



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 020-2/10-2-III  
Дана: 11.02.2010. године  
З р е њ а н и н

### СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 48. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08), члана 99. став 1. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст) и члана 6. и 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 22/08, 25/08, 30/08 и 14/09) Градско веће града Зрењанина је дана 11.02.2010. године утврдило **текст Предлога Нацрта Одлуке о уређивању и накнади за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина** и исти упућује Скупштини града Зрењанина, на разматрање и упућивање на јавну расправу у складу са чланом 7. Закона о финансирању локалне самоуправе ("Сл.гласник РС", бр. 62/06).

Доношењем овог акта ставља се ван снаге акт Градског већа број: 020-2-223/09-III-10-01 од 28.12.2009. године.

За известиоца по овој тачки одређује се Даница Вулин.

ПРЕДСЕДНИК  
ГРАДСКОГ ВЕЋА  
Др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 45. став 1. тачка 13. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) и члана 99. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст), Градоначелник града Зрењанина је дана 11.02.2010. године разматрао текст Предлога Нацрта Одлуке о уређивању и накнади за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина и дао следеће

## **М И Ш Љ Е Њ Е**

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на текст **Предлога Нацрта Одлуке о уређивању и накнади за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина**, који је утврдило Градско веће.

Овим Мишљењем Градоначелника ставља се ван снаге Мишљење Градоначелника број 020-3-658/09-II-10-01 од 28.12.2009. године.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
**ГРАДОНАЧЕЛНИК**  
Број: 020-3/10-2-II  
Дана: 11.02.2010. године  
З р е њ а н и н

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
Др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 31. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) Скупштина града Зрењанина на седници одржаној \_\_\_\_\_ 2009.године донела је

## **ЗАКЉУЧАК**

**I УТВРЂУЈЕ СЕ** Нацрт Одлуке о уређивању и накнади за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина.

**II** Нацрт Одлуке упућује се на јавну расправу.

**III** Јавна расправа ће трајати 15 дана од дана објављивања овог закључка у "Службеном листу града Зрењанина".

**IV** Сва заинтересована лица могу извршити увид у Нацрт Одлуке у року одређеном у тачки III овог Закључка у просторијама Одељења за послове урбанизма Градске управе града Зрењанина, канцеларија број 112, сваког радног дана у времену од 08,00 часова до 13,00 часова.

**V** Нацрт Одлуке налазиће се на **Sajtu града зрењанина": [www.zrenjanin. rs](http://www.zrenjanin.rs)**".

**VI** Примедбе и предлози са јавне расправе достављају се у писаној форми Секретару Скупштине града у року одређеном у тачки III овог Закључка.

**VII** О спровођењу овог закључка стара ће се Секретар Скупштине града Зрењанина.

**VIII** Овај Закључак доставити свим месним заједницама на територији града Зрењанина ради објављивања на њиховим огласним таблама.

**IX** Овај Закључак објевити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
**СКУПШТИНА ГРАДА**  
Број:  
Дана:  
**ЗРЕЊАНИН**

ПРЕДСЕДНИК  
ГРАДСКОГ ВЕЋА  
Др Милета Михајлов

На основу члана 90., 92. став 2. и члана 93. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), члана 20. и 32. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07) и члана 31. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 21/08) Скупштина града Зрењанина на седници одржаној \_\_\_\_\_ године, донела је

## **О Д Л У К У**

### **О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА**

#### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 1.**

Овом Одлуком ближе се уређује надлежност, услови и финансирање припремања и опремања грађевинског земљишта критеријуми и мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта и поступак закључења уговора о накнади, критеријуми за легализацију бесправно изграђених објеката као и друга питања од значаја за ову област.

##### **Члан 2.**

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочном и годишњем програму уређивања, које доноси Скупштина града Зрењанина, на предлог ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ (у даљем тексту: Дирекција)

Средњорочни програм за период од пет година и годишњи програм уређивања грађевинског земљишта доносе се до 31.12. текуће године за наредни период од пет, односно годину дана.

Програм уређења грађевинског земљишта на територији града Зрењанина садржи нарочито:

- плански основ за уређивање грађевинског земљишта у појединим деловима насељеног места Зрењанин и осталим насељеним местима на територији града Зрењанина,
- надлежност Дирекције за реализацију Програма,
- обим и структуру радова на изградњи одређених инфраструктурних објеката,
- изворе средстава и распоред средстава по локалитетима,
- и друге садржаје битне за уређивање грађевинског земљишта у складу са Законом и подзаконским актима.

Дирекција по истеку текуће године подноси извештај Скупштини града о реализацији Програма из овог члана.

##### **Члан 3.**

Дирекција врши инвеститорске послове, стручни и обрачунски надзор на реализацији усвојених програма уређивања грађевинског земљишта у складу са законом.

Дирекција закључује уговоре за вршење стручног надзора над изградњом инфраструктурних објеката које граде или реконструишу јавна предузећа.

Дирекција обавља законом предвиђене послове за град Зрењанин, као инвеститора, уколико се неизграђено грађевинско земљиште опрема средствима физичких и правних лица.

## **II УРЕЂИВАЊЕ И ФИНАНСИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **Члан 4.**

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање у складу са Законом.

### **Члан 5.**

Уређивање грађевинског земљишта финансира се из следећих извора:

- накнаде за уређење грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- закупнине грађевинског земљишта,
- средства остварена од отуђења грађевинског земљишта,
- средства остварена од конверзије права коришћења, односно права закупа,
- средствима физичких и правних лица за комунално опремање неуређеног и неизграђеног грађевинског земљишта,
- републичких, односно покрајинских инвестиционих фондова,
- донација,
- средства остварена отуђењем некретнина (објеката) чији је власник град Зрењанин,
- накнаде за прикључење на општинске путеве,
- пореза на имовину,
- комуналних такси,
- и других извора у складу са законом и подзаконским прописима.

## **III НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **Члан 6.**

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор, у складу са овом Одлуком на основу уговора који закључује са Дирекцијом.

Инвеститором се сматра власник, купац или корисник грађевинског земљишта за које се на основу планског документа може издати грађевинска дозвола за изградњу објекта, адаптацију, реконструкцију, доградњу, промену намене објекта и лице које је изградило, доградило односно реконструисало објекат без грађевинске дозволе, а које је поднело захтев за легализацију објекта.

