



Broj: 02-23-15190/20  
Lukavac, 09.04.2020. godine

Na osnovu člana 57. stav 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 63. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine FBiH“, broj: 25/03 i 67/05), člana 99. Odluke o provođenju Prostornog plana općine Lukavac za period 2015-2035. godine („Službeni glasnik općine Lukavac“, broj: 1a/16, 7/16 i 8/16) i člana 32. stav 1. tačka 7. Statuta općine Lukavac-prečišćeni tekst („Službeni glasnik općine Lukavac“, broj: 5/08 i 1/14), Općinsko vijeće općine Lukavac, na \_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_ . 2020. godine, donijelo je

## ODLUKU

### O NAKNADI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SA PROGRAMOM UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA 2020. GODINU NA PODRUČJU OPĆINE LUKAVAC

#### 1. Uvodne odredbe

##### Član 1.

Odluka o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta sa Programom uređenja građevinskog zemljišta za 2020. godinu na području općine Lukavac (u daljem tekstu: Odluka sa Programom uređenja), utvrđuje realizaciju ključnih zadataka u postupku uređenja građevinskog zemljišta koji se temelje na potrebama sadašnjeg i budućeg razvoja općine Lukavac.

##### Član 2.

Odluka sa Programom uređenja obuhvata:

- plansko uređenje građevinskog zemljišta (pripremanje i opremanje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta);
- plansku izgradnju putne, primarne komunalne i druge infrastrukture koja je potrebna za izgradnju i korištenje građevina i drugih zahvata u prostoru;

##### Član 3.

Prema Zakonu o prostornom uređenju i građenju (u daljem tekstu: Zakon o prostornom uređenju i građenju), uređenje zemljišta obuhvata radove i aktivnosti na:

#### 1. pripremanju građevinskog zemljišta za gradnju, kako slijedi:

- inženjersko-geološko ispitivanje zemljišta (sanacije klizišta, drenaže, regulacija vodotoka, ravnjanje zemljišta);
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa;
- donošenje odgovarajućih planskih dokumenata koji su osnov za odobrenje građenja na određenom prostoru;
- parcelaciju zemljišta;

- izradu dokumentacije i obavljanje radova na zaštiti kulturno-historijskog naslijeđa i prirodnog naslijeđa koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremanju zemljišta;
- uklanjanje postojećih građevina, premještanje podzemnih i nadzemnih instalacija;
- druge radnje u skladu sa planskim dokumentima.

## 2. opremanje građevinskog zemljišta za gradnju, kako slijedi:

- građenje prometnica uključujući kolovoze, trotoare, pločnike, pješačke prilaze, trgove, javna parkirališta i dr.;
- izgradnju pristupa građevinama javnog karaktera kojim se osigurava nesmetano kretanje osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
- podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne prometne signalizacije, semafora;
- uređenje javnih zelenih površina, rekreativnih terena, parkova, igrališta, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječija igrališta, objekata javne higijene;
- izgradnju uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda te uređaja i postrojenja za njihovo prečišćavanje;
- izgradnju građevina za potrebe snabdijevanja vodom, distribuciju električne energije, plinske i toplotne energije, telekomunikacijske objekte i uređaje;
- uređenje sanitarne deponije, građenje građevina za preradu i uništavanje otpada i izgradnju zelenih ostrva sa dizajniranim nadstrešnicama i tipskim i namjenskim kontejnerima za komunalni otpad;
- regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina.

### Član 4.

Minimum uređenja građevinskog zemljišta treba da osigura:

- snabdijevanje građevine pitkom vodom i rješenje otpadnih voda,
- kolski prilaz građevinskoj parceli i potreban broj parking mjesta,
- snabdijevanje električnom energijom.

## 2. Sadržaj Odluke sa Programom uređenja

### Član 5.

Odluka sa Programom uređenja sadrži:

1. Uslov i obim uređenja građevinskog zemljišta za planiranu izgradnju,
2. Područje uređenja građevinskog zemljišta,
3. Analizu troškova uređenja građevinskog zemljišta,
4. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta,
5. Način i mjere za sprovođenje Odluke sa Programom uređenja.

