

На основу члана 191. а у вези са чланом 65. став 3, чланом 69. став 1, чланом 70. став 1, чланом 73. став 2, чланом 75. став 2, чланом 80. став 1. и чланом 83. став 1. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16), члана 39. став 2. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број 97/16) и члана 38. став 2. Статута Општине Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број 8/17), Скупштина Општине Фоча на Двдесетој редовној сједници дана 31.5.2018. године д о н о с и

О Д Л У К У О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком одређује се градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште на територији Општине Фоча, са описом и графичким приказом обухвата Општине Фоча (у даљем тексту: Општина), уређују се услови и начин располагања градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини Општине, основе и мјерила за обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, ренте и закупа, начин плаћања накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, накнаде за ренту, закуп земљишта и накнаде за легализацију објеката, услови за постављање и уклањање привремених објеката, као и друга питања од значаја за уређење простора и грађење објеката у Општини.

Члан 2.

Уређење простора Општине уређује се у складу са Законом о уређењу простора и грађењу (у даљем тексту: Закон), подзаконским актима донесеним на основу Закона (Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, Правилника о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења, Правилника о изради и доношењу докумената просторног уређења по скраћеном поступку и Уредбом о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објеката, Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе), овом одлуком, као и у складу са прописима из области заштите животне средине, коришћења пољопривредног земљишта и грађевинског земљишта, шума, вода, руда, саобраћаја, енергетике, заштите културно - историјског наслеђа и природе, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, техничких опасности и других прописа који регулишу ову област, као и на основу важећих докумената просторног уређења Општине.

Члан 3.

Општина на својој територији утврђује и остварује политику уређења простора доношењем и спровођењем одговарајућих докумената просторног уређења, као и програма, примјењујући прописе из члана 2. ове одлуке.

Члан 4.

Изрази који се користе у овој одлуци имају сљедеће значење:

1) градско грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је одговарајућим документима просторног уређења намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона, а раније је предвиђено законом и другим прописима, односно које је као такво одређено одлуком скупштине јединице локалне самоуправе,

2) остало грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама овог закона, а које се налази изван зоне градског грађевинског земљишта, односно изван градова и насеља градског карактера, а одређено је одлуком скупштине јединице локалне самоуправе,

3) грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта која је документом просторног уређења или на основу тог документа одређена нумерички и графички, са обезбијеђеним колским и пјешачким приступом на јавну саобраћајну површину, одговарајућим бројем паркинг - мјеста и обезбијеђеном зеленом површином, која обухвата минимално 20 % укупне површине парцеле код изградње нових објеката, осим у случају замјене постојећег објекта новим,

4) документ просторног уређења је плански документ којим се одређује организација, намјена и начин коришћења и управљања простором, те критеријуми и смјернице за уређење и заштиту простора,

5) јавна инфраструктура представља објекте на површини, изнад и испод површине земље и воде, изграђене или планом предвиђене за изградњу, који омогућавају кретање људи, добара, производа, воде, енергије информација и друго, а може бити саобраћајна, хидротехничка, енергетска, телекомуникациона, информациона и остала,

6) комунална инфраструктура је јавна инфраструктура јединице локалне самоуправе,

7) јавне површине су земљишне или водне површине које су документом просторног уређења или на основу њега одређене нумерички и графички или само графички, намијењене за јавну употребу, јавне дјелатности и активности и које су као такве доступне неодређеном броју лица,

8) површине које су од утицаја на изглед и уређење града су дворишта, баште, изграђене и неизграђене парцеле у урбаним подручјима, као и парцеле које граниче са путним појасевима јавних и некатегорисаних путева и водотоцима, без обзира на намјену парцеле,

9) одржавање објеката и површина је предузимање свих потребних мјера и радњи које доводе до задовољавајућег изгледа истих,

10) помоћни објекти (гараже, љетње кухиње, оставе и сл.) су грађевине које посредно служе одређеној дјелатности или намјени обезбјеђивањем услова за функцију главних објеката,

11) привремени објекти су објекти монтажно - демонтажног типа који се лоцирају на грађевинском земљишту које је важећим спроведбеним документом просторног уређења предвиђено за постављање привремених објеката или се лоцирају на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења и чија намјена је компатибилна намјени простора на којем се лоцирају или привремено постављају за потребе градилишта или за организовање сајмова, јавних манифестација, те киосци, телефонске говорнице, љетње баште, тенде, надстрешнице, рекламни панои, спортске балон хале, паркиралишта, аутопраонице, јавни тоалети, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног објекта и објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности.

II ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Члан 5.

(1) Грађевинско земљиште се користи према његовој намјени и на начин којим се обезбјеђује његово рационално коришћење према намјени предвиђеној документима просторног уређења и у складу са Законом и овом одлуком.

(2) У циљу усмјеравања грађења и коришћења земљишта према његовој намјени, грађевинско земљиште на територији Општине дијели се на:

- 1) градско грађевинско земљиште и
- 2) остало грађевинско земљиште.

Члан 6.

(1) Градским грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се изграђено и неизграђено земљиште у граду и насељима градског карактера које је одговарајућим документима просторног уређења намијењено за изградњу објеката, у складу са Законом, односно земљиште које је претежно изграђено и чини просторно функционалну цјелину у граду и насељу градског карактера, односно које је раније одређено законом и другим прописима као градско грађевинско земљиште.

(2) Детаљан опис граница градског грађевинског земљишта по зонама утврђен је посебним прилогом, који чини саставни дио ове одлуке (Прилог 1).

Члан 7.

(1) Градско грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

(2) Под уређеним градским грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, за подручја за која је донесен спроведбени документ просторног уређења, сматра се земљиште које је потпуно комунално опремљено за грађење до границе предметне грађевинске парцеле, у складу са документом просторног уређења, а на начин одређен урбанистичко - техничким условима.

(3) Под уређеним градским грађевинским земљиштем за подручја за која није донесен спроведбени документ просторног уређења сматра се земљиште које је комунално опремљено за грађење до границе предметне грађевинске парцеле и има најмање изграђен асфалтни приступни пут до јавне саобраћајнице, обезбијеђено снабдијевање електричном енергијом и снабдијевање водом са јавне комуналне инфраструктуре, изведено у складу са стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима.

(4) Под неуређеним градским грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се земљиште које није у потпуности уређено у складу са ст. 1. и 2. овог члана.

Члан 8.

(1) Градско грађевинско земљиште на подручју Општине дијели се на четири зоне, које се утврђују на основу тржишне вриједности градског грађевинског земљишта, положаја земљишта, степена опремљености земљишта комуналним објектима и инсталацијама, саобраћајне повезаности, врсте и капацитета објеката за свакодневно и периодично снабдијевање, степена покривености објектима за здравствену заштиту, школство, културу и дјечју заштиту, природних и еколошких услова коришћења земљишта, као што су нагиб терена, оријентација, осунчаност, температура ваздуха, вјетрови, загађеност ваздуха.

(2) Саставни дио ове одлуке је графички прилог: геодетске подлоге са учртаним границама градског грађевинског земљишта по зонама (Прилог 2.).

