

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD SREBRENİK



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

NACRT

PROGRAM

UREĐENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U 2025. GODINI

OBRAĐIVAČ: Služba za prostorno uređenje i zaštitu okolice

PREDLAGAČ: Gradonačelnik

RAZMATRA: Gradsko vijeće
I USVAJA

Srebrenik, decembar 2024. 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 13/15), Odluke o građevinskom zemljištu ("Sl. glasnik grada Srebrenik", broj 3/24), člana 25. Statuta Grada Srebrenika ("Sl. glasnik Grada Srebrenika", broj 1/24), Gradsko vijeće na sjednici održanoj dana _____ 2024. godine, donosi:

PROGRAM UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U 2025. GODINI

I

Ovim programom se reguliše gradsko građevinsko zemljište koje će se uređivati u 2025. 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, ravnanje zemljišta i sl.).
6. Izradu dokumentacije i obavljanje radova na zaštiti kulturno-povijesnog i prirodnog naslijeđa 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, pješačke prijelaze, trgove, 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 naselju. 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. Snadbijevanje pitkom vodom i rješenje otpadnih voda.
2. Kolski prilaz građevnoj parceli i potreban broj parking mjesta.
3. Snadbijevanje električnom energijom.

III

IZVOR FINANSIRANJA I BUDŽETSKA SREDSTVA

a) BUDŽETSKA SREDSTVA (FOND RENTA)			
Vrsta prihoda		2025	Fond
722433	1) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta	100.000,00	0323
722434	2) Naknada za korištenje građevinskog zemljišta	40.000,00	0324
722435	3) Naknada po osnovi prirodnih pogodnosti - Renta	380.000,00	0322
722461	4) Naknada za zauzimanje javnih površina	20.000,00	0324
722463	5) Naknada za zakup javnih površina od kafea, restorana, kioska, pijaca	30.000,00	0324
722465	6) Naknada za reklame postavljene na javnim površinama	1.000,00	0324
	Ukupno	571.000,00	
722329-1	1) Sredstva za naknadu i takse za priključenje na vodnu i kanalizacionu mrežu	70.000,00	0325
722329-2	2) Sredstva za naknadu i takse za priključenje na toplovodnu mrežu	10.000,00	0326
811111	3) Prihodi od prodaje zemljišta	200.000,00	0320
811116	4) Prihodi od naplate za parkiranje	400.000,00	0321
722436	5) Naknada po osnovu tehničkog pregleda građevine	50.000,00	0328
	6) Naknada za izgradnju i održavanje javnih skloništa	130.000,00	
	7) Administrativne takse	50.000,00	
	Ukupno	810.000,00	

b) SREDSTAVA IZ DRUGIH IZVORA FINANSIRANJA

1. planirani tekući transferi od Federacije	
2. planirani kapitalni transferi od Federacije	150.000,00
3. planirani tekući transferi od kantona	
4. planirani kapitalni transferi od kantona	400.000,00
	<u>550.000,00</u>

rente	380.000,00
opšti fond	421.000,00
sa višeg nivoa	550.000,00
	<u>1.351.000,00</u>

IV

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.

I ZONA

A) UREĐENA PODRUČJA GRADA

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 medom 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 2025. godini planira se slijedeće:

I ZONA

Tabela 1 – Planirani radovi u 2025. godini

R/B	Opis pozicija
1.	Održavanje ulične rasvjete

2.	Izrada projektno-tehničke dokumentacije i nadzor nad realizacijom projekata: -ulica o ovoj zoni -izrada urbanističkog projekta za zaštićeno područje kulturnog i prirodno nasljeđa (park Srebrenik) - izrada idejnih projekata u pripremi realizacije planiranih sadržaja -ostali projekti
3.	Izvođenje radova na modernizaciji i rekonstrukciji dijela ulice Maršala Tita
4.	Nadzor nad projekima u I zoni
5.	Održavanje fontana u gradu
6.	Izrada projektno-tehničke dokumentacije za izgradnju pasarele preko željezničke pruge do zone sporta i rekreacije
7.	Izrada horizontalne i vertikalne signalizacije na ulicama
8.	Popravlak kolovoza ulica sa uređenjem parking prostora
9.	Uređenje dječijeg igrališta između Centralnog spomen obilježja i Doma kulture
10.	Izvođenje dijela radova na izgradnji ulice - ispod objekata "NITA" i starih općinskih baraka sa izgradnjom spoja sa ul Maršala Tita -i na izgradnji pristupne ulice do objekta gradske džamije dužine 60 m
11.	Izvođenje dijela radova na uređenju i zatvaranju Mulahmetovića potok u ulici Maka Dizdara
12.	Izgradnja toplovoda i unapređenje rada kotlovskeg postrojenja
13.	Radovi na rekonstrukciji i uređenju šetališta i spomen obilježja, i to: Spomen kosturnica i Centralno Spomen obilježje
14.	Interventni radovi na rekonstrukciji vodovodne i kanalizacione mreže
15.	Nabavka materijala za ukrašavanje centra grada za praznike
17.	Uređenje zelenih površina (zasađivanje ruža drvoreda, sjetva trave, postavljanje klupa i kanti za smeće na javnim površinama
17.	Izuzimanje zemljišta od ranijih korisnika -po presudi i sporazumu sa DD Majevice
18.	Nabavka karte buke
19.	Izrada Regulacionih planova u I zoni
20.	Izgradnja i rekonstrukcija ulične rasvjete
21.	Rekonstrukcija vanjskih uređenje ispred kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada
22.	Uređenje dijela saobraćajnice za prilaz objektima "Beveko"
23.	Izgradnja ulice pored objekta "Cotex" prema objektu Tinjanka I
24.	Izgradnja pasarele preko željezničke pruge do zone sporta i rekreacije

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 parking.

