

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
 OPĆINA ZAVIDOVIĆI
 OPĆINSKO VIJEĆE



Broj: 02-23-150/18

Dana: 18.04.2018. godine

Na osnovu člana 37. stav (7) i (8) Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine Zeničko – dobojskog kantona», broj 1/14 i 4/16), člana 25. stav (1) tačka 5. Statuta općine Zavidovići («Službeni glasnik općine Zavidovići», broj 5/08 i 5/a/08) i Saglasnosti na Nacrt izmjena i dopuna Regulacionog plana «Centar I» Zavidovići koju je dalo Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona – Kantonalni zavod za urbanizam i prostorno uređenje broj:12/09-456-2/17 od 01.02.2018. godine, Općinsko vijeće Zavidovići na _____sjednici održanoj _____2018. godine, donijelo je

ODLUKA

o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana «Centar III» Zavidovići

I UVODNE ODREDBE

Član 1.

U Odluci o provođenju Regulacionog plana «Centar III» Zavidovići, («Sl.glasnik općine Zavidovići, broj: 10/03 i 2/10), dosadašnji član 2. mijenja se i glasi:

„Član 2.

Plan je provedbeni dokument koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela sa slijedećim sadržajem:

TEKSTUALNI DIO

- 1) Izvod iz urbanističke osnove
- 2) Projekcija izgradnje i uređenja prostora
- 3) Odluka o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana

GRAFIČKI DIO

- | | |
|---|---------------|
| 1) Granica obuhvata Regulacionog plana „Centar III“ | 1:1000 |
| 2) Postojeće stanje (ORTOPHOTO) | 1:1000 |
| 3) Urbanističko rješenje – sintezni prikaz | 1:1000 |
| 4) Regulacione i građevinske linije | 1:1000 |
| 5) Planirana parcelacija po lokalitetima | 1:500 i 1:250 |

Član 3.

U članu 11. iza stava (6) dodaje se novi stav (7) i (8) i (9) koji glase:

„(7) Na grafičkom prilogu broj 5. sa dodatnim detaljnim crtežima po lokalitetima prikazane su novoformirane parcele sa ukupnim površinom.

(8) Planirane nove parcele sa namjenom i površinom prikazane su i u tabelarnom prilogu „Planirana parcelacije“.

TABELARNI PREGLED NOVIH GRAĐEVINSKIH PARCELA

Broj parcele	lokalitet	površina(m ²)	namjena
4/13	1	146,60	STAMBENO-POSLOVNA
4/14	1	94,00	STAMBENO-POSLOVNA
4/15	1	9,70	STAMBENO-POSLOVNA
4/16	1	51,75	POSLOVNA
3/9	3	20,00	POSLOVNA
3/14	5	7,80	POSLOVNA
5/14	6	32,20	POSLOVNA
5/15	6	5,40	POSLOVNA
5/16	6	9,40	POSLOVNA
5/17	6	6,90	POSLOVNA
5/18	6	16,10	POSLOVNA
5/19	6	14,20	POSLOVNA
5/20	7	35,00	POSLOVNA
5/21	7	23,58	POSLOVNA
5/22	7	19,60	POSLOVNA
5/23	8	3,60	POSLOVNA
5/24	8	4,00	POSLOVNA
5/25	8	12,10	POSLOVNA
5/26	8	50,68	POSLOVNA
5/27	8	37,80	POSLOVNA

(9) Iz dosadašnjeg tabelarnog prikaza brišu se dole navedene parcele iz razloga što je opredjeljenje prilikom izrade izmjena i dopuna plana bilo da se umjesto velikih građevinskih parcela predvide manje građevinske parcele koje će se poklapati sa katastarskim česticama. i što će doprinijeti realnijoj provedbi regulacionog plana. Usklađivanjem građevinskih i katastarskih parcela ostvarit će se lakše rješavanje imovinsko-pravnih odnosa a koje su preduslov za realizaciju građenja, što će doprinijeti realnijoj provedbi regulacionog plana.

TABELARNI PREGLED GRAĐEVINSKIH PARCELA KOJE SE BRIŠU

Broj parcele	lokalitet	površina(m ²)	namjena
3/9	4	1399,9	STAMBENO-POSLOVNA
3/10	4	885,4	STAMBENO-POSLOVNA
4/11	1	327,69	STAMBENO-POSLOVNA
4/10	1	621,51	STAMBENO-POSLOVNA
4/9	1	649,67	STAMBENO-POSLOVNA
4/8	1	759,29	STAMBENO-POSLOVNA
4/2	1	197,37	POSLOVNA

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Službenom glasniku općine Zavidovići».

