

## **ГРАД БИЈЕЉИНА**

### **ОДЛУКА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

("Службени гласник Града Бијељина", бр. 11/14, 19/14, 21/14 и 3/16)

### **О Д Л У К А** **О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ** **- неслужбени пречишћени текст -**

#### **I – ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 1.**

Овом Одлуком одређује се градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште на територији Града Бијељина (у даљем тексту: Град), услови и начин располагања градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини града Бијељина, накнада за уређење градског грађевинског земљишта и начин плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту, услови за постављање привремених објеката, површине и висине објеката за које није потребна грађевинска дозвола, начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада, постављање самосталних рекламних објеката, кориштење земљишта за постављање објеката у сврху логоровања, рекреације и друго, као и друга питања од значаја за уређење простора и грађење објеката на територији Града.

##### **Члан 2.**

Град уређује простор на основу одредби Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13), Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број: 95/13), Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Службени гласник Републике Српске“, број: 115/13), Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број: 20/13), Уредбе о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објекта („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/13), овом Одлуком, као и у складу са прописима из области заштите животне средине, кориштења пољопривредног земљишта и грађевинског земљишта, шума, вода, руда, саобраћаја, енергетике, заштите културно-историјског наслеђа, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, техничких опасности, као и на основу важећих докумената просторног уређења града Бијељина.

##### **Члан 3.**

Изрази у смислу ове Одлуке:

(1) Зграда је објекат чију грађевинску цјелину чине хоризонтални и вертикални елементи и кров (са свим инсталацијама и опремом), који чине функционалну цјелину, а намењена је за становање или обављање одређених дјелатности или функција.

(2) Под индивидуалним стамбеним објектима подразумевају се стамбени објекти са највише три стана (стамбене јединице) на посебној грађевинској парцели, који немају више од подрума и три надземне етажe, а могу бити изведени као самостални слободностојећи објекти или као двојни породични стамбени објекти (дуплекс).

(3) Под индивидуално стамбено-пословним објектом подразумевају се зграде стамбене и пословне намјене са највише три стана на посебној грађевинској парцели који нема више од подрума и три надземне етажe.

(4) Под вишепородичним стамбеним објектима подразумевају се стамбени објекти са више од три стана (стамбене јединице), максималне спратности одређене детаљним планским актом.

(5) Под привредно-производним објектима подразумевају се слиједећи садржаји, односно објекти: производно занатство, индустрија, грађевинарство,

(6) Под пословним објектима подразумевају се слиједећи садржаји, односно објекти: комерцијални, комерцијално-образовни, комерцијално-здравствени, комерцијално-спортски, трговински, угоститељски, хотели, пословно-стамбени апартмани, пословни садржаји у објектима спорта, објекти забаве и разоноде, остали објекти комерцијалног карактера и услужно занатство, безинске станице, јавне гараже, трговине на велико, дисконти, складишта, стоваришта и пијаце;

(7) Под објектима јавне намјене подразумевају се слиједећи објекти чија изградња се финансира из буџетских средстава и то: административни, школе, факултети, дјечије установе, здравствене станице, болнице, објекти културе, објекти спорта;

(8) Под објектима вјерских заједница подразумевају се објекти у којима се одржавају вјерски обреди и објекти вјерских заједница ради ширења мисионарске дјелатности (школе, дјечији вртићи, хуманитарне амбуланте и сл.)

(9) Под привременим објектима се подразумевају објекти привремено постављени на локацији било за потребе градилишта или за организовање сајмова, јавних манифестација, те за друге потребе у складу са документом просторног уређења (киосци, телефонске говорнице, љетне баште, рекламни панои и сл.).

(10) Грађење је процес који обухвата извођење припремних и грађевинских радова (укључујући грађевинско-занатске и инсталатерске радове) за изградњу нових објеката, извођење ових радова приликом реконструкције, доградње, надоградње код постојећих објеката, заштите споменика културе (конзервације, рестаурације, репродукције и илуминације), те изградње привремених објеката и уклањања објеката.

## II – САДРЖИНСКЕ ОДРЕДБЕ

### 1. Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште

#### Члан 4.

Градским грађевинским земљиштем, у смислу ове Одлуке, је *изграђено* и *неизграђено* земљиште у градовима и насељима градског карактера које је одговарајућим документима просторног уређења намјењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона, а раније је одређено законом и другима прописима, односно које је раније одређено одлуком Скупштине општине Бијељина.

#### **Члан 5.**

(1) Град уређује градско грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном кориштењу, према намјени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

(2) Град на својој територији утврђује и остварује политику уређења простора доношењем и спровођењем одговарајућих докумената просторног уређења.

#### **Члан 6.**

(1) Градско грађевинско земљиште, у смислу ове Одлуке, сматра се грађевинско земљиште које је претежно изграђено и као такво чини просторно функционалну цјелину у граду Бијељина и насељу градског карактера Дворови, Јања и Слобомир, а које је обухваћено границама Урбанистичког плана града, односно насеља градског карактера, као и оно које је предвиђено за проширење града, односно насеља градског карактера.

(2) Као градско грађевинско земљиште може се одредити само земљиште за које је донесен спроведбени документ просторног уређења или урбанистички план према коме ће се изградња и уређење земљишта извршити најкасније у року од пет година.

(3) Саставни дио ове Одлуке је обухват градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта по зонама текстуални дио (прилог 1) и геодетска подлога са уцртаним границама градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта (прилог 2).

#### **Члан 7.**

**Остало грађевинско земљиште**, у смислу ове Одлуке, је изграђено и неизграђено земљиште намјенено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/2013), а које се налази изван зоне градског грађевинског земљишта, односно изван града и насеља градског карактера, а које је као такво одређено Просторним планом општине Бијељина и овом Одлуком.

#### **Члан 8.**

Одредбе ове Одлуке које се односе на градско грађевинско земљиште примјењују се и на остало грађевинско земљиште за које Програм уређења простора града Бијељина доноси Скупштине Града.

#### **Члан 9.**

Границе обухвата осталог грађевинског земљишта налазе се у прилогу ове Одлуке као њен саставни дио.

#### **Члан 10.**

(1) За изградњу и коришћење објеката у обухвату осталог грађевинског земљишта примјењују се одредбе ове Одлуке о грађевинском земљишту које важе за накнаду за ренту.

