

Број: 01-924-211

Соколац, 24. октобар 2017. године

На основу члана 65. став 3., 68., 69., 70., 80. став 1., 81. став 1., 83., 125. став 2. и 134. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник РС“, број 40/13 106/15 и 3/16), члана 19. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 97/16), члана 36. Статута Општине Соколац („Службене новине града Источно Сарајево, број 17/17), Скупштина општине Соколац, на 8. редовној сједници одржаној 24. октобра 2017. године, доноси

**О Д Л У К У**  
**О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**  
**НА ПОДРУЧЈУ ОПШТИНЕ СОКОЛАЦ**

**ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се услови и начин одређивања градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта на подручју Општине Соколац (у даљем тексту: Општина), начин коришћења, управљања и располагања земљиштем у својини Општине, подјела градског грађевинског земљишта по зонама, опис и графички приказ граница просторног обухвата, услови за изградњу помоћних и постављање привремених објеката и уређаја, основи и мјерила за утврђивање висине и плаћања накнаде за коришћење грађевинског земљишта, као и друга питања од значаја за уређење простора и грађење објеката на територији Општине.

Члан 2.

1) Градским грађевинским земљиштем у смислу ове Одлуке сматра се изграђено и неизграђено грађевинско земљиште на подручју Општине које је одговарајућим плановима (спроведбени планови и Урбанистички план) намјењено за изградњу објеката у складу са законом.

2) Остало грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште намјењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, а које се налази изван зоне градског грађевинског земљишта Општине и као такво утврђено је овом Одлуком.

Члан 3.

Општина управља и располаже градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини Општине на начин и под условима предвиђеним Законом, подзаконским прописима и овом Одлуком.

Члан 4.

Градским грађевинским земљиштем у приватном власништву располажу власници уз ограничења и под условима прописаним Законом и овом Одлуком.

## ОДРЕЂИВАЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

### Члан 5.

Градско грађевинско земљиште за које су донесени одговарајући спроведбени планови (зонинг план, зонинг план подручја посебне намјене, регулациони план, урбанистички пројекат и план парцелације) на подручју Општине је:

- земљиште које је претежно изграђено и чини просторно функционалну цјелину Општине,
- земљиште обухваћено границом урбанистичког плана и оно које је предвиђено за проширење, као и земљиште које је предвиђено за стамбену и другу изградњу (приградска и друга насеља, рекреационо-туристички центри, подручја намјењена за изградњу кућа за одмор и опоравак и друге начине намјене).

## ГРАНИЦЕ ПРОСТОРНОГ ОБУХВАТА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

### Члан 6.

1) Границе просторног обухвата градског грађевинског земљишта на подручју Општине обухватају изграђено и неизграђено грађевинско земљиште из члана 2. ове Одлуке.

2) Градско грађевинско земљиште се, према погодностима које може пружити корисницима у изградњи и коришћењу, дијели на шест стамбено-пословних зона.

### Члан 7.

1) Опис граница и графички приказ зона грађевинског земљишта саставни је дио ове Одлуке и доступан је на увид свим физичким лицима и правним лицима, а налази се у Одјелјењу за просторно уређење и стамбено - комуналне послове.

2) Саставни дио ове Одлуке је и геодетска подлога у омјеру 1:2500 за I зону, а за II, III, IV, V и VI у омјеру 1:5000.

1. Опис обухвата и граница стамбено-пословних зона је

### **I стамбено-пословна зона**

I стамбено-пословна зона почиње од раскршћа улица Груја Новаковића и Цара Лазара и обухвата следеће парцеле у К.О. Соколац: 1148, 1149, 1229, 1231/1, 1231/2, 1231/6, 1231/7, дио парцеле 12218 (улица Омладинска) у дужини од 120 метара, 1220/2, 1212/1, 1212/2, 1212/3, 1231/9, 1223, 1231/4, 1231/5, 1225/1, 1225/2, 1231/8, 1224, 1231/3, 1226/1, 1226/2, 1227/1, 1227/2, 1227/3, 1227/4, 1228/1, 1228/2, 832/1, 832/2, 832/15, 833, 832/32, дио 832/16 (улица према спортској дворани) у дужини од 60 метара, 832/14, 832/21, 832/25, 832/30, 832/28, 832/29, 832/3, 834, 832/4, 832/24, 832/18, 832/5, дио 832/14 у ширини од 40 метара, 832/6, 832/7, 832/8, 832/9, 832/10, 832/11, 832/13, 832/19, 832/20, 832/26, дио 1526 (улица Милана Шарца) у дужини 25 метара, 813/1, 813/2, 813/3, 813/4, 811/1, 811/2, 812, дио 1525 (улица Данила Ђокића) у дужини од 30 метара, 809, 810/1, 810/2, дио 774/13 у дужини од 20 метара, 774/12, 1524 (улица Цара Лазара), 893/7, 893/12, 893/5, 893/6, 893/2, 890, дио 893/1 у ширини од 45 метара, дио 895 (улица Јова Јанковића) у дужини 55 метара, 889, 888/25, 838/29, дио 888/1 у ширини од 25 метара, дио 888/3 у ширини од 25 метара, 888/30, 888/31, 888/8, дио 888/2 у ширини од 25 метара, 888/9, 974, 888/10, дио 977 (улица Романијска) у дужини од 25 метара, 978/1, 978/2, 991/1, 991/2, 991/18, 991/59, дио 991/17 у ширини од 25 метра, дио 992