## **Члан 7.**

Накнада за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава и уговара према метру квадратном ( $m^2$ ) бруто развијене површине објекта чија је изградња предвиђена планским документом и урбанистичко техничком документацијом.

## **Члан 8.**

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се и не уговара за изградњу објекта чији је инвеститор град Зрењанин или је инвеститор правно лице које је основала општина, односно град Зрењанин.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се и уговара за породичну стамбену намену (до 4 стамбене јединице), за изградњу помоћних објекта који служе становању и пољопривредних објекта у насељеним местима ван насељеног места Зрењанина, само за трошкове припремања и опремања магистралном инфраструктуром.

## **Члан 9.**

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума; степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се Одлуком о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина коју на предлог Дирекције доноси Скупштина града Зрењанина у складу са овом Одлуком.

Посебном одлуком Скупштине града Зрењанина, за изградњу објекта од стратешког интереса за развој града, висина износа накнаде за уређивање грађевинског земљишта може се утврдити у другом износу у односу на висину износа накнаде одређене у Одлуци наведеној у претходном ставу.

## **Члан 10.**

Подручје града Зрењанина подељено је на седам урбанистичких зона.

Границе урбанистичких зона утврђене су према степену комуналне опремљености грађевинског земљишта, положају локације у односу на остале делове насељеног места (близина центра насељеног места, атрактивност, посебне погодности за одређену намену објекта и слично).

Саставни део ове Одлуке је Преглед урбанистичких зона за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина.

## **Члан 11.**

Намена грађевинског земљишта на којем се објекти граде може бити: становање, комерцијална делатност, производна делатност и остале делатности.

- Стамбена намена обухвата породично становање са највише четири стамбене јединице и вишепородично становање за више од четири стамбене јединице,

- комерцијална делатност обухвата: хотеле и друге угоститељске објекте, трговинске објекте, банке, мењачнице, коцкарнице, агенције, посебне канцеларије, представништва, кладионице, видео клубове, изложбено-продајне салоне, бензинске пумпе, остале објекте комерцијалног карактера и све пратеће просторе за ту делатност,
- производна делатност обухвата: индустрију, грађевинарство, производно занатство, магацине, складишта и друге сродне делатности,
- остале делатности обухватају: делатности од посебног друштвеног значаја (здравство, просвета, култура, социјална заштита, управа, правосуђе, спорт), верски објекти, услужно занатство и друге делатности горе непомињане.

#### IV ОБРАЧУН НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

##### Члан 12.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се на основу трошкова припремања и трошкова опремања грађевинског земљишта на које се примењује корективни коефицијент за погодност локације и корективни коефицијент према намени објекта који се гради.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према следећој формули:

$$\text{Накнада} = \text{О} \times \text{К}_1 \times \text{К}_2$$

**О** = основица (трошкови припремања и трошкови опремања),

**К<sub>1</sub>** = корективни коефицијент погодности локације,

**К<sub>2</sub>** = корективни коефицијент према намени објекта.

##### Члан 13.

Трошкови припремања грађевинског земљишта обухватају:

- истражне радове (инжењерско-техничка испитивања земљишта, израда елабората, студија, анализа о грађевинском земљишту, заштити животне средине и сл.),
- израду геодетских, геолошких и других подлога,
- израду планске документације (просторни план, план генералне регулације, план детаљне регулације),
- израду урбанистичко-техничке документације,
- израду програма уређивања грађевинског земљишта, програма отуђења грађевинског земљишта,
- прибављање земљишта (експропријација, административни пренос грађевинског земљишта) и решавање других имовинско правних односа везаних за грађевинско земљиште,
- накнаду за претварање пољопривредног земљишта у грађевинско,
- техничку припрему земљишта,

- санационе радове, рашчишћавање земљишта, припремне радове у циљу заштите животне средине и заштите споменика културе,
- расељавање и рушење објеката који су урбанистичким планом предвиђени и санирање терена.

#### **Члан 14.**

Трошкови опремања грађевинског земљишта који се обрачунавају кроз накнаду за уређивање обухватају инфраструктурну мрежу:

- водовод,
- електромрежа,
- коловоз,
- кишна канализација,
- фекална канализација,
- тротоари,
- јавна расвета.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове инфраструктуре: ТТ објекте и мрежу, кабловски дистрибутивни систем, топлификација, гасификација и друго које инвеститор посебно уговара са надлежним предузећима.

#### **Члан 15.**

Трошкови опремања разврставају се према функционалном рангу мреже инфраструктуре и обухватају:

- трошкове изградње магистралне мреже (објекти инфраструктуре који су од утицаја на укупан капацитет одговарајућег комуналног система),
- трошкове изградње примарне мреже (објекти инфраструктуре који су од значаја за одређени део територије, односно за два или више стамбена блока или уже просторне целине друге намене),
- трошкове изградње секундарне мреже (објекти инфраструктуре који су од значаја за просторну целину, односно за два или више објекта у једном стамбеном блоку или у ужој просторној целини друге намене).

Радови на изградњи комуналних објеката у делу који служи само појединим стамбеним зградама, односно објектима друге намене који се налазе у границама урбанистичког плана и изводе се ради повезивања тих објеката са одговарајућим системима градске комуналне инфраструктуре сматрају се саставним деловима објеката којима служе, не исказују се у оквиру радова на уређивању грађевинског земљишта, те нису садржани у накнади за уређивање грађевинског земљишта. Извођење и финансирање ових радова сноси инвеститор.

Надзор над извођењем радова из претходног става врши Дирекција.

#### **Члан 16.**

Трошкове опремања неизграђеног грађевинског земљишта може да сноси власник грађевинског земљишта, сходно Закону о планирању и изградњи.

Предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре за изградњу објекта одређене намене власник грађевинског земљишта подноси Дирекцији, која ће, уколико



постоји могућност изградње објекта по урбанистичком плану, сачинити услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре са предлогом процента умањења накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

По прихватању услова од стране инвеститора и доношења одлуке Скупштине града Зрењанина о прихватању предлога финансирања изградње комуналне инфраструктуре Дирекција ће у року од 30 дана од дана доношења одлуке закључити са њим уговор о регулисању међусобних односа о усвојеном предлогу.

