

На основу члана 148. Пословника о раду Скупштине општине Котор-Варош („Службени гласник Општине Котор Варош“, број: 2/13, 3/14, 15/15 и 16/15) и Закључка о изради пречишћеног текста Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Котор Варош“, број: 6/16), Комисија за прописе, статутарна питања и Пословник Скупштине општине на сједници одржаној дана 22.06.2016. године доноси

О Д Л У К У
о уређењу простора и грађевинском земљишту
(ПРЕЧИШЋЕНИ ТЕКСТ)

(„Службени гласник Општине Котор-Варош“, број: 7/14, 12/14, 4/15, 12/15 и 4/16)

I - ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком одређује се градско и остало грађевинско земљиште на територији општине Котор Варош (у даљем тексту: Општина), уређују се услови и начин располагање градским грађевинским земљиштем и осталим грађевинским земљиштем у својини Општине, подјела градског грађевинског земљишта по зонама, основ и мјерила за обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту, начин плаћања накнада, услови за изградњу помоћних и постављање привремених објеката и уређаја, површине и висине помоћних и привремених објеката - за које није потребна грађевинска дозвола, начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада, као и друга питања од значаја за уређење простора и грађење објеката на територији Општине.

Члан 2.

Поред Закона о уређењу простора и грађењу, подзаконских аката донесених на основу овог закона, и ове одлуке, уређење простора Општине се уређује у складу са прописима из области заштите животне средине, коришћења пољопривредног и грађевинског земљишта, шума, вода, руда, саобраћаја, енергетике, заштите културно-историјског наслеђеја и природе, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, техничких опасности.

Члан 3.

Општина на својој територији утврђује и остварује политику уређења простора доношењем и спровођењем одговарајућих планова.

II- ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Члан 4.

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

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

- а) градско грађевинско земљиште и
- б) остало грађевинско земљиште.

Члан 5.

(1) Градским грађевинским земљиштем, у смислу ове Одлуке, сматра се изграђено и неизграђено земљиште обухваћено границама урбанистичког плана града.

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

(3) Саставни дио ове Одлуке је геодетска подлога са уцртаним границама градског грађевинског земљишта и парцелама обухваћеним том Олуком (Прилог 2.).

(4) Осталим грађевинским земљиштем сматра се изграђено и неизграђено земљиште, утврђено графички и описано у прилозима 1 и 2 ове одлуке, као и преостало земљиште у к.о. Котор Варош - ван граница урбанистичког плана града, те и земљишта у обухвату спроведбених докумената за мјесне заједнице на подручју Општине.

Члан 6.

Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште обухвата грађевинско земљиште у јавној и приватној својини.

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

Члан 7.

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

Члан 8.

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

(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.

1. Продаја путем јавног конкурса-лицитације

Члан 9.

(1) Јавна продаја или оптерећење правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине 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.

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

2. Продаја непосредном погодбом

Члан 10.

(1) Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине се изузетно може непосредном погодбом продати или оптеретити правом грађења, уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта, ради грађења:

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

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 и

д) ради обликовања грађевинске честице (грађевинске парцеле).

(2) Изузетно, градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште може се продати или оптеретити правом грађења, непосредном погодбом по тржишној вриједности и у случају да је јавна продаја - лицитација остала безуспјешна и у поновљеном поступку.

(3) Одлуку о продаји или оптерећењу правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине доноси Скупштина општине.

Члан 11.

Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, продаје се непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице (комплетирања грађевинске парцеле): изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – према регулационом плану, односно спроведбеном документу просторног уређења.

Члан 12.

(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, ако је програмом -који је

усвојила Скупштина општине или посебном одлуком Скупштине општине планирана њихова изградња или код рјешавања имовинско-правних односа ради њихове изградње,

в) рјешавања имовинско-правних односа на земљишту на којем је Општина изградила објекте комуналне инфраструктуре, уз сагласност власника, и ушла 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 општине.

Члан 13.

(1) Под тржишном вриједношћу земљишта подразумијева се тржишна 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, за сваки конкретни случај, утврђује Комисија за продају градског грађевинског земљишта путем конкурса коју је именovala Скупштина општине, а која не може бити мања од тржишне вриједности добијене од Министарства финансија-Пореске управе-Подручна јединица Котор Варош.

3. Закуп

Члан 14.

Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине може се дати у закуп на одређено вријеме, до пет (5) година, уз могућност продужења рока, у складу са планском документацијом.