(улица Радомира Нешковића) у дужини од 40 метара, 1208/1, 1208/2, 1208/3, 1208/4, 1208/5, 1208/6, 1208/7, 1208/8, 1208/16, 1208/15, 1208/9, 1208/17, 1208/18, дио 1171, дио 1170/1, дио 1170/2, дио 1170/3, 1157/3, 1168, 1157/2, 1210, 1209, 1211, 1157/1, 1003, 1159, 1158, 1157/5, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1157/6, 1157/7, 1157/8, 1157/9, 1157/1, 1157/2, 1157/10, 1157/12, 1157/16, 1157/13, 1157/15, 1157/14, 1154/1, 1154/2, 1155, 1157/4, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, 1151/5, 1151/6, 1151/7, 1151/8, 1151/9, 1151/10, 1151/11, 1151/12, 1151/13, 1151/14, 1151/15, 1151/16, 1152, 1153, дио 1109 (улица Миленка Филиповића) у дужини од 50 метара, дио 1113/1 у ширини од 50 метара, 1110, 1111, 112/1, дио 1112/2 у ширини од 70 метара, 1147, дио 1143 у дужини од 50 метара, 1142/1, 1137, дио 1528 у дужини од 100 метара, 1238, 1239, 1240, 1277/2, 1272/4, 1270/4, 1269/1, 1269/2, 1268, 1267, дио 1266 у дужини од 20 метара, дио 1265/1, 1264/4, 1364/3, 1363, дио 1527 (улица Пера Косорића) у дужини од 300 метара, 1286/1, 1287/2, 1289/3, 1290/2, 832/14, 1292, 1293, 1342, 1341, 1340/2, 1340/1, 1530, 1529, 1512/3, 773/3, дио 1521 у дужини од 150 метара, 663/1, 663/2, 664/2, 664/1, 662, дио 1518/1 у дужини од 100 метара, 600/1, 602/3, 602/1, 603/1, 603/2, дио 1517 (улица Косовска) у дужини од 50 метара, 659, 658/2, 656/2, 656/1, 654, 655, 647, 648, 646, 641, 640, 639, дио 1513/1 у дужини од 250 метара, 180, 176, 111, дио 109/1 у ширини од 50 метара, 109/8, 1023, 1022, 1024/1, 1024/2, дио 1021/1 у ширини од 50 метара, 1026, 1027, 1028, 1040/1, дио 1523/1 (улица Мића Цуревића) у дужини од 150 метара, 1103/43, 1104.

## **II стамбено-пословна зона**

II стамбено-пословна зона се наставља на I зону, обухвата све парцеле између граница I и II зоне. Граница II зоне поклапа се границом следећих катастарских честица које улазе у њен састав:

**К.О. Балгићи**, 200, дио 203, 202, дио 245, 177, 169, 170, 171, 173/2, 173/1, 174, 127/2, 127/1, 125/4, 125/5, дио 256, 193, 191, 192, дио 195, 199, дио 182, дио 195, дио 184/1, 611/3, 611/2, 611/63, 611/71, 611/64, дио 1320/2, дио 974/1, 13/1, 13/2, 16, 17/1, 17/2, 17/13, 198, 184/3,

**К.О. Соколац**: дио 1406, 1415, 1414, 1412/2, 1429, 1441, 1412/5, 1476/1, 1472, 1473, 1507, 1505, дио 1527, 1499/1, 1499/2, 1498, 1497/2, 1497/1, 1496/2, 1496/1, 1494/3, 1494/2, 1494/1, 1491/2, 1492, 1491/1, 1345/1, 1344, 1343, 1290/2, 1291, 1290/1, 1289/1, 1423, 1287/1, 1286/2, 1361/1, дио 1143, 1134, 1135/1, 1138, 1141, 1145, дио 1112/2, 1112/3, дио 1113/1, 1107/1, 1107/6, дио 1103/43, дио 1523/1, 1044, дио 1528, 1241/2, 1241/1, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1271/1, 1271/2, 1270/1, 1272/1, 1270/4, 1270/3, 1263, 1365, 1272/1, 1272/3, 1043, 1042, 1041, 1038, 1039, 1029/5, 1025, дио 1021/1, 1073/1, 112/1, 113, 112/2, дио 1512/1-канал, 175, 174, 172, 171, дио 1513, 637, 638, 642, 651/1, 653, 657/1, дио 1517, 613/1, 612/1, 604, 605, 60771, 598/1, 599/3, 600/2, 599/2, 1518/3, дио 1518/1, 1520, 772, дио 1521, 766, 762, 761, 760, 759/3, 748, 749/2, 747, 740/3, 470, 468, 467, 464, 463, 462, дио 1519, 475, 476, 477, дио 438/20, 437, 436 435, 483/3, 430, дио 1518/1, 389/2, 389/1, 387, 386, 380, 1516, дио 1515, 285/4, 285/5, 282, дио 280, дио 1514, 257/1, 75, 76, 77, 78/1, 79/1, 79/2, 84, дио 80, 93/2, 33/1, 32/20, 32/19, 32/1, 28/1, 28/228/13, 28/14, 32/9, 32/10, 21/16, 31/8, 31/7, 104, 107, 109/1, 109/3, 1093/3, 1094/4, 1094/3, 1095, 1097, 1098, 1099/6, 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1523/1, 1116, 1117, 1120, 1121, 1131, 1122, 1125.

## **III стамбено-пословна зона**

III стамбено-пословна зона се наставља на II зону, дио III стамбено-пословне зоне од раскршћа у Подроманији уз Магистрални пут у правцу Рогатице обухвата појас