(2) Висина накнаде у смислу претходног става утврђује се као за шесту стамбено-пословну зону, а према графичком приказу који је саставни дио ове Одлуке.

## **2. Услови и начин располагања градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини Града**

### **Члан 11.**

(1) Скупштина Града неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Града може продати, извршити замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, оптеретити правом грађења и дати у закуп, ради изградње трајних грађевина у складу са регулационим планом.

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

### **2.1 Продаја путем јавног конкурса – лицитације**

#### **Члан 12.**

(1) Јавна продаја или оптерећење правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Града врши се на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем – лицитацијом према одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број: 20/13).

(2) Одлуку о начину и условима јавне продаје или оптерећења правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта доноси Скупштина Града.

### **2.2 Продаја непосредном погодбом**

#### **Члан 13.**

(1) Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини града, може се изузетно продавати непосредном погодбом уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта, а ради грађења:

- а). војних објеката и објеката за потребе републичких органа и ради обављања њихове дјелатности,
- б). објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација и специјализованих агенција,
- в). објеката комуналне инфраструктуре,
- г). објеката вјерских заједница,
- д). ради комплетирања грађевинске парцеле`

(2) Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини града може се продати непосредном погодбом по тржишној вриједности и у случају да се на јавној продаји-лицитацији јави само један учесник, под условом да цијена не може бити нижа од почетне цијене објављене у огласу о лицитацији.

(3) Одлуку о продаји градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Града доноси Скупштина Града.

#### **Члан 14.**

Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Града, продаје се непосредном погодбом ради обликовања грађевинске парцеле (комплетирање грађевинске парцеле) и то:

- а). изграђеног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,
- б). неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – у корист већинског власника

#### **Члан 15.**

(1) Непосредном погодбом може се дати градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Града у замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, приближно исте вриједности у случајевима:

- а). у поступку одређивања накнаде за експроприсано земљиште,
- б). када је планским актом на том земљишту предвиђена изградња објеката комуналне инфраструктуре или објеката за чију изградњу се може вршити његова експропријација, у складу са Законом о експропријацији, ако је Програмом који је усвојила Скупштина Града или посебном Одлуком Скупштине Града планирана њихова изградња или рјешавање имовинско-правних односа ради њихове изградње,
- в). рјешавање имовинско-правних односа на земљишту на којем је Град изградио објекте комуналне инфраструктуре уз сагласност власника и ушао у посјед некретнина, по Програмима и Одлукама које је усвојила Скупштина Града

(2) Одлуку о замјени градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Града за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште доноси Скупштина Града.

#### **Члан 16.**

(1) Тржишна вриједност земљишта подразумијева тржишну вриједност која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме његове продаје или замјене.

(2) Тржишну вриједност из претходног става утврђује ЈП “Дирекција за изградњу и развој града“ д.о.о. Бијељина, чији је оснивач Скупштина Града, као овлаштено правно лице са регистрованој дјелатношћу за вршењем послова процјене тржишне вриједности непокретности.

### **3. Уређење градског грађевинског земљишта**

#### **Члан 17.**

(1) Град уређује градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном кориштењу.

(2) Град уређује градско грађевинско земљиште до грађевинске парцеле у складу са планским актима, као и годишњим Програмом уређења простора Града.

#### **Члан 18.**

ЈП “Дирекција за изградњу и развој града“ д.о.о. Бијељина, као овлаштено правно лице којем је Скупштина Града као његов оснивач повјерила послове уређење градског грађевинског земљишта, је обавезна да спроводи све активности на реализацији

спроведбених докумената просторног уређења у складу са Одлуком о повјеравању послова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник општине Бијељина“, број:19/2009 и „Службени гласник града Бијељина“, број: 23/12).

#### **Члан 19.**

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

(2) Уређено градско грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење у складу са спроведбеним документом просторног уређења, односно које има изграђен приступни пут, обезбијеђено снабдијевање електричном енергијом, снабдијевање водом и обезбјеђене друге посебне услове.

(3) Неуређено градско грађевинско земљиште је земљиште које није у потпуности комунално опремељено у смислу претходног става овог члана.

#### **Члан 20.**

(1) Уређење градског грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

(2) Припремање земљишта обухвата:

- а). истражне радове на терену,
- б). израду геодетских, геолошких, инжињерско-сеизмолошких и других подлога, в). израда анализе својинских права на земљишту потребном за изградњу јавне комуналне и друге инфраструктуре, као и на другом земљишту у обухвату спроведбеног документа просторног уређења,
- г). израду просторно-планске и техничке документације,
- д). израду Програма за уређење земљишта,
- ђ). израду анализе расељавања лица и рушења постојећих објеката,
- е). санирање терена и друге радове

(3) Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намјене планираних спроведбеним документаима просторног уређења, као и изградњу објеката и мреже водоснабдијевања, канализације, саобраћајних површина са комплетном опремом, изградњу паркинга и пјешачких површина, изградњу и уређивање јавних зелених површина са пратећим садржајима и друге радове.

### **3.1 Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнада за ренту**

#### **Члан 21.**

Инвеститор изградње објекта на градском грађевинском земљишту дужан је да плати:

- а) накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта;
- б) накнаду за ренту.

#### **Члан 22.**

(1) Рјешење о износу накнаде за уређење грађевинског земљишта и износу ренте на захтјев инвеститора доноси Одјељење за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Градске управе града Бијељина након издавања локацијских услова, односно урбанистичко-техничких услова, у складу са Законом и подзаконским прописима.

(2) Износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и износ ренте утврђује се по јединици корисне површине објекта (КМ/м<sup>2</sup>) садржане у пројекту на основу којег се издаје грађевинска дозвола.

(3) Рјешење из става 1. овог члана доноси се и за објекте за које на основу закона није потребна грађевинска дозвола на основу идејног пројекта и локацијских услова, а прије исколичавања објекта.

(4) Записник обрачуна трошкова уређења земљишта и ренте са свим параметрима на основу којих су обрачунати је прилог рјешењу из става 1. овог члана.

### **3.1.1 Накнада за уређење градског грађевинског земљишта**

#### **Члан 23.**

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта обухвата стварне трошкове припремања и опремања грађевинског земљишта, односно стварне трошкове планиране изградње комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина према спроведбеном документу просторног уређења који се односи на подручје предметне изградње или према Урбанистичком плану Града, стручном мишљењу, урбанистичко-техничким условима, до доношења спроведбеног документа просторног уређења, израчуната по квадратном метру корисне површине укупно планираних објеката.

