

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD SREBRENİK



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
TUZLA CANTON
CITY SREBRENİK

NACRT

PROGRAM

UREĐENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U 2021. GODINI

OBRADIVAČ: Služba za prostorno uređenje i zaštitu okolice

PREDLAGAČ: Gradonačelnik

RAZMATRA: Gradsko vijeće
I USVAJA

Srebrenik, februara 2021. godine

Na osnovu člana 6. i 70. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu (" Sl. novine Federacije BiH", broj: 67/05), člana 54.- 60. Zakona o prostornom uređenju i građenju (" Sl. novine Tuzlanskog kantona", broj: 6/11, 4/13, 15/13 i 3/15), člana 32. – 36. Odluke o građevinskom zemljištu ("Sl. glasnik općine Srebrenik", broj: 6/07), člana 24. Statuta općine Srebrenik ("Sl. glasnik općine Srebrenik", broj: 1/08), Gradsko vijeće na sjednici održanoj dana __02. 2021. godine, d o n o s i :

PROGRAM

UREĐENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U 2021. GODINI

I

Ovim programom se reguliše gradsko građevinsko zemljište koje će se uređivati u 2021.godini, izvori finansiranja uređenja, visina naknade za uređenje i mjere za sprovođenje ovog Programa.

II

Građevinsko zemljište u granicama Grada Srebrenika, dodjeljuje se na korištenje kao uređeno, djelimično uređeno i neuređeno gradsko građevinsko zemljište koje podrazumijeva minimum uređenja.

Pod uređenim građevinskim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kome su izvršeni radovi pripreme zemljišta za gradnju i opremanje zemljišta.

PRIPREMA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU

Pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje objekata obuhvata:

- 1.Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina.
- 2.Donošenje planskog dokumenta koji je osnova za odobravanje građenja na određenom prostoru.
- 3.Parcelacija zemljišta.
- 4.Uklanjanje postojećih građevina, premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija sukladno planskom dokumentu.
- 5.Inženjersko-geološka ispitivanja (eventualna sanacija klizišta, drenaže, regulacija vodotoka, ravnjanje zemljišta i sl.)
- 6.Izradu dokumentacije i obavljanje radova na zaštiti kulturno-povijesnog i prirodnog nasljeđa koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremanju zemljišta.
- 7.Sve druge radnje sukladno planskom dokumentu.

OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevnog zemljišta podrazumijeva:

1. Građenje prometnica uključujući kolovoze, pločnike i pješačke prijelaze, trgove i javna parkirališta i dr.
2. Izgradnju pristupa građevinama javnog karaktera kojim se osigurava nesmetano kretanje osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
3. Podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne prometne signalizacije i semafora.
4. Uređenje javnih zelenih površina, rekreativnih terena, parkova, igrališta, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječija igrališta, objekata javne higijene.
5. Izgradnju uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te uređaja i postrojenja za njihovo prečišćavanje.
6. Izgradnju građevina za potrebe snabdijevanja vodom, distribuciju električne, plinske i druge energije, telekomunikacione objekte i uređaje u naselju.
7. Uređenje sanitarnih deponija i građenje građevina za preradu i uništavanje otpada.
8. Regulacija vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina.

MINIMUM UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Minimum uređenja građevinskog zemljišta osigurava:

1. Snabdijevanje pitkom vodom i rješenje otpadnih voda.
2. Kolski prilaz građevnoj parceli i potreban broj parking mjesta.
3. Snabdijevanje električnom energijom.

III

IZVOR FINANSIRANJA I BUDŽETSKA SREDSTVA

A) BUDŽETSKA SREDSTVA

1	Naknada na ime rente	500.000,00 KM
2	Naknada na ime uređenja	100.000,00 KM
3	Komunalna naknada	350.000,00 KM
4	Prihodi od prodaje zemljišta	500.000,00 KM
5	Primici od korištenja parking automata	0,00 KM
6	Sredstva od naknade i takse za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	60.000,00 KM
7	Sredstva od naknade i takse za priključenje na toplovodnu mrežu	10.000,00 KM
8	Naknade po osnovu korištenja javnih površina	27.000,00 KM

B) SREDSTVA IZ DRUGIH IZVORA FINANSIRANJA

1	Planirani tekući transferi od Federacije	0,00 KM
2	Planirani kapitalni transferi od Federacije	135.547,00 KM
3	Planirani tekući transferi od TK (grant Ministarstva PU TK i Ministarstva PVIŠ)	0,00 KM
4	Planirani kapitalni transferi od TK (grant Ministarstva PU TK i Ministarstva PVIŠ)	241.695,12 KM

