površina i objekata
6. Karta regulacionih i građevinskih linija
7. Plan parcelacije
8. Karta planirane infrastrukture

#### **Član 3.**

Plan se donosi za period do 2021. godine, i mijenja na način predviđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

#### **Član 4.**

Dokument Plana, ovjeren pečatom Općine Breza i potpisan od strane Načelnika općine Breza, će se čuvati u Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove.

#### **Član 5.**

Za provođenje Plana starat će se Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove.

#### **Član 6.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku Općine Breza.

Broj:01/1.02-1758/17  
Breza28.06.2017

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća  
Vedad Jusić ,s,r

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-Dobojski Kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 48 stav 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE – DO kantona“, broj: 1/14) i člana 19. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“ broj: 8/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017.godine, d o n o s i :

## **ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „AUTOSAobraćAJ-BREZA“**

### **1.UVOD**

#### **1.1 Povod i razlog za izradu Plana**

#### **Član 1.**

Izradi Regulacionog plana „Autosaobraćaj-Breza“ pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plan „Autosaobraćaj-Breza“ (broj 01/1-02-2248/16 donesene 25.08.2016.godine).

#### **1.2 Cilj izrade Plana**

#### **Član 2.**

Osnovni cilj izrade plana je detaljna planska razrada ovog područja. Izradom planske dokumentacije stiču se uslovi za ostvarivanje sjedećih ciljeva: nalaženje optimalnih uslova za korištenje prostora, definisanje javnog interesa, rješavanje novonastalih konflikata u centru grada, mogućnosti parkiranja i garažiranja vozila, podizanje standarda stanovanja i kvaliteta infrastrukturne opremljenosti objekata. Analizom i ugrađivanjem svih tih ciljeva u plan, krajnji rezultat biće omogućena gradnja novih objekata kao i adaptacija, rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje postojećih.

#### **1.3 Granice i površine obuhvaćenog prostora**

#### **Član 3.**

Granica obuhvata Regulacionog plana „Autosaobraćaj-Breza“ počinje kod ulaza u naselje Založje i ide uz trasu ulice Žrtava Srebrenice prema sjeveru do parcele zgrade općine, lomi se u pravcu na zapada, obuhvatajući k.č. br. 744/5 u dužini cca 70 m, lomi se u pravcu juga obuhvatajući k.č. br. 744/5 i k.č. br. 744/6 u dužini cca 90 m, lomi se u pravcu na jugozapada obuhvatajući k.č. br. 744/3, 744/7 i dio 744/8 u dužini cca 42 m, lomi se u pravcu juga obuhvatajući dio k.č. br. 744/8, 744/9, 744/10 i dio 744/14 u dužini cca 23 m, lomi se u pravcu jugoistoka obuhvatajući dio k.č. br. 744/14 u dužini cca 25 m, lomi se u pravcu sjeveroistoka u dužini cca 7 m, lomi se u pravcu jugoistoka granicom parcele k.č. br. 744/17 u dužini cca 75 m do tačke odakle je počela. Opisane granice obuhvataju površinu od 1,5ha.

Granica Plana ucrtana je u svim grafičkim priložima ovog plana u razmjeri 1: 1000.

Koordinate prelomnih tačaka granice obuhvata nalaze se u prilogu „Koordinate“ (tekst, tabele i karta), koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **1.4. Postojeća namjena i način korištenja zemljišta**

#### **Član 4.**

Prostor obuhvata Regulacionog plana se nalazi u području užeg gradskog centra, a prema odredbama Urbanističkog plana grada Breza, područje se nalazi u zoni centralnih sadržaja. Unutar obuhvata Plana nalazi se 8 izgrađenih objekata, u koje se uglavnom smještaju poslovni sadržaji, što i odgovara karakteru gradske jezgre. Funkcija stanovanja nije zastupljena. Prosječna spratnost objekata iznosi P, a maksimalna spratnost P+1. Sa aspekta kulturno – historijskog naslijeđa važno je napomenuti da unutar obuhvata nije evidentirano kulturno-historijsko i prirodno naslijeđe.

Postojeće stanje prikazano je na grafičkom prilogu br.2. Dopunjena geodetska podloga sa fizičkom i urbanom strukturom u razmjeri 1:1000.

Postojeća namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu br.4. Postojeća namjena površina u razmjeri 1:1000.

##### 1.5. Popis katastarskih parcela u okviru granice plana

#### **Član 5.**

Predmetno područje obuhvataju sledeće katastarske parcele KO Breza:

KO Breza cijele parcele: 744/3, 744/4, 744/5, 744/7, 744/8, 744/9, 744/10, 744/14, 744/17 i 744/40.

KO Breza dijelovi parcela: 744/16.

Postojeće katatarske parcele prikazane su u svim grafičkim priložima ovog plana u razmjeri 1:1000.

## 2. PRAVILA UREĐIVANJA PROSTORA

### 2.1. Karakteristične zone

#### **Član 6.**

U sklopu površina obuhvaćenih granicama opisanih u članu 3. ove Odluke, predviđene su sljedeće zone sa pretežnim namjenama:

- Zona centralnih sadržaja

Planirane zone prikazane su na grafičkom prilogu br.6. Planirana namjena površina u razmjeri 1:1000.

Koordinate prelomnih tačaka planiranih zona nalaze se u prilogu "Koordinate" (tekst, tabaele i karta), koji je sastavni dio ove Odluke.

### 2.2. Namjena i način korištenja zemljišta

#### **Član 7.**

Građevinsko zemljište u granicama plana definisano je kao: javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište u granicama Plana namijenjeno je za: saobraćajne površine, infrastrukturu i zelene površine javnog korištenja.

Ostalo građevinsko zemljište namijenjeno je za: poslovanje i stanovanje sa poslovanjem u prizemlju.

### 2.3. Bilans urbanističkih pokazatelja

**Član 8.**

Tabela ukupnog bilansa površina zemljišta.

<i>Površina pod objektima</i>	$P_{tl} = 3,614.43m^2$
<i>Saobraćajne površine</i>	$P = 1,688.54m^2$
<i>Parkirališta</i>	$P = 1,484.48m^2$
<i>Kolsko – pješačke površine</i>	$P = 1,759.64m^2$
<i>Pješačke površine</i>	$P = 1,881.65m^2$
<i>Zelenilo javnog korištenja</i>	$P = 4,571.26m^2$

Urbanistički pokazatelji.

<i>Ukupna površina posmatranja</i>	<i>1,5ha</i>
<i>Površina zone centralnih saržaja</i>	<i>1,5ha</i>
<i>Ukupna BGP objekata</i>	
<i>7,242.40m<sup>2</sup></i>	
<i>Ukupna tlocrtna površina objekata</i>	
<i>3.614.43m<sup>2</sup></i>	
<i>Ukupna BGP površina za stanovanje</i>	
<i>900.00m<sup>2</sup></i>	
<i>Procjenjeni broj stanova</i>	<i>14</i>
<i>Procjenjeni broj stanovnika</i>	<i>42 st</i>
<i>Prosječna spratnost objekata</i>	<i>P+1</i>
<i>Gusina naseljenosti</i>	<i>28</i>
<i>st/ha</i>	
<i>Koeficijent izgrađenosti</i>	<i>Ki =</i>
<i>0,48</i>	
<i>Procenat izgrađenosti</i>	<i>Pi =</i>
<i>24,1%</i>	

## 2.4. Urbanistički uslovi za javno građevinsko zemljište

**Član 9.**

Projektovanje, izvođenje i oblikovanje novih arhitektonskih objekata mora biti u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim propisima, normativima i standardima.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture.

Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se

ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Priključke novoplaniranih objekata na saobraćajnice i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a uskladu sa ovim Planom. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo uređivanje za potrebe svakog potrošača.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom. Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti za potrebe izgradnje arhitektonskih objekata. Ove površine se mogu koristiti za potrebe parkirališta, ozelenjavanja, privremenih pijačnih prostora i sl.

U cilju zaštite standarda stanovanja i rada, kod legalizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i strukturnih buka stanova, te poslovnih prostora i drugih objekata.

Javne zelene površine, saobraćajne površine, parkirališta, trotoari i slično ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima. Izuzetno se na ovim površinama (izuzev javnih zelenih površina) mogu postavljati privremeni objekti, a prema uslovima Plana, te uslovima koje odredi nadležna općinska služba.

Zelene površine se utvrđuju na osnovu projekta čiju osnovu čine elementi dati planom zelenih površina u okviru ovog plana.

Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih objekata, te planom utvrđenim parking prostorima.

Interni saobraćaj koji je definisan u grafičkom prilogu, a koji je predviđen u okviru građevinskih parcela, realizuje sam investitor.

Parkiranje se ne smije predvidjeti duž postojeće saobraćajnice na način da sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati širinu trotoara u takvim slučajevima od minimalno 1,0 m).

U slučaju da su unutar objekta predviđa ili već nalazi poslovno – trgovački – ugostiteljsko – turistički ili sličan sadržaj, a koji zahtijeva dostavu, obavezno se treba osigurati prostor za zaustavljanje dostavnog vozila, kao i vozila korisnika poslovnog prostora, a na samoj građevinskoj parceli. Ako to nije moguće, onda treba izvesti rezervno parking mjesto unutar saobraćajnog pojasa saobraćajnice kojom se pristupa objektu, ako to širina saobraćajnice dozvoljava, ili treba izvesti rezervno parking mjesto kao ugibalište. Nije moguće rješavanje ovog pitanja „bez rješenja“, odnosno, s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. Odstupanja mogu biti jedino primijenjena u dijelovima naselja sa tradicionalnim elementima, zbijenim strukturama i ulicama, koje ne omogućavaju ovakvo rješenje.

Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama unutar zelenih površina, te uređenjem slobodnih površina za potrebe pješačkih kretanja.

U zonama pješačkog kretanja se ne dozvoljava parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a cjelokupna konstrukcija podnosi opterećenje neophodno za kretanje interventnih vozila.

Uređenje pješačkih površina podrazumjeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije, telefonske govornice, elemente vode i slično).

Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera i prepreka u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.

Unutar trokuta preglednosti na raskrsnicama ne mogu se graditi i smještati sadržaji koji ometaju preglednost raskrsnice, kao što su ograde, žive ograde, grmlje, stablašice, reklamni panoi, montažno – demontažni objekti, kiosci, štandovi i slično.

Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično, moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja i samog objekta, te se ne smije promijeniti prirodno otjecanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Potporni zidovi uz javnu površinu se ne smiju ostaviti kao betonski zidovi, već se moraju obložiti kamenom ili žbukom.

Zelene površine javnog korištenja ne mogu se koristiti za druge namjene niti se na njima mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju te kategorije zelenila trebaju da ostvare.

Na zelenim površinama javnog korištenja se ne može odobriti postavljanje stalnih i privremenih objekata.

Postojeće kvalitetno drveće treba sačuvati i zaštititi na osnovu detaljnog geodetskog snimka i valorizacije postojeće vegetacije.

Na površinama svih kategorija zelenila utvrđenih planom može se odobriti uvođenje cvijetnih aplikacija, skulptura, fontana i drugih elemenata oblikovanja prostora.

Na parcelama individualne stambene izgradnje treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove uz uređenje predbašti, a na udaljenim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.

Na parcelama javnih sadržaja, te kulturno - historijskim kompleksima, geološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste sve tri vegetativne etaže. Pored toga, u okviru parcela treba predvidjeti različite vrtno - arhitektonske elemente.

Koncept ozelenjavanja osim estetsko psihološke, treba da obezbijedi druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život rad i odmor, zaštitu od buke, prašine i izduvnih gasova itd.

Koristiti sadni materijal dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.

Linijsko zelenilo se realizira kao jednostrane ili dvostrane aleje u kontinuiranom nizu stablašica ili u segmentima, u skladu sa prostornim mogućnostima.

Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temelja i temeljnih jama, obavezno je skidanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je ovisna o bonitetu zemljišta. Lokacija deponije plodnog zemljišta utvrđuje se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju pojedinih objekata.

## 2.5. Program uređivanja javnog građevinskog zemljišta

**Član 10.**

Finansiranje planiranih radova na uređivanju javnog građevinskog zemljišta vrši se iz budžetskih sredstava općine Breza.

## 2.6. Procjena troškova uređenja javnog građevinskog zemljišta

**Član 11.**

Tabela procjene troškova uređenja javnog građevinskog zemljišta u granicama plana

<b>UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:</b>	<b>1.559.205,75 KM</b>
---	------------------------

## 3. URBANISTIČKE MJERE ZAŠTITE

## 3.1. Urbanističke mjere za zaštitu od požara

**Član 12.**

Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima (Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu "Službene novine FBiH", br. 64/09)..

## Faza preventivne zaštite

- Obezbjedenje provođenja propisa u planiranju, projektovanju i izgradnji objekata,
- Prilikom tehničkog prijema objekta, ustanoviti da li su izvedene sve projektovane mjere zaštite od požara,
- U prostornim planovima obezbjediti zelene površine i potrebne saobraćajnice,
- Obuka građana iz protupožarne zaštite,
- Obezbjedenje objekata protupožarnim sredstvima i uređajima u skladu sa propisima.

## Faza spašavanja

- Način aktiviranja vatrogasnih jedinica,
- Način spašavanja ljudi i materijalnih dobara iz zapaljivih objekata,
- Način mobilizacije snaga i sredstava za gašenje požara.

## Faza otklanjanja posljedica

- Sprovođenje svih mjera za ublažavanje i otklanjanje posljedica požara.

## 3.2. Inženjersko-geološki uslovi

**Član 13.**

Prije izdavanja odobrenja za građenje, investitor je dužan obezbijediti elaborat o inženjersko – geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena, te uvjetima temeljenja, izrađenog od strane stručne institucije.

Zbog mogućeg odronjavanja padine na zapadnom dijelu obuhvata, elaboratom o inženjersko – geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena (za parcele u zapadnom dijelu obuhvata), ukoliko se zaključi da je potrebno, navesti i mjere zaštite i sanacije padine. Prilikom izrade elaborata, neophodno je analizirati uticaj planirane izgradnje većih razmjera u dijelu naselja Haldija, obuhvaćenom Regulacionim planom „Haldija“.

Utvrđuje se obaveza vršenja revizije inženjersko – geoloških i geomehaničkih karakteristika terena. Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće urbanističko – tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa uslovima VIII MCS.

#### 4. PRAVILA GRAĐENJA

##### 4.1. Pravila građenja u zoni centralnih sadržaja

##### 4.1.1. Pravila parcelacije

#### **Član 14.**

Građevinske parcele formiraju se na osnovu postojećih katastarskih parcela u skladu sa pravilima datim ovim Planom.