## 3. Uslovi i obim uređenja građevinskog zemljišta za planiranu izgradnju

### Član 6.

Uslovi uređenja za planiranu izgradnju građevina i drugih zahvata u prostoru propisani su Zakonom o prostornom uređenju i građenju i Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Lukavac za period 2015-2035. godine (u daljem tekstu: Odluka o provođenju Prostornog plana općine Lukavac).

### Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta prometnom, komunalnom i drugom infrastrukturom je obaveza općine.

Općina vrši prikupljanje sredstava, finansiranje i koordinaciju aktivnosti planiranja, programiranja, projektovanja građevinsko-tehničkih sistema i izvođenja uređenja građevinskog zemljišta u skladu sa Budžetom općine Lukavac za 2020. godinu i Projektima kapitalnih investicija po MZ-a na području općine Lukavac za 2020. godinu.

Uređenje građevinskog zemljišta u granicama građevinske parcele vrši se prema Projektu vanjskog uređenja, koji čini sastavni dio glavnog projekta građevine i obaveza je investitora.

#### Član 8.

Izuzetno od člana 7. stav 1. ove Odluke sa Programom uređenja, investitor građevine ili drugog zahvata u prostoru može uložiti svoja sredstva u izgradnju primarne komunalne infrastrukture prema usvojenom planskom dokumentu i odobrenim projektima, ukoliko građevinsko zemljište nije uređeno u trenutku podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje.

#### Član 9.

U slučaju da investitor ulaže svoja sredstva za izgradnju primarne komunalne infrastrukture u skladu sa članom 8. ove Odluke sa Programom uređenja, investitor, nadležne općinske službe i javna preduzeća nadležna za određenu infrastrukturu, ugovorom definišu obim radova, potrebna finansijska sredstva, te obaveze i međusobne odnose.

Ugovor iz prethodnog stava se zaključuje u postupku izdavanja odobrenja za građenje kao prethodno pitanje.

Ukoliko investitor prilikom izgradnje primarne komunalne infrastrukture iz stava 1. ovog člana samovoljno prekorači ugovorom definisana sredstva, nema pravo na povrat više uložених sredstava.

#### Član 10.

Sve promjene i zahvati u prostoru trebaju biti u saglasnosti sa opštim načelima prostornog uređenja i odredbama važećih planskih dokumenata Kantona i Općine.

### **4. Područje uređenja građevinskog zemljišta**

#### Član 11.

Područje uređenja građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu Prostornog plana općine Lukavac 2015-2035. godine, Odluke o granicama i zonama gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Lukavac („Službeni glasnik općine Lukavac“, broj: 02/12 i 5/19) i Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Lukavac“, broj: 8/17).

#### Član 12.

Područje uređenja zemljišta obuhvata i zemljište infrastrukturnih sistema sa zaštitnim pojasevima, bez obzira da li ti infrastrukturni sistemi prolaze kroz zone građevinskog zemljišta ili kroz zemljište koje nije proglašeno građevinskim zemljištem.

Uređenje zemljišta infrastrukturnih sistema vrši investitor infrastrukturnih sistema o svom trošku, prema Projektu vanjskog uređenja, koji čini sastavni dio glavnog projekta.

### **5. Analiza troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta**

#### Član 13.

Analiza troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta vršena je na bazi predračunskih troškova pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta primarnom komunalnom infrastrukturom za dio I zone gradskog građevinskog zemljišta u obuhvatu ulica Armije RBiH, Titove, Osmog Marta i Branillaca Bosne.

Korisna površina objekata planiranih za gradnju u navedenom obuhvatu, data je u tabeli kako slijedi:

Red. broj	Vrsta objekta			Korisna površina (m <sup>2</sup> )
1.	Kolektivna poslovna zgrada	stambeno-	P+8+Pot	P = 3.502,30 m <sup>2</sup>
2.	Kolektivna poslovna zgrada	stambeno-	P+8+Pot	P = 3.502,30 m <sup>2</sup>

3.	Kolektivna stambena zgrada	P+8	P = 4.982,25 m <sup>2</sup>
4.	Kolektivna stambena zgrada	P+8	P = 2.836,83 m <sup>2</sup>
5.	Kolektivna stambena zgrada	P+8	P = 4.212,00 m <sup>2</sup>
6.	Kolektivna stambena zgrada	P+8	P = 2.836,83 m <sup>2</sup>
7.	Kolektivna stambeno-poslovna zgrada	P+6	P = 5.396,00 m <sup>2</sup>
8.	Stambeno-poslovna zgrada	P+6	P = 2.240,04 m <sup>2</sup>
9.	Stambeno-poslovna zgrada	P+4	P = 2.160,00 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>			<b>Σ 31.668,55 m<sup>2</sup></b>