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 grada Srebrenika", broj: 3/24). U naprijed navedenim zonama u 2025. godini planira se slijedeće:

Tabela 2 – Planirani radovi u 2025. godini

R/B	Opis pozicija
1.	Održavanje postojeće ulične rasvjete
2.	Održavnje video nadzora
3.	Izrada projektno-tehničke dokumentacije i nadzor nad projektima koji se realizuju u ovim zonama: -Ul. H.K. Gradaševića -Saobraćajnica pored željezničke pruge, od ulice Tuzlanskog odreda do mosta za Ingram, - saobraćajnica pored korita rijeke Tinje, - Ul. Rukiba Sinanovića do Baduše -dogradnja mosta na pjeskovojoj merajci -saobraćajnica pored mezarja "Grabovci" do naselja Bare, -kišna odvodnja u ulici Posavskog odreda -nadzor nad izvođenjem radova koji se izvode u ovim zonama - izrada projekta odvodnje ulice Kulina Bana i šireg područja - izrada projekta saobraćajnica u skladu sa odlukom TK-a
4.	Izrada prostorne planske dokumentacije -urbanističkih projekata -Izrada Regulacionog plana zone Sporta i rekreacije i Regulacionog plana Okrajci - Izmjena planova parcelacije -Ostale planske dokumentacije
5.	Izrada horizontalne i vertikalne signalizacije na ulicama
6.	Popravak kolovoza ulica po okvirnom sporazumu
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, -nastavak ulice Hasana Kikića, - Ulica kroz zonu sporta i rekreacije -ulica kroz naselje Sječe prema Kiseljaku
8.	Izvođenje radova na modrenizaciji i rekonstrukciji ulica u gradu Srebeniku, te odvodnji površinskih voda u ul. H.K. Gradaševića, dijela ulice M.R. Ramba, dijela Sarajevske ulice, dijela ulice I.M. Irca, ul. Mije Gudeljevića, dio ulice 16 Muslimanske-Kuzumovići, dio ulice I. Cvike, dio ulice 25 Novembra i Tuzlanskog odreda, ul. Srebreničkog odreda, ul. Rukiba Sinanovića, ul. Dž. Ef. Čauševića, uL. Derviša Sušića

9.	Odvodnja površinskih voda sa kolovoza ulica (Kiseljačka, Rukiba Sinanovića i dr.)
10.	Radovi na uređenju parkinga ostalih javnih saobraćajnih površina
11.	Rekonstrukcija i izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže-hitni interventni radovi na vodovodnoj i kanalizacionoj mreži
12.	Uređenje zelenih površina (zasađivajem ruža i drvoreda, sjetva trave, postavljen klupa i kanti za smeće i sl.)
13.	Izuzimanje zemljišta od ranijih korisnika
14.	Uređenje površine između bazena i regulisanog korita rijeke Tinje prema Regulacionom planu zone Sporta i rekreacije, i uređenje i opremanje dječijeg igrališta pored Centra za djecu sa posebnim potrebama
15.	Izgradnja i rekonstrukcija ulične rasvjete
16.	Radovi na rekonstrukciji i nadziđivanju zgrade Suda

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 u funkciji garažnog parking prostora.

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

Shodno odredbama Odluke o građevinskom zemljištu 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 Bjelića brdo i naselje iza II Osnovne škole.

Planirana ulaganja u prigradskim naseljima "Bjelića brdo" i Neum":

Tabela 3 - Planirani radovi u 2025. godini

R/B	Opis pozicija	Orijentaciona cijena u KM
1.	Rekonstrukcija dijelova ulice na svim lokalitetima	10.000,00
2.	Dovršetak radova na odvodnji fekalnih voda istočnog dijela grada	5.000,00
	UKUPNO	15.000,00

D) Ostale obaveze i ulaganja u vezi uređenja građevinskog zemljišta

Tabela 4 – Ostale obaveze i ulaganja

R/B	Opis pozicija	Orjentaciona cijena u KM
1.	Finansiranje otplate kredita Saudijskog fonda	280.000,00
2.	Nabava opreme za naplatu parkinga	10.000,00
	UKUPNO	290.000,00

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

Grad Srebrenik će shodno sredstvima u Budžetu za 2025. 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 2025. godini, kojim odredbama su definisani novčani iznosi i pozicije planiranih radova po pojedinim nasljenim 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 1 m² korisne površine stambenog prostora, pomoćnog i garažnog prostora,
- 2,00 KM po 1 m² korisne površine natkrivenog parking prostora i površina u funkciji garažnog i parking prostora

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

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

Prigradska naselja u II zoni ostalog građevinskog zemljišta (dio naselja Bijelića brdo i naselje Neum iza II Osnovne škole):

- 10,00 KM po 1 m² korisne površine poslovnog prostora,
- 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 legalizaciju, izgradnju, dogradnju i nadziđivanje objekata, zatim za preuređivanje krovišta i potkrovlja, za rekonstrukciju postojećih objekata kojom se povećava korisna površina (za povećanu korisnu 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 zavisiće od visine 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

Naknada 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.

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

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

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA**

Nisvet Sejdinović

**Broj: _____
Srebrenik, _____**

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, 4/17, 22/22, 20/23), odredaba Odluke o građevinskom zemljištu ("Sl. glasnik Grada Srebrenika", broj: 3/24), uređenje građevinskog zemljišta vrši se prema Programu uređenja 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

Nacrt Programa uređenja građevinskog zemljišta za 2025. 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 2024. 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.

OBRADIVAČ