Svaka katastarska parcela na prostoru Plana može biti građevinska parcela. Njen položaj definisan je regulacionom linijom prema javnoj površini i razdjelnim granicama prema susjednim parcelama iste ili druge namjene.

Svaka građevinska parcela mora imati obezbjeđen neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnicu i priključak na komunalnu infrastrukturu.

Dioba ili spajanje katastarskih parcela vrši se isključivo prema grafičkom prilogu br. 8. Plan parcelacije koji je sastavni dio ovog Plana.

Oblik građevinske parcele namijenjene poslovnim djelatnostima, poželjno je da bude pravilan, te najmanje širine prema ulici od 20,0 m. Iznimno, može granica obuhvata građevinske parcele može biti određena međama katastarskih parcela, što joj daje nepravilan oblik.

Katastarska parcela može se dijeliti i radi realizacije javnog interesa zbog proširenja regulacije ulica ili drugog prostora javnog interesa.

Plan parcelacije prikazan je na grafičkom prilogu br.8. Plan parcelacije u razmjeri 1:1000.

##### 4.1.2. Uslovi za pristupe parcelama i parkiranje

#### **Član 15.**

Svaka parcela mora imati obezbjeđen kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne površine minimalne širine 5,5m, a iznimno 3m kod već izgrađenog područja.

Za potrebe parkiranja postojećih i planiranih objekata, u okviru parcele neophodno je obezbjediti kapacitete prema sljedećim normativima:

- 1 parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> BGP poslovnih objekata
- 1 parking mjesto po stanu

Ukoliko na parceli nije moguće obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, deficit u stacioniranju vozila se rješava izgradnjom parkinga na parcelama predviđenim za parkiranje.



#### 4.1.3. Mogućnosti i ograničenja korištenja objekata

##### **Član 16.**

Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zamjeniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim Planom, a mogu se i dograditi, nadograditi i rekonstruisati, pod uslovom da se ispune urbanistički parametri za zonu. Takođe se svi objekti mogu adaptirati (pomoćni prostor u poslovni) ukoliko taj prostor zadovoljava propise za tu vrstu djelatnosti.

Povećanje spratnosti utvrđene ovim Planom moguće je odobriti (do maksimalne spratnosti utvrđene za zonu) na osnovu stručne ocjene nadležne općinske službe, u slučaju da se vrši ujednačavanje visina unutar cjelokupne ulične fasade.

Nije dozvoljena gradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da ugrozi objekat ili funkciju na susjednim parcelama ili ima negativan uticaj na životnu sredinu.

Podzemne etaže namjenjene su pomoćnim prostorijama, ostavama, garažama, a mogu se koristiti i kao poslovni i magacinski prostor ukoliko prostorije ispunjavaju ostale propise.

Kod planiranih stambeno-poslovnih objekata, novo stanovanje planirano je na nadzemnim etažama.

Poslovanje u okviru stambeno-poslovnih objekata se može obavljati, zavisno od namjene, u prizemnim, podrumskim i suterenskim etažama.

Poslovni prostor može se koristiti isključivo za one djelatnosti koje nemaju negativan uticaj na stanovanje i ne ugrožavaju životnu sredinu. Ne mogu se obavljati djelatnosti čijim se djelovanjem proizvodi nivo buke i zagađenja iznad propisanih dozvoljenih vrijednosti.

Izgrađeni objekti za čiju izgradnju nije pribavljena odgovarajuća dokumentacija od nadležnih organa, a zadržani su ovim planom mogu se legalizirati u skladu sa Odlukom o legalizaciji.

Izuzetno se u okviru parcela objekata i na javnom građevinskom zemljištu mogu postavljati privremeni objekti, a prema uslovima Plana, te uslovima koje odredi nadležna općinska služba.

#### 4.1.4. Namjena i tipologija objekata

##### **Član 17.**

Postojeći objekti koji se zadržavaju planom imaju sljedeće namjene: poslovni objekti (tehnički pregled vozila, benzinska pumpa).

Pri novoj izgradnji dozvoljava se gradnja sljedećih tipova objekata: poslovni objekti, kolektivni stambeno-poslovni objekti, te objekti infrastrukture.

Pri novoj izgradnji uvjetno se dozvoljava gradnja sljedećih tipova objekata: pomoćni objekti (garaže), te privremeni objekti.

Zabranjuje se izgradnja objekata koji nisu kompatibilni sa osnovnom namjenom zone.

Dozvoljena je izgradnja sljedećih tipova objekata: slobodnostojeći objekti, atrijski, poluatrijski, dvojni objekti, te objekti u nizu (u skladu sa predviđenim rasporedom objekata).

#### 4.1.5. Položaj objekata

##### **Član 18.**

Položaj planiranih objekata definisan je građevinskim linijama. Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu broj 9. Građevinske i regulacione linije u razmjeri 1:1000.

Prostor između građevinskih linija je površina na kojoj se može graditi objekat. Obavezno je postavljanje najisturenijeg dijela objekta u nivou terena na građevinsku liniju prema ulici, odnosno javnoj površini.

Udaljenost građevinske linije od regulacione linije mora biti minimalno 3,0 m, osim kod već postojećih građevina u izgrađenim dijelovima naselja. Od ove odredbe treba odstupiti ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih/postojećih objekata u izgrađenom dijelu naselja ili ako se radi o obnovi ili rekonstrukciji postojećih, kulturno – istorijskih i vrijednih objekata u već izgrađenim dijelovima naselja.

Kod postojećih objekata gdje je naznačena nova građevinska linija, ne znači da se ovi objekti ruše, već se uspostavlja obaveza da se zamjenski fond kod rušenja postojećih objekata realizira u skladu sa novom građevinskom linijom.

Ne dozvoljava se prelaženje izvan građevinske linije u javnu površinu bilo kojim dijelom objekta ispod površine tla, osim stopa temelja i podrumskih zidova -0,15m i šahtova podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1m.

Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju građevine, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture in a zahtijeva izmještanje njihovih vodova, te ne prelazi svojim gabaritom bliže od 3m susjednoj parceli.

Postavljanje objekta u odnosu na susjede ne smije da ugrozi njihove uslove korištenja zemljišta. Obavezna je izrada projekata zaštite temeljnog iskopa i zaštite susjeda.

Sve građevine koje se izgrađuju kao slobodnostojeći objekti, te objekti na kraju niza ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevinske parcele, izuzev ako Planom nije definisano drugačije.

Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtne projekcije objekta na tlo.

Objekat se može smjestiti na među susjedne parcele:

- u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- u slučaju kad se radi o izgradnji objekta prislonjenog na već postojeći objekat izgrađen na međi,
- uz saglasnost vlasnika parcela,
- u slučaju izgradnje objekata u nizu ili dvojnih objekata.

U slučaju izgradnje objekata na međi, bočni zidovi ne mogu imati otvore, te moraju biti izgrađeni kao vatrootporni, a sljeme krova mora biti okomito na susjednu među i bez krovnog vijenca.

Kod objekata u nizu, te dvojnih objekata, na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

Kod objekata u nizu, te dvojnih objekata, ukoliko su dijelovi objekata povučeni od granica prema susjedu, prozori stambenih prostorija mogu se otvarati ukoliko rastojanje od granice parcele prema susjedu iznosi 1/5 visine objekta, ali ne manje od 3,0 metara. Za otvaranje prozora na pomoćnim prostorijama, parapet min. 1,8 metara, neophodno je da rastojanje od granice susjedne parcele bude najmanje 1m.