Predračunski troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta primarnom komunalnom infrastrukturom dati su kako slijedi:

Red Broj	Projekti i opis radova	Iznos u KM
1.	Glavni projekat primarne infrastrukturne mreže vodosnabdijevanja, kanalizacije i instalacije centralnog grijanja za mikrolokaciju 1 i 2 kolektora fekalne kanalizacije od ulice Bistaračka, dio Ismeta Mujezinovića do priključka u ulicu Branilaca Bosne i kolektora oborinskih voda od ulice Armije BiH do Petraka sa priključenjem istog na postojeću kanalizacionu mrežu d.o.o. CUBUS“ Lukavac	
	Knjiga 1	
	Izgradnja oborinske kanalizacije krak 1	18.523,53
	Izgradnja oborniske kanalizacije krak 2	11.613,63
	Izgradnja fekalne kanalizacije	18.094,78
	Izgradnja vodvodne mreže	16.182,49
	Izgradanja vrelovodne mreže	<u>138.870,70</u>
		203.285,13
	Knjiga 2 (dio koji se odnosi na obuhvat iz Pregledne situacije)	
	Izgradnja kolektora fekalne kanalizacije	83.727,68
	Izgradanja kolektora oborinske vode	<u>167.800,45</u>
		251.528,13
2.	Glavni projekat vodovodne, kanalizacione i infrastrukture centralnog grijanja u ulici Zmaja od Bosne u Lukavcu	49.075,00
3.	Izrada projektne dokumentacije primarne komunalne infrastrukturne mreže Knjiga I i Knjiga 2	10.810,80
4.	Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta prema Budžetu Općine Lukavac za 2018. godinu	20.000,00
		<b>Σ 534.699,06</b>

Jedinična cijena izgradnje primarne komunalne infrastrukture iznosi 16,88 KM/m<sup>2</sup>.

#### Član 14.

Jedinična cijena iz člana 13. ove Odluke sa Programom uređenja, koristit će se kao osnov za utvrđivanje visine naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta u I i II zoni građevinskog zemljišta za 2020. godinu.

#### **6. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta**

#### Član 15.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu Zakona o prostornom uređenju i građenju, Zakona o građevinskom zemljištu, Odluke o granicama i zonama gradskog

građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Lukavac, Odluke o građevinskom zemljištu i ove Odluke sa Programom uređenja.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta primarnom komunalnom infrastrukturom utvrđuje se prema zonama i vrsti građevina.

Zone iz prethodnog stava utvrđuju se na osnovu Odluke o granicama i zonama gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Lukavac i Odluke o građevinskom zemljištu.

Kao osnovica za izračunavanje visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta uzima se prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Lukavac.

Prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Lukavac utvrđuje se Odlukom o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Lukavac, koju Općinsko vijeće usvaja svake godine najkasnije do 31.03. tekuće godine.

#### Član 16.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju primarne komunalne infrastrukture: snabdijevanje pitkom vodom, odvodnja otpadnih i oborinskih voda i toplifikacija po zonama i vrsti građevina utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz predhodne godine, a koja za 2019. godinu iznosi 850,00 KM/m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Lukavac, prema tabeli, kako slijedi:

Red. Broj	Vrsta objekta	Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju primarne komunalne infrastrukture po zonama i vrsti građevina (u KM/m <sup>2</sup> korisne površine objekta)								
		Gradsko građevinsko zemljište						Ostalo građevinsko zemljište		
		I	II	III	IV	V	VI	I	II	III
1.	- Stambeni, - poslovni i - stambeno-poslovni	17,00 KM (2% od 850,00 KM)	17,00 KM (2% od 850,00 KM)							
2.	- Garažni objekti, - natkriveni objekti (nadstrešnice)	8,50 KM (1% od 850,00 KM)	8,50 KM (1% od 850,00 KM)							
3.	-Otvoreni platoi i ostale građevine i zahvati u prostoru	4,25 KM (0,5% od 850,00 KM)	4,25 KM (0,5% od 850,00 KM)							

Uređenje građevinskog zemljišta u I i II zoni gradskog građevinskog zemljišta investitori vrše o svom trošku prema Projektu vanjskog uređenja koji prethodno odobrava nadležna općinska služba i JP „Rad“ Lukavac.