Члан 15.

(1) 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 о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе, уз претходно израђене урбанистичко-техничке услове за локације које су предмет лицитације.

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

а) за привремено задржане објекте за које надлежни орган Општине изда локацијске услове, а прије издавања грађевинске дозволе, као и сагласности Скупштине општине.

б) за привремене објекте (монтажно-демонтажне), а уз стручно мишљење урбанистичко-техничким условима се утврди да је могућа изградња таквих објеката, као и сагласности Скупштине општине.

в) у сврху обављања дјелатности сезонског карактера (постављање забавних радњи, у сврху одржавања зборова и вашара, постављања шатора, рингишпила и сличних објеката) чији закуп не траје дуже од 90 дана, уз могућност продужавања.

г) за регулисање приступних путева грађевинским објектима, до доношења просторно планске документације, уз стручно мишљење и урбанистичко-техничке услове овлаштене организације и обезбјеђења осталих законских услова, као и сагласности Скупштине општине.

(3) Давање у закуп неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у случајевима из става 1. овога члана врши Скупштина општине, а у случајевима из става 2. овог члана Начелник општине.

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

(5) 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.

4. Услови и поступак јавног конкурса за продају, оптерећивање правом грађења и давање у закуп градског грађевинског и осталог грађевинског земљишта

Члан 16.

(1) Поступак јавног конкурса проводи комисија коју именује Скупштина општине.

(2) Комисија се састоји од предсједника и 2 члана, а сваки од њих има замјеника који се именују из реда Општинске управе.

Члан 17.

На основу одлуке о продаји или оптерећивању правом грађења или давању у закуп градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта, а након именовања комисије из претходног члана ове одлуке, Начелник општине ће, у име Општине као правног лица, објавити јавни конкурс - лицитацију.

Члан 18.

(1) На приједлог комисије из члана 16. ове одлуке, Начелник општине ће, у име Општине, закључити уговор са најповољнијим учесником јавног конкурса.

(2) У случају продаје, оптерећивања правом грађења или давања у закуп градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта јавним надметањем, као и у случајевима код непосредне погодбе, а прије закључивања уговора, Начелник општине је дужан прибавити мишљење Правобранилаштва Републике Српске да је продаја, оптерећивање правом грађења или давање у закуп извршено у складу са законом.

Члан 19.

Уговор из претходног члана садржи:

- а) податке о грађевинској парцели,
- б) податке о намјени, начину изградње и величини објекта који ће се градити, 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 уговорених обавеза.

IV – НАКНАДА ЗА ТРОШКОВЕ УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НАКНАДА ЗА РЕНТУ

1. Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта

Члан 20.

(1) Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта плаћа се за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу или надоградњу постојећих објеката или легализацију бесправно изграђених објеката на градском грађевинском земљишту одређеном овом одлуком, а утврђује се и плаћа према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта, Уредбе о условима, начину обрачуна и плаћању накнаде за легализацију објеката и ове одлуке сагласно Програму уређења градског грађевинског земљишта.

(2) Плански основ за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта је спроведбени документ просторног уређења у чијем се обухвату налази објекат за који се накнада израчунава, а ако таквог документа нема или се у њему не налазе вриједности припремања и опремања земљишта, до његовог доношења накнада се израчунава према одредбама Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта, односно накнада се утврђује одлуком Скупштине општине најкасније до 31. марта текуће године за ту годину.

(3) Програм уређења градског грађевинског земљишта доноси, једном годишње, Скупштина општине до 31. марта текуће године за ту годину.

Члан 21.

(1) За изградњу, односно постављање привремених објеката плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у проценту од накнаде из става 2. претходног члана зависно од рока привремености утврђеног локацијским условима и то:

- а) до једне године.....5 %,
- б) преко једне, а до три године.....15 %,
- в) преко три, а до пет година.....20 %.

(2) За изграђене 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 достигне пуни износ накнаде обрачунате као за трајни објекат, према висини накнаде важеће у вријеме продужења.

Члан 22.

Накнада из члана 20. ове одлуке за уређење грађевинског земљишта које се налази у обухвату осталог грађевинског земљишта умањује се за 50%.

2. Накнада за ренту

Члан 23.

(1) Градско грађевинско земљиште дијели се на три зоне.

(2) Саставни дио ове одлуке је и графички приказ зона, са детаљним описом граница.