Члан 9.

Ако се према опису у графичком приказу зона градског грађевинског земљишта не може са сигурношћу утврдити којој зони некретнина припада, сматра се да припада оној зони за коју се према одредбама ове одлуке плаћају мање накнаде.

Члан 10.

Остало грађевинско земљиште, у смислу ове одлуке, је изграђено и неизграђено земљиште намијењено за изградњу објеката, у складу са одредбама Закона и ове одлуке, а које се налази изван градског грађевинског земљишта.

III УСЛОВИ И НАЧИН РАСПОЛАГАЊА ГРАДСКИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ И ОСТАЛИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

Члан 11.

(1) На градском грађевинском земљишту могу се стећи права одређена Законом о стварним правима.

(2) Заштита права на грађевинском земљишту остварује се у поступку пред судом, ако законом није другачије прописано.

Члан 12.

Општина располаже градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини Општине, на начин и под условима прописаним законима, подзаконским прописима и овом одлуком.

Члан 13.

(1) Скупштина Општине неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине може продати, извршити замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, оптеретити правом грађења, успоставити друга стварна права и дати у закуп градско грађевинско и остало грађевинско земљиште.

(2) Продаја и оптерећивање правом грађења врши се на основу јавног конкурса - лицитације, а изузетно и непосредном погодбом, у складу са законом и овом одлуком.

1. Продаја путем јавног конкурса - лицитације

Члан 14.

(1) Продаја или оптерећење правом грађења неизграђеног градског и осталог грађевинског земљишта у својини Општине врши се на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем - лицитацијом, у складу са Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе.

(2) Одлуку о начину и условима продаје или оптерећењу правом грађења градског и осталог грађевинског земљишта доноси Скупштина Општине, на приједлог Начелника Општине, у сваком појединачном случају.

Члан 15.

Услови продаје садрже:

1) податке о грађевинском земљишту које је предмет продаје (власничко и посједовно стање, односно податке из листа непокретности, копија катастарског плана, одговарајућа урбанистичка документација и сл.),

- 2) почетну продајну цијену грађевинског земљишта, која не може бити нижа од тржишне вриједности и коју утврђују овлашћени надлежни судски вјештаци,
- 3) начин полагања кауције која износи 10 % од почетне цијене грађевинског земљишта, с тим што тај износ не може бити нижи од 1.000 КМ, нити виши од 50.000 КМ,
- 4) начин и услови плаћања купопродајне цијене,
- 5) вријеме и начин предаје грађевинског земљишта у посјед купцу.

Члан 16.

Услови оптерећења правом грађења садрже:

- 1) податке о грађевинском земљишту које је предмет продаје (власничко и посједовно стање, односно податке из листа непокретности, копија катастарског плана, одговарајућа урбанистичка документација и сл.),
- 2) почетну цијену мјесечне закупнине грађевинског земљишта које је предмет оптерећења правом грађења, која не може бити нижа од просјечне мјесечне закупнине за такво грађевинско земљиште,
- 3) начин полагања кауције, чији износ не може бити нижи од 500 КМ, нити виши од 10.000 КМ,
- 4) начин и услови плаћања мјесечне закупнине,
- 5) вријеме и начин предаје грађевинског земљишта оптерећеног правом грађења у посјед носиоцу тог права.

Члан 17.

Продаја или оптерећење правом грађења грађевинског земљишта у својини Општине објављује се путем огласа у средствима јавног информисања и то најкасније 15 дана прије дана одређеног за дан лицитације.

Члан 18.

Оглас о лицитацији садржи:

- 1) назив и сједиште власника грађевинског земљишта које је предмет продаје, односно предмет оптерећења правом грађења,
- 2) услове прописане чл. 15. и 16. ове одлуке,
- 3) дан, час и мјесто одржавања лицитације и
- 4) вријеме и начин разгледања грађевинског земљишта које је предмет лицитације и увида у документацију о истом (власничко и посједовно стање, односно податке из листа непокретности, копија катастарског плана, одговарајућа урбанистичка документација и сл.).

Члан 19.

- (1) Поступак лицитације спроводи комисија за спровођење јавног надметања, коју именује Скупштина Општине, за мандат од четири године.
- (2) Комисија се састоји од предсједника и два члана, а сваки од њих има замјеника.

Члан 20.

- (1) Лицитација се може одржати само ако у њој учествују најмање два учесника.
- (2) Ако се на лицитацији јави само један учесник, комисија може приступити поступку продаје или оптерећењу правом грађења грађевинског земљишта непосредном погодбом, под условом да цијена не може бити нижа од почетне цијене објављене у огласу о лицитацији.

Члан 21.

- (1) Поступак лицитације ће бити поновљен ако не успије прва лицитација.
- (2) Ако не успије ни поновљена лицитација, сматра се да је јавно надметање безуспјешно.
- (3) У случају из става 2. овог члана, продаја или оптерећење правом грађења може се извршити непосредном погодбом, с тим што цијена грађевинског земљишта не може бити нижа од тржишне цијене тог земљишта.

Члан 22.

- (1) Са учесником лицитације чија је понуда утврђена као најповољнија закључује се одговарајући уговор у писаној форми.
- (2) Ако учесник лицитације из става 1. овог члана одустане од закључења уговора, губи право на повраћај положене кауције.

2. Продаја непосредном погодбом

Члан 23.

(1) Грађевинско земљиште у својини Општине може се изузетно продати непосредном погодбом, уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта, ради грађења:

- 1) војних објеката и објеката за потребе републичких органа и ради обављања њихових дјелатности,
- 2) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација,
- 3) објеката комуналне инфраструктуре,
- 4) објеката вјерских заједница,
- 5) ради обликовања грађевинске парцеле у корист већинског власника и докомплетирања грађевинске парцеле (дио за докомплетирање парцеле не може прелазити 50 % површине основне грађевинске парцеле) и
- 6) у другим случајевима утврђеним законским и подзаконским прописима.

(2) Одлуку о продаји грађевинског земљишта у својини Општине доноси Скупштина Општине, на приједлог Начелника Општине.

Члан 24.

(1) Непосредном погодбом може се дати градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, у замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, приближне тржишне вриједности.

(2) Одлуку о замјени грађевинског земљишта у својини Општине за друго грађевинско земљиште доноси Скупштина Општине, на приједлог Начелника Општине.

3. Закуп

Члан 25.

(1) Неизграђено грађевинско земљиште у својини Општине може се дати у закуп ради постављања привремених објеката, на одређено вријеме до три године, уз могућност продужења рока, у складу са документом просторног уређења, односно стручним мишљењем.

(2) Изузетно, и градско грађевинско земљиште у својини Општине, које је у општој употреби, може се дати у закуп на привремено коришћење, ако је то предвиђено програмом коришћења градског грађевинског земљишта Општине,

документом просторног уређења, стручном анализом, стручним мишљењем и овом одлуком.

Члан 26.

У случају привођења земљишта трајној намјени, закупац је дужан да прекине закуп и да закупљено земљиште доведе у првобитно стање о свом трошку.

Члан 27.