UKUPNO : 1.924.242,12 KM

IV

PLANIRANA ULAGANJA OVIM PROGRAMOM

Granice područja koja se uređuju

a) Uređena područja grada

- I zona gradskog građevinskog zemljišta,

b) Uređena i djelimično uređena područja grada:

- II, III, IV, V i VI zona gradskog građevinskog zemljišta gdje je uređenje u najvećoj mjeri i izvršeno (vodovod, kanalizacija, asfaltirana ulica i sl.), ali je potrebno izvesti određene pozicije uređenja (sekundarni krak vodovoda ili kanalizacije, ulična rasvjeta, trotoari, itd.).

c) Prigradska naselja na ostalom građevinskom zemljištu koja se intenzivno uređuju.

- Dio naselja Bijelića Brdo i naselje iza II Osnovne škole u kojima Grad Srebrenik u narednom periodu planira izvršiti ili je izvršila veća ulaganja na odvodnji oborinskih i fekalnih voda i sanaciji klizišta.

A) UREĐENA PODRUČJA GRADA

I ZONA

Granica obuhvata I zone ide magistralnim putem sjeverno od Mulahmetovića potoka do parcele k.p.br. 273, odvaja se od puta i ide međom parcele k.p. br.273 i 280 (urbanističko-građevinska parcela na kojoj je izgrađen "Sinex" dd Srebrenik, ide do ulice Bosanskih branilaca, presijeca je i nastavlja katastarskom međom između parcele k.p.br. 352/1 izlazi na pristupni put k.p.br. 355 i ide istom do ulice I.M.Irca (put je granica jer individualna izgradnja uz put nije obuhvaćena I zonom), kod bivšeg "Poljostroja", zatim nastavlja istom južno prema gradu presijeca ulicu Teritorijalne odbrane 92, nastavlja dalje ul. Radničkom i odvaja se od iste ulicom Varoških Polja (pored sportske dvorane), obuhvatajući obje strane ulice, izlazi na ulicu bosanskih branilaca obuhvatajući objekte uz ulicu i parcelu k.p.br. 781., 782.,783/1, zatim ide dalje ulicom obuhvatajući dio školske parcele, obuhvatajući ulicu Alije Izetbegovića, ZTC I faza i II faza, izlazi na ulicu Radničku, presijeca je, produžava do pruge i ide prugom do magacina (Sinbra), zatim ul. 211. Oslobođilačke brigade, presijeca ulicu Maršala Tita i ide uzvodno Mulahmetovića potokom do magistralnog puta gdje i završava.

U naprijed navedenoj zoni u 2021. godini planira se sljedeće:

Tabela 1 - Planirani radovi u 2021. godini

RB	OPIS POZICIJE	ORIJENTACIONA CIJENA U KM
1	Održavanje ulične rasvjete.	25.000,00
2	Izrada projektno-tehničke dokumentacije i nadzor nad realizacijom projekata: -ulica u ovoj zoni, -izrada izmjena projekta uređenja gradskog parka -nadzor nad projektima u ovoj zoni izrada projekta zelene pijace na lokaciji stare autobuske stanice izrada idejnih projekata u pripremi realizacije planiranih sadržaja ostali projekti izrada projekta pasarele za sportsko.rekr. zonu	14.565,00
3	Izrada horizontalne i vertikalne signalizacije na ulicama	10.000,00
4	Popravak kolovoza ulica sa uređenjem parking prostora	10.000,00
5	Izvođenje dijela radova na izgradnji ulice ispod objekta „NITA“ i starih općinskih baraka sa izgradnjom spoja sa ul. M. Tita, i na izgradnji pristupne ulice do objekta gradske džamije u dužini 60 m.	27.600,00
6	Izvođenje dijela radova na uređenju i zatvaranju Mulahmetovića potoka u ulici Maka Dizdara.	50.000,00
7	Nastavak izgradnje toplovoda i nadzor	130.000,00
8	Interventni radovi na rekonstrukciji vodovodne i kanizacione mreže	15.000,00
9	Nabavka materijala za ukrašavanje centra grada za praznike	6.000,00
10	Uređenje zelenih površina (zasadijanje ruža i drvoreda, sjetva trave, postavljanje klupa i kanti za smeće na javnim površinama)	5.000,00
11	Zajedničko održavanje zgrada	0,00
12	Izuzimanje zemljišta od ranijih korisnika - po presudi i sporazumu sa DD "Majevisa"	180.000,00
13	Nabavka karte Buke	2.000,00
14	Izmjena i dopuna Regulacionog plana Centar	6.435,00
15	Izgradnja i rekonstrukcija ulične rasvjete	20.000,00
16	Rekonstrukcija vanjskih uređenja ispred kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada	10.000,00
UKUPNO :		511.600,00