Члан 24.

(1) Основицу за израчунавање висине ренте представља просјечна коначна грађевинска цијена 1 m^2 корисне површине стамбеног и пословног простора из претходне године за подручје Општине, а утврђује се одлуком Скупштине општине сваке године, најкасније до 31. марта текуће године.

(2) Основица израчуната у складу са ставом 1. овог члана множи се са коефицијентом развијености ($K_p=0,90$), и по зонама износи:

- а) у првој зони ----- 3 %
- б) у другој зони ----- 2 %
- в) у трећој зони ----- 1 %

(3) Код изградње привремених објеката накнада за ренту плаћа се као и за трајне објекте у складу са претходним ставовима овога члана.

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

Члан 25.

Накнада за ренту у обухвату осталог грађевинског земљишта плаћа се у износу 50% од износа ренте која се плаћа за 3. зону градског грађевинског земљишта.

3. Плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту

Члан 26.

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта и рента (у даљем тексту: накнада) може се плаћати у ратама, за правна и физичка лица, на сљедећи начин:

- 20% у року од 8 дана од дана закључења уговора,
- 80% на одгођено плаћање до максимално 3 године, од дана закључења Уговора.

(2) Детаљни услови и начин плаћања накнаде биће дефинисани уговором.

(3) Инвеститор се не може књижити у јавним књигама док не исплати у цијелости накнаду трошкова уређења и ренту, према уговору.

Члан 27.

Накнада за легализацију може се плаћати у ратама према одредбама из претходног члана.

Члан 28.

(1) Инвеститор закључује уговор о условима, начину и роковима плаћања накнада, а уколико инвеститор жели покренути поступак издавања употребне дозволе за објекат прије отплаћених свих рата, дужан је обезбиједити инструмент плаћања: гаранцију банке за правна или физичка лица или преостали износ накнада уплатити одједном.

(2) Уговор из претходног става, у име Општине, потписује Начелник општине.

Члан 29.

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

Члан 30.

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

Члан 30а.

Приликом издавања грађевинске дозволе у случајевима када је инвеститор објекта Општина Котор Варош, не плаћају се накнаде.

V – УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

1. Грађевинска парцела

Члан 31.

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

(2) Грађевинска парцела утврђује се обавезно за стамбене и стамбено-пословне објекте изузев ако планским документом није другачије одређено.

(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, детаљним 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 како би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, а да се притом не угрожава нормално функционисање и приступ околним изграђеним и планираним објектима.

VI – ИЗГРАДЊА ПОМОЋНИХ И ПОСТАВЉАЊЕ ПРИВРЕМЕНИХ ОБЈЕКТА И УРЕЂАЈА

Члан 32.

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 33.

(1) Помоћни објекти у смислу ове одлуке су објекти који се граде на истој грађевинској парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намјене и који су у функцији коришћења главног објекта.

(2) Помоћни објекти се могу градити само на парцели главних објеката за које је издана грађевинска дозвола.

(3) Изузетно од става 2. овог члана на парцели на којој је планиран индивидуални стамбени или индивидуални стамбено-пословни објекат може се градити ограда око парцеле прије самог издавања грађевинске дозволе за главни објекат уз услов да је покренут поступак прибављања грађевинске дозволе и уз прибављене локацијске услове.

Члан 34.

Помоћни објекти се разврставају у три категорије:

а) Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом: гараже, котловнице, оставе, дрварнице, љетне кухиње, пушнице и сл.

б) Помоћни објекти инфраструктуре: цистерне за воду, резервоари, бунари, септичке јаме, шахтови, соларни колектори и сл.

в) Помоћни објекти за уређење терена: ограде, фонтане, отворени базени са базенском техником, рибњаци, урбани мобилијар, надстрешнице, перголе и сл.

1.1. Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом

Члан 35.

(1) Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом се у правилу гради као приземни објекат.

(2) Максимална дозвољена БГП ових објеката је 50 м².

(3) Изузетно, бруто грађевинска површина помоћних објеката може бити већа од 50 м² уколико то дозвољавају просторне могућности, тако да укупна површина планираног помоћног објекта не може заузети више од 20 % неизграђеног дијела грађевинске парцеле.

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

(5) Помоћни објекат се гради са равним или косим кровом, без надзиде, са нагибом кровних равни до 30°.

Члан 36.