### **Члан 17.**

Корективни коефицијент за погодност које пружа локација ( $K_1$ ) на којој се објект гради примењује се по урбанистичким зонама и то:

- екстра зона 4,5;
- прва зона 3,8;
- друга зона 3,0;
- трећа зона 2,3;
- четврта зона 2,0;
- пета зона (индустријска у оквиру граница генералног плана) 1,0;
- шеста зона (ван граница грађевинског реона катастарских општина Зрењанин I, II и III) 1,0;
- седма зона (сва насељена места и катастарске општине насељених места осим насељеног места Зрењанин) 1,0.

### **Члан 18.**

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта у зависности од намене објекта који се гради умањује се односно увећава ( $K_2$  – корективни коефицијент) и то тако што се за:

1. изградњу објеката стамбене намене за породично становање са највише четири стамбене јединице примењује се коефицијент 1,0;
2. изградњу објеката стамбене намене за више породично становање и стамбено пословних објеката примењује се коефицијент 1,2;
3. изградњу викенд кућа примењује се коефицијент 0,5,;
4. изградњу објеката комерцијалне намене из члана 11. став 1. алинеја 2. ове Одлуке (осим бензинских пумпи) примењује се коефицијент 1,5;
5. изградњу бензинских пумпи примењује се коефицијент 2,5 и накнада се обрачунава и уговара по  $m^2$  укупне површине парцеле;
6. изградњу објеката производне намене и пољопривредних објеката (силоса, млинова, колске ваге и сл.) из члана 11. став 1. алинеја 3. ове Одлуке примењује се коефицијент 0,6;
7. изградњу објеката осталих делатности из члана 11. став 1. алинеја 4. ове Одлуке (осим спортских) примењује се коефицијент 1,2;
8. изградњу паркинга и отворених спортских терена примењује се коефицијент 0,10 и изградњу наткривених спортских терена коефицијент 0,25, а за изградњу покривених спортских објеката примењује се коефицијент 0,30;
9. изградњу помоћних и пратећих објеката које служе редовној употреби објеката стамбене намене (гараже, оставе, шупе, базени и сл. ) примењује се коефицијент 0,3;

10. изградњу стакленика и пластеника примењује се коефицијент 0,3;
11. изградњу сутерена примењује се коефицијент 0,5 од намене објекта;
12. изградњу подрума примењује се коефицијент 0,4 од намене објекта;
13. изградњу галерије примењује се коефицијент 0,5 од намене објекта;
14. изградњу гаража у оквиру стамбених објекта у нивоу терена примењује се коефицијент 0,7;
15. изградњу лођа и затворених тераса примењује се коефицијент 0,5;
16. изградњу наткривених тераса примењује се коефицијент 0,25;
17. изградњу економских објеката и економских пратећих објеката на сопственој парцели (стаје, котарке, затворене шупе за пољопривредне машине, сушнице) примењује се коефицијент 0,4;
18. изградњу отворених складишта (надстрешница у оквиру комерцијалних објеката) примењује се коефицијент 0,4;
19. изградњу гаража за смештај аутобуса, камиона и сл. (у оквиру транспортних делатности) и за јавне гараже примењује се коефицијент 0,7;
20. за постављање киоска примењује се коефицијент 0,3 од објеката комерцијалне намене;
20. за изградњу пољопривредних објеката ван грађевинског подручја примењује се коефицијент 0,4;

За промену намене објекта или дела објекта накнада за уређивање грађевинског земљишта ће се обрачунавати у висини разлике између постојеће намене и намене у коју се објекат односно део објекта претвара у складу са приложеном документацијом.

#### **Члан 19.**

У случају да инвеститор гради објекат са вишенаменим садржајем, накнада за уређивање грађевинског земљишта ће се обрачунавати за сваку намену посебно.

#### **Члан 20.**

У случају да инвеститор руши постојећи објекат изграђен у складу са законом и другим прописима и ако је висина накнаде за објекат који се гради већа од обрачуна накнаде за објекат који се руши на истој грађевинској парцели, накнада се обрачунава у висине те разлике.

У случају из става 1. овог члана инвеститор је дужан да достави документацију којом доказује површину и намену објекта који се руши.

Инвеститор нема права на повраћај накнаде за уређивање грађевинског земљишта уколико гради објекат мање квадратуре односно промени намену у односу на објекат који се руши.

#### **Члан 21.**

Ако инвеститор по закључењу уговора у току грађења одступи од дозволе за изградњу, односно од главног пројекта (у смислу повећања квадратуре објекта, промене намене објекта и сл.) обрачунавање се и уговарати накнада за уређивање грађевинског земљишта у висини те разлике по важећим ценама у моменту закључења анекса основном уговору.

## Члан 22.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације за породичне стамбене објекте до 200м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, осим за објекте стамбене намене за вишепородично становање, умањује се за 60% за екстра и I зону, за II зону 70%, а за III, IV, V и VI зону умањује се за 80% у односу на висину накнаде утврђене Одлуком о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина под условом да инвеститор закључи уговор о уређивању грађевинског земљишта са Дирекцијом до 31.12.2010. године.

Накнада из става 1. овог члана неће се обрачунавати за VII зону.

Након рока наведеног у претходном ставу обрачун и уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ће се вршити по критеријумима и мерилима из ове Одлуке без умањења висине накнаде.

За објекте стамбене намене за вишепородично становање (за посебне физичке делове објеката до 100 м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине (станове) примењују се умањења из става 1. овог члана.

Плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта из става 1. овог члана може се уговорити на одложено плаћање на период од 24 месеца уз усклађивање месечних анuitета са растом цена на мало у Републици Србији према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, као и плаћањем у целини у року од 15 дана од дана закључивања уговора и обрачун попушта због плаћања у целини у висини од 20%.

## Члан 23.

Инвеститор подноси Дирекцији писани захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта и уз захтев прилаже локацијску дозволу, главни пројекат и осталу документацију неопходну за обрачун накнаде (обавезно копију плана уколико руши стари објекат).

За објекте у поступку легализације инвеститор за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта прилаже документацију у складу са законским и подзаконским прописима.

## Члан 24.

Дирекција је дужна да у року од 15 дана од дана подношења захтева достави инвеститору обрачун накнаде и понуди уговор о уређивању грађевинског земљишта.

Рок за закључење уговора је 30 дана од дана достављања захтева.

Плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта може се уговорити на следећи начин:

1. у целости у року од 15 дана од дана закључења уговора, или
2. у ратама и то:
  - прва рата у износу од 25% целокупног износа накнаде у року од 15 дана од дана закључења уговора,
  - преостали износ најдуже на 12 месечних рата с тим да се месечне рате усклађују са растом цене на мало у Републици Србији према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

У случају доцње са исплатом накнаде обрачунава се законска затезна камата до исплате доспелог дуга.

За исплату накнаде за уређивање грађевинског земљишта у целости у року од 15 дана од дана закључења уговора између инвеститора и ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ накнада се умањује за 20%.

Право на умањење из претходног става има и:

- инвеститор који гради фазно (за плаћање сваке фазе као целине),
- инвеститор који плаћање врши у ратама али само за преостали неисплаћени део накнаде који сада плаћа одједном и под условом да је измирио све доспеле рате.

## **Члан 25.**

Ако је инвеститор – обвезник плаћања накнаде правно лице обавезан је, ради обезбеђења плаћања накнаде из члана 24. ове Одлуке, приложити одређена средства обезбеђења у моменту закључења уговора, и то:

1. Оверено и потписано овлашћење банке дужника којим се Дирекцији омогућава да подношењем налога за наплату располаже средствима са рачуна инвеститора до висине уговорене накнаде.  
Налози за наплату са овлашћењем чији је саставни део распоред анuitета подносе се банци инвеститора.
2. Уз налог за наплату и овлашћење, обавезно је и једно од средстава обезбеђења које вредносно покрива износ уговорене обавезе – накнаде утврђене уговором и то:
  - банкарска гаранција „без приговора“, „на први позив“, банкарска супергаранција;
  - заложно право у корист Дирекције на непокретности инвеститора – овде дужника која није ничим оптерећена, а чија вредност прелази за 50% или више укупно уговорени износ накнаде за уређење грађевинског земљишта;
  - сопствене бланко менице без протеста са овлашћењем инвеститора којим се Дирекцији омогућава да изврши њихову наплату.

Поред једног од средстава обезбеђења из става 1. овог члана инвеститор – правно лице је обавезан приложити у моменту закључења уговора оверене фотокопије следеће документације:

- извод из регистра надлежног органа,
- порески идентификациони број,
- депо картон од организације овлашћене за плаћање за сваки текући рачун које правно лице има.

## **Члан 26.**

Ако је инвеститор – обвезник накнаде за уређивање грађевинског земљишта физичко лице, обавезан је ради обезбеђења плаћања накнаде из члана 24. ове Одлуке, приложити одређена средства обезбеђења потраживања у моменту закључења уговора и то:

- сопствене менице акцептиране од стране два кредитно способна солидарна менична дужника – жиранта, са овлашћењем које гласи на Дирекцију да као поверилац попуни и преда на наплату постојеће менице уколико менични дужник не испуни своју обавезу или

- укњижено заложно право у корист Дирекције и то на непокретности дужника која није оптерећена другим заложним правом, а чија је вредност већа за 50% или више од укупно уговореног износа накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

#### **Члан 27.**

У случају отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом примењиваће се цене из Програма отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта на територији града Зрењанина.

#### **Члан 28.**

Уколико на основу урбанистичког плана има услова да се изгради одређени број паркинг места на грађевинском земљишту за јавне намене инвеститор је дужан да за потребе објекта који гради, дограђује, реконструише, адаптира или мења намену, закључи уговор са Дирекцијом о финансирању трошкова изградње паркинг места.

### **V ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ЗОНА ЗА УТВРЂИВАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА**

#### **Члан 29.**

Територију града Зрењанина чине 22 насељена места, односно подручја катастарских општина које улазе у њен састав.

Територију насељеног места Зрењанин чине подручја три катастарске општине (к.о. Зрењанин I, к.о. Зрењанин II и к.о. Зрењанин III) и подељена је на шест урбанистичких зона како следи:

##### **1. ЕКСТРА ЗОНА** обухвата следеће улице:

- Трг Слободе,
- Трг Републике,
- Краља Александра I Карађорђевића.

##### **1. ПРВА ЗОНА** обухвата следеће улице:

- Житни трг,
- Суботићева,
- Булевар Ослобођења,
- Војводе Бојовића,
- Бригадира Ристића,
- Вука Карацића,
- Гимназијска,
- Др.Емила Гаврила (од Немањине до Булевара Ослобођења),
- Јеврејска,
- Краља Петра Првог,

- Народног фронта,
- Немањина,
- Обала пионира,
- Пупинова,
- Сарајлијина,
- Светозара Марковића,
- Светосавска,
- Скерлићева,
- Тепличка,
- Бегејски ред ( од броја 1 до броја 49)
- Гундулићева,
- Ђорђа Стратимировића,
- Ђуре Ђаковића,
- Змај Јовина,
- Јована Поповића,
- Кеј 2. Октобра,
- Народне омладине,
- Раде Кончара,
- Симица,
- Скадарска,
- Стевице Јовановића,
- Тамишка,
- Царице Милице,
- Шајкашка,
- Савезничка,
- Петефијева,
- Мирослава Тирше,
- Обала Соње Маринковић,
- Обилићева ( до Булевара Ослобођења).

## 2. ДРУГА ЗОНА обухвата следеће улице:

- 9. Јануар,
- Иве Андрића,
- Косте Абрашевића,
- Булевар Вељка Влаховића,
- Здравка Челара (од 9. Јануара до ул. Багљаш),
- Насеље Багљаш,
- Ивана Горана Ковачића,
- Пап Павла,
- Стражиловска (од 9.Јануара до ул. Багљаш),
- Димитрија Туцовића,
- Гоце Делчева (од 9.Јануара до 20. Октобра),
- Хероја Пинкија,
- Милана Станивуковића (од 9. Јануара до ул. Војислава Илића),
- Новосадска,
- Јунака Милана Тепића,
- Војислава Илића,
- Железничка (од Веселина Маслеше до Надвожњака),
- Насеље Бригадира Ристића,