Za potrebe ventilacije i osvjtljavanja pomoćnih prostorija u stanu (garderobe, kuhinje, sanitarni čvorovi i sl.) ili zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svjetlarnika.

Površina svjetlarnika određuje se tako da svakom metru visine zgrade odgovara 0,5 m<sup>2</sup> svjetlarnika, pri čemu on ne može biti manji od 6m<sup>2</sup>. Ukoliko se svjetlarnik uskladi sa položajem svjetlarnika susednog objekta, ova površina može biti umanjena za 1/4. Minimalna širina svjetlarnika je 2 m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susjednog objekta. Mora se obezbediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.

Građevinski elementi na nivou prizemlja (izlozi lokala) mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju 0,30 metara po cijeloj visini ukoliko najmanja širina trotoara iznosi 3 metra.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, terase, nadstrešnice i slično) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to na dijelu objekta prema ulici maksimalno 0,60 metara, odnosno 1,20 metara ukoliko je širina trotoara veća od 3,5 metara, a prema zadnjem dvorištu 1,20 metara i ne može zauzimati više od dvije trećine površine cjelokupne fasade.

Najisturenija tačka erkera mora biti unutar ravni koja se postavlja pod uglom od 45 stepeni od granice prema susjedu.

Kota poda prizemlja objekata mora biti minimum 0,15m iznad kote najbližeg pješačkog pristupa.

Način i dubinu fundiranja novplaniranih objekta, kao i broj ukopanih etaža definisati nakon detaljnih geoloških istraživanja za svaki novplanirani objekat.

#### 4.1.6. Dozvoljena spratnost - visina objekata

### **Član 19.**

Spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu br. 7. Razmještaj, namjena i spratnost objekata.

Ukupna visina građevine se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena).

Visina građevine se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz fasadu građevine na njegovom najnižem dijelu do vijenca.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj razini/etaži objekta. Činjenica da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini/etaži objekta, toj razini/etaži ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se razine/etaže ispod nje smatraju etažama podruma, a

iznad nje spratovima. Različit položaj ulaza u objekat po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određen broj razina/etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

Prilikom nove izgradnje ili nadogradnje postojećih objekata maksimalno se dozvoljava sparnost P+2, odnosno maksimalna visina do vijenca je 9m (izuzev prodajnog centra gdje iznosi 12,5m), međutim, spratnost i veličina objekata zavise od urbanističkih parametara datih na nivou zone primjenjenih za svaku parcelu pojedinačno.

Povećanje spratnosti utvrđene ovim Planom moguće je odobriti (do maksimalne spratnosti utvrđene za zonu) na osnovu stručne ocjene nadležne općinske službe, u slučaju da se vrši ujednačavanje visina odnosno usklađivanja krovnih vijenaca (to ne znači svodenje na apsolutno istu visinu) unutar cjelokupne ulične fasade.

Kota poda prizemlja objekata mora biti minimum 0,15m iznad kote najbližeg pješačkog pristupa.

Način i dubinu fundiranja novplaniranih objekata, kao i broj ukopanih etaža definisati nakon detaljnih geoloških istraživanja za svaki novplanirani objekat.

#### 4.1.7. Oblikovanje završne etaže i krova

### **Član 20.**

Prilikom nove izgradnje ili nadogradnje postojećih objekata dozvoljava se izgradnja kosih krovova (jednovodni, dvovodni i viševodni krovovi), te ravnih krovova.

Oblik kosog krova uskladiti sa arhitekturom objekta, a nagib krovnih ravni ne može biti veći od 30°. Prozorske otvore izvesti kao krovne prozore ili kao krovne badže.

Visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,6m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača.

#### 4.1.8. Primjena završnih materijala i boja

### **Član 21.**

Prilikom nove izgradnje, rekonstrukcije ili sanacije postojećih objekata dozvoljava se upotreba svih materijala uz obavezan atest o kvaliteti.

#### 4.1.9. Pravila i uslovi za pomoćne i privremene objekte

### **Član 22.**

Prilikom nove izgradnje, pomoćne građevine – garaže se mogu graditi na građevinskim parcelama, ali se moraju riješiti u okviru gabarita osnovnog objekta, a unutar građevinskih linija i u skladu sa urbanističkim parametrima Plana.

Garaže, odnosno, garažno – parkirališna mjesta, smiju se graditi unutar prizemlja ili podruma stambenog objekta, suterena ili u sklopu pomoćne građevine.

Garaže se trebaju graditi u unutrašnjosti parcele, tako da nisu vidljivi sa ulice, osim u iznimnim slučajevima izgradnje garaža, prema odredbama ove Odluke.

Garaže se ne mogu graditi na granici parcele, odnosno, moraju biti od nje pomaknuti minimalno 3,0 m, osim ako to nije drugačije utvrđeno na osnovu saglasnosti vlasnika susjednih parcela.

Izgradnja garaže se može dozvoliti ako se ista locira uz garažu susjedne parcele i sa istom čini građevinsku cjelinu, uz prethodnu saglasnost vlasnika parcela.

Gradnja garaža u užem urbanom području može se dozvoliti tako da se iste grade u nizu u zajedničkom garažnom nadzemnom objektu ili podzemnoj garaži.

Garaže se u gradskoj zoni grade od čvrstog građevinskog materijala, sa definisanim građevinskim konstruktivnim sistemom od betona. Garažni objekti u ovoj zoni ne mogu služiti drugim namjenama tj. ne mogu se pretvarati u poslovni, skladišni i sličan prostor. Maksimalna spratna visina garaže može biti  $h = 3,2$  m, a maksimalna površina može biti  $50\text{m}^2$ .

Ne dozvoljava se gradnja garažnih objekata od trošnog materijala, drveta, ljepenke i sl.

Privremenim objektima se smatraju objekti čija se gradnja / postavljanje odobrava na privremeni rok, a u skladu sa uslovima iz ove Odluke i to:

- objekat čija površina nije manja od  $4\text{m}^2$  niti veća od  $18\text{m}^2$  (objekti tipa kiosk),
- reklamni panoi maksimalne površine  $12\text{m}^2$ ,
- ljetne / zimske bašte.

Postavljanje privremenih objekata (objekti tipa kiosk, reklamni panoi, ljetne bašte) dozvoljeno je u okviru građevinskih parcela. Izuzetno se na javnim površinama (izuzev javnih zelenih površina) mogu postavljati privremeni objekti, a prema uslovima Plana, te uslovima koje odredi nadležna općinska služba. Ovi objekti će se privremeno postaviti u vremenskom trajanju od maksimalno pet godina u okviru građevinskih parcela objekata, pod uslovom da ne ugrožavaju odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja i objekte u okruženju. Po uklanjanju privremenog objekta investitori su dužni površinu dovesti u prvobitno stanje.