(1) Помоћни објекат из члана 33. 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 између нивелационе коте објекта и нивелационе коте приступне саобраћајнице већа од 12%, мјерено од регулационе до грађевинске линије, као и у ситуацији када је главни 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 37.

(1) За изградњу помоћног објекта на парцели индивидуалног стамбеног или индивидуалног стамбено-пословног 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 - чији је рок важења три године од дана издавања, записника о исколчењу објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

(3) За помоћне објекте веће од 50 м² бруто грађевинске површине, за објекте који имају међусpratну конструкцију, идејни пројекат, осим архитектонске фазе мора да садржи и статички прорачун, урађен од стране овлашћеног правног лица.

Члан 38.

(1) Помоћни објекти се не могу градити на грађевинској парцели колективних стамбених и стамбено-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.

1.2. Помоћни објекти инфраструктуре

Члан 39.

Помоћни објекти инфраструктуре, у правилу, граде се у оквиру грађевинске парцеле у сврху задовољења минималних услова опремања парцеле недостајућом инфраструктуром.

Члан 40.

(1) Изградња објеката из члана 39. на грађевинској парцели основног објекта се може дозволити у појасу између регулационе и грађевинске линије објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

(2) Изградња помоћних објеката инфраструктуре 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, изградња се може дозволити и на мањој удаљености, ако то захтијевају конкретни услови на терену, уз претходно прибављену сагласност сусједа.

Члан 41.

(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) Објекти из става 1. овог члана се лоцирају у складу са одредбама члана 40. на мјестима гдје је могућ приступ возилима за чишћење таквих објеката у свако доба године.

Члан 42.

Изградњи помоћних објеката инфраструктуре може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова - чији је рок важења три године од дана издавања и записника о исколчењу објекта, на парцелама индивидуалних стамбених или индивидуалних стамбено-пословних објеката за које је издана грађевинска дозвола.

1.3. Помоћни објекти за уређење терена

Члан 43.

(1) На грађевинској парцели индивидуалног стамбеног или индивидуалног стамбено-пословног објекта дозвољена је изградња више помоћних објеката за уређење терена уз услов задовољења свих урбанистичких параметара задатих планским документом.

Члан 44.

Услови за изградњу других помоћних објеката за уређење терена су:

- а) Отворени базен, максималне површине 50 m^2 , дубине до 2 м,
- б) Рибњак, максималне површине 15 m^2 , дубине до 80 цм,
- в) Вртна огњишта, максималне површине 5 m^2 ,
- г) Надстрешнице и перголе, максималне површине до 15 m^2 ,
- д) Ограде, у складу са амбијентом или како је то прописано за одређена подручја.

Члан 45.

(1) Изградњи помоћног објекта за уређење терена може се приступити на основу идејног пројекта, локацијских услова - чији је рок важења три године од дана издавања, записника о исколчењу објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

(2) Изузетно од претходног става, за ограде није потребно прибавити рјешење о обрачуну накнада.

(3) Грађењу ограде на парцели колективних стамбених и стамбено-пословних, индустријских, јавних и објеката од интереса за Републику и Општине, када је то

предвиђено одговарајућим урбанистичким актом, може се приступити само на основу грађевинске дозволе, којој претходи издавање локацијских услова.

2. Привремени објекти

Члан 46.

(1) Привремени објекти су објекти монтажно-демонтажног типа који се постављају за потребе градилишта, за организовање сајмова, јавних манифестација, затим киосци, телефонске говорнице, љетне баште, зимске баште и контејнер 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, паркиралишта, тенде, надстрешнице, јавни тоалети, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног пословног објекта.

Члан 47.

(1) Постављање привремених објеката врши се у зависности од намјене, 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 претходне издатих локацијских услова/урбанистичке сагласности и грађевинске дозволе, а за објекте на јавним површинама и доказа о измиреним 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 48.

(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 49.

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

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 50.

Привремени објекти (комерцијални киосци, спортска балон хала, аутопраона, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај главног 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. Остали привремени објекти се постављају, у складу са законом, на основу локацијских услова, идејног пројекта и записника о исколчењу објекта.

Члан 51.

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 52.

(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.

2.1. Киосци

Члан 53.

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

Члан 54.

(1) Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности максималне БПП 9.00 m².

(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 стамбени или индивидуални стамбено-пословни 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.

Члан 55.

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 грађевинске површине не може бити већа од 3.00 m².

2.2. Спортска балон хала

Члан 56.