(2) Износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђује се сагласно Програму уређења градског грађевинског земљишта, трошковнику радова комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина који је саставни дио документа просторног уређења из став 1. овог члана и планираном обиму укупне изградње на начин кориштења земљишта одређен документом просторног уређења.

(3) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта утврђује се и плаћа у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилником о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта, Уредбе о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објеката и ове Одлуке сагласно Програму уређења земљишта.

#### **Члан 24.**

Програм уређења градског грађевинског земљишта доноси једном годишње Скупштина Града по приједлогу Програма израђеног од стране ЈП“Дирекција за изградњу и развој града“ д.о.о. Бијељина, усаглашеног са надлежним Одјељењима Градске управе града Бијељина и комуналним предузећима.

#### **Члан 25.**

Висину трошкова уређења градског грађевинског земљишта по документима просторног уређења утврђује посебном Одлуком Скупштина Града најкасније до 31. јануара текуће године.

#### **Члан 26.**

(1) За изградњу привремених објеката плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у износу од 20% накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, обрачуната по условима прописаним Законом о уређењу

простора и грађењу и Правилником о обрачуну накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и овом Одлуком.

(2) За привремене објекте чија се привременост продужава на нови период, накнада за уређење градског грађевинског земљишта се плаћа при сваком продужењу привремености све док она не постигне пуни износ накнаде обрачунате као за трајни објекат.

(3) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта, обрачуната по условима прописаним Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о обрачуну накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, умањује се 50% за изградњу помоћних објеката и отворених базена, трафо станица, водозахватних грађевина, објеката за смјештај опреме код базних станица и друге технолошке опреме за разне инфраструктурне објекте у којима људе бораве само повремено.

(4) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта не плаћа се за септичке јаме и цистерне за воду индивидуалних стамбених објеката и за објекте који немају корисну површину.

#### **Члан 27.**

Просјечно остварене јединичне цијене радова комуналне и друге инфраструктуре утврђује Одлуком Скупштина Града до 31. марта текуће године за ту годину, на основу уговора о опремању земљишта комуналном и другом инфраструктуром закључених у претходној години.

#### **Члан 28.**

За подручја за које није донесен спроведбени документ просторног уређења или ако постоји важећи спроведбени документ просторног уређења који не садржи утврђену висину трошкова уређења градског грађевинског земљишта, израчунава се као просјечно утврђена накнада из члана 23. ове Одлуке.

#### **Члан 29.**

(1) Приликом доградње и надоградње постојећих објеката инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту за површину дограђеног, односно надограђеног дијела.

(2) Приликом замјене старог објекта новим објектом инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта обрачунату за разлику у корисној површини између новог и старог објекта.

#### **Члан 30.**

(1) Неизграђено грађевинско земљиште које није комунално опремљено, а налази се у обухвату спроведбеног документа просторног уређења или урбанистичког плана Града, може се опремити средствима инвеститора који жели градити на том земљишту.

(2) Инвеститор из члана 1. овог члана подноси Одјелјењу за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Градске управе града Бијељина приједлог о финансирању опремања земљишта, поводом којег је Одјелјење дужно да одговори у року од 15 од дана подношења приједлога.

**(3) Уз приједлог о финансирању опремања земљишта инвеститор прилаже:**  
**а) Локацијске услове за изградњу објекта,**



б) Рјешење о износу накнаде за уређење грађевинског земљишта и износу ренте,  
в) Копију катастарског плана, доказ о посједу и својини (Катастар и ЗК канцеларија), или уговор или одлука надлежног органа погодна као основ за стицање права власништва или права грађења у корист инвеститора, или уговор о заједничком грађењу закључен са власником непокретности, све за парцелу на којој је планирана изградња јавне инфраструктуре. *(Допуна, Сл. гласник Града Бијељина бр. 3/16)*

(4) Ако Одјељење утврди да је подносилац приједлога инвеститор изградње објекта у зони у којој грађевинско земљиште није опремљено, а за коју је донесен спроведбени документ просторног уређења или се налази у обугватау Урбанистичког плана Града, може закључити са инвеститором уговор о финансирању опремања грађевинског земљишта.

### **Члан 31.**

(1) Накнада за уређење грађевинског земљишта за објекат који ће се градити на локацији, односно зони на којој је документом просторног уређења планирана изградња комуналне инфраструктуре, која се према уговору о финансирању опремања средствима инвеститора, умањује се за стварне трошкове опремања које инвеститор улаже на основу уговора, а највише до висине накнаде за уређење грађевинског земљишта утврђене према критеријуму и мјерилима обрачуна за ту локацију, односно зону.

(2) Инвеститору, у смислу овог члана, који је власник грађевинског земљишта на коме је према важећем документу просторног уређења планирана изградња комуналне инфраструктуре признаје се тржишна вриједност тог земљишта као стварни трошак комуналног опремања земљишта.

(3) Град може са инвеститором закључити уговор о финансирању опремања грађевинског земљишта уз обавезу да као инвеститор прибави локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу и обавезу да обезбиједи и финансира стручни надзор током извођења радова, а вриједност изградње јавне комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина израчунава се на основу врста радова и количина датих у техничкој документацији за извођење тих радова и јединичних цијена такве врсте радова одређених у складу са чланом 28. ове Одлуке.

(4) Обавеза инвеститора, у смислу овог члана, је да обезбиједи и финансира израду техничке документације и извођење радова, као и да изграђене објекте комуналне инфраструктуре и друге намјене преда у својину Града.

### **Члан 31а.**

(1) Уколико је инвеститор већ учествовао у финансирању изградње јавног комуналног инфраструктурног објекта, исти ће се признати уколико инвеститор обезбиједи доказ-Сагласност о висини, односно количини и квалитету изведених радова надлежног комуналног предузећа, односно надлежног Одјељења Градске управе Града Бијељина којима је од стране Града Бијељина дато право на кориштење и управљање на истом.