Postavljanje privremenih objekata tipa kiosk, odobrava se pod sljedećim uslovima:

- ako površina objekta nije manja od  $4\text{m}^2$  niti veća od  $18\text{m}^2$ ,
- objekti treba da su izrađeni od metalne konstrukcije s ispunom od stakla ili metala, uz mogućnost kombiniranja s imitacijom drvenih elemenata u duhu savremenog arhitektonskog izraza,
- boja objekata je u blagom tonu, odnosno ne smije biti intenzivnih boja, a staklo mora biti bezbojno,
- minimalna udaljenost privremenog objekta od ivice susjedne parcele iznosi 1,0 metar,
- minimalna udaljenost od saobraćajnice iznosi 3,0 metra, s tim da se privremeni objekat ne može postaviti ukoliko ometa preglednost saobraćaja,
- ako se privremenom objektu mogu obezbjediti neophodni priključci na komunalnu infrastrukturu i kolski pristup,
- u privremenim objektima odobravaju se sljedeće djelatnosti: prodaja štampe, duhana, lutrije, cvijeća i sl.

Postavljanje saomostojećih reklamnih panoa, kao i reklamnih panoa na fasadama objekata dozvoljena je u okviru građevinske parcele, na mjestima koja su vidljiva s javne površine, pod uslovom da ne ugrožavaju kretanje kolskog i pješačkog saobraćaja i objekte u okruženju, poštivajući građevinsku liniju saobraćajnice, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koje utvrđuje nadležna služba.

Maksimalna površina reklamnih panoa je  $12\text{m}^2$ , te investitori nisu dužni pribaviti odobrenje za građenje.

Izuzetno se može odobriti privremeno postavljanje opreme za oglašavanje na mjestima koja nisu utvrđena ovom Odlukom, kao i mjesta za slobodno plakatiranje, ako postojeći objekti ne zadovoljavaju povećanu potrebu za oglašavanjem povodom kulturnih, sportskih i drugih manifestacija, a na osnovu urbanističko – tehničkih uslova koje utvrđuje nadležna služba.

Za postavljanje ljetnih/zimskih bašta s tendama, donosi se rješenje o urbanističkoj saglasnosti, te se iste odobravaju u sklopu postojećih ugostiteljskih sadržaja pod uslovom da ne remete hodnu liniju pješaka i susjednih objekata.

Postavljanje ljetnih/zimskih bašta odobrava se u toku cijele godine, uz uslov da sa iste, u toku zimskog perioda, zagrijavaju putem odgovarajućeg tehničkog rješenja (plinske grijalice i sl.).

#### 4.1.10. Pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima

### **Član 23.**

Postojeći objekti koji svojom namjenom ne odgovaraju namjeni površina utvrđenoj Regulacionim planom mogu se trajno zadržati ukoliko zadovoljavaju sljedeće uslove:

- Ako se namjena objekta uskladi sa namjenom površina prema Urbanističkom planu
- Ako se objekat već uklapa u prostornu cjelinu i ambijent.

Privremeno se mogu zadržati postojeći objekti koji se nalaze na građevinskom zemljištu iako su suprotni njegovoj utvrđenoj namjeni površina prema Regulacionom planu pod sljedećim uslovima:

- Da postojeći objekti ne ometaju korištenje prostora u neposrednom okruženju,
- Da se njihovim zadržavanjem ne ugrožava provođenje Regulacionog plana
- Da postojeći objekti svojom funkcijom ekološki ne zagađuju sredinu u kojoj su locirani,
- Da postojeći objekti ne ometaju odvijanje postojećeg i planiranog saobraćaja i korištenja resursa.

Privremeno zadržavanje objekata na građevinskom zemljištu, iako su suprotni njegovoj planiranoj namjeni površina utvrđenoj Regulacionim planom može se odobriti samo do privođenja zemljišta njegovoj stvarnoj namjeni.

Na privremeno zadržanim postojećim objektima iz predhodnog člana vlasnici mogu obavljati radove tekućeg održavanja i radove koji osiguravaju higijenske uslove života.

Postojeći objekti na parceli koji su zadržani planom, a čiji koeficijent izgrađenosti premašuje indeks za zonu zadat ovim planom ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje, adaptacija i pretvaranje tavanskog prostora u stambeni, odnosno stambenog i pomoćnog u poslovni ukoliko ispunjava ostale važeće propise, kao i poboljšavanje uslova stanovanja (izgradnja kupatila, zamena instalacija, uvođenje centralnog grijanja i sl.). Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim, za njega važe pravila kao i za svaku novu gradnju u toj zoni.

Postojeći objekti na parceli čiji procenat izgrađenosti premašuje procenat izgrađenosti za zonu zadat ovim planom, a čiji je koeficijent izgrađenosti manji od zadatog, mogu se dograđivati do planiranog maksimalnog koeficijenta izgrađenosti.

Novosagrađeni dijelovi objekta moraju svojim dimenzijama, materijalima i stilom da se uklapaju kako sa starijim objektom, tako i sa okolnim objektima. Maksimalna spratnost tih objekata je na nivou zone.

Nadziđivanje predmetnih objekata moguće je ako se istraživanjima utvrdi da su oni fundirani na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekte. U

suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja.

#### 4.1.11. Ograđivanje građevinskih parcela

##### **Član 24.**

Nije dozvoljeno postavljanje ograda u ovoj zoni.

#### 4.1.12. Parametri za zonu

##### **Član 25.**

Maksimalni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti  $K_i=1,5$

Maksimalni dozvoljeni procenat izgrađenosti  $P_i=70\%$

#### 4.2. Zajednički uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturnu mrežu

##### **Član 26.**

Priključenje objekata je na postojeću ili planiranu komunalnu infrastrukturnu mrežu u obodnim ulicama uz mogućnost prelaznih rješenja (prema detaljnim uslovima JKP pribavljenim u momentu izrade urbanističkih uslova) do realizacije planiranih infrastrukturnih mreža.

#### 4.3. Zajednički uslovi i mogućnosti fazne realizacije

##### **Član 27.**

Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku cjelinu u svakoj fazi, a potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.

#### 4.4. Zajednički uslovi za bespravno izgrađene objekte

##### **Član 28.**

Bespravno izgrađeni objekti smatraju se:

- Objekti koji su izgrađeni, dozidani ili rekonstruisani bez urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje i odobrenja za upotrebu,
- Objekti i dijelovi objekata koji nisu izgrađeni prema investiciono – tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdata urbanistička saglasnost, odobrenje za građenje i odobrenja za upotrebu.

Regulisanje statusa bespravno izgrađenih objekata može se izvršiti:

- Naknadnim izdvajanjem urbanističke saglasnosti i odobrenja za upotrebu,
- Privremenim zadržavanjem bespravno izgrađenih objekata,
- Uklanjanjem bespravno izgrađenih objekata.

Potpuna legalizacija bespravno izgrađenog objekata može se izvršiti:

- Ako namjena bespravno izgrađenog objekata odgovara namjeni površina koja je utvrđena Regulacionim planom,
- Ako bespravno izgrađeni objekat zadovoljava urbanističko – tehničke uslove utvrđene ovom Odlukom,
- Ako objekat može da se uklopi u prostornu cjelinu ne ugrožavajući cjelinu i ambijent,
- Ako vlasnik bespravno izgrađenog objekata podnese zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta u propisanom roku.

U slučaju da bespravno izgrađen objekat može izvršiti usklađivanje svoje namjene sa namjenom površina koju je utvrdio Regulacioni plan (a na kojoj se bespravni objekat nalazi), može se izvršiti potpuna legalizacija objekta.