- Веселина Маслеше,
- 7. Јула,
- Штросмајерова,
- Дунавска,
- Жарка Зрењанина (од Бригадира Ристића до Македонске),
- Македонска,
- Бранка Радичевића,
- Јована Рајића,
- Солунска,
- Николе Тесле,
- Орлова,
- Сремског фронта,
- Јована Цвијића,
- Иве Лоле Рибара,
- Цара Лазара (до ул. Манастирске),
- Његошева,
- Тодора Манојловића,
- Манастирска,
- Цара Душана (од Бул. Ослобођења до Манастирске),
- Таковска (од Бул. Ослобођења до Манастирске),
- Партизанска,
- Чика Симе Цуцића,
- Париске комуне,
- Карађорђево трг,
- Љубљанска,
- Словачка,
- Др.Емила Гаврила (од Бул. Ослобођења до Др.Зорана Каменковића),
- Др.Зорана Каменковића,
- Даничићева,
- Симе Матавуља,
- Олге Убавић,
- Милоша Великог,
- Руварчева,
- Милетићева (од Николе Пашића до Балканске),
- Ђурђа Смедеревца (од Николе Пашића до Балканске),
- Чарнојевићева (од Николе Пашића до Балканске),
- Книћанинова (од Николе Пашића до Балканске),
- Николе Пашића,
- Балканска,
- Франкопанова,
- Коче Коларов,
- Саве Текелије,
- Прва Пролетерска,
- Ђура Јакшића,
- Бегејски ред (од броја 53 до броја 63),
- Тоше Јовановића,
- Југ Богдана,
- Нушићева,
- Марка Орешковића,
- Доситеја Обрадовића,

- Павла Аршинова,
- Колубарска,
- Косовска,
- Бранковачка,
- Насеље „Руже Шулман“,
- Насеље „4.јули“,
- Ивана Милутиновића,
- Стевана Мокрањца,
- Саве Ковачевића,
- Александра Белића,
- Подгоричка,
- Загребачка,
- Др.Лазе Костића (од Доситеја Обрадовића до пруге Кикинда – Панчево),
- Панчевачка (од Колубарске до пруге Кикинда – Панчево),
- Константина Данила,
- Иве Војновића,
- Уроша Предића,
- Пере Добриновића,
- Травничка,
- Београдска (од Бирчанинове до Травничке),
- Кратка,
- Валдецова,
- Горичка,
- Сплитска,
- Охридска,
- Јадранска,
- Дубровачка,
- Космајска,
- Цара Јована Ненада,
- Истарска,
- Хиландарска,
- Берберско Циглана,
- Мајора Гавриловића,
- Др.Јована Крстића,
- Миливоја Тошкова,
- Богдана Теодосина (од Бул. В.Влаховића до Ј.М.Тепића),
- 20.Октобра,
- Меше Селимовића.

### **3. ТРЕЋА ЗОНА** обухвата следеће улице:

- Пут за Нови Сад,
- Лазе Лазаревића,
- Др.Ђорђа Јовановића,
- Јужно-Банатског одреда,
- 12. Војвођанске бригаде,
- Филипа Филиповића,
- 7. Секретара СКОЈ-а,
- Благоја Паровића,
- Богдана Теодосина (од Ј.М.Тепића до Мошоринске),



- Мите Ђорђевића,
- Жабалска,
- Ивана Аћина,
- Шерфези Ђуре,
- Десанчића Поучког,
- Лазе Никина,
- Растка Петровића,
- Мошоринска,
- Здравка Челара (од насеља Багљаш до Мошоринске),
- Косте Рацина,
- Пушкинова,
- Војводе Вука,
- Стражиловска (од Новосадске до Мошоринске),
- Војислава Илића (од Стражиловске до ул. Ј.Томића),
- Анђе Ранковић,
- Томе Роксандића,
- Милана Ракића,
- Јаше Томића,
- Др.Младена Стојановића,
- Милована Глишића,
- Паје Јовановића,
- Славка Родића,
- Златиборска,
- Сурдучка,
- Фрушкогорска,
- Панонска,
- Косте Трифковића,
- Милана Станивуковића (од броја 27 до краја и од броја 26 до краја),
- Др.Тихомира Остојића,
- Др.Васе Савића,
- Болничка,
- Прилепски ред,
- Србобранска,
- Тителска,
- Виноградска,
- Потиска,
- Фрање Клуза,
- Тителски средњи ред,
- Сремчева,
- Цветна,
- Стеријина,
- Војводе Путника,
- Р.Ракочевића,
- Кочићева,
- Војводе Мишића,
- Војводе Степе,
- Клисурска,
- Милешевска,
- Лабудова,
- Перлеска,

- Алексе Шантића,
- Барска (део између ул. Фрање Клуза и Прилепског реда),
- Пожешка,
- Торђанска,
- Камничка,
- Вардарска,
- Панчевачка (од пруге до Вардарске),
- Деспота Стефана
- Јована Трајковића,
- Пере Добриновића (део од Лазе Костића до Панчевачке),
- Травничка (од пруге до базена),
- Јована Трајковића,
- Петра Драпшина,
- Шећеранска,
- Фабрика станица (од надвожњака до Херцеговачке),
- Херцеговачка,
- Царинска (од Фабрике станице до Херцеговачке),
- Наде Димић (од надвожњака до Херцеговачке),
- Раде Трнића (од надвожњака до Херцеговачке),
- Милентија Поповића (од Херцеговачке до Београдске),
- Барањска (од Херцеговачке до Београдске),
- Клајнова (од Херцеговачке до Београдске),
- Сремска (од Херцеговачке до Београдске),
- Бачка (од Херцеговачке до Београдске),
- Банатска (од Београдске до Принципове),
- Принципова,
- Томићева,
- Бирчанинова,
- Книћанинова (од Балканске до Томићеве),
- Чарнојевићева (од Балканске до Томићеве),
- Дане Пајића,
- Ђурђа Смедеревца (од Балканске до Томићеве),
- Милетићева (од Балканске до Принципове),
- Кумановска,
- Вишњићева,
- Рељина,
- Вукашинова,
- Марка Краљевића,
- Далматинска,
- Апатинска,
- Мите Милованова,
- Петровачка,
- Шекспирова,
- Видаковићева,
- Топличина,
- Чонтикарска,
- Синђелићева,
- Призренска,
- Боре Станковића,
- Ваљевска,