(2) У случају из претходног става, Град и Инвеститор ће закључити Анекс Уговора. *(Допуна Одлуке, Сл. гласник Града Бијељина бр. 3/16)*

### **Члан 32.**

Не плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта намјењеног за изградњу линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре као што су:

- водоводна и канализациона мрежа,
- инсталације топловода и вреловода,
- електромрежа слабе и јаке струје,
- инсталације кабловске телевизије и телекомуникација,
- саобраћајнице за моторна возила и тротоари,
- пјешачке и бицикличке стазе, и
- слични објекти.

### **Члан 33.**

(1) Приликом изградње објеката на градском грађевинском земљишту према одговарајућем планском акту, које је као такво стекао у својину или је учествовао у финансирању трошкова уређења, инвеститор није дужан платити накнаду за уређење, дјеломично или у цјелини, уз предочавање доказа о о плаћеној накнади у цијени стицања земљишта или доказа о учешћу у финансирању трошкова уређења.

(2) У сваком случају, инвеститор је дужан платити накнаду за уређење ако је уређење градског грађевинског земљишта финансирано из јавних средстава (буџета), а нема доказа да је он или претходни власник такву накнаду платио (у случају да је земљиште било у промету).

### **Члан 34.**

За пољопривредно земљиште које је документом просторног уређења одређено као градско грађевинско земљиште за које инвеститор плаћа накнаду за претварање пољопривредног у грађевинско земљиште у складу са посебним прописом, трошкови ренте умањују се за износ плаћене накнаде за претварање.

### **Члан 35.**

(1) Ако се мијења намјена постојећег објекта или појединог дијела објекта у намјену за који је прописана већа накнада за уређење грађевинског земљишта, износ накнаде се утврђује као позитивна разлика између накнаде за уређење грађевинског земљишта, која би према овој Одлуци била утврђена за ранију намјену и накнаде за уређење грађевинског земљишта за нову намјену, узимајући у обзир евентуалне промјене у корисној површини грађевине и другим елементима релевантним за утврђивање ове накнаде.

(2) Уколико се објекат гради у више стамбено-пословних зона, накнада за уређење грађевинског земљишта се одређујењ као збир накнада утврђених за сваки дио објекта према стамбено-пословној зони у којој се тај дио објекта налази.

#### **3.1.2 Накнада за ренту**

### **Члан 36.**

(1) Градско грађевинско земљиште из основа природних и локацијских погодности тог земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта, као и утицаја на трошкове опремања земљишта,

дијели се на шест стамбено-пословних зона, и саставни су дио ове Одлуке са прегледним картама на којима су приказане границе градског грађевинског и осталог грађевинског земљишта са нанијетим зонама (графички дио).

(2) Град Бијељина подијељен је на шест стамбено-пословних зона, од прве до шесте. Подручје Дворова и Јање разврстано је у пету и шесту стамбено-пословну зону, а Слобомир у шесту стамбено-пословну зону, изузев дијела уз магистрални пут Бијељина-Павловића мост ширине 100м који је у петој стамбено-пословној зони. Остало грађевинско земљиште сврстано је у шесту стамбено-пословну зону.

(3) У граду Бијељина, у оквиру прве стамбено-пословне зоне, а приликом обрачуна накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, одређује се „екстра зона“, као зона са изузетним условима за изградњу стамбено-пословних, комерцијалних и објеката јавне намјене.

(4) Земљиште у појасу ширине 100м поред магистралног пута Бијељина-Павловића мост изван обухвата Урбанистичког плана града Бијељина, земљиште у појасу ширине 100м поред улице Стефана Дечанског од границе катастарске општине Бијељина 1 са катастарском општином Бијељина Село и магистралног пута Бијељина-Брчко (до бензинске пумпе „Нешковић“) и земљиште у појасу ширине 100м поред улице Пантелинска од кч.бр. 6112/1 и 6160 к.о. Бијељина 1 и магистралног пута Бијељина-Тузла (до основне школе у Хасама), приликом обрачуна накнаде за уређење грађевинског земљишта и накнаде за ренту, уврштено је у четврту стамбено-пословну зону.

#### **Члан 37.**

(1) Као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна, коначна, грађевинска цијена 1м<sup>2</sup> корисне стамбеног и пословног простора из претходне године за подручје Града, коју утврђује Одлуком Скупштина Града сваке године, а најкасније до 31.марта текуће године, на основу предрачуна из главног пројекта за издате грађевинске дозволе у претходној години.

(2) У изузетним случајевима, када дође до наглих промјена на тржишту, Скупштина Града може извршити ревалоризацију просјечне коначне грађевинске цијене из претходног става.

#### **Члан 38.**

(1) Основица израчуната у складу са ставом 1. претходног члана множи се са коефицијентом по зонама и износи:

а). у првој зони.....	6%
б). у другој зони.....	5%
в). у трећој зони.....	4%
г). у четвртој зони.....	3%
д). у петој зони.....	2%
ђ). у шестој зони.....	1%

(2) Код изградње привремених објеката накнада за ренту плаћа се као и за трајне објекте у смислу претходног и овог члана.

(3) За изграђене привремене објекте чија се привременост продужава на нови период накнада за ренту се не плаћа.

#### **Члан 39.**

Износ ренте за изградњу привременог објекта или привремено задржавање незаконито изграђеног објекта утврђује се на исти начин као и накнада за уређење грађевинског земљишта за трајне објекте у смислу ове Одлуке.

#### **Члан 40.**

(1) За дио Прве стамбено-пословне зоне, означене као „екстра зона“ као посебно погодан за грађење, висина ренте додатно се увећава за 20%.

(2) За остало грађевинско земљиште сврстано у шесту стамбено-пословну зону висина ренте се обрачунава и плаћа у износу од 20% од висине ренте утврђене за шесту стамбено-пословну зону.

#### **Члан 41.**

Ако се гради нова грађевина умјесто легално изграђене грађевине која је порушена или ће бити порушена, инвеститор плаћа ренту обрачунату за разлику у корисној површини између новог и старог објекта.

#### **Члан 42.**

(1) Не плаћа се накнада за ренту за градско грађевинско земљиште намјењено за изградњу линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре, уређаја и инсталација.

(2) Уколико се објекат гради у више стамбено-пословних зона накнада за ренту се одређује на такав начин што ће се сабрати проценти за одређене зоне и подијелити са бројем зона на којима се објекат гради.