Za bespravno izgrađene objekte koji se zadržavaju na osnovu Regulacionog plana, u urbanističkoj saglasnosti utvrđuju se detaljni uslovi i radovi za njihovo prilagođavanje urbanističko – tehničkim uslovima iz Odluke o provođenju Regulacionog plana.

Za sve izgrađene objekte koji se zadržavaju, može se odobriti dogradnja i nadogradnja, samo ako je to u skladu sa visinsko – zonskim odredbama Regulacionog plana.

Smatra se da su dogradnja i nadogradnja u skladu sa Regulacionim planom grada ako objekat nije izgrađen preko predviđenog maksimalnog vertikalnog gabarita utvrđenog Regulacionim planom.

Privremeno zadržavanje bespravno izgrađenog objekta može se odobriti samo do privođenja zemljišta konačnoj namjeni i to pod uslovom:

- Da objekat ne ometa korištenje prostora u neposrednoj okolini,
- Da se njegovim zadržavanjem ne ugrožava provođenje Regulacionog plana,
- Da objekat funkcijom ne zagađuje okolinu,
- Da objekat ne ometa odvijanje saobraćaja i korištenje resursa.

Bespravno izgrađeni objekti za koji je izdato rješenje o privremenom zadržavanju, treba da se priključe na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu. Ukoliko vlasnik bespravno izgrađenog objekta ne postupi po rješenju, nadležni organ donijet će rješenje o uklanjanju bespravno izgrađenog objekta.

Bespravno izgrađeni objekti mogu se ukloniti:

- Ako ne ispunjavaju uslove za trajno i privremeno zadržavanje objekta utvrđene Zakonom i ovom Odlukom o provođenju Regulacionog plana,
- Ako je bespravni objekat izgrađen tako da ugrožava funkciju postojećeg objekta, odnosno, ometa korištenje stambenog objekta (na koji je naslonjen i kvari estetski izgled ulice),
- Ako se bespravno izgrađeni objekti nalaze na utvrđenim zaštićenim zonama ili zaštićenim infrastrukturnim pojasevima i ugrožavaju zaštićeni objekat ili funkciju zbog koje je utvrđena zaštita,
- Ako vlasnik bespravno izgrađenog objekta, koji se u skladu sa odredbama ove Odluke može trajno ili privremeno zadržati, ne podnese zahtjev za donošenje odgovarajućeg akta u propisanom roku,
- Ako vlasnik bespravno izgrađenog objekta ne reguliše svoje obaveze plaćanja naknade za korištenje i uređenje građevinskog zemljišta, prije donošenja rješenja kojim se reguliše status bespravno izgrađenog objekta,
- Ako vlasnik bespravno izgrađenog objekta ne postupi po rješenju kojim se reguliše priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu, ne prihvati urbanističko – tehničke uslove i druge posebne uslove koji se preciziraju rješenjem.

#### 4.5. Zajednički uslovi za evakuaciju otpada

### **Član 29.**

Za evakuaciju otpadaka svaki objekat treba da ispuni uslove nadležnog komunalnog preduzeća.

Do posuda za odlaganje smeća obezbjediti direktan i neometan prilaz za komunalna vozila i radnike nadležnog komunalnog preduzeća.



**5. USLOVI ZA KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM ZONAMA, POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA****Član 30.**

Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojaskom i zonama, ne mogu se graditi objekti ili vršiti radovi suprotni svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas. Ukoliko takvi objekti postoje, na njih se primjenjuje režim zabrane građenja.

U granicama Plana, nema zaštićenih područja u smislu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

U granicama Plana, zaštitne zone i pojasevi podrazumjevaju:

- Zaštitne pojaseve saobraćajnica,
- Zaštitne pojaseve vodovodne i kanalizacionih mreža,
- Zaštitne zone elektroenergetske mreže.

Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojaskom i zonama ne mogu se graditi objekti ili vršiti radovi suprotni svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas. Ukoliko takvi objekti postoje (a ne ometaju funkciju zbog koje je utvrđen zaštitni pojas ili zona), dozvoljeno mu je samo tekuće održavanje.

Ako objekt smeta funkciji zbog koje je utvrđen zaštitni pojas ili zona objekat se treba ukloniti.

U zaštićenoj zoni ili pojasku infrastrukture, izgradnja se može odobriti pod uslovom da služi svrsi zaštite.

Zaštitni pojas saobraćajnica iznosi:

- Za gradske saobraćajnice zaštitni pojas iznosi 3.0 - 5.0 m obostrano.

U gusto izgrađenim područjima uz saobraćajnice se može zadržati postojeće stanje uz obavezno obezbjeđenje trokuta preglednosti u raskršću.

U zaštitnom pojasku saobraćajnica mogu se graditi samo objekti koji su u funkciji odvijanja saobraćaja, održavanja saobraćajnica i pružanja usluga putnicima. Telefonske i telegrafске, vazdušne i kablovske linije, elektro vodovi (vodovi niskog napona, električni dalekovodi) postrojenja kanalizacije i vodosnabdjevanja, benzinske pumpe mogu se graditi u zaštitnom pojasku saobraćajnice samo uz prethodno pribavljene saglasnosti nadležne uprave za ceste. Od ovoga odstupaju objekti izgrađeni u gusto naseljenim dijelovima područja, gdje prostorne mogućnosti ne dozvoljavaju primjenu ove odredbe.

Zaštitni pojasevi elektroenergetske mreže iznose:

- Zaštitni pojas dalekovoda 10 KV iznosi 2,0 m obostrano od osovine.

Zaštitni pojasevi mreže vodovoda i kanalizacije iznose:

- Za primarne vodovode 5,0 m obostrano od osovine voda,
- Za distributivnu mrežu koja je položena izvan trupa saobraćajnice 2,5 m obostrano od osovine voda,

Za sve zatečene ili planirane objekte unutar urbanog područja grada Breza obavezan je priključak na kanizacionu i vodovodnu mrežu

Postojeći objekti koji se nalaze na zaštićenim područjima i zaštićenim infrastrukturnim pojasevima i ugrožavaju zaštićeni objekat ili funkciju na zaštićenom području (zbog koje je utvrđena zaštita), biće uklonjeni u roku koji odredi Općinsko vijeće.

Postojeći objekti mogu se privremeno zadržati na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima, ako ne ugrožavaju funkciju zbog koje je utvrđena zaštita. Postojeći objekti iz prvog stava mogu se zadržati do privođenja zemljišta konačnoj namjeni i na njima mogu se odobriti radovi tekućeg održavanja i radovi s ciljem obezbjeđenja osnovnih sanitarnih uslova života.

#### 6. SMJERNICE ZA SPOROVOĐENJE PLANA

##### **Član 31.**

Izmjene Plana unutar granica Plana moguće je izvršiti po sljedećim uslovima:

- Ako Općinski organ ocijeni da za određene dio obuhvaćen ovim Planom ne postoje odgovarajući interesi investitora, može na osnovu pismenog zaključka podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka izmjena i dopuna unutar granica Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom.
- Ako se javi investitor koji ima interes i može obezbijediti sredstva za realizaciju jedne ili više parcela u cjelini, moguće je izvršiti korekcije izmjena i dopuna plana u skladu sa programom potencijalnog investitora, a prema uslovima datim u alineji 2. ovog člana.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku Općine Breza.

Broj: 01/1-02-1759/17  
Breza, 28.06.2017. godine

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.