- Лозничка,
- Стрелишна,
- Спасоја Стајића,
- Јесењинова,
- Недељка Барнића,
- 6.Маја,
- Шабачка,
- Ђурђевска,
- Каћанска,
- Сарајевска,
- Првомајска (од Цара Душана до 6. Маја),
- Гробљанска,
- Нишка,
- Ресавска,
- Љубе Грујића,
- Љубинке Вуков,
- Авалска,
- Велимира Стојина,
- Башаидска (од Босанске до Ресавске улице),
- Воје Танкосића,
- Меленачка (од Босанске до Воје Танкосића),
- Зеленгорска,
- Босанска,
- Моришка,
- Личка,
- Жарка Зрењанина ( од Милоша Црњанског до Веселина Маслеше),
- Милоша Црњанског,
- Капетана Коче,
- Косте Туркуља,
- Стевана Христића,
- Бошка Мијатова,
- Чаки Јожефа,
- Жарка Миланкова,
- Елемирски друм,
- Боре Микина,
- Војвођанска,
- Мишарска,
- Калваријска,
- Славујска,
- 8.Марта,
- Бошка Бухе,
- Елемирски ред,
- Железничка (од Веселина Маслеше до Студеничке),
- Церска,
- Приштинска,
- Кикиндска,
- Студеничка,
- Вељка Петровића,
- Стевана Алексића,
- Ј.Веселиновића,

- Др.Лазе Мијатова,
- Слободана Пенезића,
- Лава Толстоја,
- Данила Киша,
- Ивана Тургенјева,
- Душана Васиљева,
- Јосипа Маринковића,
- Васе пелагића,
- Васе Стајића,
- Гоце Делчева (од 9.Јануара до Јанка Веселиновића),
- Достојевског.

**4. ЧЕТВРТА ЗОНА** обухвата следеће улице:

- Повртларска,
- Баштенска,
- Игманска,
- Др.Тихомира Остојића (од Фрање Клуза до депоније),
- Скопска,
- Ади Ендреа,
- Барска,
- Бранка Сурле,
- Жепчанска,
- Зрињи Миклоша,
- Јожеф Атиле,
- Кањишка,
- Кесег Лазара,
- Киш Ернеа
- Киш Ференца,
- Козарачка,
- Корвит Ото,
- Которска,
- Кошут Лајоша,
- Кун Беле,
- Курунци Илеша,
- Ловћенска,
- Мадач Имреа – непарна страна,
- Мађарске комуне,
- Макарска,
- Моравска,
- Мункачи Михаља,
- Ослобођења,
- Петефи бригаде,
- Попеда,
- Ревес Антала,
- Ријечка,
- Савска,
- Салаш,
- Серво Михаља,
- Сивери Јаноша,

- Сомборска,
- Суботичка,
- Сунчана,
- Танчић Михаља,
- Тимошка,
- Тот Иштвана,
- Триглавска,
- Фејеш Кларе,
- Хуњади Јаноша,
- Девет Југовића,
- 9.Маја,
- Дрварска,
- Ивана Мажуранића,
- Илинденска,
- Исидора Бајића,
- Јована Дучића,
- Крајишка,
- Мадач Имреа – парна страна,
- Мала улица,
- Мариборска,
- Матије Гупца,
- Михајла Предића,
- Младости,
- Мостарска,
- Петра Међаве,
- Радноти Миклоша,
- Ратка Павловића,
- Ровињска,
- Руђер Бошковића,
- Селеш Барбаре,
- Тетовска,
- Шафарикова,
- Велебитска,
- Верев Золтана,
- Винодолска,
- Врбаски ред,
- Вршачка,
- Деги Јожефа,
- Динарска,
- Дожа Ђерђа,
- Доњи ред,
- Дрварска,
- Дринска,
- Дурмиторска,
- Ђердапска,
- Алибунарски ред,
- Арањи Јаноша,
- Барток Беле,
- Белоцркванска,
- Бечејска,

- Бледска,
- Болманска,
- Бохињска,
- Братства и јединства,
- Браће Фогароши,
- Скробарска,
- Панчевачка (до улице Шећеранске са стране ИПОК-а и до Београдског пута),
- Фабрика станица,
- Херцеговачка,
- Оповачка,
- Миленка Бојовића,
- Зелено поље,
- Кајмакчаланска,
- Драгице Правице,
- Едуарда Ерија,
- Царинска (од Херцеговачке до пруге),
- Наде Димић (од Херцеговачке до пруге),
- Раде Трнића (од Херцеговачке до пруге),
- Омладинских бригада,
- Багремова,
- Петра Ковалића,
- 13. Војвођанске бригаде,
- Милентија Поповића (од Херцеговачке до пруге),
- Уљарска,
- Олге Петров,
- Барањска (од Херцеговачке до Лазаревачког друма),
- Лазаревачки друм,
- Ловачка,
- Владиира Роловића,
- Шумадијска,
- Пере Сегединца,
- Сремска (од Херцеговачке до Лазаревачког друма),
- Црногорска,
- Јосифа Панчића (део између Херцеговачке и Шумадијске),
- Хајдук Вељка,
- Бачка (од Херцеговачке до Аугуста Цесарца),
- Радоја Домановића,
- Ивана Мештровића,
- Петра прерадовића,
- Аугуста Цесарца,
- Мирослава антића,
- Стевана Јаковљевића,
- Мирослава Крлеже,
- Бантска (од Принципове до Лазаревачког друма),
- Темишварски друм први ред,
- Темишварски друм другог реда,
- Први ред иза Млекаре,
- Темишварски друм (од Уљарске до Фабрике тепиха).
- Балзакова,

- Добровољачка,
- Цетињска,
- Станоја Главаша,
- Радничка,
- Цвете живкова,
- Бранка Топића,
- Сутјеска,
- Ивана Радованчева,
- Молијерова,
- Жике Грујина,
- Дудара,
- Волтерова,
- Платонова,
- Маричка,
- Бранка Миљковића,
- Видовданска,
- Милице Стојановић Српкиње,
- Првوماјска (од 6. Маја до краја),
- Владимира Цветкова,
- Уроша Калаузовића,
- Јованке Добросављев,
- Љубе Ратајског,
- Димитрија Димовића,
- Милете Крунића,
- Радојке Димовић,
- Меленачког одреда,
- Марка Кулића,
- Мокринског одреда,
- Петровачког одреда,
- Паланачка,
- Жарка Туринског,
- Зорана Нићетина,
- Љубице Одацић,
- Атемова,
- Славка Мунћана,
- Михајловачка,
- Веселина Чебзанина,
- Драгомира Кирћанског,
- Врањевачка,
- Проке Средоје,
- Стане Мошорински,
- Жарка Зрењанина (од ул. Милоша Црњанског до Меленачког друма),
- Башаидска (од Ресавске до Врањевачке),
- Косте Ђурића,
- 7. Војвођанске бригаде,
- Карађорђевачко-Александровачког одреда,
- Исидоре Секулић,
- Милутина Суботина,
- Куманачког одреда,
- Меленачки друм,

- Драгутоновачког одреда,
- 9.Јануара (од ул. Меше Селимовића до кружног тока),
- Пут за Нови Сад.