### **3.1.3 Начин плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту**

#### **Члан 43.**

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта и накнада за ренту (у даљем тексту: накнада) могу се плаћати у ратама, у току буџетске године уз исплату у цјелости, највише до 12 рата, уз претходно обезбјеђење инструмента плаћања: гаранција банке, за правна и физичка лица.

**(2) Изузетно од става 1. овог члана, уколико је правно или физичко лице поднијело захтјев за плаћање накнаде у ратама, а да до краја текуће буџетске године није преостало више од три мјесеца у којима би се плаћале рате, уговором се може уредити плаћање накнаде највише до истека девет мјесеци наредне буџетске године под условом да правно или физичко лице у посљедњем кварталу текуће буџетске године уплати најмање 40% обрачунате накнаде и уз претходно обезбјеђење банкарске гаранције на остатак дуга. (Измјена Одлуке, Сл. гласник Града Бијељина бр. 21/14)**

(3) Након исплате у цјелости накнада према Уговору, инвеститор може поднијети захтјев за упис стеченог права у јавним евиденцијама непокретности.

#### **Члан 44.**

У складу са чланом 5. став (2). Уредбе о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објекта („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/13)

накнада за легализацију може се плаћати у ратама, на истовјетан начин из претходног члана, уз претходно обезбјеђење инструмената плаћања: гаранције банака за правна и физичка лица.

#### **Члан 45.**

Инвеститор, односно власник објекта за комерцијалне сврхе, изграђеног бесправно у нескладу са документом просторног уређења који је важио у времену изградње, осим накнада за легализацију прописаних одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, дужан је да Граду Бијељина уплати и износ у вриједности трошкова измјене и допуне документа просторног уређења усвојеног након изградње објекта, усаглашеног са стањем на терену, а који представља основ за легализацију истог.

#### **Члан 46.**

(1) Инвеститор може закључити уговор о начину плаћања накнаде, а ако не обезбједи гаранцију банке дужан је утврђени износ накнаде трошкова уређења земљишта и ренте уплатити једнократно прије издавања грађевинске дозволе.

(2) Уговор из претходног става овог члана у име Града потписује Градоначелник.

#### **Члан 47.**

Инвеститор може и прије уговореног рока исплатити у цјелини накнаду трошкова уређења градског грађевинског земљишта и ренте.

#### **Члан 48.**

У случају кашњења у плаћању три приспјеле рате инвеститор је дужан у цјелости платити накнаду трошкова уређења градског грађевинског земљишта и ренте.

### **4. Услови за постављање привремених објеката**

#### **Члан 49.**

Изградња привремених објеката и уређаја врши се под условима и на начин прописан Законом о уређењу простора и грађењу и другим законским прописима и подзаконским актима донесеним на основу тих закона, спроведбеним документима просторног уређења и одредбама ове Одлуке.

#### **Члан 50.**

(1) 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 је намјена компатибилна намјени простора на којем се лоцирају или привремено постављају за потребе градилишта или за организовање сајмова, јавних манифестација, киосци, телефонске говорнице, љетне баште, као и објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности.

(2) Привременим објектима у смислу ове Одлуке сматрају се и спортска балон хала, аутопраона, објекти за потребе инфраструктурних система, тенде, надстрешнице, јавни тоалети, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног пословног објекта.

### **Члан 51.**

(1) Привремени објекат се може поставити на основу идејног пројекта и локацијских услова, односно рјешења о грађевинској дозволи и рјешења о употреби објекта, до привођења земљишта намјени предвиђеној важећим документом просторног уређења.

(2) Ако се на основу рјешења надлежног органа привремени објекат уклања у року или прије истека утврђеног рока, инвеститор је у обавези да уклони привремени објекат и доведе земљиште у првобитно стање о свом трошку.

(3) Уколико се привремени објекат уклања прије истека утврђеног рока, поред обавеза из претходног става, инвеститор има право на поврат дијела више наплаћене накнаде из става 1. овог члана.

### **Члан 52.**

(1) Привремени објекат, у правилу, је приземни и не може имати стамбену намјену, изузев ако се ради о објектима који се постављају у случају ванредних услова и околности.

(2) Привремени објекти морају бити изграђени у свим својим дијеловима од монтажно-демонтажних елемената на такав начин да се без промјена и оштећења, или са мањим промјенама и оштећењима може одвојити од тла и поставити на друго мјесто.

### **Члан 53.**

Локација за привремени објекат може се одобрити под слиједећим условима:

- а). ако је важећим спроведбеним плановима предвиђено постављање привремених објеката,
- б). ако локација није приведена коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења,
- в). ако намјена привременог објекта допуњује садржај индивидуалног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта, а то дозвољавају просторне могућности

### **Члан 54.**

Привремени објекти (комерцијални киосци, спортска балон хала, аутопраона, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног пословног објекта) и објекти за потребе инфраструктуре (трафо станице, базне станице, микробазне станице, предајници, агрегат и други) постављају се на основу грађевинске дозволе којој претходи издавање локацијских услова и рјешења о износу накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренте.

### **Члан 55.**

Привремени објекти морају бити лоцирани тако да ни у којем погледу не ометају пјешачке и саобраћајне токове, не умањују саобраћајну прегледност, не нарушавају изглед простора, не отежавају одржавање и кориштење комуналних грађевина и не ометају кориштење сусједних објеката, као и да не угрожавају безбједност корисника простора.

### **Члан 56.**

(1) У привременим објектима могу се обављати само дјелатности које не угрожавају животну средину.

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

#### **4.1 Љетне баште**

##### **Члан 57.**

Љетне баште, у смислу ове Одлуке, су отворени простори са припадајућим мобилијаром (столови, столице и сл.) испред угоститељског објекта, лоцирани на јавној површини или површини јавног кориштења, као и на приватним парцелама.

##### **Члан 58.**

(1) Ширина, односно дужина одобрене љетне баште не смије прелазити габарите пословног простора и не може бити мања од 1.50м.

(2) Површина летње баште је минимално 6,00м<sup>2</sup>, а максимална површина не смије прећи двоструку површину затвореног пословног простора.

(3) Изузетно, љетне баште је могуће поставити и у непосредној близини угоститељског објекта уколико је то дефинисано општим урбанистичко-техничким условима.

##### **Члан 59.**

(1) Љетна башта својим положајем не смије да омета пјешачке токове, нити да умањује саобраћајну прегледност.