---

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09), člana 19. stav 1. tačka 5. Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 3/17), člana 19. tačka 7. i člana 101. stav 3. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 8/09), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, donosi

## **ODLUKU**

o dodjeli u zakup poslovne prostorija u zgradi „Radnički dom“

### **Član 1.**

Dodjeljuju se u zakup poslovna prostorija na kojoj pravo raspolaganja ima Općina Breza, a koja se nalazi u zgradi „Radnički dom“ u Brezi, ul. Titova bb., političkoj stranci Stranka demokratske aktivnosti, Općinski odbor Breza A-SDA Breza i to:

- prostorija na spratu zgrade, u površini od 17,08 m<sup>2</sup>

### **Član 2.**

Za prostoriju iz član 1. ove Odluke, zakupac je obavezan plaćati zakupninu u iznosu od 1 KM/m<sup>2</sup> prostorije (mjesečni iznos).

**Član 3.**

Poslovnu prostoriju iz člana 1. ove Odluke, dodjeljuje se u zakup političkoj stranci Stranka demokratske aktivnosti, općinski odbor Breza A-SDA, na period od 12 (dvanaest) mjeseci, počev od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovne prostorije.

**Član 4.**

Ovlašćuje se Općinski načelnik da sa zakupcem „Općinski odbor Breza A-SDA“, zaključi Ugovor o zakupu poslovne prostorije, kojim će se na detaljniji način regulisati prava i obaveze ugovornih strana.

**Član 5.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj: 01/1-02-1764/17  
Breza, 28.06.2017. godine

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinsko vijeća  
Vedad Jusić, s, r,

---

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09), člana 19. stav 1. tačka 5. Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 3/17), člana 19. tačka 7. i člana 101. stav 3. Statuta Općine Breza ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 8/09), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, donosi

**ODLUKU**

o dodjeli u zakup poslovne prostorija u zgradi „Radnički dom“

**Član 1.**

Dodjeljuju se u zakup poslovna prostorija na kojoj pravo raspolaganja ima Općina Breza, a koja se nalazi u zgradi „Radnički dom“ u Brezi, ul. Titova bb., političkoj stranci Savez za bolju budućnost BiH, Općinski odbor SBB BiH Breza i to:

- prostorija na spratu zgrade, u površini od 39,29 m<sup>2</sup>

**Član 2.**

Za prostoriju iz član 1. ove Odluke, zakupac je obavezan plaćati zakupninu u iznosu od 1 KM/m<sup>2</sup> prostorije (mjesečni iznos).

**Član 3.**

Poslovnu prostoriju iz člana 1. ove Odluke, dodjeljuje se u zakup političkoj stranci Savez za bolju budućnost BiH, Općinski odbor SBB Breza, na period od 12 (dvanaest) mjeseci, počev od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovne prostorije.

**Član 4.**

Ovlašćuje se Općinski načelnik da sa zakupcem Savez za bolju budućnost BiH, Općinski odbor SBB BiH Breza, zaključi Ugovor o zakupu poslovne prostorije, kojim će se na detaljniji način regulisati prava i obaveze ugovornih strana.

**Član 5.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj: 01/1-02-1765/17  
Breza, 28.06.2017 godine

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije BiH“ broj: 49/06 i 51/09), člana 6. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 25/03, 26/04 i 67/05), člana 22. stav 2. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13), člana 19. tačka 7. i člana 101. stav 3. Statuta Općine Breza - Prečišćeni tekst („Službeni glasnik Općine Breza“ broj: 8/09), Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, d o n o s i

**O D L U K U****o dodjeli Sportsko-rekreacionog centra „ADA“ u Brezi  
na korištenje i održavanje****Član 1.**

Dodjeljuje se Sportsko-rekreacioni centar „ADA“ u Brezi, koji se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. broj: 686/24 k.o. Smrekovica (s.p.), što po novom premjeru odgovara k.č. broj: 552 k.o. Breza, u površini od 17041 m<sup>2</sup>, na korištenje firmi „EKO KRUG“ d.o.o. Breza .

**Član 2.**

Sportsko-rekreacioni centar „ADA“ u Brezi dodjeljuje se na korištenje i održavanje firmi „EKO KRUG“ d.o.o. Breza, na period od 1 (jedne) godine, počev od dana zaključenja Ugovora o dodjeli SRC „ADA“ na korištenje i održavanje.

**Član 3.**

Sportsko-rekreacioni centar „ADA“ u Brezi, firmi „EKO KRUG“ d.o.o. Breza dodjeljuje se na korištenje i održavanje uz naknadu u mjesečnom iznosu od 2.432,00 KM, koju će korisnik plaćati u vidu novčanih ulaganja u saniranju oštećenja kompleksa SRC „ADA“ i njegovog održavanja u funkcionalnom stanju, a koja je utvrđena Predmjerom i predračunom radova – osnovna sanacija Sportsko-rekreacionog centra „ADA“, od 14.06.2017. godine, urađenim od strane Službe za privredu Općine Breza, kojim je utvrđeno da je za osnovnu sanaciju neophodno uložiti 58.355,03 KM.

#### Član 4.

Svaka druga vrsta ulaganja koja prelaze okvire održavanja iz Predmjera i predračuna osnovna sanacija SRC „ADA“, urađenim od strane Službe za privredu Općine Breza, mogu se vršiti samo uz saglasnost Općinskog načelnika.

Korisnik ne može bez saglasnosti Općinskog vijeća u kompleksu SRC „ADA“ izvoditi radove na izmjeni namjene već postojećih objekata, odnosno ne može vršiti radove na izgradnji novih objekata ili dogradnje postojećih objekata, kao ni davati isti drugom licu na korištenje.

#### Član 5.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da sa firmom „EKO KRUG“ d.o.o. Breza, zaključi Ugovor o dodjeli SRC „ADA“ na korištenje i održavanje, kojim će se na detaljniji način regulisati prava i obaveze ugovornih strana.

Obavezuje se Općinski načelnik da prije zaključenja predmetnog Ugovora od korisnika pribavi detaljnu tehničku dokumentaciju – predmjer i predračun radova, te dinamički plan sanacije SRC „ADA“, što predstavlja preduslov za zaključenje predmetnog Ugovora.

#### Član 6.

Uposlenici koji će biti radno angažovani u kompleksu SRC „ADA“-Breza moraju imati zaključen ugovor o radu u skladu sa odredbama Zakona o radu (Službene novine FBiH broj 26/16).

#### Član 7.

Općinsko vijeće Breza zadržava pravo da može ovu Odluku staviti van snage ukoliko se ne ispune uslovi iz prethodnih članova.

#### Član 8.

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Breza“.

Broj: 01-02-1767/17  
Breza, 28.06.2017 godine

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Vedad Jusić, s.r.

Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće  
Bosna i Hercegovina

Na osnovu člana 19. tačka 2. Statuta Općine Breza (Službeni glasnik Općine Breza broj 8/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017.godine donosi

### **O D L U K U**

#### **o organizaciji privredne i kulturno-sportske manifestacije „Bazenijada 2017.“**

##### **Član 1.**

Privredna i kulturno-sportska manifestacija „Bazenijada 2017.“ (U daljem tekstu: manifestacija „Bazenijada 2017.“), organizovat će se u periodu od 11.08.2017. do 19.08.2017. godine, na lokaciji ulica „Žrtava genocida u Srebrenici“.

##### **Član 2.**

Za organizaciju manifestacije „Bazenijada 2017.“ zadužuje se JP „Komunalno“ d.o.o.Breza.