земљишта у ширини од 200 метара лијево и десно од магистралног пута. Граница III стамбено-пословна зоне поклапа се са границом следећих катастарских честица које улазе у њен састав: **К.О. Соколац:** 466/1, 465, 461, дио 1519, дио 438/20, 438/25, 438/22, 434, 431, 429, дио 1518/1, 390/11,379, 373, 374, 375, 376, , дио1515, 285/1, 283, , дио 280, 279, 259, 258, , дио 1514, дио 80, 83, 82, 46/1, 46/2, 42/1, 42/2, 35/2, 35/1, 26/4, 26/5, 26/2, 27/3, 27/2, 27/1, 30, дио 1513/1, дио 1096/1, 1096/12, 1096/11, 1096/10, 1096/11096/7, 1096/8, 1096/9, 35/1, 36, 63/1, 64, 65/15, 268/6, 404, 405, 407, 409, 415, 454, 455/1, 456, 26/1, 24, 25, 20, 21, 22, 4/1, 4/3, 4/2, 3/5, 1509, 1504, 1503/2, 1510, 1505, **К.О. Балтићи:** 613/5, 613/4, 613/3, 613/2, 614/14, 614/15, 614/16, 614/24, 614/17, 614/18, 614/19, 614/20, 614/21, 614/22, 614/23, 614/25, 614/26, 614/27, 614/28, 614/29, 614/30, 614/31, 614/32, 614/33, 611/62, 545/15, 545/16, 545/14, 545/47, 545/6, 545/5,612/95, 545/4, 545/3, 545/9, 545/10, 1318/2, 544/3, 544/4, 544/5, 544/32, 544/33, 544/34, 544/35, 544/36, 544/37, 117, 116, 105, 108, 20, 19, 9, 3/1, 4, 715/102, 974/10, 974/103, 974/102, 974/97,974/94, 974/93, 974/90, 974/89, 974/88, 974/67, 973/2, 973/1, 974/146, 974/142, 974/141, 611/67, 611/24, 611/23, 611/22, 610/13, 610/12, 610/11, 610/10, 610/9, 610/8, 610/7, 610/6, 610/5, 610/4, 610/3, 610/2, 611/55, 611/54, 611/53, 611/52, 611/51, 611/50, 611/49, 611/69, 606/31, 611/61, 611/60, 611/64,1320/2, дио 974/1, 971/1,970, 969, 971/2, 971/4, 1319/2, 715/2, 715/4, 715/5, дио 715/1, 1, 6, 7, 8, 20, 29, 30, 34/1, 31, 42, 43, дио 242, 98, 97, дио 94, 85, 84, 83, 81, 80, 121, 122, 544/38, 544,39,544/40, 544/44,543/15, 543/14, 543/13, 543/12, 543/11, 543/10, 543/9, 543/8, 543/16, 543/17, 186/1, дио 241/1, дио 241/2, дио 240/1, дио 247, 213, 209/1, 208/1, 207, 206, 205, дио 203, дио 202, дио 201, дио 246, 192, дио 195, 196, 197, дио 182, дио 184/1, дио 1406, 1408, 1412/1, дио 1429, 1412/3, 1411, 1410, **К.О. Подроманија** 704/222, 704/223, 704/219, 704/152, 704/151, 704/150, 704/149, 704/148, 704/147, 704/146, 704/145, 704/144, 704/143, 704/142, 704/141, 704/140, 704/139, 704/138, 704/137, 704/136, 704/134, дио 704/1, 1/28, 1/29, 1/56, 1/73, 2/38, 2/37, 2/1, 4/1, 3, 704/236, 704/237, 704/238, 239, дио 240/1, дио 257/1, дио 708/3, 707/2, 707/1, 257/2, дио 201, дио 198, дио 196, дио 193, дио 190, 143, 155/1, дио 158, 163, 168, 172, 145, 147/4, дио 135, дио 270, дио 132/1, дио 132/2, дио 126, 127, дио 124, 121, 120, дио 119, дио 115/1113, дио 110, 105, 106, 104, дио 620, 624/2, дио 1100, 628/1, дио 627, 625, 64, 63, дио 58, 72, 42, 43/2, 43/3, дио 49/2, 32, 30, дио 24/1, дио 18/1, дио 16, 19, 21

#### **К.О. Бјелосављевићи:**

1/4, 12, 15, 113, дио 54/1, 107, 54/2, 87, 86, 85, 82, 76, 75, 66, 63/1, 63/2, дио 59, 62, 54/3, дио 54/1, дио 468/1, дио 477/1, 471, 477/2, 477/3, 477/4, дио 484, дио 477/6, 1584, 834, 835, 836, дио 1586, 825, 824, 819, 837, 813, дио 1585, 812, 811, 810, 809, 498, 499, 511/1,дио 527, 510, 521, 542, дио 543, дио 544, 545, дио 551/2, дио 551/1, дио 452/1, 455, 418, дио 443, дио 420/1,421, дио 422, дио 426/3, дио 426/1, 429/1, дио 427, 391, 374, 375, дио 376, 378, дио 381, 379, 380, 335/2, дио 336, 358, 355, 351/1, 351/2, 17, 18, дио 27, дио 28, 30 33, дио 34, дио 38, 9, 8, 7, дио 53.

#### **К.О. Кошутца**

Дио 267/2, 265/19, 265/20, дио 265/2, 539/16, 539/15, 539/14, 539/13, 539/10, 539/12, 539/2.

#### **IV стамбено-пословна зона**

IV стамбено-пословна зона се наставља на III зону. Границе IV зоне се поклапају са границом следећих катастарских честица које улазе у њен састав:

**К.О. Соколац**

414/1, 411, 410, 409, 413, 414/2, 414/3,

**К.О. Балтићи**

Дио 242, дио 94, 86, 79, 124, 125/1, 125/2, 128/1, 128/2, дио 245, 168, 167, 165, 164, 163/1, 162, 148/1, 146/2, дио 247, дио 1322, 1040, 244, 132, 133, 134, 135, 137, 243/2, 52/1,

**К.О.Подроманија**

Дио 240/1, дио 241/1, дио 241/2, дио 18/1, дио 16, 24/2, дио 49/2, 43/4, 43/6, 60, 61, 62, дио 58, 57, 52/2, 52/1, 626, 1099, дио 627, 693/1, 691, 696, дио 671, 676, 677, 678, дио 650

**V стамбено-пословна зона**

V стамбено-пословна зона односи се на подручје Равне Романије и њене границе се поклапају са границом следећих катастарских честица које улазе у њен састав :