(2) Простор који преостаје за пролаз пјешака не смије бити ужи од 1,60м, а удаљеност баште односно њене ограде од руба саобраћајнице не смије бити мања од 1,00м.

##### **Члан 60.**

(1) Љетна башта може бити наткривена и ненаткривена.

(2) Наткривање се врши сунцобранима или тендама, или другим монтажном-демонтажним елементима предвиђеним за ту намјену, а у сврху обезбјеђења комфора корисницима.

(3) Љетна башта не може имати бочне засторе.

(4) Љетне баште се могу оивичити оградом или покретним цвијетним жардињерама максималне висине до 0,80м, с тим да исти не смију изаћи изван одобрених габарита, односно површина под жардињерама улази у укупну површину баште.

(5) Ограде је могуће поставити само према саобраћајници.

(6) У дијеловима града гдје постоји уређен партер (поплочавање) забрањено је постављање подних конструкција и ограда које захтјевају интервенције у постојећем поплочању (анкерисање, бушење и сл.).

##### **Члан 61.**

(1) На локацијама где није уређен партер, уколико се то дефинише урбанистичко-техничким условима и локацијским условима, уз претходно прибављену сагласност надлежног Одељења за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, партер за потребе летњих башти је могуће радити само од материјала који су лако монтажном-

демонтажни, тј. не сме се вршити бетонирање, асфалтирање, уградња арматуре, и слично, а чиме би се трајно нарушила намјена земљишта.

(2) У „зони 1“ и „зони 1“ (екстра зона) градског грађевинског земљишта могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди и сунцобрана са рекламом само на преклопу и осталим лако монтажно-демонтажним елементима.

## **4.2 Тенде и надстрешнице**

### **Члан 62.**

Тенде, у смислу ове Одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излога пословних простора, или изнад љетних башти, а у сврху заштите од атмосферских утицаја.

### **Члан 63.**

(1) Тенда је конзолни или самоносиви, у принципу индустријски, склопиви привремени објекат, односно објекат лаке конструкције са импрегнираним или пластифицираним платном или од других савремених материјала.

(2) У „зони 1“ и „зони 1“ (екстра зона) градског грађевинског земљишта могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди у складу са локацијским условима.

### **Члан 64.**

(1) Надстрешнице, у смислу ове Одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излога пословних простора и аутобуских стајалишта у сврху заштите од атмосферских утицаја.

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

### **Члан 65.**

Надстрешнице над аутобуским стајалиштима 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 66.**

(1) Изузетно, уколико се тенда или надстрешница постављају уз индивидуални стамбено-пословни, односно пословни објекат у оквиру грађевинске парцеле у приватном власништву, иста не мора бити конзолна, а својим положајем не смије да угрожава кориштење сусједних објеката, те да нарушава колски и пјешачки прилаз објекту.

(2) Матријализација треба да је у складу са архитектонским обликованим концептом објекта уз који се поставља.



### 4.3 Киосци

#### Члан 67.

Киосци су типски објекти израђени од лаких квалитетних материјала који се поставља на готову подлогу, а могу бити комерцијални и намјенски.

#### Члан 68.

(1) Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности максималне БПП 9,00м<sup>2</sup>.

(2) Комерцијални киосци постављају се у складу са Планом кориштења јавних површина и важећом просторно-планском документацијом.

(3) Киоск на јавној површини мора бити постављен тако да слободна ширина пјешачке комуникације испред објекта не смије бити мања од 1,60м, ако постоји пјешачка стаза.

(4) Киоск на приватној парцели могуће је поставити искључиво уз легално изграђен индивидуални објекат, осим ако регулационим планом није другачије дефинисано и то тако да предња страна заједно са продајним пултом буде најмање 60cm увучена у односу на јавну површину (регулациону линију).

(5) Архитектонско обликовање, величина и материјализација киоска мора бити у складу са усвојеним идејним рјешењем, у првој и другој зони градског грађевинског земљишта.

#### Члан 69.

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 бруто грађевинска површина не може бити већа од 3,00м<sup>2</sup>.

### 4.4 Спортска балон хала

#### Члан 70.

(1) Спортска балон хала, у смислу ове Одлуке, је привремено монтажно-демонтажни објекат пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена) са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платана, намјењен за обављање спортске дјелатности.

(2) Саставни дио балон хале 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 хале.

(3) Балон хала 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, лекарска соба, канцеларије и сл.)

#### **Члан 71.**

(1) Балон хала 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 кориштење сусједних објеката.

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

### **4.5 Аутопраона**

#### **Члан 72.**

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

#### **Члан 73.**

(1) Аутопраона својим положајем не смије да угрожава колски и пјешачки саобраћај.

(2) Поред система за прање возила, аутопраона мора у складу са важећим прописима и нормативима за обављање те врсте дјелатности да садржи гардеробу са санитарним блоком, магацин, канцеларију, простор за наплату услуге, сепаратор масти и уље за третман отпадних вода и сл.

(3) На припадајућој парцели, за потребе аутопраоне, неопходно је обезбиједити одговарајући број паркинг мјеста (минимално 2 паркинг мјеста на 1 мјесто за прање возила).

(4) За постављање аутопраоне на парцелама у зони индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката потребно је прибавити писмену сагласност сусједа.

### **4.6 Објекти за потребе инфраструктурних система**

#### **Члан 74.**

(1) 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, tv и радио пријемници, агрегати и др. слични објекти), а који нису дефинисани документом просторног уређења.

(2) Објекти из става 1. овог члана се постављају уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника сусједних објеката, поштујући технолошке захтјеве и техничке нормативе за поједине врсте инфраструктурних објеката, а у складу са урбанистичко техничким условима.

#### **4.7 Јавни тоалети**

##### **Члан 75.**

(1) Јавни тоалет, у смислу ове Одлуке, је монтажни аутоматизован санитарни објекат привременог карактера који је постављен на јавној површини и прикључен на одговарајућу инфраструктуру.

(2) Локације за позиционирање јавних тоалета на подручју Града дефинишу се урбанистичко-техничком документацијом.

#### **4.8 Објекти пејзажне архитектуре – партерног уређења**

##### **Члан 76.**

(1) Објекти пејзажне архитектуре представљају објекте који чине урбану 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, зоолошки, дендролошки и ботанички вртови, уређени простори унутар стамбених блокова, партери и друго.