(1) Грађевинско земљиште даје се у закуп на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем, уз претходно израђене локацијске услове за локације које су предмет лицитације.

(2) Поступак јавног надметања за закуп земљишта спроводи се према одредбама ове одлуке, којима је прописана продаја грађевинског земљишта путем јавног конкурса - лицитације (чл. 14. – 22. ове одлуке).

Члан 28.

(1) Изузетно од члана 27. ове одлуке, грађевинско земљиште у својини Општине даје се у закуп, односно на привремено коришћење и непосредном погодбом физичким и правним лицима која имају постављене привремене објекте, усклађене са прописима који су били на снази у вријеме постављања истих објеката, а за које је Одјељење за просторно уређење и стамбено - комуналне послове из Општинске управе Општине Фоча (у даљем тексту: Општинска управа) раније издало локацијске услове или урбанистичку сагласност.

(2) Непосредном погодбом може се дати у закуп, односно на привремено коришћење грађевинско земљиште физичким и правним лицима која имају постављене привремене објекте на локацијама које се налазе у обухвату документа просторног уређења са којим нису у складу, ако се стручним мишљењем односно урбанистичко - техничким условима утврди да је могуће задржавање таквих објеката до привођења земљишта трајној намјени утврђеној документом просторног уређења.

(3) Непосредном погодбом грађевинско земљиште може се дати у закуп и у сврху обављања одређених дјелатности на отвореном простору, сезонског карактера, чији закуп траје краћи временски период.

Члан 29.

Непосредном погодбом грађевинско земљиште у својини Општине даје се у закуп, односно на привремено коришћење физичким и правним лицима бесправно изграђених објеката од чврстог материјала који се не могу легализовати, а најкасније до привођења земљишта намјени, одређеној документом просторног уређења, односно до указивања потребе за коришћењем земљишта од стране Општине или издавања стручно - техничког документа за изградњу другог објекта, уколико таквог документа нема.

Члан 30.

(1) За закуп градског грађевинског земљишта у својини Општине непосредном погодбом, правна и физичка лица плаћају мјесечну закупнину, која, по зонама утврђеним овом одлуком, износи:

Површина земљишта (м ²)	Закупнина (КМ/м ²)			
	I зона	II и III зона	IV	
до 50 м ²	0,50	0,40	0,35	

од 50,01 м ² до 250 м ²	0,45	0,35	0,25	
Преко 250,01 м ²	0,35	0,25	0,20	

(2) За закуп осталог грађевинског земљишта у својини Општине непосредном погодбом, правна и физичка лица плаћају мјесечну закупнину, која износи:

Површина земљишта (м ²)	Закупнина (КМ/м ²)
до 150 м ²	0,12
преко 150,01 м ²	0,10

(3) Цијене из става 2. овог члана представљају минималну почетну цијену у поступку давања земљишта у закуп јавним надметањем.

(4) Површине закупљеног земљишта утврђују се за сваки конкретни случај, на основу израђених урбанистичко - техничких услова и локацијских услова, издатих од стране надлежног одјељења.

(5) Цијене из става 1. овог члана не односе се на привремено коришћење грађевинског земљишта и дијелова јавних површина, ради постављања објеката привременог карактера, за које се накнада наплаћује на основу другог прописа.

(6) Уговор о закупу неизграђеног грађевинског земљишта у име Општине закључује Начелник Општине.

IV НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НАКНАДА ЗА РЕНТУ

Члан 31.

Инвеститор изградње објеката на градском грађевинском земљишту дужан је да прије издавања грађевинске дозволе достави доказ о плаћеним накнадама за:

- 1) трошкове уређења градског грађевинског земљишта и
- 2) ренту.

Члан 32.

Обвезници плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте су физичка и правна лица која као инвеститори граде нови објекат или врше доградњу, надоградњу или реконструкцију (са додатном корисном површином простора), у складу са Законом.

Члан 33.

Инвеститори линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре, као што су водоводна и канализациона мрежа, инсталације топловода и вреловода, електро мрежа слабе и јаке струје, инсталације кабловске телевизије и телекомуникација, саобраћајнице за моторна возила и тротоари, пјешачке и бицикличке стазе и слично, не плаћају накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту, одређену Законом.

Члан 34.

За постављање привремених објеката плаћају се накнаде у износу од 25 % утврђене накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте, обрачунате под условима прописаним Законом, Правилником и овом одлуком, за сваку годину

постављања, што је одређено локацијским условима, осим за објекте из члана 55. ове одлуке тачка 7. и 11.

Члан 35.

За објекте који се легализују или привремено задржавају у складу са Законом, накнада за легализацију се одређује у складу са Законом и Уредбом о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објеката („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/13 и 23/16).

1. Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта

Члан 36.

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта утврђује се у складу са одредбама Закона, Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта (у даљем тексту: Правилник) и ове одлуке, сагласно програму уређења градског грађевинског земљишта, којег доноси Скупштина Општине, најкасније до 31. марта текуће године.

(2) Инвеститор који гради објекат на неуређеном градском грађевинском земљишту:

1) плаћа накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у пуном износу само ако ће се планирана инфраструктура изградити у складу са расположивим документом просторног уређења и урбанистичко - техничким условима, најкасније до рока завршетка изградње објекта за који се грађевинска дозвола тражи,

2) када до грађевинске парцеле није изграђена комунална и друга инфраструктура, а неопходна је за функционисање објекта, на захтјев инвеститора који гради објекат, јединица локалне самоуправе и надлежно јавно предузеће могу да закључе уговор за изградњу недостајуће инфраструктуре средствима инвеститора, при чему инвеститор плаћа само разлику израчунате накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, тј. изграђене комуналне и друге инфраструктуре, која није резултат његовог улагања, у складу са Законом, Правилником и овом одлуком.

Члан 37.

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта, обрачуната под условима прописаним Законом и Правилником, умањују се 50 % за изградњу помоћних објеката, отворених базена, подземних и сутеренских гаража и других подземних помоћних просторија.

(2) За производне објекте који се граде у II, III и IV зони градског грађевинског земљишта не плаћа се накнада за уређење градског грађевинског земљишта.

(3) За обрачун површине отворених базена, отворених складишта, резервоара и сл. објеката, рачуна се површина хоризонталне пројекције најистуренијих дијелова тог објекта.

(4) Објекти за које није потребна грађевинска дозвола, а што се односи на: пластенике, привремене објекте за потребе сајмова и манифестација са роком трајања до 90 дана, конзолне тенде, једноставна дјечја игралишта, надстрешнице за стајалишта јавног саобраћаја, не подлијежу обавези плаћања накнада за уређење градског грађевинског земљишта и ренте.

2. Накнада за ренту

Члан 38.

Висина ренте по зонама и остали услови за обрачун ренте утврђују се овом одлуком, на основу Закона и одлуке о просјечној коначној грађевинској цијени једног квадратног метра корисне површине стамбеног и пословног простора из претходне године за подручје Општине, коју сваке године усваја Скупштина Општине, а најкасније до 31. марта текуће године.

Члан 39.