Дио 791, дио 790, дио 770, 128, 127, 121, 117/2, 117/1, 119/1, 116, 108, 89, 90, 91/11, 91/9, 93, 95, 67, 65/1, 75/6, 70, 71, 72, 73, 74, 37/2, 40/6, дио 738, 14, 16, 23/1, 25/1, 56, 55/1, 54/3, 54/2, 54/1, 94/1, 94/2, 98/1, 98/3, 98/2, 99/1, 100, 93, 102, 91/1, 104, 106, 111, 112/4, 112/3, 112/2, 112/1, 109, 123, 126, 131/1, 131/2, дио 737, дио 147/2, 133/3, 133/2, 134/1, 134/4, 134/3, дио 135, дио 136, дио 137, дио 138, дио 139, дио 140, дио 626, дио 628/2, 744, 710, 699, 697/3, 697/2, 697/1, 694, 688/1, 684, 686, 685, дио 737, 151, 153/1, 154/1, 154/2, 154/3, 155, 156, 159, 162/2, 163, 357, 353, дио 743, дио 371, 593, дио 570, дио 567, дио 565, 563/3, 563/1, 564/2, 563/4, 562, 560, 557/1, дио 555, дио 554, дио 549/1, дио 549/2, дио 549/3, дио 543/1, дио 543/2, 536, 527/10, 527/1, 527/4, 526/1, 497, 488, 487/2, 487/1, 483, 482/1, 460/1, 461, дио 425/1, 433, 440, 441, 444, 443, дио 741, 289/13, 289/1, дио 283/3, 289/10, 289/3, 289/4, 287, 278, 277, 276, 272/1, 260/2, 260/1, 258, 258, 255, 222, 220/1, 217, 216, 213, 212, 211, 208, 200, 739.

**VI стамбено-пословна зона**

VI стамбено-пословна зона односи се на подручје Кнежине и њене границе се поклапају са границом следећих катастарских честица које улазе у њен састав:

592, 590, 589, 588/2, 584, 583, 578, 575, 568, 567, 235, 234, 233, 250, дио 222, 220, 216/2, дио 215, дио 214, 250, 625, 210, 209, 208, 207, 206, 204, 203, 198, дио 193, дио 191, дио 190, 187, дио 623, 337, 338, 339, 340, 341, 336, 331, 330/1, 329, дио 620, дио 326, дио 343, 345/2, 346, 347/1, 347/2, 353/1, 353/2, 351, 354/1, 354/2, дио 356, 357, 359, 360, 363, 368, 367, 386, 387/2, 394, 395, 393, 392, 391, 389, 398, 404/1, 404/2, 408, 407/1, 414/1, 413, 416/1, дио 417, 421/1, 421/2, 422/2, 423, 428/3, 436/2, 441, 442, 443, 444, 460, 461, 458/1, 458/2, 457/1, 454, 453, 452, 473/1, 473/2, 472/3, 472/4, 472/5, 472/6, дио 628, 627, 490, 491, дио 492/1, дио 493, 503/1, 503/2, 504, дио 621, 629, 606, 607/2, 605/1, 605/2, 594/1, 595

## **Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата урбана подручја дефинисана Просторним планом Града Источно Сарајево до 2015. године и то: Видрићи, Ћаварине, Каљина, дио урбаног подручја Кнежина који није обухваћен VI зоном градског грађевинског земљишта и Соколовићи (границе приказане на картама у размјери 1:5000)

Остало грађевинско земљиште обухвата и појас у ширини од 200 метара уз лијеву страну магистралног пут Зворник - Сарајево од завршетка III стамбено-пословне зоне у Подроманији до Дикаља (кривина код Инђића куће), као и појас у ширини од 200 метара са обје стране магистралног пута Подроманија Рогатица од завршетка III стамбено-пословне зоне до Куле.

## **УПРАВЉАЊЕ И РАСПОЛАГАЊЕ ГРАДСКИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ**

### **Члан 8.**

Скупштина Општине управља и располаже градским грађевинским земљиштем у својини Општине у складу са законом и овом Одлуком.

### **Члан 9.**

Скупштина Општине продаје посредством лицитације или дају у замјену физичким или правним лицима неизгађено градско грађевинско земљиште у својини Општине ради изградње трајних грађевина у складу са Законом о стварним правима или га даје у закуп ради изградње привремених грађевина или на привремено коришћење.

### **Члан 10.**

Продаја градског грађевинског земљишта у својини Општине врши се усменим јавним надметањем-лицитацијом и непосредном погодбом, у складу са Законом и Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број 20/12). (у даљем тексту : Правилник).

### **Члан 11.**

1) Одлуку о начину и условима продаје посредством лицитације, односно оптерећења правом грађења непокретности непосредном погодбом, доноси Скупштина Општине.

2) Одлука из става 1. овог члана о условима продаје садржи:

а) податке о грађевинском земљишту које је предмет продаје ( власништво и посједовно стање, копија катастарског плана и одговарајућа урбанистичка документација, односно други подаци),

б) почетну продајну цијену грађевинског земљишта, која не може бити нижа од тржишне вриједности,

в) начин полагања кауције, која износи 10% од почетне продајне цијене грађевинског земљишта, с тим што тај износ не може бити нижи од 1.000 КМ, нити виши од 50.000 КМ,

г) начин и услове плаћања купопродајне цијене и

д) вријеме и начин продаје непокретности у посјед купцу.

#### Члан 12.

Одлука о условима оптерећења правом грађења садржи:

а) податке о грађевинском земљишту које је предмет оптерећења правом грађења (власништво и посједовно стање, копија катастарског плана и одговарајућа урбанистичка документација, односно други подаци),

б) почетну цијену мјесечне закупнине грађевинског земљишта које је предмет оптерећења правом грађења, а та цијена не може бити нижа од просјечне закупнине за такво грађевинско земљиште,

в) начин полагања кауције, чији износ не може бити нижи од 1.000,00 КМ, нити виши од 50.000 КМ,

г) начин и услове плаћања мјесечне закупнине и

д) вријеме и начин предаје непокретности оптерећене правом грађења у посјед носиоцу тог права.

#### Члан 13.

Оглас о продаји односно оптерећењу правом грађења градског грађевинског земљишта објављује начелник општине у складу са одредбама Правилника.

#### Члан 14.

1) Поступак лицитације спроводи Комисија за продају грађевинског земљишта (у даљем тексту: Комисија) коју именује Скупштина Општине.

2) Комисија се састоји од предсједника и два члана. Предсједник и чланови Комисије имају своје замјенике.

#### Члан 15.

Комисија спроводи поступак у складу са одредбама Правилника из члана 10. ове Одлуке.

#### Члан 16.

О приговорима на поступак лицитације одлучује Комисија.