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

##### **Члан 77.**

Уређење грађевинске парцеле индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, што подразумијева грађење стаза или платоа, вртног базена или вртног рибњака површине до 15м<sup>2</sup>, вртна огњишта површине до 5м<sup>2</sup>, као и постављање стакленика и цистерни за воду, врши се на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о искочицењу објекта.

##### **Члан 78.**

Уређење јавних површина у смислу парковских стаза, спортских терена без трибина који су цијелом својом површином ослоњени на земљиште, једноставних дјечијих игралишта са опремом и темеља стабилних дјечијих 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 искочицењу објекта.

##### **Члан 79.**

(1) Елементи урбаног мобилијара као што су клупе, јавне чесме, мање фонтане, скулптуре, спомен плоче, контејнери и канте за отпатке и сл. постављају се на основу локацијских услова и идејног пројекта, обликовано морају бити уклопљени у амбијенталну цјелину и израђени од квалитетних материјала.

(2) Контролу идејног решења врши Стручни тим формиран рјешењем Градоначелника Града.

## 5. Помоћни објекти

### Члан 80.

(1) Помоћни објекти, у смислу ове Одлуке, су индивидуалне гараже, спремишта, оставе, дрварнице, котловнице, љетње кухиње, надстрешнице, ограде и други објекти који служе за редовну употребу индивидуалног стамбеног или стамбено-пословног објекта.

(2) Помоћни објекат посредно служи одређеној дјелатности или намјени, обезбијеђивањем услова за функцију индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката.

(3) Помоћни објекат се може градити на парцели индивидуалног објекта за који је издата грађевинска парцела.

(4) Изузетно од става 3. овог члана, на парцели на којој је планиран индивидуални објекат може се градити ограда око парцеле.

### Члан 81.

(1) Помоћни објекат се у правилу гради као приземни, са могућношћу изградње подрумске или сутеренске гараже уколико конфигурација терена то налаже.

(2) Максимална свијетла висина помоћног објекта износи 2,40м.

(3) Помоћни објекат се гради са равним кровом или косим кровом без надзиде са нагибом кровних равни до 25 степени.

(4) Надстрешница, као помоћни објекат, може бити затворена максимално са двије стране.

### Члан 82.

(1) Помоћни објекат се, у правилу, лоцира иза главног објекта или на његовој грађевинској линији.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, помоћни објекат се може лоцирати испред главног објекта ако је разлика нивелационе коте објекта и нивелационе коте приступне саобраћајнице већа од 12% мјерено од мјеста прикључења грађевинске парцеле на приступну саобраћајницу до грађевинске линије, као и у ситуацији када је матични објекат повучен у дубину парцеле, те нема могућности изградње иза главног објекта, с тим да помоћни објекат не може прећи планску грађевинску линију према улици.

(3) Помоћни објекти могу се лоцирати и на растојањима мањим од прописаних, уз писмену сагласност сусједа.

(4) Изузетно од става 3. овог члана, уколико сусјед инвеститора има већ изграђен помоћни објекат на међи, односно на удаљености мањој од прописане инвеститору се може дозволити изградња помоћног објекта на међи или на једнакој удаљености, с тим што грађевинска линија објекта не може прећи грађевинску линију сусједног објекта.

### Члан 83.

(1) За изградњу помоћног објекта на парцели индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, није потребна грађевинска дозвола.

(2) Изградњи помоћног објекта из става 1. овог члана може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова, записника о искљичавању објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

(3) За помоћне објекте веће од 50м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине, за објекте који имају сутеренску или подрумску гаражу, као и за помоћне објекте са међуспратном

конструкцијом, идејни пројекат осим архитектонске фазе мора да садржи и статички прорачун урађен од стране овлаштеног правног лица.

#### **Члан 84.**

(1) Помоћни објекти се не могу градити на грађевинској парцели колективних стамбених и стамбено-пословних и пословних објеката, уколико просторно-планском документацијом није другачије одређено.

(2) Није дозвољена промјена намјене помоћних објеката, промјена намјене гаража и гаражних мјеста намјенски грађених у оквиру колективних стамбених и стамбено-пословних и пословних објеката и промјена намјене намјенски грађених гаража у низу, осим ако планским документом није другачије одређено.

### **5.1 Септичка јама**

#### **Члан 85.**

(1) На простору на којем није изградња канализациона инфраструктура, у оквиру грађевинске парцеле обавезна је изградња водопропусних септика или сабирних јама у складу са прописима који уређују ову област.

(2) Изградња септика или сабирне јаме може се одобрити на удаљености најмање један метар од међне линије парцеле и шест метара од сусједног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта.

(3) Изузетно од претходног става овог члана, изградња септичке јаме може се одобрити и на мањим удаљеностима ако то захтијевају конкретни услови на терену, уз претходно прибављену сагласност сусједа.

(4) Објекти из става 1. овог члана се лоцирају на мјестима гдје је могућ приступ возилима за чишћење таквих објеката у свако доба године.

#### **Члан 86.**

Грађењу септичке јаме може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова и записника о исколичавању објекта.

### **6. Површине и висине објеката за које није потребна грађевинска дозвола**

#### **Члан 87.**

Грађевинска дозвола није потребна за следеће објекте:

- а) помоћне објекте и уређење грађевинске парцеле индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, што подразумијева грађење стаза или платоа, вртног базена или рибњака, ограда и вртног огњишта,
- б). надстрешнице, стакленике, цистерне за воду и септичке јаме, који се граде на парцели индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола,
- в) постављање пластеника намијењених искључиво пољопривредној производњи,
- г). привремене објекте за потребе сајмова и јавних манифестација одобрених по посебном пропису са најдужим роком трајања од 90 дана након чега се објекат мора уклонити,
- д). конзолне тенде за лјетне баште, за објекат за који је издата грађевинска дозвола,
- ђ). једноставно дјечије игралиште и темеље стабилних дјечијих играчака,
- е). надстрешнице на стајалиштима јавног саобраћаја,

- ж).рекламне паное,
- з). надземне прикључке на нисконапонску и ТТ мрежу,
- и).спортске терене без трибина који су цијелом својом површином ослоњени на земљиште (игралишта за тенис, фудбал и сл.),
- ј). парковске стазе и друге сличне радове на објектима пејсажне архитектуре,
- к).радове на степеништу, ходницима и слично, на промјени приступа објекту и унутар објекта ради омогућавања несметаног приступа и кретања у објекту лицима са умањеним тјелесним способностима,
- л).радове на замјени и допуни опреме,
- љ).постављање контејнера и приручних складишта експлозивних материја у тежини до 500kg,
- м).постављање привремених надземних резервоара са уређајем за точење и мјерење горива, за снабдијевање властитих моторних возила на радилиштима, земљорадничким задругама и у пословном кругу привредних друштава, капацитета до 30.000 литара,
- н).постављање преносних резервоара за ускладиштавање течног нафтног гаса појединачне запремине до 5м<sup>3</sup>, који се користи за загријавање просторија, и
- њ).аутоматске противградне станице I, II, и III реда.