Planirana ulaganja na uređenju i ulaganja iz ranijeg perioda u I zoni, prema ovom Programu iznosila bi 1.074.360,00 KM, a na osnovu ukupnih planiranih ulaganja po ovom Programu, te korisne površine koja bi se gradila u ovoj zoni cijena uređenja iznosila bi :

- 15,00 KM po 1 m² korisne površine poslovnog prostora
- 5,00 KM po 1m² korisne površine stambenog prostora, pomoćnog i garažnog prostora
- 2,00 KM po 1m² korisne površine natkrivenog parking prostora i ostalih površina u funkciji parkinga

B) DJELIMIČNO UREĐENA PODRUČJA GRADA**OSTALE ZONE (II, III, IV, V i VI ZONA)**

U ostale zone gdje je izvršeno djelimično uređenje zemljišta spadaju II, III, IV, V i VI zona grada, čiji je opis granica definisan Odlukom o građevinskom zemljištu ("Sl. glasnik općine Srebrenik", broj: 6/07). U naprijed navedenim zonama u 2021. godini planira se slijedeće:

Tabela 2 - Planirani radovi u 2021. godini

RB	OPIS POZICIJE	ORIJENTACIONA CIJENA U KM
1	Održavanje postojeće ulične rasvjete	25.000,00
2	Održavanje video nadzora u gradu	5.000,00
3	Izrada projektno-tehničke dokumentacije i nadzor nad projektima koji se realizuju u ovim zonama: -ul. H.K.Gradaševića, -saobraćajnica pored željezničke pruge, od ul. Tuzlanskog odreda do mosta za Ingram -saobraćajnice pored korita rijeke Tinje, -ul. Rukiba Sinanovića do Baduše, -dogradnje mosta na Pijeskovo merajci, -saobraćajnica pored mezarja "Grabovci" do naselja Bare kišna odvodnja u ulici Posavskog odreda -nadzor nad izvođenjem radova koji se izvode u ovim zonama	14.000,00
4	Izrada prostorno-planske dokumentacije: - urbanističkih projekata, - izmjena Regulacionog plana „Sporta i rekreacije“, izmjene Planova parcelacije - ostale planske dokumentacije.	8.000,00
5	Izrada horizontalne i vertikalne signalizacije na ulicama	10.000,00
6	Popravak kolovoza ulica	15.000,00
7	Izvođenje radova na izgradnji ulica u makadamskoj podlozi i to: -u dijelu naselja Bare, između ul. Rukiba Sinanovića i korita rijeke Tinje -završetak ulice Nedžada Šečića i -nastavak ulice Hasana Kikića. -ulica kroz zonu sporta i rekreacije -ulica kroz naselje Sječe prema Kiseljaku	13.000,00
8	Izvođenje radova na modernizaciji i rekonstrukciji ulica u gradu Srebreniku, te odvodnji površinskih voda: ul. H.K.Gradaševića, ul. M.R.Ramba, dijela ulice I.M.Irca, ul. Vahida Ibrića, ul. Mije Gudeljevića, ulica između ul. H. Vikala i Hasana Kikića, dio ulice 16.Muslimanske - Kuzumovići, dio ulice I.Cvike kod "štefproma" i prema "okrajcima", ul.Srebreničkog odreda, ul.Rukiba Sinanovića, ul. Dž.ef Čauševića	51.400,00
9	Odvodnja površinskih voda sa kolovoza ulica (Kiseljačka, Rukiba Sinanovića i dr.)	7.000,00
10	Radovi na uređenju parkinga i ostalih javnih saobraćajnih površina	5.000,00
11	Nastavak izgradnje toplovoda i nadzor, te izrada projektno-tehničke dokumentacije za toplifikaciju	20.000,00
12	Rekonstrukcija i izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže: - hitni i interventni radovi na vodovodnoj i kanalizacionoj mreži	15.000,00

13	Izgradnja kanalizacionog kolektora: -pored pruge od Ingrama do Čehaja – dionica I -kolektor III DN800mm na dionici pored željezničke zgrade u Čehajama	95.000,00
14	Uređenje zelenih površina (zasađivanje ruža i drvoreda, sjetva trave, postavljanje klupa, kanti za smeće i slično)	5.000,00
15	Izuzimanje zemljišta od ranijih korisnika	0,00
16	Uređenje površine između bazena i regulisanog korita rijeke Tinje prema Reg.planu zone sporta i rekreacije, i uređenje i opremanje dječijeg igrališta pored Centra za djecu sa posebnim potrebama	3.000,00
17	Izgradnja i rekonstrukcija ulične rasvjete	20.000,00
UKUPNO :		311.400,00