#### Члан 17.

1) Са учесником лицитације чија је понуда прихваћена као најповољнија, а након прибављеног мишљења правобраниоца Републике Српске, начелник Општине закључиће одговарајући уговор у писаној форми.

2) Уговор из претходног става треба да садржи:

а) податке о грађевинској парцели,

б) податке о намјени и величини објекта који се гради, односно намјени за коју се даје у закуп,

в) висину купопродајне цијене односно закупнине,

г) рок закупа, када се земљиште даје у закуп,

д) услови и начин плаћања,

ђ) права и обавезе у случају неизвршења обавеза.

#### Члан 18.

1) Непосредном погодбом може се извршити продаја односно оптерећење правом грађења неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине, под условом да продаја путем лицитације није успјела или се на лицитацију пријавио само један учесник, а регулисаће се одлуком Скупштине Општине у сваком конкретном случају.

2) Цијена градског грађевинског земљишта које се продаје не може бити нижа од тржишне вриједности, а код оптерећења грађевинског земљишта правом грађења плаћа се мјесечна закупнина и иста не може бити нижа од просјечне мјесечне закупнине за такву непокретност.

#### Члан 19.

Продаја, односно оптерећење правом грађења градског грађевинског земљишта у својини Општине, изузетно се може извршити непосредном погодбом уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта ради грађења:

а) војних објеката и објеката за потребе републичких органа и ради обављања њихових надлежности,

б) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација,

в) објеката комуналне инфраструктуре,

г) објеката вјерских заједница,

д) ради обликовања грађевинске честице.

### **Обликовање грађевинске честице (комплетирање грађевинске парцеле)**

#### Члан 20.

1) Одлуком Скупштина Општине одобрава се продаја градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине путем непосредне погодбе ради обликовања грађевинске честице (комплетирања грађевинске парцеле):

а) изграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,

б) неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта- у корист већинског власника.

2) На основу Одлуке Скупштине Општине из става 1, а у складу са Регулационим планом или урбанистичко-техничким условима, надлежно одјељење даје органу управе надлежном за имовинско-правне послове приједлог за обликовање, односно комплетирање грађевинске парцеле.

3) Трошкове за израду урбанистичко-техничких услова и услуга геодетске организације за обављање геодетских послова сноси подносилац захтјева.

#### Члан 21.

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, 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 извршити његова експропријација, у складу са Законом о експропријацији,

в) рјешавања имовинско-правних односа на земљишту на којем је Општина изградила објекте комуналне инфраструктуре уз сагласност власника и ушао у посјед некретнина, по програмима и одлукама које је усвојила Скупштина Општине.



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

#### Члан 22.

Поступак продаје односно оптерећења правом грађења градског грађевинског земљишта из члана 19. ове Одлуке спроводи Комисија, на начин и по поступку предвиђеном законом и овом Одлуком.

#### Члан 23.

1) Неизграђено грађевинско земљиште и изграђено грађевинско земљиште у својини Општине, које је у јавној употреби, Општина може дати у закуп на одређено вријеме до пет (5) година, уз могућност продужења рока, у складу са планском документацијом.

2) Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине даје се у закуп на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем- лицитацијом према одредбама Правилника, уз претходно израђене урбанистичко-техничке услове за локације које су предмет лицитације.

3) Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине може се дати у закуп непосредном погодбом физичким и правним лицима у следећим случајевима:

а) за привремено задржане објекте за које надлежни орган Општине изда локацијске услове,

б) за изграђене привремене објекте (монтажно-демонтажне), а урбанистичко-техничким условима се утврди да је могуће задржавање таквих објеката,

в) у сврху обављања дјелатности сезонског карактера (постављање забавних радњи, у сврху одржавања вашара, постављања шатора, ригишпила и сличних објеката) чјиј закуп не траје дуже од једне године.

4) Давање у закуп неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у случајевима из става 2. овог члана врши Скупштина Општине а у случајевима из става 3. начелник.

5) Висину закупнине за градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште које се даје у закуп непосредном погодбом утврђује Скупштина Општине посебном одлуком.

6) Висина закупнине утврђена на начин из претходног става представља почетну цијену када се градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште даје у закуп на основу јавног конкурса.

## НАКНАДА

#### Члан 24.

Физичко и правно лице које је инвеститор изградње објекта на градском грађевинском земљишту дужан је платити:

- р е н т у и
- н а к н а д у за трошкове уређења градског грађевинског земљишта.

П о с е б н и м рјешењем надлежно одјељење у поступку издавања грађевинске дозволе, утврђује износ накнаде за ренту и уређење грађевинског земљишта у складу са законским и подзаконском прописима.

Рјешење важи за годину дана од дана његове коначности.

Рјешење из става 2. Овог члана доноси се и за објекте за које по Закону о уређењу простора и грађењу није потребна грађевинска дозвола на основу идејног пројекта и локацијских услова, а прије ископчавања објекта.

#### Члан 25.

Лицу, које је инвеститор изградње објекта на градском грађевинском земљишту, не може се издати грађевинска дозвола док се не достави доказ да је плаћена утврђена накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и рента, односно доказ да је склопио уговор о сукцесивном плаћању.

#### Члан 26.

Начелник општине може, на захтјев инвеститора – обвезника накнаде, одобрити да се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнада за ренту плати у ратама, на период до 5 (пет) година од дана издавања грађевинске дозволе, под условом да инвеститор нема дуговања према општини која су настала раније по основу закупа градског грађевинског земљишта и накнада у поступку издавања грађевинских дозвола.

Услови и начин плаћања накнаде из претходног става биће регулисани уговором о сукцесивном плаћању између начелника општине и инвеститора.

#### Члан 27.

Инвеститор којем је одобрено плаћање накнаде у ратама дужан је прије закључења уговора о сукцесивном плаћању платити I рату од износа накнаде утврђене на име накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренте, док ће се преостали износ утврђене накнаде регулисати уговором.