(1) Основица за обрачун ренте израчуната у складу са чланом 38. ове одлуке, множи се са коефицијентом развијености Општине ($K_p = 0,90$) и по зонама износи:

- 1) Прва зона 6 %,
- 2) Друга зона 5 %,
- 3) Трећа зона 4 %,
- 4) Четврта зона 3 %.

(2) У дијелу прве зоне, који обухвата улице: Краља Петра Првог Карађорђевића, 9. маја, Крајишка, Петра Бојовића, Немањину, Принципову, Шантићеву, Његошеву и Светосавску од споја са Улицом Цара Душана до пумпе „Нестро Петрол“ у Доњем Пољу, са посебним погодностима за грађење и локацијским погодностима, висина ренте додатно се увећава за 5 %.

(3) За објекте који могу имати негативан утицај на животну средину (објекти за које је потребна еколошка дозвола), природне вриједности и културно - историјска добра, висина ренте додатно се увећава за 10 %, без обзира на зону.

(4) Износ ренте утврђен по одредбама ове одлуке умањује се 50 % за изградњу производних објеката у односу на обрачун ренте за зону у којој се објекат гради, осим изградње објеката на осталом грађевинском земљишту.

(5) За изградњу објеката у обухвату осталог грађевинског земљишта примјењују се одредбе ове одлуке које важе за четврту зону, с тим што се износ ренте умањује за 50 %.

V НАЧИН ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, НАКНАДЕ ЗА РЕНТУ И НАКНАДЕ ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТАТА

Члан 40.

Накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту (у даљем тексту: накнада) за изградњу објекта инвеститор, односно власник може платити:

- 1) готовински, одједном, уз додатни попуст од 10 %,
- 2) у једнаким мјесечним ратама, на период отплате који не може бити дужи од три година, са годишњом каматом од 1 %.

Члан 41.

(1) Инвеститор може закључити уговор о начину плаћања накнаде, под условима наведеним у овој одлуци.

(2) Уколико инвеститор накнаде плаћа у ратама, Општина закључује са инвеститором уговор о плаћању накнада, који потписује Начелник Општине.

(3) Уговор из става 2. овог члана садржи:

- 1) укупни износ накнада, према рјешењу надлежног одјељења,
- 2) начин плаћања накнада,
- 3) обрачунату камату за дио накнада који се плаћа у мјесечним ратама,
- 4) уговорени период отплате,
- 5) мјере обезбјеђења у корист Општине до исплате укупног износа накнаде на уговорени начин.

Члан 42.

Накнаде се могу плаћати у ратама, али као мјера обезбјеђења уговором ће се дефинисати да ће у рјешењу о употребној дозволи објекта, уколико инвеститор изгради објекат прије отплате накнада, бити наведено да се објекат не може упланити, односно укњижити у јавним евиденцијама код Републичке управе за геодетске и имовинско - правне послове - Подручна јединица Фоча.

Члан 43.

(1) Као доказ за издавање грађевинске дозволе, у случајевима одгођеног плаћања накнада, служи уговор о плаћању накнада из члана 41. ове одлуке.

(2) Уколико инвеститор поднесе захтјев за издавање употребне дозволе прије отплате накнаде за градско грађевинско земљиште и ренте, у диспозитиву рјешења којим се издаје употребна дозвола назначиће се да се објекат у јавним евиденцијама Републичке управе за геодетске и имовинско - правне послове - Подручна јединица Фоча не може упланити и укњижити до коначног измирења дуга.

Члан 44.

(1) У случају кашњења у плаћању приспјеле рате према уговору, инвеститор је дужан у цјелости платити накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренту.

(2) Инвеститор може и прије уговореног времена исплатити у цјелини накнаду трошкова уређења градског грађевинског земљишта и ренте.

Члан 45.

(1) Накнада за легализацију се плаћа у складу са Законом и Уредбом о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објеката.

(2) Накнада за легализацију објекта која се обрачунава према члану 73. Закона, може се извршити на начин:

- 1) готовински, одједном, уз додатни попуст од 5 % и
- 2) у једнаким мјесечним ратама, на период отплате који не може бити дужи од три године, са годишњом каматом од 1 %.

Члан 46.

Накнада за легализацију може се плаћати и обвезницама Републике Српске издатим за материјалну и нематеријалну штету.

VI УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Члан 47.

Планско уређење простора и грађење на територији Општине поред Закона, Правилника, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, Правилника о садржају, носиоцима просторно - информационог система и методологији прикупљања и обраде података и ове одлуке, у појединим дијеловима усклађује се са прописима из области заштите животне средине, коришћења пољопривредног земљишта, шума, вода, минералних сировина, саобраћаја, енергетике, заштите културно - историјског и природног наслеђења, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, техничких опасности и позитивном праксом и научним достигнућима у овим областима.

Члан 48.

Општина на цијелој својој територији утврђује и остварује политику уређења простора доношењем, спровођењем и контролом спровођења одговарајућих

докумената просторног уређења и доношењем подзаконских аката који регулишу ову област .

1. Општа правила урбанистичке парцелације и регулације

Члан 49.

Регулација простора и насеља, као и изградња објеката заснива се на систему урбанистичких правила и показатеља, а правила парцелације обухватају планске елементе за формирање грађевинске парцеле.

Члан 50.

(1) Општа правила урбанистичке регулације и парцелације прописана су Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације и примјењују се код: израде докумената просторног уређења, израде стручних мишљења и урбанистичко - техничких услова за потребе издавања локацијских услова на простору за који није донесен спроведбени документ просторног уређења и за формирање грађевинске парцеле.

(2) За простор за који је донесен спроведбени документ просторног уређења примјењују се правила урбанистичке регулације и парцелације утврђена тим документом, уз примјену и одредаба Правилника из става 1. овог члана, уколико спроведбеним документом одређена правила нису дефинисана.

2. Помоћни објекти

Члан 51.

(1) Помоћни објекти су грађевине које посредно служе одређеној дјелатности или намјени, обезбјеђивањем услова за функцију главних објеката.

(2) По својој намјени, помоћни објекти могу бити: индивидуална гаража, љетња кухиња, спремиште, остава, дрварница, стакленик, котловнице, просторија за смјештај цистерне за воду, септичка јама, простор за смјештај уређаја, као што су котлови за гријање, пумпе за воду, електрични агрегати и сл. те простори за припрему зимнице, прање и сушење рубља и др. који се граде на парцели индивидуалног стамбеног објекта.

(3) Котловнице, оставе, просторије за прање и сушење рубља и сл. у правилу се граде у склопу главног објекта (стамбеног, стамбено - пословног, пословног или јавног), у подруму или у приземној етажи.

(4) Ако се у склопу главног објекта не могу смјестити неопходни помоћни садржаји, помоћни објекти се лоцирају на грађевинској парцели иза или у линији главног објекта, у складу са стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима.

VII ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Члан 52.

Привременим објектима сматрају се објекти одређени чланом 4. тачка 11. ове одлуке.

Члан 53.

(1) Овом одлуком одређују се врсте привремених објеката, прописују услови и поступак за њихово постављање и уклањање на локацијама које се налазе на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној документом просторног уређења, односно на дијеловима јавних површина урбаног

подручја Општине које није покривено спроведбеним документом просторног уређења.