Ukupna planirana ulaganja na uređenju ostalih zona i ulaganja iz ranijeg perioda po ovom Programu iznose 1.836.168,00 KM, a na osnovu planiranih ulaganja po ovom Programu, te korisne površine koja bi se gradila cijena uređenja po 1 m² korisne površine iznosi:

- 10,00 KM po 1 m² poslovnog prostora,
- 3,00 KM po 1 m² stambenog, pomoćnog i garažnog prostora
- 1,00 KM po 1m² natkrivenog parking prostora i prostora u funkciji garažnog i parking prostora

C) PRIGRADSKA NASELJA NA OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU KOJA SE INTENZIVNO UREĐUJU

Shodno odredbama Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik općine Srebrenik“, broj: 6/07), čijim odredbama je propisano da će se naknada za uređenje ostalog građevinskog zemljišta gdje je neophodno da Grad uređuje građevinsko zemljište, propisati Programom uređenja građevinskog zemljišta, ovim Programom se propisuje obaveza plaćanja naknade za uređenje ostalog građevinskog zemljišta za slijedeća prigradska naselja koja se nalaze u II zoni ostalog građevinskog zemljišta i to: Dio naselja Bijelića brdo i naselje iza II Osnovne škole.

Planirana ulaganja u prigradskim naseljima “Bjelića brdo” i „Neum“:

Tabela 3 - Planirani radovi u 2021. godini

RB	OPIS POZICIJE	ORIJENTACIONA CIJENA U KM
1	Rekonstrukcija dijelova ulica na ovim lokalitetima	8.000,00
2	Dovršetak radova na odvodnji fekalnih voda istočnog dijela grada.	5.000,00
UKUPNO :		13.000,00

**D) OSTALE OBAVEZE I ULAGANJA U VEZI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA**

Tabela 4 - Ostale obaveze i ulaganja

RB	OPIS POZICIJE	ORIJENTACIONA CIJENA U KM
1	Finansiranje otplate kredita "Razvojna banka FBiH"	337.000,00
2	Finansiranje otplate kredita Saudijskog fonda	325.400,00
3	Nabavka GIS softvera za prostorno-plansku dokumentaciju	5.000,00
4	Nabavka opreme za naplatu parkinga	5.000,00
	UKUPNO :	672.400,00

**E) FINANSIRANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA NA OSTALOM
GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU PO MJESNIM PODRUČJIMA**

Grad Srebrenik će shodno raspoloživim sredstvima u Budžetu za 2021. godinu i naplaćenim sredstvima na ime rente za ostalo građevinsko zemljište, voditi aktivnosti na izgradnji komunalne infrastrukture na ostalom građevinskom zemljištu po mjesnim područjima, odnosno uređivati ostalo građevinsko zemljište prema Programu izgradnje infrastrukture na području Grada Srebrenika u 2021. godini, kojim odredbama su definisani novčani iznosi i pozicije planiranih radova po pojedinim naseljenim mjestima.

V VISINA NAKNADE ZA UREĐENJE

Visina naknade po ovom Programu uređenja naplaćivat će se po zonama kako slijedi:

Uređene zone grada:

I zona

15,00 KM po 1 m² korisne površine poslovnog prostora

- 5,00 KM po 1m² korisne površine stambenog prostora, pomoćnog i garažnog prostora
- 2,00 KM po 1m² korisne površine natkrivenog parking prostora i površina u funkciji garažnog i parking prostora

Sve ostale uređene i djelimično uređene zone (II, III, IV,V i VI zona):

- 10,00 KM po 1m² korisne površine poslovnog prostora
- 3,00 KM po 1m² korisne površine stambenog, pomoćnog i garažnog prostora
- 1,00 KM po 1m² korisne površine nadkrivenog parking prostora i prostora u funkciji garažnog i parking prostora

Prigradska naselja na ostalom građevinskom zemljištu (Dio naselja Bijelića brdo i naselje iza II Osnovne škole):

- 10,00 KM po 1 m² korisne površine poslovnog prostora i
- 5,00 KM po 1 m² korisne površine stambenog i pomoćnog prostora

Naprijed navedene naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, naplaćivati će se investitorima za izgradnju, legalizaciju, dogradnju i nadziđivanje objekata, zatim za preuređivanje krovništa i potkrovlja, za rekonstrukciju postojećih objekata kojom se povećava korisna površina (za povećanu površinu) ili izgradnju nove na mjestu uklonjene građevine (za razliku korisne površine). Sredstva prikupljena po ovom osnovu usmjeravati će se isključivo na finansiranje radova po pozicijama definisanim ovim Programom.