Инвеститор је дужан прије закључивања уговора о сукцесивном плаћању обезбједити инструменте за обезбјеђење утврђене накнаде у складу са прописима о облигационим односима (гаранција банке, жиранти, мјеница, овјерени вирмани, административна забрана и сл.) и да исту преда надлежном одјељењу Општинске управе општине Соколац

#### Члан 28.

Преостали износ утврђене накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренте, инвеститор може платити у 60 једнаких мјесечних рата, с тим да се прва (I) рата плати на начин дефинисан чланом 27. ове Одлуке.

У случају да инвеститор према потписаном уговору о сукцесивном плаћању накнаде за ренту и уређење градског грађевинског земљишта не плати узастопно 2 мјесеца, уговор се прекида, а инвеститор је обавезан у наредних мјесец дана да плати пуни износ обрачунатих вриједности.

### **Основи и мјерила за утврђивање накнада**

#### Члан 29.

Тржишна цијена неизграђеног градског грађевинског земљишта на подручју општине по зонама, утврђује се одлуком Скупштине општине, најкасније до 31. марта текуће године, на основу стручне процјене вјештака економске, грађевинске и пољопривредне струке, односно комисије коју именује начелник општине.

Утврђена тржишна вриједност из става 1. овог члана, служиће као почетна продајна цијена грађевинског земљишта у поступку јавне продаје.

У случају непосредне продаје грађевинског земљишта купци плаћају утврђену важећу почетну цијену.

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

### **Члан 30.**

Накнаду за уређење градског грађевинског земљишта које обухвата стварне трошкове припремања и опремања грађевинског земљишта плаћају инвеститори у складу са законом, подзаконским актима, овом Одлуком и Одлуком о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта коју доноси Скупштина Општине.

### **Члан 31.**

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 граница предметне грађевинске парцеле, у складу са документом просторног уређења у чијем обухвату се налази.

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

### **Члан 32.**

Неуређеним градским грађевинским земљиштем сматра се земљиште које није у потпуности комунално опремљено сходно уређењу из претходног члана.

### **Члан 33.**

Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта израчунава се и утврђује за намјене становања, комерцијалне дјелатности, производне дјелатности и остале намјене које се тичу друштвеног стандарда грађана и обављања јавних дјелатности.

Обвезници плаћања накнаде за трошкове уређења градско грађевинског земљишта су физичка и правна лица која као инвеститори граде нови објекат или врше реконструкцију, доградњу или надоградњу постојећег објекта или легализацију бесправно изграђеног објекта у складу са законом.

### **Члан 34.**

Накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта одређену Законом, позаконским актима и овом Одлуком не плаћају инвеститори линијских објеката у складу са чланом 7. Правилника о обрачуну накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број 95/13).

Надлежни орган управе за просторно уређење о ослобађању плаћања накнаде из претходног става доноси рјешење у поступку издавања грађевинске дозволе.

#### Члан 35.

Учешће инвеститора у трошковима уређења за грађење привремених објеката, утвђује се за сваку годину задржавања у износу од 10%, а за помоћне објекте у једнократном износу од 20% накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта, обрачунатих у складу са одредбама Закона о уређењу простора и Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта и овом Одлуком.

За изграђене привремене објекте чија се привременост продужава на нови период накнада за уређење градског грађевинског земљишта се плаћа при сваком продужењу привремености док се не достигне пуни износ накнаде обрачунате за трајни објекат.

Накнада за уређење градског грађевинског земљишта не плаћа се за изградњу септичких јама и цистрни за воду за индивидуалне стамбене објекте и за објекте који немају корисну површину.

#### Члан 36.

П л а н с к и о с н о в за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта је спроведбени документ просторног уређења у чијем обухвату се налази објекат за који се накнада израчунава.

Трошкови уређења градског грађевинског земљишта посебно ће се дефинисати одлуком Скупштине општине за сваки спроведбени документ просторног уређења.

#### Члан 37.

За подручја за која није донесен спроведбени документ просторног уређења накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта израчунава се процентуално од просјечно остварене накнаде за све спроведбене документе просторног уређења из члана 36. ове Одлуке и утврђује се одлуком Скупштине општине најкасније до 31. марта текуће године за ту годину.

#### Члан 38.

Приликом доградње и надоградње постојећих објеката инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта за површину дограђеног односно надограђеног дијела, а 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 39.

За реконструкцију легално изграђеног објекта у оквиру постојећих габарита, инвеститор плаћа трошкове уређења градског грађевинског земљишта у случају да је тим радовима дошло до повећања корисне површине постојећег објекта.

#### Члан 40.

Са инвеститором се може закључити уговор да сноси све трошкове опремања грађевинског земљишта уколико исто није уређено у складу са спроведбеним планским актима и најмање у висини накнаде за трошкове уређења простора који припада предметном објекту.

Уколико су трошкови радова које изводи инвеститор већи од износа накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђене рјешењем надлежног одјеђења, исти падају на терет инвеститора.

## Накнада за ренту

### Члан 41.

Градско грађевинско земљиште из основа природних погодности тог земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре дијели се на шест зона.

Као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна коначна грађевинска цијена једног квадратног метра корисне површине стамбеног и пословног простора из претходне године на подручју Општине коју одлуком утврђује Скупштина општине најкасније до 31. марта текуће године на основу предрачуна из главног пројекта за издате грађевинске дозволе.

Основица израчуната у складу са ставом 2. овог члана множи се са коефицијентом развијености (Кр) јединице локалне самоуправе, што у конкретном случају износи  $K_r=0,90$  за општину Соколац као средње развијену општину.

### Члан 42.

Висина ренте по  $m^2$  корисне површине грађевине која ће се градити на градском грађевинском земљишту утврђује се у проценту од просјечне коначне грађевинске цијене из претходног члана и то као фиксни проценат ренте:

- 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%

Висина ренте за градско грађевинско земљиште код доградње, надзиђивања и зградње помоћних објеката утврђује се посебним рјешењем у поступку издавања грађевинске дозволе.

За објекте који могу имати негативан утицај на животну средину, природне вриједности и културно- историјска добра висина ренте додатно се увећава за 20% без обзира на зону. Ове околности утврђују се на основу еколошке дозволе, мишљења надлежних институција и стручњака из области заштите природне средине, културно- историјског и природног наслеђа.