##### **Član 3.**

Program održavanja manifestacije „Bazenijada 2017.“ sačinjit će JP „Komunalno“ d.o.o. Breza .

Na program iz prethodnog stava saglasnost daje Općinski načelnik.

##### **Član 4.**

Po okončanju manifestacije „Bazenijada 2017.“ JP „Komunalno“ d.o.o Breza se obavezuje da Općinskom vijeću Breza podnese finansijski izvještaj o ostvarenim prihodima i rashodima na prvoj narednoj sjednici Općinskog vijeća.

##### **Član 5.**

Nadzor nad održavanjem manifestacije „Bazenijada 2017.“ će vršiti Služba za finansije, inspeksijske poslove i opću upravu Općine Breza - Sanitarno-komunalni inspektor.

Nadzor nad zauzimanjem javnih površina vršit će JP „Komunalno“ d.o.o. Breza i Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza.

##### **Član 6.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Breza“.

Broj: 01/1-02-1771/17  
Breza,28.06.2017godine.

**PREDJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Vedad Jusić, s.r.

Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-Dobojski Kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Broj: 01/1-02-1735/17  
Breza, 28.06.2017.godine

Na osnovu člana 115. stav 3. Statuta Općine Breza ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 8/09 – Prečišćeni tekst) prilikom razmatranja Izvještaja o radu Općinskog pravobranilaštva Breza za 2016.godinu, Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, donosi

## **ZAKLJUČAK**

### **I**

**USVAJA SE** Izvještaj o radu Općinskog pravobranilaštva Breza za 2016.godinu.

### **II**

Zaključak objavit u „Službenom glasniku Općine Breza“.

Dostavljeno:  
1x Općinsko pravobranilaštvo Breza,  
1x 01/1,  
1x a/a

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.

---

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće  
Broj: 01/1-02-1772/17  
Breza, 28.06.2017.godine

Na osnovu člana 115. stav 3. Statuta Općine Breza ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 10/07 i 5/08) prilikom razmatranja Programa utroška sredstava „Poticaj razvoju poduzetništva i obrta u općini Breza za 2017 godine, Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, donosi

## **ZAKLJUČAK**

### **I**

**USVAJA SE** Programa utroška sredstava „Poticaj razvoju poduzetništva i obrta u općini Breza za 2017 godine

### **II**

Zaključak će se objaviti u „Službenom glasniku Općine Breza.“

Dostavljeno:  
1x Općinski načelnik,  
1x Služba za privredu  
1x 01/1,  
1x a/a

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.

Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-Dobojski Kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Broj: 01/1-02-1770/17  
Breza, 28.06.2017. godine

Na osnovu članova 1., 12. i 13. Zakona o ministarskim, vladinim i drugim imenovanjima Federacije Bosne i Hercegovine (*Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine brojevi 12/03, 34/03 i 65/13 i članova 19. i 115. Statuta Općine Breza (Službeni glasnik općine Breza broj 08/09 – Prečišćeni tekst*), na prijedlog Općinskog načelnika, Općinsko vijeće Općine Breza na sjednici održanoj dana 28.06.2017. godine, donosi :

### **R J E Š E N J E**

#### **o konačnom imenovanju članova Upravnog odbora JU Centar za socijalni rad Breza**

#### **I**

U Upravni odbor *JU Centar za socijalni rad Breza* imenuju se:

- 1. Rešad Omerhodžić, predsjednik**
- 2. Zahida Opaćin, član**
- 3. Alma Tabaković, član**

#### **II**

Mandat predsjednika i članova upravnog odbora iz tačke I ovog rješenja traje 4 (četiri) godine počev od dana donošenja rješenja.

#### **III**

Prava, obaveze i odgovornosti predsjednika i članova upravnog odbora iz tačke I ovog rješenja regulisana su Zakonom o javnim ustanovama i Pravilima javne ustanove Centa za socijalni rad Breza

#### **IV**

Ovo Rješenje stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenom glasniku Općine Breza“.

DOSTAVLJENO:  
3x Upravnom odboru  
1x JU Centar za socijalni rad Breza  
1x 01/1  
1x Arhiva

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.



Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-Dobojski Kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Broj: 01/1-02-1516/17  
Breza, 28.06.2017.godine

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 18. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09) i člana 19. tačka 18. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj 8/09-Prečišćeni tekst), prilikom razmatranja ostavke člana Komisije za Statut i propise, Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj 28.06.2017. godine, d o n o s i :

**R J E Š E N J E**  
**o imenovanju člana**  
**Komisije za Statut i propise**

**I**

Za člana Komisije za Statut i propise imenuje se Dedić Alisa, diplomirani pravnik („Službeni glasnik Općine Breza, broj 8/16).

**II**

Zadatak članova Komisije iz člana I ovog rješenja utvrđeni su u članu 36. Poslovnika o radu Općinskog vijeća („Službeni glasnik broj:03/11-Prečišćeni tekst“)

**III**

Imenovanje se vrši na mandatni period aktuelnog saziva Općinskog vijeća 2016-2020godina.

**IV**

Rješenje objaviti u „Službenom glasniku Općine Breza“.

Dostavljeno:  
1x Predsj.Komisije za Statu i propise  
1x Dedić Alisa  
1x 01/1  
1x a/a

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad,s.r.

Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-Dobojski Kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Broj: 01/1-02-1516/17  
Breza, 28.06.2017.godine

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 18. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 49/06) i člana 19. tačka 18. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj 8/09-Preečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj 28.06.2017. godine,  
d o n o s i

## **R J E Š E N J E**

**o razrješenju člana  
Komisije za Statut i propise**

### **I**

Razrješava se dužnosti član Komisije za Statut i propise pod rednim brojem 5. Zelenurović Armin iz Breze , zbog podnešene ostavke ( „Sužbeni glasnik Općine Breza „, broj: 08/16)

### **II**

Rješenje objaviti u „Službenom glasniku Općine Breza“.

DOSTAVLJENO:  
1x Predsjednik kom.za Statut i propise,  
1x Zelenurović Armin,  
1x a/a.

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća  
Jusić Vedad, s.r.

**S A D R Ž A J**

- 169.Odluka o građevinskom zemljištu
  - 185.Odluka o usvajanju regulacionog plana "Autosaobraćaj-Breza"
  - 186.Odluka o provođenju regulacionog plana „Autosaobraćaj-Breza“
  - 202.Odluka o dodjeli u zakup poslovnih prostorija u zgradi „Radnički dom“
  - 203.Odluka o dodjeli u zakup poslovne prostorija u zgradi „Radnički dom“
  - 204.Odluka o dodjeli sportsko-rekreativnog centra „ADA“ u Brezi na korištenje i održavanje
  - 206.Odluku o organizaciji privredne i kulturno-sportske manifestacije „Bazenijada 2017.“
  - 207.Zaključak o usvajanju Izvještaja o radu Općinskog pravobranilaštva Breza za 2016.godinu
  - 207.Zaključak o usvajanju Programa utroška sredstava „Poticaj razvoju poduzetništva i obrta u općini Breza za 2017 godine
  - 208.Rješenje o konačnom imenovanju članova upravnog odbora JU Centar za socijalni rad Breza
  - 209.Rješenje o imenovanju člana Komisije za statut i propise
  - 210.Rješenje o razrješenju člana Komisije za statut i propise
  - 211.Sadržaj