Kod izgradnje značajnijih objekata rješenjem o urbanističkoj saglasnosti može se od investitora zahtijevati izrada projekta vanjskog uređenja, kojim će se tačno definisati obim i vrsta uređenja, za što se može raditi i poseban program uređenja za tu lokaciju, kojim će se propisati potreban nivo uređenja kao i izvori finansiranja. Investitor neće snositi troškove uređenja zemljišta za radove koje sam izvrši na osnovu uslova iz urbanističke saglasnosti.

Ukoliko legalizacija bespravno izgrađenih objekata ili izgradnja novih objekata bude zahtijevala izradu nove ili izmjenu postojeće planske dokumentacije, investitor je pored naprijed navedenih iznosa uređenja građevinskog zemljišta obavezan snositi troškove izrade ili izmjene planske dokumentacije. Visina ovih dodatnih sredstava uređenja zavisit će od visina troškova izrade ili izmjene planske dokumentacije.

Naknada za uređenje utvrđuje se rješenjem u postupku izdavanja odobrenja za građenje za svaku pojedinačnu lokaciju, a ista se uplaćuje na poseban račun uređenja građevinskog zemljišta.

VI

NAKNADA ZA PRIVREMENE OBJEKTE

Naknade za privremene objekte i objekte koji imaju karakter privremenog zadržavanja utvrđivati će se u visini od 10% godišnje od cijene uređenja i rente (gradske pogodnosti) vezano za zonu građevinskog zemljišta u kojoj se privremeni objekat postavlja.

VII

Sredstva za realizaciju pojedinačnih aktivnosti predviđenih ovim Programom su data na temelju procjene troškova, tako da se radi o orijentacionim vrijednostima, a stvarno potrebna sredstva će biti određena u postupku javne nabavke.

VIII

Ovaj Program stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Grada Srebrenika.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD SREBRENİK
-Gradsko vijeće-

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Mato Matijević

Broj: 01-____/21

Datum, _____2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I- PRAVNI OSNOV

Na osnovu člana 70. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu (" Sl. novine Federacije BiH", broj: 67/05), člana 54 - 60 Zakona o prostornom uređenju i građenju (" Sl. novine Tuzlanskog kantona", broj: 6/11, 4/13,15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 32. Odluke o građevinskom zemljištu ("Sl. glasnik općine Srebrenik", broj:6/07), uređenje građevinskog zemljišta vrši se prema Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta koji se radi na osnovu provedbene planske dokumentacije i ostalih planskih dokumenata, a isti donosi Gradsko vijeće.

II- RAZLOZI DONOŠENJA

Zbog potrebe Grada Srebrenika za redovnim održavanjem izgrađenih komunalnih objekata i instalacija za zajedničko i individualno korištenje, zatim zbog potrebe za izgradnjom novih kolektivnih i individualno-stambenih objekata, te uređenja urbanističko-građevinskih parcela na kojima bi se ti objekti gradili, ovim Programom uređenja gradskog građevinskog zemljišta se definiše:

- Granice zemljišta koje se uređuje,
- Vrsta i obim uređenja,
- Predračun troškova uređenja,
- Izvore finansiranja,
- Planirana ulaganja na uređenju
- Mjerila i utvrđivanje troškova koje investitor snosi tj. visina naknade za uređenje koje će investitor plaćati,
- Mjere i dinamiku izvršenja radova,
- Nosioce sprovođenja programa.

III- OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

Nacrtni Program uređenja građevinskog zemljišta za 2021. godinu je urađen na osnovu usvojene prostorno-planske dokumentacije, Odluke o građevinskom zemljištu, te ostalih normativnih akata kojim Gradsko vijeće Grada Srebrenika uređuje ovu oblast. Obim i vrsta planiranih aktivnosti su utvrđeni na temelju visine sredstava planiranih budžetom za ovu namjenu, i uglavnom predstavljaju kontinuitet aktivnosti uređenja građevinskog zemljišta započetih u ranijem periodu. Takođe, ovim Programom su obuhvaćeni i radovi koji su predmet ugovora zaključenih u toku 2020. godine koji iz objektivnih razloga nisu realizovani u toku iste godine.

Nakon usvajanja, tj. utvrđivanja nacrta ovog Programa od strane Gradskog vijeća, isti će biti stavljen na javnu raspravu po mjesnim područjima, gdje će svi građani imati priliku da daju svoje primjedbe i prijedloge. Po obavljenoj javnoj raspravi, Gradskom vijeću će biti dostavljen na razmatranje konačan prijedlog ovog Programa.

OBRAĐIVAČ