(2) Одредбе ове одлуке односе се и на привремене објекте који се постављају на земљишту у својини физичких и правних лица, у складу са спроведбеним документима просторног уређења или у складу са стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима, за подручја за која није донесен спроведбени документ.

Члан 54.

Локација за привремени објекат може се одобрити под следећим условима:

1) ако је важећим спроведбеним документима просторног уређења предвиђено постављање привремених објеката,

2) ако локација није приведена коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења, а стручним мишљењем се утврди могућност постављања привременог објекта или

3) ако намјена привременог објекта допуњује садржај индивидуалног стамбеног, стамбено - пословног, пословног објекта, односно објекта јавне намјене, а то дозвољавају просторне могућности и да сагласност надлежни орган.

Члан 55.

Привременим објектима сматрају се:

- 1) пословни објекти типа киоск,
- 2) љетње баште, конзолне тенде за љетње баште,
- 3) тезге, расхладне витрине, аутомати за сладолед, кокице и сл,
- 4) зимске баште - стакленици,
- 5) телефонске говорнице,
- 6) надкривени спортски терени - балон сале, спортски терени, трим стазе и остали садржаји постављени у нивоу терена везано за пасивну рекреацију,
- 7) привремени монтажни објекти који се постављају за потребе сајмова и јавних манифестација,
- 8) привремене надстрешнице за контејнере, надстрешнице уз послове просторе (аутопраонице, маханичарске радње и сл.),
- 9) надстрешнице - аутобуска стајалишта,
- 10) привремени кампови,
- 11) објекти на води; сплавови, млинови и сл,
- 12) рекламне табле, стубови, јарболи, витрине и други рекламни објекти,
- 13) забавни паркови,
- 14) привремена паркиралишта,
- 15) привремене аутопраонице,
- 16) привремени објекат за потребе градилишта,
- 17) јавни тоалети и
- 18) привремени објекти за потребе инфраструктурних система (трафостанице, базне станице, микробазне станице, предајници, агрегати и друго).

Члан 56.

(1) Привремени објекти се могу постављати под условом да:

1) не ометају пјешачке и колске саобраћајне токове и не умањују саобраћајну прегледност, односно под условом да је могуће обезбиједити пролаз за пјешачке од најмање 2,00 м и удаљеност од вањске ивице коловоза најмање 2,50 м (осим за љетње баште),

2) не нарушавају постојеће градске и друге функције,

3) не девастирају простор и не нарушавају изглед простора,

- 4) не угрожавају животну средину,
- 5) не отежавају одржавање и коришћење комуналних грађевина и
- 6) не ометају коришћење сусједних објеката.

(2) Привремени објекти су, у правилу, приземни и не могу имати стамбену намјену, изузев ако се ради о објектима који се постављају у случају ванредних околности, у складу са Законом.

(3) У привременим објектима могу се обављати само дјелатности које не угрожавају животну средину и кориштење објеката и простора у непосредном контакту.

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

Члан 57.

(1) Привремени објекти су изграђени индустријски произведени објекти (цјелине) или су од елемената који се склапају (монтажно - демонтажног карактера) и слично, који се без промјена и оштећења или са мањим промјенама и оштећењима могу одвојити од тла и поставити на друго мјесто.

(2) На захтјев инвеститора могу се одобрити и привремени зидани објекти, уколико то стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима буде предвиђено.

1. Киосци

Члан 58.

Киоск је типски објекат, индустријски произведен или изграђен као монтажно - демонтажни површине, до 15 м², који се поставља на готову подлогу, самостално или у групацијама.

Члан 59.

(1) Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности, максималне бруто грађевинске површине (у даљем тексту: БГП) 15,00 м².

(2) Комерцијални киосци постављају се у складу са планом кориштења јавних површина, стручном анализом локација за постављање привремених објеката и важећим спроведбеним документима просторног уређења.

(3) Киоск на јавној површини мора бити постављен тако да слободна ширина пјешачке комуникације испред објекта не смије бити мања од 1,80 м.

(4) На парцели у власништву физичких и правних лица киоск је могуће поставити искључиво на парцели за редовну употребу легално изграђеног објекта, осим ако спроведбеним документом просторног уређења није другачије дефинисано и то тако да предња страна заједно са продајним пултом буде најмање 1 м увучена у односу на јавну површину (регулациону линију).

(5) Архитектонско обликовање, величина и материјализација киоска мора бити у складу са стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима.

Члан 60.

Намјенски киосци су типски монтажни објекти који се могу постављати на површинама јавне намјене или у оквиру грађевинске парцеле, ради обезбјеђења паркинг простора, наплате паркирања, контроле улаза у објекте и комплексе, чија БГП не може бити већа од 4 м².

2. Љетње и зимске баште

Члан 61.

(1) Љетње баште су отворени простори, ненаткривени или наткривени са припадајућим мобилијаром (столови, столице, сунцобрани, индустријски склопиве тенде и сл.) испред угоститељских објеката, лоцирани на јавној површини или површини јавног коришћења.

(2) Љетње баште могу се лоцирати и на површинама у склопу парцела индивидуалних стамбених објеката који посједују грађевинску дозволу и употребну дозволу за угоститељску намјену.

Члан 62.

(1) Љетња башта својим положајем не смије да:

- 1) омета пјешачке токове,
- 2) умањује саобраћајну прегледност,
- 3) омета кориштење сусједних објеката.

(2) Пролази за пјешаке у оквиру љетње баште не могу бити ужи од 1,80 м, а удаљеност баште од руба саобраћајнице не смије бити мања од 1,50 м.

Члан 63.

Љетње баште испред угоститељских објеката могу се постављати под следећим условима:

1) прилаз љетњој башти мора бити са јавне површине и исти приликом услуживања не смије бити преко колске саобраћајнице,

2) љетна башта се, у правилу, не ограђују, осим гдје је то неопходно из безбједносних разлога (већа денивелација терена, близина ријеке и сл.),

3) ширина љетње баште не може бити мања од 1,50 м, а површина љетње баште је минимално 5,00 м²,

4) у дијеловима града гдје постоји уређен партер (поплагање или ако је партер дио функционалне цјелине одређеног значаја) забрањено је постављање подних конструкција и ограда које захтијевају интервенције у постојећем поплагању (анкерисање, бушење и сл.),

5) љетња башта својом површином не смије затворити вентилационе и друге сличне отворе на заузетим површинама,

6) уколико се постављају на инфраструктурним водовима, поплагање треба бити монтажно - демонтажног типа, ради лакшег приступа инсталацијама, а власници љетњих башти су дужни омогућити несметан приступ овлашћеним лицима у случају поправке кварова.

Члан 64.

(1) Зимска башта - стакленик је индустријски произведен или постављен као монтажно - демонтажни објекат од индустријски произведених профила, устакљен или затворен сличним транспарентним материјалима, који се поставља уз или испред основног објекта.

(2) Изузетно, у зимском периоду може се извршити претварање љетње баште у зимску башту, затварањем бочних страна, на начин и под условима одређеним локацијским условима, уколико постоје просторне могућности и испоштују се функционални и естетски захтјеви.