(1) Спортска балон хала у смислу ове одлуке, је привремени монтажно-демонтажни објекат пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена) са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платна, намјењен за обављање спортске активности.

(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, љекарска соба, канцеларије и сл.).

Члан 57.

(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 коришћење сусједних објеката.

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

2.3. Аутопраона

Члан 58.

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 следећим 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 59.

(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 уља 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 у зони индивидуалних стамбених и стамбено пословних објеката потребно је прибавити писмену сагласност сусједа.

2.4. Објекти за потребе инфраструктурних система

Члан 60.

(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.

2.5. Паркиралишта

Члан 61.

(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 обезбијеђени 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.

2.6. Љетне баште

Члан 62.

(1) Баште за угоститељске објекте се могу постављати као љетне и зимске баште (у даљњем тексту: баште).

(2) У смислу ове одлуке баштама се сматрају простори са припадајућим мобилијаром (столови, столице и сл) испред угоститељског објекта, лоцирани на јавној површини или површини јавног коришћења.

Члан 63.

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

(2) Површина баште је мин. 6.00 m², а максимална површина не смије прећи троструку површину затвореног пословног простора.

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

Члан 64.

(1) 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 1,50 м, а удаљеност баште односно њене ограде од руба саобраћајнице не смије бити мања од 1.00 м.

Члан 65.

(1) Љетна башта може бити наткривена или ненаткривена.

(2) Наткривање се врши сунцобранима или тендама.

(3) Љетња 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) Ограде је могуће поставити само према саобраћајници и између двије љетње баште.

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

Члан 66.

(1) Зимска башта је затворен простор са припадајућим мобилијаром у функцији угоститељског објекта.

(2) Материјализација баште мора бити изведена лако мобилним елементима од савремених материјала.

(3) За постављање зимских башти уз фасаду објекта потребно је имати сагласност свих власника објекта и власника сусједних пословних простора.

Члан 67.

(1) За зимске баште уз објекте културно-историјског значаја или архитектонске вриједности и у заштићеним амбијенталним цјелинама, прије издавања локацијских услова потребно је прибавити сагласност Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђења на идејни пројекат.

Члан 68.

У дијеловима града гдје постоји уређен партер (поплочање) забрањено је постављање подних и других конструкција, зимских башта и ограда, које захтијевају интервенције у постојећем поплочању (анкерисање, бушење и сл.)

2.7. Тенде и надстрешнице

Члан 69.

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 70.

(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 71.

(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 1.20 м, чији изглед мора бити у складу са архитектонским обликовним концептом и материјализацијом објекта на који се поставља.

Члан 72.

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 73.

(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 обликовним концептом објекта уз који се поставља.

2.8. Јавни тоалети

Члан 74.

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

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

3. Објекти пејзажне архитектуре – партерног уређења

Члан 75.

(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 76.

Уређење јавних површина у смислу изградње парковских стаза, спорских 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 77.

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, обликовно морају бити уклопљени у амбијенталну цјелину и израђени од квалитетних материјала.

4. Фасаде

Члан 78.

(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 79.

(1) У колективним стамбеним и стамбено-пословним објектима затварање балкона, лођа и тераса изводи се у складу 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 80.

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

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

(3) За постављање клима уређаја обавезно је да се обезбиједи отицање кондензоване воде на начин који онемогућава њено разлијевање на друге површине.

5. Сјеча стабала

Члан 81.

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

Члан 82.

(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 објекта 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.

VII - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 83.

Ступањем на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Котор Варош, број 7/07, 2/10 и 5/12) и Одлука о изградњи објекта и уређењу простора на територији општине Котор Варош до доношења нове просторно-планске документације („Службени гласник Општине Котор Варош“, број 8/07), Одлука о постављању привремених објекта на подручју општине Котор Варош („Службени гласник Општине Котор Варош“, број 4/11), Одлука о начину плаћања

накнада трошкова уређења градског грађевинског земљишта и накнаде за природне погодности ("Службени гласник Општине Котор Варош", број 2/07), као и други акти из области уређења простора и грађевинског земљишта чије су одредбе у супротности са овом Одлуком.

Члан 84.

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



Предсједник
Комисије за прописе, статутарна питања и Пословник

Бранко Понорац

A handwritten signature in black ink, appearing to be "B. Ponorac", written over a faint circular stamp.

Број: 01-022-119/16
Датум: 22.06.2016