#### Član 17.

Uređenje građevinskog zemljišta u III, IV, V i VI zoni gradskog građevinskog zemljišta i I, II i III zoni ostalog građevinskog zemljišta, investitor vrši o svom trošku, a prema odobrenom Projektu vanjskog uređenja i odobrenom Projektu izgradnje, dogradnje ili rekonstrukcije primarne

komunalne infrastrukture koja je neophodna za izgradnju i korištenje građevine, a koji čine sastavni dio glavnog projekta.

#### Član 18.

Vanjsko uređenje građevinske parcele vrši se prema Projektu vanjskog uređenja koji obuhvata izgradnju sekundarne komunalne infrastrukture, izgradnju parking mjesta, izvođenje spoja parcele na put, izgradnju pristupnih staza objektu za motorna vozila i pješake, ploča i platoa oko i ispred objekta, uređenje travnatih zelenih površina i cvijetnih nasada i sadnju niskog grmolikog zelenila i visokog autohtonog drveća, uređenje mjesta za postavljanje posude/spremnika za otpad, uz mogućnost prilaza odgovarajućih vozila za odvoz smeća i eventualno izmiještanje komunalne i druge infrastrukture objekata i slično.

#### Član 19.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni Lukavac plaća se u skladu sa Odlukom o sprovođenju Regulacionog plana industrijske zone Lukavac sa Programom uređenja („Službeni glasnik općine Lukavac“, broj: 7/07, 7/08, 2/09, 8/18 i 11/18).

#### Član 20.

Uređenje građevinskog zemljišta u svim zonama za elektromrežu, PTT, CATV i slične mreže vrše investitori o svom trošku prema glavnom projektu, a koji prethodno odobrava nadležna općinska služba.

#### Član 21.

Parking mjesta se grade u okviru uređenja građevinskog zemljišta.

U okviru uređenja građevinskog zemljišta javna parking mjesta se grade za kolektivne stambene i stambeno-poslovne objekte i objekte društvenih djelatnosti.

Broj parking mjesta određuje se u skladu sa članom 161. stav 2. Odluke o provođenju Prostornog plana općine Lukavac za period 2015.-2035. godine.

U slučaju kada površina građevinske parcele za koju je podnesen zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti ili odobrenja za građenje nije dovoljna za izgradnju pripadajućeg broj parking mjesta i drugih sadržaja vanjskog uređenja iz člana 18. ove Odluke sa Programom uređenja, naložit će se investitoru da na ime izgradnje nedostajućeg broja parking mjesta uplati u budžet Općine Lukavac iznos od 1.380,00 KM po parking mjestu za sve zone gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta.

Rješenja iz prethodnog stava ovog člana daje nadležna općinska služba.

#### Član 22.

Prilikom tehničkog pregleda objekta nadležna općinska komisija će vršiti pregled izgrađenog objekta i vanjskog uređenja objekta, što se zapisnički konstatuje.

Izuzev iz stava 1. ovog člana, u slučaju kada investitor građevine ili drugog zahvata u prostoru ulaže svoja sredstva u izgradnju primarne komunalne infrastrukture prema usvojenom planskom dokumentu i odobrenim projektima u skladu sa članom 9. ove Odluke sa Programom uređenja, nadležna općinska komisija će vršiti pregled izgrađenog objekta, vanjskog uređenja objekta i izgrađene primarne komunalne infrastrukture, što se zapisnički konstatuje.

### **7. Način i mjere za sprovođenje Programa uređenja**

#### Član 23.

Odluka sa Programom uređenja provodi se prema obavezama Općine Lukavac i investitora.

#### Član 24.

Obaveza Općine Lukavac je uređenje građevinskog zemljišta u skladu sa Budžetom općine Lukavac za 2020. godinu i Projektima kapitalnih investicija po MZ-a na području općine Lukavac za 2020. godinu.

Obaveza investitora u I i II. zoni gradskog građevinskog zemljišta je da plati naknadu za uređenje građevinskog zemljišta u skladu sa članom 16. ove Odluke sa Programom uređenja i da o svom trošku izvrši uređenja građevinskog zemljišta unutar građevinske parcele za koju je podnešen zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti ili odobrenju za građenje prema odobrenom Projektu vanjskog uređenja.