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

### Члан 43.

Накнада за ренту код изградње привремених објеката пословне и производне намјене, плаћа се у износу од 10% за сваку годину задржавања привременог објекта, док се не достигне пуни износ ренте који би се плаћао за трајне објекте.

За помоћне објекте рента се плаћа у једнократном износу од 20% од износа ренте обрачунате за трајне објекте у припадајућој зони градског грађевинског земљишта.

### Члан 44.

Ако се гради нова грађевина умјесто грађевине која је порушена или је у рушевном стању (замјенска изградња), износ ренте за нову грађевину умањује се за

износ ренте који би био утврђен за порушену грађевину, узимајући у обзир разлике у корисној површини грађевине, зони, намјени грађевине и појединих дијелова.

#### Члан 45.

За градско грађевинско земљиште намијењено за изградњу јавних инфраструктурних објекта, уређаја и инсталација, накнаде за ренту и уређење се не плаћају.

### **ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

#### Члан 46.

Остало грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено грађевинско земљиште намијењено за изградњу објекта, а које се налази ван зона градског грађевинског земљишта.

#### Члан 47.

Остало грађевинско земљиште обухвата грађевинско земљиште у својини Општине и грађевинско земљиште у приватној својини.

#### Члан 48.

Накнада за ренту и уређење градског грађевинског земљишта за изградњу објекта у обухвату осталог грађевинског земљишта умањује се за 50% од износа накнаде утврђене за VI зону грађевинског земљишта.

### **УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА**

#### **1. Грађевинска парцела**

#### Члан 49.

1) Грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта, односно објекта.

2) Грађевинска парцела утврђује се обавезно за стамбене и стамбено - пословне објекте изузев ако планским документом није другачије одређено, и ако се не ради о легализацији бесправно изграђених објекта.

3) За пословне зграде и друге објекте који се налазе на истој локацији и припадају истом кориснику (производни и други привредни и непривредни комплекси) по правилу се утврђује заједничка грађевинска парцела.

4) **Изузетно**, датаљним урбанистичко - техничким условима, по захтјеву инвеститора у поступку изградње и легализације индивидуалног објекта, грађевинска парцела предвиђена спроведбеним планским документом може се у нужној минималној мјери кориговати тако да одговара катастарској парцели инвеститора, како би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско – правних односа, а да се притом не угрожава нормално функционисање и приступ околним објектима.

#### Члан 50.

1) Грађевинска парцела мора имати обезбијеђен колски и пјешачки приступ на јавну саобраћајну површину.

2) Сматра се да грађевинска парцела има трајан приступ на јавну саобраћајну површину ако једном својом страном граничи са јавном саобраћајном површином, или ако има излаз на исту, односно пут у ширини од најмање 2,5 m, било као саставни дио парцеле или са трајним правом служности пролаза, уколико планом није другачије дефинисано.

## **2.Растојање објеката**

### **Члан 51.**

1) Међусобно растојање објеката одређено је спроведбеном планском документацијом.

2) Међусобно растојање помоћних објеката које није дефинисано спроведбеним планским документом, или на просторима за које није донесен спроведбени плански документ одређује се у складу са одредбама ове Одлуке.

## **ИЗГРАДЊА ПОМОЋНИХ И ПОСТАВЉАЊЕ ПРИВРЕМЕНИХ ОБЈЕКТА И УРЕЂАЈА**

### **Члан 52.**

Изградња помоћних и постављање 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.

### **1. Помоћни објекти**

#### **Члан 53.**

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

2) Помоћни објекти посредно служе одређеној дјелатности или намјени , обезбеђивањем услова за функцију индивидуалних стамбених и стамбено -пословних објеката.

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

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

#### **Члан 54.**

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

2) Максимална свијетла висина помоћног објекта износи 3,50 m.

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

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

#### Члан 55.

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

2) Изузетно од става 2. овог члана, помоћни објекат се може лоцирати испред главног објекта, ако је разлика између 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 56.

1) За израдњу 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 исколчавању објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

3) За помоћне објекте веће од 40 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине, за објекте који имају сутеренску или подрумску етажу, као и за помоћне објекте са међуспратном конструкцијом, идејни пројекат, осим архитектонске фазе мора да садржи и статички прорачун, урађен од стране овлашћеног правног лица.

#### Члан 57.

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, стамбено - пословних и пословних објеката и промјена намјене намјенски грађених гаража у низу, осим ако планским документом није другачије одређено.

#### Ограде

#### Члан 58.

1) Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m (мјерећи од више коте терена).

2) Зидана нетранспарентна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. У случају разграничења парцела у зонама реконструкције са већим коефицијентом изграђености, ограда може имати висину до 2,2 m, уз одговарајуће идејно рјешење.

3) Зидане и друге ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

4) Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије,



већ искључиво према дворишту, а клизне капије морају се отворати у границама грађевинске парцеле.

5) Сусједне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом који се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

6) Живе ограде и зидане непрозирне ограде не могу се постављати у зонама раскрснице.

7) Ограда се не може градити око колективних стамбених и стамбено - пословних објеката, осим ако планском документацијом није другачије регулисано.

8) На парцели индустријских, јавних и објеката од интереса за Републику и Општину, висина ограде може бити до 2,20 m, а материјализација се утврђује у складу са потребама намјене објекта, односно сигурносним и другим захтјевима дјелатности.

9) Градилиште мора бити оградажено нетранспарентном оградом, висине до 2,20 m, постављеном у складу са шемом градилишта.

#### Члан 59.

1) Грађењу ограде на парцели индивидуалног објекта може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова и записника о ископчавању објекта.

2) Грађењу ограде на парцели колективних, индустријских, јавних и објеката од интереса за Републику и Општину, може се приступити само на основу грађевинске дозволе, којој претходи издавање локацијских услова.

#### Септичка јама

#### Члан 60.

1) На простору на којем није изградњена канализациона инфраструктура, у оквиру грађевинске парцеле обавезна је изградња водонепропусних септика или сабирних јама у складу са важећим 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 објекта.

3) Изузетно од претходног става 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 61.