#### **Члан 88.**

Услови постављања, грађења и употребе осталих привремених објеката из претходног члана, зависе од конкретних услова на локацији, затим типа конструкције, као и материјализације произвођача конструкције и опреме.

### **7. Начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада, постављање самосталних рекламних објеката, кориштење земљишта за постављање објеката у сврху логоровања, рекреације и др.**

#### **7.1 Сјеча стабала**

#### **Члан 89.**

Сјеча стабала, у смислу ове Одлуке, подразумијева сјечу стабала који чине дио дрвореда или парка, сјечу скупине дрвећа или шуме засађене у насељу.

#### **Члан 90.**

(1) Сјеча стабала одобрава се у циљу реализације планских рјешења, а врши се на основу локацијских услова.

(2) Услови за сјечу стабала утврђују се стручним документом, урбанистичко-техничким условима којима се дефинишу услови за изградњу и кориштење објеката и земљишта, а уколико се ради о сјечи стабла која због свог положаја, врсте или других разлога представља хортикултурну и биолошку вриједност, прије издавања локацијских услова потребно је прибавити мишљење Републичког завода за заштиту културно – историјског и природног наслеђа.

(3) За свако посечено стабло у склопу јавних површина обавезно се сади најмање једно ново стабло.

## **7.2 Уређење фасада**

### **Члан 91.**

(1) Промјена изгледа фасаде у смислу реконструкције која подразумијева измјене материјализације и архитектонског обликовања врши се на основу грађевинске дозволе.

(2) Издавању локацијских услова претходи израда идејног пројекта реконструкције фасаде који треба да понуди квалитетно рјешење које се уклапа у амбијенталну цјелину и мора бити одобрен од стране свих власника објекта, те чини саставни дио урбанистичко-техничких услова.

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

(4) За одређивање боја фасаде новоизграђених колективних објеката формира се Стручни тим рјешењем Градоначелника Града, који ће приликом ревизије идејног и главног пројекта одређивати могуће боје и тонове фасада, а на основу конкретних услова локације.

### **Члан 92.**

(1) У колективним стамбеним и стамбено-пословним објектима затварање балкона, лођа и тераса изводи се у складу са идејним пројектом одобреним од стране свих власника објекта који чини саставни дио урбанистичко-техничких услова.

(2) У складу са прихваћеним идејним пројектом могуће је одобрити фазно, односно појединачно затварање балкона, лођа и тераса.

(3) За ове радове потребна је грађевинска дозвола, као и употребна дозвола.

### **Члан 93.**

(1) Клима уређаји могу се постављати на спољним дијеловима 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.).

(3) За постављање клима уређаја обавезно је да се обезбиједи отицање кондензоване воде на начин који онемогућава њено разлијевање на друге површине, тј. увођењем у систем за одвођење атмосферилија са кровне површине објекта.

## **7.3 Постављање самосталних рекламних објеката**

### **Члан 94.**

Постављање самосталних рекламних објеката, у смислу ове Одлуке, подразумијева билборда, бигборда и мегаборда у складу са документом просторног уређења града Бијељина.

### **Члан 95.**

(1) Постављање самосталних рекламних објеката врши се на основу локацијских услова.

(2) Издавању локацијских услова претходи израда идејног пројекта, а услови за постављање самосталних рекламних објеката утврђују се стручним документом, урбанистичко-техничким условима и стручним мишљењем у зависности да ли је локација у обухвату спроведбеног или стратешког документа просторног уређења, у складу са одредбама важеће скупштинске Одлуке о рекламирању на подручју општине Бијељина.

#### **7.4.Кориштење земљишта за постављање објекта у сврху логоровања, рекреације и друго**

##### **Члан 96.**

Кориштење земљишта за постављање објекта у сврху логоровања, рекреације и друго у смислу ове Одлуке, представља кориштење земљишта за постављање објекта у сврху логоровања, рекреације и друго у складу са документом просторног уређења града Бијељина.

##### **Члан 97.**

(1) Кориштењу земљишта за постављање објекта у сврху логоровања, рекреације и друго врши се на основу локацијских услова.

(2) Услови за кориштење земљишта за постављање објекта у сврху логоровања, рекреације и друго утврђују се стручним документом, урбанистичко-техничким условима и стручним мишљењем у зависности да ли је локација у обухвату спроведбеног или стратешког документа просторног уређења, као и ситуационим рјешењем у оквиру издатих урбанистичко-техничких услова.

### **III - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 98.**

(1) Захтјеви инвеститора у смислу ове Одлуке, поднијети прије ступања на снагу ове Одлуке рјешаваће се у складу са прописима који су важили у вријеме подношења захтјева.

(2) Изузетно, уколико је то повољније за подносиоца захтјева-инвеститора, по његовом захтјеву управна ствар ће се рјешавати у складу са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13), пратећим подзаконским прописима из ове области и овом Одлуком.

##### **Члан 99.**

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Службени гласник општине Бијељина“, број:10/11 и 19/11).

##### **Члан 99а.**

**Сви започети поступци закључења Уговора о финансирању опремања грађевинског земљишта планираног просторно-планском документацијом за изградњу објеката јавне комуналне инфраструктуре, окончаће се у складу са чланом 31. и 31а. ове Одлуке. (Допуна Одлуке, Сл. гласник Града Бијељина бр. 3/16)**



**Члан 100.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Бијељина“.

---

ПРЕЧИШЋЕНИ ТЕКСТ САЧИНИО:

Драган Вујић, савјетник Градоначелника