Izuzetno, na zahtjev investitora, može se odobriti investitoru da svojim sredstvima izgradi primarnu komunalnu infrastrukturu u I i II zoni gradskog građevinskog zemljišta, u skladu sa članom 8. i 9. ove Odluke sa Programom uređenja.

Obaveza investitora u svim ostalim zonama građevinskog zemljišta je da o svom trošku izvrši uređenje građevinskog zemljišta prema odobrenom Projektu vanjskog uređenja i odobrenom Projektu izgradnje, dogradnje ili rekonstrukcije primarne komunalne infrastrukture, u skladu sa članom 17. ove Odluke sa Programom uređenja.

#### Član 25.

Ovaj Program stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Lukavac“.

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA  
Mehmed Suljić dipl. ing. mašinstva

## O b r a z l o ž e n j e

### PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PROGRAMA UREĐENJA

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sa Programom uređenja je odredba član 57. stav 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju, odredba člana 63. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH, odredba člana 99. Odluke o provođenju Prostornog plana općine Lukavac i odredba člana 32. stav 1. tačka 7. Statuta općine Lukavac-prečišćeni tekst.

### RAZLOG ZA DONOŠENJE PROGRAMA UREĐENJA

Razlog za donošenje ove Odluke sa Programom uređenja je stvaranje uslova za izdavanje odobrenja za građenje u skladu sa članom 115. stav 6., a u vezi sa članom 54. stavovi 2. i 3. i članom 57. stav 1. Zakona o prostornom uređenju i građenju, na lokacijama koje obuhvata Program uređenja.

### OBRAZLOŽENJE POJEDINIH RJEŠENJA

Članom 54. Zakona o prostornom uređenju i građenju, propisano je da se izgradnja građevina vrši na uređenom zemljištu, što podrazumijeva izgradnju putne i komunalne infrastrukture neophodne za izgradnju i korištenje građevina i zahvata u prostoru gdje se planira gradnja, da se gradnja izuzetno može odobriti i na neuređenom zemljištu uz uslov da se uređenje izvrši u toku gradnje, a najkasnije do tehničkog prijema završene građevine, te da je uređenje obaveza općine i da općina pojedine aktivnosti može povjeriti javnim komunalnim preduzećima koje je osnovala za te poslove ili ustupiti drugim institucijama u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama BiH.

Navedenim članom data je mogućnost investitorima da u izgradnju komunalne infrastrukture ulože svoja sredstva, u kom slučaju se zaključuje ugovor između investitora, nadležnog organa i javnog preduzeća nadležnog za određenu infrastrukturu.

Članom 57. Zakona o prostornom uređenju i građenju, propisano je da se uređenje građevinskog zemljišta vrši na osnovu programa uređenja koji priprema i provodi nadležna općinska služba, a usvaja općinsko vijeće na prijedlog nadležne općinske službe, a da su za realizaciju projekata nove infrastrukture koji su im povjereni odgovorna javna komunalna i druga preduzeća nadležna za održavanje, rad i pružanje servisa komunalnih usluga.

Članom 58. Zakona o prostornom uređenju i građenju, propisano je da se uređenje građevinskog zemljišta finansira iz budžetskih sredstava, naknada za uređenje građevinskog zemljišta, naknada za korištenje građevinskog zemljišta, naknada za pogodnost građevinskog zemljišta (renta) i drugih izvora.

Članom 63. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH, propisano je da se naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, **naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta** i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta **utvrđuje prema osnovama i mjerilima propisanim ovim zakonom i odlukom općinskog vijeća.**



Članom 70. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH, propisano je da naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta, a da se iznos naknade za uređenje utvrđuje saglasno programu uređenja.

Članom 71. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH, propisano je da naknadu plaćaju investitori prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Obrađivači:

Služba za investicije i poslove mjesnih zajednica  
POMOĆNIK NAČELNIKA  
Emir Begić, dipl. ecc.

Služba za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
POMOĆNIK NAČELNIKA  
Dino Orlić, dipl. Pravnik

Predlagač:  
OPĆINSKI NAČELNIK  
Dr. Sci. Edin Delić