3. Тенде

Члан 65.

Тенде су привремени објекти који се постављају изнад љетњих башти, пословних и других простора, а у сврху заштите од атмосферских утицаја.

Члан 66.

(1) Тенда је конзолни или самоносиви, у правилу индустријски, склопиви привремени елемент објекта, лаке конструкције са импрегнираним или пластифицираним платном.

(2) У централној градској зони могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди, у складу са локацијским условима.

(3) Локацијским условима мора се одредити да је инвеститор дужан посједовати атест, као и извјештај овлашћеног лица за монтажу тенде којим гарантује да је монтажа извршена на начин да осигурава статичку стабилност и безбједност.

4. Надстрешнице

Члан 67.

(1) Надстрешнице су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излога пословних простора, уз аутобуска стајалишта и објекте друге намјене у сврху заштите од атмосферских и других утицаја.

(2) Наткривање улаза или излога пословних простора може се вршити надстрешницама конзолне монтажне конструкције од лаких материјала (метал, дрво), са чврстим покривачем (стакло, плексиглас, цријеп), максималне ширине 1,20 м, чији изглед мора бити у складу са архитектонским обликовним концептом и материјализацијом објекта на који се поставља.

Члан 68.

Надстрешнице уз аутобуска стајалишта су типске монтажне конструкције, које се постављају као заштита корисника јавног превоза од атмосферских утицаја, а постављање се врши на регистрованим стајалиштима јавног превоза.

Члан 69.

(1) Изузетно, уколико се тенда или надстешница поставља уз легално изграђени индивидуални стамбено - пословни, односно пословни објекат у оквиру грађевинске парцеле за редовну употребу објекта у приватном власништву, иста не мора бити конзолна, а својим положајем не смије да угрожава одвијање саобраћаја, коришћење сусједних објеката, нити да нарушава колски и пјешачки прилаз објекту.

(2) Материјализација треба да је архитектонски усклађена са објектом уз који се поставља.

5. Рекламни медији

Члан 70.

(1) Рекламни медији су: рекламне табле - панои, рекламне витрине, рекламни стубови, јарболи, фолије и др. којима се рекламирају објекти, производи, услуге и сл. а могу се постављати поред или изнад јавних путева (надвожњаци), на зеленим и другим јавним површинама и површинама видљивим са јавних површина, као и на другим објектима који се могу користити за ове сврхе (кровови, зидови и сл.), под условима прописаним Законом, Законом о јавним путевима и Законом о основама безбједности саобраћаја на путевима.

(2) Привремени објекти из става 1. овог члана морају својим најистуренијим дијелом бити удаљени од ивице коловоза минимално 1,00 м и не смију:

- 1) ометати саобраћај возила,
 - 2) смањивати прегледност саобраћајница и раскрсница,
 - 3) ометати кретање пјешака,
 - 4) заклањати саобраћајне знакове,
 - 5) по свом облику и боји бити слични саобраћајним знаковима и сл.
- (3) Ближе одредбе о оглашавању путем рекламних медија уређују се посебном одлуком.

6. Спортске балон сале

Члан 71.

(1) Спортска балон сала је привремени монтажно - демонтажни објекат пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена), са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платна, намијењен за обављање спортске активности.

(2) Саставни дио балон сале спортске намјене је технички блок са уређајима за гријање и хлађење, контролу притиска, кондиционирање ваздуха и сл. који се, по правилу, поставља изван волумена спортске балон сале.

(3) Балон сала може да садржи површине за извођење једне или више спортских дисциплина и простор за пратеће садржаје одређене прописима и нормативима за обављање спортских активности и дјелатности (гардероба, санитарни блок, просторије за инвентар, просторије за одмор, љекарска соба, канцеларије и сл.).

(4) Балон сала може се поставити у оквиру комплекса васпитно - образовних и спортских објеката и угоститељских објеката за смјештај, као и на земљишту које није приведено коначној намјени, уколико својим положајем и величином не угрожава коришћење сусједних објеката.

(5) За потребе балон сале потребно је обезбиједити минимално 10 паркинг мјеста на припадајућој парцели.

7. Аутопраонице

Члан 72.

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

(2) Аутопраоница својим положајем не смије да угрожава колски и пјешачки саобраћај.

(3) Поред система за прање возила, аутопраоница мора, у складу са важећим прописима и нормативима за обављање те врсте дјелатности, да садржи и сепаратор масти и уља за третман отпадних вода, водонепропусну подлогу без могућности слијевања површинских и отпадних вода на јавну површину или сусједне парцеле и сл.

(4) На припадајућој парцели, за потребе аутопраонице неопходно је обезбиједити одговарајући број паркинг мјеста (минимално једно паркинг мјесто на једно мјесто за прање возила).

(5) За постављање аутопраонице у зони индивидуалних стамбених и стамбено - пословних објеката потребно је прибавити писмену сагласност сусједа.

(6) У првој зони градског грађевинског земљишта, уколико се аутопраоница поставља као слободностојећи објекат, дозвољено је постављање само аутоматских, типски произведених аутопраоница, у складу са документом просторног уређења или на основу локацијских услова у складу са стручном анализом и урбанистичко - техничким условима, уколико постоје просторне могућности и потребе за предметно подручје.

8. Објекти за потребе инфраструктурних система

Члан 73.

Објекти за потребе инфраструктурних система у смислу ове одлуке су објекти монтажно - демонтажног типа којима се врши пренос електричне енергије (стубови, трафо станице, нисконапонски ормари и сл.), телекомуникациони објекти (базне станице, микробазне станице, предајници, тв и радио примопредајници, агрегати и други слични објекти), а који нису одређени документом просторног уређења.

9. Остало

Члан 74.

Телефонске говорнице су типски намјенски објекти који се постављају на готову подлогу (бетон, камене плоче, асфалт и сл.) или се постављају (каче) на фасаду основног објекта.

Члан 75.

Привремени објекти на води (сплавови, млинови, купалишта, платформе и др.) су објекти на води и изнад воде и изграђени су од монтажно - демонтажних елемената, са зидовима и кровним покривачем од импрегрираног или пластифицираног платна или другог сличног материјала, а постављају се као самостални објекти, на основу локацијских услова и грађевинске дозволе.

Члан 76.

(1) Привремени монтажни објекти који се постављају за потребе сајмова и јавних манифестација, постављају се на период до 90 дана.

(2) Уколико се објекти из става 1. овог члана постављају на период дужи од 90 дана, за исте је потребно прибавити грађевинску дозволу.

Члан 77.

Привремени камп је простор (земљиште) одређен за постављање шатора, камп кућица, камп приколица или друге одговарајуће опреме за смјештај и боравак лица на отвореном простору, на одређено вријеме.

Члан 78.

Забавни парк је простор (земљиште) одређен за привремено постављање објеката, опреме и уређаја (рингишпили, дјечији аутићи, возићи и сл.) у сврху организовања ове дјелатности, на одређено вријеме.

Члан 79.

(1) Паркинг простори, као објекти привременог карактера, су привремено уређени простори (земљиште) који се користе за паркирање возила, на којима морају бити обезбијеђени услови за несметано паркирање возила и обиљежена мјеста за паркирање и правци кретања возила.