**5. ПЕТА ЗОНА** (индустријска у оквиру граница Генералног плана).

**6. ШЕСТА ЗОНА** (ван граница грађевинског реона катастарских општина Зрењанин I, II и III).

За утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у новоформираним улицама биће обухваћене урбанистичким зонама којима по територији припадају.

**8. СЕДМОМ УРБАНИСТИЧКОМ ЗОНОМ** обухваћена је територија насељених места, односно подручја катастарских општина која улазе у њен састав и то:

Ред.бр.	НАСЕЉЕНО МЕСТО	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА
1.	АРАДАЦ	СРПСКИ АРАДАЦ СЛОВАЧКИ АРАДАЦ
2.	БАНАТСКИ ДЕСПОТОВАЦ	БАНАТСКИ ДЕСПОТОВАЦ
3.	БЕЛО БЛАТО	БЕЛО БЛАТО
4.	БОТОШ	БОТОШ
5.	ЕЛЕМИР	ЕЛЕМИР СРПСКИ ЕЛЕМИР
6.	ЕЧКА	ЕЧКА
7.	ЈАНКОВ МОСТ	ЈАНКОВ МОСТ
8.	КЛЕК	КЛЕК
9.	КНИЋАНИН	КНИЋАНИН
10.	ЛАЗАРЕВО	ЛАЗАРЕВО
11.	ЛУКИНО СЕЛО	ЛУКИНО СЕЛО
12.	ЛУКИЋЕВО	ЛУКИЋЕВО
13.	МЕЛЕНЦИ	МЕЛЕНЦИ
14.	МИХАЈЛОВО	МИХАЈЛОВО
15.	ОРЛОВАТ	ОРЛОВАТ
16.	ПЕРЛЕЗ	ПЕРЛЕЗ
17.	СТАЈИЋЕВО	СТАЈИЋЕВО
18.	ТАРАШ	ТАРАШ ТАРАШ I
19.	ТОМАШЕВАЦ	ТОМАШЕВАЦ
20.	ФАРКАЖДИН	ФАРКАЖДИН
21.	ЧЕНТА	ЧЕНТА



## **VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 30.**

Ако је поднет захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта, а уговор није закључен до ступања на снагу ове Одлуке, обрачун накнаде ће се вршити по одредбама ове Одлуке.

### **Члан 31.**

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Зрењанин“, бр. 11/2003, 13/2003, 3/2005, 1/2006, 7/2007 и 1/2008 и „Службени лист града Зрењанина“, бр. 21/2008 и 3/2009).

### **Члан 32.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Зрењанина“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
СКУПШТИНА ГРАДА  
Број:  
Дана:  
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Александар Мартон

АМ

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење ове Одлуке произилази из одредаба члана 90, 92. став 2 и члана 93, став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), одредаба члана 20. и 32. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07) као и одредбама члана 31. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08).

Разлози и циљеви доношења ове Одлуке, произилазе из потребе усаглашавања постојећих Одлука са новим Законом о планирању и изградњи.

У том смислу Одељење за послове урбанизма, Одељење за имовинско правне послове градске управе заједно са ЈП "Дирекција за изградњу и уређивање града Зрењанина сачинили су усаглашен текст Нацрта Одлуке о уређивању и накнади за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина, који је достављен Скупштини града на утврђивање, ради стављања истог на јавну расправу.

Нацртом наведене Одлуке за територију града који обухвата насељено место Зрењанин и 22 насељена места територије града Зрењанина, регулише се уређивање грађевинског земљишта и накнада за уређивање истог, са утврђивањем надлежности, услова и финансирања припремања и опремања грађевинског земљишта као и критеријум и мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта и поступак закључења уговора о накнади грађевинског земљишта, легализација бесправно изграђених објеката у складу са законом и друга питања од значаја за ову област. (Опште одредбе, члана 1.).

Чланом 2. и 3. Нацрта Одлуке регулисано је програмирање уређивања грађевинског земљишта (годишњи и средњорични програм уређивања, садржина програма, надлежност за доношење ових програма, рокови за доношење истих, као и надлежност за реализацију програма).

Наведене одредбе представљају усаглашавање постојећих одлука са одредбама члана 90. и 91. новог Закона о планирању и изградњи.

Одељком II (члан 4. и 5.) утврђује се шта обухвата уређивање грађевинског земљишта (усаглашене одредбе Нацрта са чланом 90. Закона о планирању) као из којих извора се финансира уређивање грађевинског земљишта (што је у складу са чланом 95. Закона о планирању и изградњи).

Одредбе поглавља III (члан 6. до 11.) текста Нацрта Одлуке односе се на одређивање носиоца обавезе плаћања трошкова накнаде за уређивање грађевинског земљишта, уговарање о плаћању трошкова уређивања, дефинисање појма инвеститора као и начин обрачуна висине обавезе плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у насељеним местима града Зрењанина (члан 8. нацрта).

Чланом 9. ставом 1. текста Нацрта Одлуке регулисани су основни принципи – критеријуми утврђивања висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са чланом 93. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Истим чланом Нацрта Одлуке у ставу 3. унете су одредбе којим Скупштина града може, да када је у питању изградња објекта од стратешког интереса за развој града, висину износа накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврдити у другом износу у односу на висину износа накнаде и то посебном Одлуком.

Ово је битна новина, која подразумева да једино Скупштина града може мењати утврђену висину трошкова уређивања грађевинског земљишта и то посебном Одлуком.

Члан 10. регулише поделу градског подручја на "урбанистичке зоне".

Предлог нове Одлуке о уређивању грађевинског земљишта у јавној својини на територији града Зрењанина садржи седам урбанистичких зона, уместо досадашњих пет. Извршена прерасподела обухвата територије појединих зона тако што је обухваћен већи број улица, I, II и III зоном (улице из II зоне ушле су у I зону, из III у II и из IV у III. Уведена је посебна индустријска зона (V зона), VI зона на ванграђевинско подручје и VII зона за насељена места ван Зрењанина. За сваку зону утврђен је коефицијент погодности локације.