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

#### Привремени објекти

#### Члан 62.

1) Привремени објекти су објекти монтажно - демонтажног типа који се постављају за потребе градилишта, за организовање сајмова, јавних манифестација, затим киосци, телефонске говорнице, летне баште, као и објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности.

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

#### Члан 63.

- 1) Привремени објекат се може поставити на основу идејног пројекта и локацијских услова, односно рјешења о грађевинској дозволи.
- 2) У документима из става 1. овог члана мора бити изричито утврђено да се ради о привременом објекту са утврђеним роком привремености и обавезом власника да по истеку рока или настанку одређених околности објекат уклони без права на накнаду.
- 3) Максимални рок привремености је пет година од издавања локацијских услова, а који је могуће продужити подношењем захтјева за продужење важности локације, уколико је захтјев за продужење поднесен прије истека важности издатих локацијских услова.
- 4) Продужење важности локације врши се на основу претходно издатих локацијских услова и грађевинске дозволе, а за објекте на јавним површинама и доказа о измиренем обавезама по основу закупа земљишта.
- 5) На основу документације из става 4. овог члана, а на захтјев инвеститора, продужава се грађевинска и употребна дозвола за привремени објекат.

#### Члан 64.

- 1) Привремени објекат, је у правилу, 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.
- 3) Изузетно, од става 2. овог члана, за легално изграђени привремени зидани објекат може се, по захтјеву инвеститора, односно власника објекта, продужити важност локације у складу са одредбама ове Одлуке.

#### Члан 65.

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 или
- в) ако намјена привременог објекта допуњује садржај индивидуалног стамбеног, стамбено – пословног и пословног објекта, а то дозвољавају просторне могућности.

#### Члан 66.

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

#### Члан 67.

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 коришћење комуналних грађевина и не ометају коришћење сусједних објеката.

#### Члан 68.

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.

#### Киосци

#### Члан 69.

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

#### Члан 70.

1) Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности максималне БПП 9.00 m<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 1.20 m, 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 60 cm 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 71.

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 3.00 m<sup>2</sup>.

#### 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 коришћење 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, сапаратор масти и уља за третман отпадних вода и сл.

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

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

#### 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, тв и радио примопредајници, 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.

#### Паркиралишта

#### Члан 75.

1) Паркиралиште у смислу ове Одлуке је привремено уређено земљиште које се користи за паркирање возила, до привођења земљишта трајној намјени, на којима морају бити обезбјеђени услови за несметано паркирање возила, а нарочито обиљежена мјеста за паркирање и правци кретања возила.

2) Привремена паркиралишта не могу служити као обезбјеђење трајних потреба за паркирањем планираних објеката.

3) Изградња паркиралишта није дозвољена на зеленим површинама.

#### Љетне баште

#### Члан 76.

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 коришћења.

#### Члан 77.

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

2) Површина љетне баште је мин. 6.00 m<sup>2</sup>, а максимална површина не смије прећи троструку површину затвореног пословног простора.

3) И з у з е т н о, љетне баште могуће је поставити и у непосредној близини

угоститељског објекта уколико је то дефинисано општим урбанистичко - техничким условима.

#### Члан 78.

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 1.20 m, а удаљеност баште односно њене оgrade од руба саобраћајнице не смије бити мања од 1.0 m.

#### Члан 79.

1) Љетна башта може бити наткривена или ненаткривена.

2) Наткривање се врши сунцобранима или тендама.

3) Љетна башта не може имати бочне засторе.

4) Љетне баште се могу оивичити оградом или покретним цвјетним жардињерама максималне висине до 0.80 m, с тим да исти не смију изаћи изван одобрених габарита, односно површина под жардињерама улази у укупну површину баште.

5) Оgrade је могуће поставити само према саобраћајници и између двије љетне баште.

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

#### Члан 80.

У 1. (првој) зони градског грађевинског земљишта могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди и сунцобрана једнобојне – беж боје, са рекламом само на преклопу. Изузетно, у зонама дрвореда могуће је постављање двобојних зелено- бијелих пругастих тенди и сунцобрана.

### Тенде и надстрешнице

#### Члан 81.

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

#### Члан 82.

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

2) У 1. (првој) зони градског грађевинског земљишта могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди у складу са локацијским условима.

#### Члан 83.

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, кријеп), максималне ширине 1.20 m, чији изглед

мора бити у складу са архитектонским обликованим концептом и материјализацијом објекта на који се поставља.

#### Члан 84.

Надстрешнице на 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 85.

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 коришћење сусједних објеката, те да нарушава колски и пјешачки прилаз објекту.

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

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

#### Члан 86.

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 1. овог члана дозвољава 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 87.

Уређење грађевинске парцеле индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола, што подразумјева грађење стаза или платоа вртног базена или вртног ребњака површине до 15 mI, вртна огњишта површине до 5mI, као и постављање стакленика и цистерни за воду, врши се на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о исколчењу објекта.

#### Члан 88.

Уређење јавних површина у смислу изградње 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 исколчењу објекта.

#### Члан 89.

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.

## Фасаде

### Члан 90.

1) Промјена изгледа фасаде у смислу реконструкције која подразумјева 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.

### Члан 91.

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.

### Члан 92.

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 обезбједи отицање кондензоване воде на начин који онемогућава њено разлијевање на друге површине.

## Сјеча стабала

### Члан 93.

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

### Члан 94.

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 стабала 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.

### Члан 95.

Ступањем на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о уређењу простора и грађевинском земљишту на подручју општине Соколац („Службене новине Града

Источно Сарајево“, број 12/14), Одлука о измјени и допуни Одлуке о уређењу простора и грађевинског земљишту („Службене новине града Источно Сарајево“, број 4/16) и Одлука о допуни Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту на подручју општине Соколац („Службене новине града Источно Сарајево“ број 11/16).

Члан 96.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеним новинама града Источно Сарајево.

ДОСТАВЉЕНО:

1. Одјелјењу за прос.уређење,
2. Службеним новинама,
3. На огласну таблу,
4. Скупштини,
5. Архиви.

ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СОКОЛАЦ

Љубомир Ерић,проф.