(2) На саобраћајним знаковима којима се обиљежавају привремена паркиралишта, морају бити истакнута обавјештења о времену и висини накнада за паркирање возила.

(3) Привремена паркиралишта не могу служити за обезбјеђење трајних потреба за паркирање планираних објеката.

(4) Изградња паркиралишта није дозвољена на зеленим површинама.

Члан 80.

Привремене гараже су индустријски произведени или монтажно - демонтажни објекти који се постављају као слободностојећи или објекти у низу, лоцирани на јавној површини или површини одређеној за редовну употребу објеката, а служе за смјештај возила.

Члан 81.

(1) Јавни тоалет је монтажни аутоматизовани санитарни објекат привременог карактера, који је постављен на јавној површини и прикључен на одговарајућу инфраструктуру.

(2) Локације за позиционирање јавних тоалета на подручју Општине дефинишу се локацијским условима.

10. Услови и начин постављања привремених објеката

Члан 82.

(1) Објекти привременог карактера се постављају на основу локацијских услова или грађевинске дозволе, у којима је изричито одређено да се ради о објекту привременог карактера.

(2) Локацијским условима за привремени објекат наводи се да је приликом привођења грађевинског земљишта трајној намјени у складу са спроведбеним документом просторног уређења, обавеза инвеститора да привремени објекат уклони и доведе земљиште у првобитно стање, о свом трошку без права на накнаду, без обзира на рок утврђен бројем година у одобрењу за постављање.

Члан 83.

Локација за привремени објекат може се одобрити ако је испуњен један од следећих услова:

1) ако је важећим спроведбеним плановима предвиђено постављање привремених објеката,

2) ако локација није приведена коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења и не очекује се њено привођење у року у коме се одобрава привремена намјена објекта или

3) ако не постоји спроведбени документ просторног уређења, а стручним мишљењем и урбанистичко - техничким условима се утврди могућност постављања привременог објекта.

Члан 84.

(1) Трајање привремене намјене одређује се бројем година, до три године, од дана издавања локацијских услова, уз могућност продужења рока.

(2) Продужење рока из става 1. овог члана врши се за наредну годину, на основу раније прибављених локацијских услова, доказа о измирењу обавеза према Општини за претходни период и сагласности коју издаје Одјељење за просторно уређење и стамбено - комуналне послове.

(3) По истеку рока из локацијских услова, одређеног бројем година, постављени објекат се сматра нелегалним и за његово уклањање је надлежна

урбанистичко - грађевинска инспекција (за објекте за које се издаје грађевинска дозвола), односно комунална полиција (за објекте за које се издају локацијски услови).

(4) Изузетно од ст. 1. и 2. овог члана, сагласност за постављање љетњих башти одобрава се за период од 01. априла до 31. октобра текуће године.

Члан 85.

(1) Уколико због привођења земљишта трајној намјени настане потреба да се привремени објекат уклони прије истека рока из члана 84. ове одлуке, Одјељење за просторно уређење и стамбено - комуналне послове Општинске управе, као надлежно за издавање локацијских услова за извођење радова у вези са привођењем локације трајној намјени, односно другој потреби у складу са стручним мишљењем, дужно је да по издавању локацијских услова за трајни објекат, односно по изради стручног мишљења, донесе рјешење о уклањању привременог објекта.

(2) Ако инвеститор или власник привременог објекта из става 1. овог члана не изврши обавезу уклањања објекта, одјељење Општинске управе надлежно за издавање локацијских услова наредиће уклањање привременог објекта и довођења земљишта у првобитно стање на терет инвеститора.

Члан 86.

(1) Привремени објекти се постављају на основу локацијских услова и грађевинске дозволе.

(2) Постављање објеката из члана 55. тачке: 2, 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16. и 17. врши се на основу локацијских услова.

(3) За постављање објеката из члана 55 тачке: 1, 4, 6, 10, 11, 15. и 18. потребно је прибавити и грађевинску дозволу.

Члан 87.

(1) Локацијске услове издаје Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове Општинске управе, на захтјев инвеститора или власника, односно корисника земљишта.

(2) Уз захтјев за издавање локацијских услова доставља се следећа документација:

1) урбанистичко - технички услови, а ако нема спроведбеног документа просторног уређења и стручно мишљење,

2) копија катастарског плана,

3) опис објекта,

4) сагласности на локацију објекта предвиђене у урбанистичко - техничким условима,

5) идејни пројекат или фотокаталожка документација и доказ о власништву или праву грађења над земљиштем за објекте за које према одредбама овог закона није потребна грађевинска дозвола,

6) атести и извјештаји о монтажи и уградњи, када је то потребно,

7) доказ од Одјељења за финансије Општинске управе да су измирене обавезе према Општини од стране подносиоца захтјева, односно власника и закупца објекта,

8) по потреби, изјаве власника сусједних парцела и објеката, те остале сагласности у складу са законом.

Члан 88.

Инвеститори, односно власници привремених објеката за које се не издаје грађевинска дозвола, преузимају одговорност за досљедну примјену техничких

норматива и стандарда, за стабилност објеката, за исправност инсталација и прикључака свих врста, те за правилно кориштење и употребу.

Члан 89.

(1) За заузимање јавних површина издаје се од стране Одјељења за просторно уређење и стамбено - комуналне послове сагласност или локацијски услови, зависно од временског периода коришћења јавне површине.

(2) Сагласност се даје за временски кратко заузимање јавних површина (до мјесец дана), а у осталим случајевима се издају локацијски услови.

(3) Заузимање јавних површина одобрава се на основу појединачних захтјева у случајевима када се ради о површинама које представљају логичан саставни дио објекта испред кога се тражи заузимање јавне површине. Исто се односи и на појединачне захтјеве који су везани за специфичне дјелатности (циркуси, рингишпили и сл.).

(4) Заузимање јавне површине на основу захтјева одобриће се и у случају јавног окупљања (предизборних митинга, организованих скупова, државних и вјерских празника), а ради постављања одређених привремених објеката и уређаја, трибина, столица и сл.

(5) Остале слободне јавне површине додјељују се јавном лицитацијом.

Члан 90.

За објекте из члана 55. тачке 1, 4, 6, 10, 11, 15. и 18. уз захтјев за издавање грађевинске дозволе инвеститор, односно власник или корисник земљишта доставља надлежном органу сљедећу документацију:

- 1) локацијске услове или урбанистичко - техничке услове,
- 2) доказ о праву грађења у корист инвеститора,
- 3) главни пројекат,
- 4) извјештај о обављеној ревизији техничке документације,
- 5) друге доказе одређене посебним законима (противпожарна сагласност, водопривредна сагласност, сагласност ЈП „Путеви РС“ и сл.),
- 6) рјешење о утврђивању висине накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и једнократне ренте, те доказ о уплати утврђеног износа накнада, односно уговор о начину измирења ових обавеза.

Члан 91.

Инвеститори, односно власници привремених објеката дужни су исте одржавати у технички исправном стању и вршити предузимање свих потребних мјера и радњи које доводе до задовољавајућег изгледа истих.