Чланом 11. у складу са Законом утврђена је намена грађевинског земљишта у смислу сврхе грађења објеката.

Поглављем IV (члан 12. до 28.) у складу са Законом утврђена је методологија обрачунавања трошкова припремања и трошкова опремања грађевинског земљишта као и корективни коефицијенти у погледу погодности локације и корективни коефицијенти према намени објеката који се гради. Истим одредбама одређена је и формула за утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта (члан 12.). Такође, прецизно су утврђени трошкови припремања грађевинског земљишта (члан 13.) као и трошкови опремања грађевинског земљишта у погледу инфраструктурне мреже (члан 14.).

Чланом 16. Нацрта Одлуке у складу са Законом утврђена је могућност да власник грађевинског земљишта може да сноси трошкове опремања неизграђеног грађевинског земљишта, а на предлог Дирекције, Одлуку о прихватању услова доноси Скупштина града Зрењанина.

Чланом 17. утврђени су корективни коефицијенти за погодност локације на који се објекат гради.

Чланом 18. регулисан је начин примене корективног коефицијента у зависности од намене објекта који се гради и то у погледу умањења трошкова уређења грађевинског земљишта.

Чланом 19. регулисан је случај обрачуна накнаде за уређивање грађевинског земљишта када је један објекат који инвеститор гради има више наменски садржај.

Полазећи од аутономно права локалне самоуправе да утврши урбанистичке зоне, коефицијенте погодности локације и коефицијенте за намене објеката који се граде. Урбанистичке зоне, коефицијенти погодности и коефицијенти за намену објеката који се граде утврђују се у зависности од комуналне опремљености локалитета и политичког става који део града треба више развијати одређеном врстом објеката.

Основ за повећање коефицијената погодности локације налази се у упоредним показатељима са висином трошкова уређивања тј. накнаде за уређење грађевинског земљишта и остварених цена на конкурсима за закуп грађевинског земљишта за стамбене, пословне и производне намене током 2008. и 2009.године, а који су утврђени и предложени од стране ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града Зрењанина".

Са тачке гледишта политике коју води град Зрењанин, потребно је пре свега стимулисати изградњу индустријских објеката у V зони. Овакав потез омогућује задовољење и ширих интереса локалне заједнице, а то су у првом реду односи на развијање производње и повећање броја запослених. Због тога је предлог да коефицијент погодности локације у V зони износи свега 1,0.

У ванграђевинском подручју коефицијент је такође 1,0, чиме се подстиче изградња на земљишту где је то могуће, а растеређује се грађевинско подручје од изградње нових објеката.

Политика града је и да се у насељеним местима ван насељеног места Зрењанина, у којима се новом одлуком уводи наплата накнаде за уређивање грађевинског земљишта, максимално изађе у сусрет тако што ће се наплаћивати само магистрална инфраструктурна мрежа и коефицијент погодности од 1,0.

Са друге стране, зоне у центру града, као што су најатрактивније екстра зона и I урбанистичка зона, морају првенствено да се штите од прекомерне изграђености па је опредељење да се накнада у централном делу града обрачуна по нешто вишим коефицијентима него онима који су били утврђени у важећој одлуци. Ове зоне су инфраструктурно најкомплетније опремљене и имају најатрактивнији положај у односу на остале, па као такве имају и високе коефицијенте за обрачун накнаде.

Нарочито треба истаћи да су у екстра зони и I зони углавном објекти у којима се обавља комерцијална делатност и остале делатности које власницима омогућују и профит, па је та погодност такође један од елемената који учествују у високом коефицијенту. У овим зонама се жели избећи изградња нових објеката за становање.

Програмом уређења грађевинског земљишта за 2010.годину предвиђају се додатна улагања за изградњу и реконструкцију инфраструктуре у овим зонама.

За разлику од досадашње одлуке, коефицијент намене за изградњу објеката вишепородичног становања је за 0,2 виши од породичног, због чињенице да инвеститор у изградњи објеката за колективно становање остварује и извесну добит, а политика града се залаже за то да грађани, као инвеститори објеката за породично становање буду минимално оптерећени. Оваквим ставом се грађани на подручју града Зрењанина стимулишу да за своје потребе граде индивидуалне стамбене објекте, а град се заштићује од прекомерне густине насељености која доноси проблеме у коришћењу ресурса инфраструктуре, посебно у саобраћају и обезбеђивању потребних паркинг места.

Коефицијенти у зависности од намене објеката повећани су и за изградњу комерцијалних објеката – бензинских и гасних пумпи за 1,0 (са 1,5 на 2,5), за објекте друге намене (објекти из области здравства, школства) повећани су са 0,5 на 1,2.

Чланом 20. регулисано је питање рушење постојећих објеката ради изградње новог објекта.

Чланом 21. до 29. регулисана су питања уговарања за случај одступања од дозволе за изградњу, односно од главног пројекта (у смислу повећање квадратуре објекта, промене намене објекта и сл.) и начин обрачуна накнаде за уређење грађевинског земљишта (члан 21.). Чланом 22. регулисано је питање у складу са Законом о планирању и изградњи питање плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта у поступку легализације као и рокови за закључење уговора.

Одредбама члана 23. до 28. Нацрта регулисан је поступак закључивања уговора, рокови, начин исплате накнаде, инструменти обезбеђивања плаћања уговорене накнаде, као и поступање у случају отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта (члан 27.) и случај изградње паркинг места у колико је урбанистичким плановима предвиђен услов за изградњу истих и обавезу инвеститора да сноси трошкове изградње паркинг места.

Поглављем V утврђен је Преглед урбанистичких зона са списком улица које припадају истим.

Поглављем VI регулисане су прелазне и завршне одредбе с тим да је чланом 29. регулисано питање нерешених захтева за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта у случају да није закључен одговарајући уговор са Дирекцијом

На основу свега изнетог утврђен је текст Нацрта Одлуке који се доставља Скупштини града на усвајање.

Обрадили:

- ЈП "Дирекција за изградњу  
и уређење града Зрењанина" Зрењанин,
- Одељење за послове урбанизма.

НАЧЕЛНИК  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
Љиљана Пецељ Лубурић

НАЧЕЛНИК  
ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
Александра Одавић Мак

АМ