VIII ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Члан 92.

(1) Објекти пејзажне архитектуре представљају објекте који чине урбану и функционалну цјелину, изграђене или планом предвиђене за изградњу: парк, сквер, врт, трг, гробље, булевар, дрворед, градски парк, рејонски парк, парк шума, плажа, кеј, школско двориште, двориште вртића, золошки, дендролошки и ботанички вртови, уређени простори унутар стамбених блокова, партери у склопу објеката јавне намјене и друго.

(2) На урбаним цјелинама из става 1. овог члана дозвољава се постављање елемената урбаног мобилијара (споменика, скулптура, расвјете, јавних чесми, фонтана, клупе, канти за отпатке и сл.), те партерно уређење у смислу изградње стаза, платоа, уређења зелених површина и сл.

Члан 93.

(1) Елементи урбаног мобилијара, као што су: клупе, јавне чесме, мање фонтане, мање скулптуре, спомен плоче, контејнери и канте за отпатке, обликовно морају бити уклопљени у амбијенталну цјелину и израђени од квалитетних материјала примјерених за амбијенталну цјелину у склопу које се постављају.

(2) Ако је документом просторног уређења предвиђена изградња спомен обиљежја одређеног карактера и значаја за град, обавезно се претходно расписује конкурс за избор најбољег идејног рјешења на основу локацијских услова.

Члан 94.

Уређење грађевинске парцеле индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, што подразумијева грађење стаза или платоа (у нивоу партерног уређења), вртног базена површине до 10 м², рибњака површине до 10 м² и дубине до 1,0 м (ако се не користи у комерцијалне сврхе), вртног огњишта површине до 3 м², као и постављање стакленика БГП до 20 м² и цистерни за воду, врши се на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о исколичењу објекта.

Члан 95.

Уређење јавних површина у смислу изградње парковских и пјешачких стаза, спортских терена без трибина који су цијелом својом површином ослоњени на земљиште, једноставних дјечјих игралишта са опремом и темеља стабилних дјечјих играчака, приступне рампе за несметан приступ и кретање лицима са посебним потребама, ограђена игралишта за кућне љубимце и друге сличне радове, врши се на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о исколичењу објекта.

IX ФАСАДЕ

Члан 96.

(1) Радови на фасади, уколико представљају реконструкцију, у смислу Закона, врше се на основу локацијских услова и грађевинске дозволе.

(2) Уколико се ради о промјени боје фасаде, потребно је консултовати Одјељење за просторно уређење и стамбено - комуналне послове, а за ужи центар града потребно је доставити идејна рјешења изгледа објекта на које ће сагласност дати Одјељење.

(3) За објекте од културно - историјског значаја или архитектонске вриједности и уколико је то одређено документом просторног уређења, прије издавања локацијских услова за промјену фасаде потребно је прибавити сагласност Републичког завода за заштиту културно - историјског и природног наслеђа на идејни пројекат.

(4) Инвеститори, односно власници објеката дужни су фасаде и спољне дијелове објекта одржавати у технички исправном стању и вршити предузимање свих потребних мјера и радњи које доводе до задовољавајућег изгледа истих.

Члан 97.

(1) Клима - уређаји могу се постављати на спољним дјеловима зграда, на мјесту које је за то одређено пројектом изградње или реконструкције објекта.

(2) Ако мјеста за постављање клима - уређаја нису одређена пројектном документацијом, исти се могу постављати на мјестима која нису видљива са јавних површина (дворишне фасаде, заклоњени дијелови лођа, балкони, терасе и сл.) или уз постављање украсних маски или застора.

(3) За постављање клима - уређаја обавезно је обезбиједити отицање кондензоване воде у оближње олуке и на начин који онемогућава њено разлијевање на друге површине објекта и јавне површине.

X ОТКЛАЊАЊЕ АРХИТЕКТОНСКИХ БАРИЈЕРА

Члан 98.

(1) Уређење простора јавних саобраћајних и пјешачких површина и прилаза грађевинским објектима, пројектовање стамбених и нестамбених зграда, као и посебних уређаја у њима и уклањање архитектонских баријера код постојећих објеката врши се у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјете и лица са умањеним тјелесним способностима.

(2) Пројектовање и грађење елемената тротоара, пјешачких стаза и прелаза, мјеста за паркирање, аутобуских стајалишта, рампи за пјешаке и инвалидска колица, спољних степеница, подизних платформи и других површина у склопу улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта у смислу њихове материјализације, попречних и уздужних нагиба, димензија и слично врши се у складу са прописаним техничким условима у Правилнику из става 1. овог члана.

XI СЈЕЧА СТАБАЛА

Члан 99.

Сјеча стабала подразумијева сјечу појединачних стабала, сјечу групе дрвећа или стабала која чине дио дрвореда или парка.

Члан 100.

(1) За сјечу стабала писану сагласност даје Одјељење за просторно уређење и стамбено - комуналне послове, на приједлог стручне комисије коју именује Начелник Општине.

(2) Уколико се ради о сјечи стабала која, због свог положаја, врсте или других разлога, представљају хортикултурну и биолошку вриједност, потребно је прибавити мишљење Републичког завода за заштиту културно - историјског и природног наслеђа.

XII КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 101.

(1) Новчаном казном од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као инвеститор или власник објекта ако:

1) постави објекте из члана 55. ове одлуке супротно условима утврђеним у члану 86. ове одлуке,

2) не одржава објекат у складу са чл. 91. и 96. ове одлуке.

(2) За прекршаје из става 1. овог члана новчаном казном од 200 КМ до 3.000 КМ казниће се и одговорно лице у правном лицу.

(3) За прекршаје из става 1. овог члана новчаном казном од 100 КМ до 300 КМ казниће се и физичко лице, као инвеститор или власник објекта.

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 102.

Управни поступци покренути пред надлежним органом до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по одредбама одлуке која је била на снази у вријеме покретања поступка, осим ако је ова одлука повољнија по инвеститора.

Члан 103.

Надзор над спровођењем ове одлуке врше урбанистичко - грађевинска инспекција и комунална полиција Општинске управе, свако у оквиру своје надлежности.

Члан 104.

Ступањем на снагу ове одлуке захтјев за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за постављање објеката привременог карактера нису дужни подносити инвеститори (власници) који имају важеће одобрење за постављање, тј. чији рок изражен бројем година није истекао, у локацијским условима или грађевинској дозволи.

Члан 105.

Саставни дио ове одлуке је:

- 1) Опис граница зона градског грађевинског земљишта (Прилог 1.) и
- 2) Геодетска подлога са уцртаним границама градског грађевинског земљишта по зонама (Прилог 2).

Члан 106.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Фоча”, бр. 6/05 и 7/09), Одлука о техничким параметрима за изградњу објеката за које није потребно прибављање одобрења за грађење („Службени гласник Општине Фоча“, број 5/12) и Одлука о привременом заузимању и кориштењу јавних површина („Службени гласник Општине Фоча“, број 7/07).

Члан 107.

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

Број: 01-022-58/18
Фоча, 31.5.2018. године

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Изет Спахић