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
Redžo Seferović

Općina Zavidovići, Ul. Safvet bega Bašagića bb. 72220 Zavidovići
tel: 032-878-314 centrala, fax: 032-868-230, www.zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Članom 37. stav (7) i (8) Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine Zeničko – dobojskog kantona» definisano je: «Detaljne planske dokumente donosi Skupština kantona, odnosno općinsko vijeće, u zavisnosti od nivoa nadležnosti za donošenje tog planskog dokumenta» i stav (8) koji je propisao: «Detaljni planski dokument sa odlukom o usvajanju (donošenju) i odlukom o provođenju istog, objavljuje se u «Službenim novinama Zeničko – dobojskog kantona», odnosno . službenom glasniku općine».

Članom 42. stav (5) Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine Zeničko – dobojskog kantona» definisano je: «Postupak izmjene planskog dokumenta vrši se po postupku i na način predviđen za izradu i donošenja tog planskog dokumenta». Članom 47. stav (5) utvrđeno je: «Dužina javne rasprave ovisi o vrsti dokumenta i definisana je odlukom iz člana 42. ovog zakona. Javni uvid za planske dokumente iz nadležnosti Kantona ne može trajati kraće od 60 dana niti duže od 90 dana. Javni uvid u planske dokumente iz nadležnosti općina može trajati: za prostorni plan i urbanistički plan najmanje 30, a najviše 60 dana, a za detaljne planske dokumente do 30 dana.

Također je članom 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata («Sl. novine FBiH» broj 63/04, 50/07 i 50/10) definisano da postupak izrade Regulacionog plana obuhvata dvije faze: a) priprema i izrada urbanističke osnove (sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline), b) izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacionog plana.

RAZLOZI DONOŠENJA

Prostor obuhvata Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići predstavlja dio gradskog središta u kome je potrebno usaglasiti opšte i privatne interese sa ciljem planske izgradnje i stvaranja urbanistički oblikovanog prostora privlačnog za boravak i življenje građana. Inicijativu za izmjenu i dopunu Regulacionog plana "Centar III" podnijeli su : Kućni savjet zgrade "Zema –Samoizbor", Kalabić Amira za proširenje poslovnog prostora u Naselju "Centar".

Tokom Javne rasprave po Nacrtu Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići građani su dostavili sljedeće zahtjeve i sugestije :

1. “Zahtjev-Inicijativa za izmjenu regulacionog plana III” dostavljeno 03.03.2017. godine od strane Kućnog savjeta zgrade Zema-Samoizbor Zavidovići;
2. “Inicijativa za izmjenu Regulacionog plana ‘CENTAR III’” dostavljeno 20.12.2016. godine od strane Kalabić Amire;
3. “Inicijativa Ćosić (Omer) Saliha za donošenje Odluke o izradi izmjena i dopuna Odluke o Regulacionom planu Centar III Zavidovići” dostavljeno 16.02.2017. godine od strane Općine Zavidovići;
4. “Zahtjev za uvrštavanje nekretnine upisane u P.L. 787 K.O. Zavidovići u Regulacioni plan” dostavljeno 10.03.2017. godine od strane Smajlović Adisa;
5. “Zahtjev za proširenje poslovnog prostora u postupku izmjena i dopuna Regulacionog plana “Centar III” Zavidovići” dostavljeno 14.03.2017. godine od strane Žilić Aldina;
6. “Zahtjev za uvrštavanje u Regulacioni plan “Centar III” objekta ZV. “Autodijelovi” u ul. Alije Izetbegovića bb sadašnja apoteka Zdravlje” dostavljeno 15.03.2017. godine od strane PD “Novi Centar” d.d.;
7. “Zahtjev za uvrštavanje u Regulacioni plan “Centar III” objekta zv. “Piljara” u ul. Prvomajska bb” dostavljeno 15.03.2017. godine od strane PD “Novi Centar” d.d.;

8. "Inicijativa za izmjenu Regulacionog plana Centar III" dostavljeno 21.03.2017. godine od strane Kadić Smaila;
9. "Prijedlog u Javnoj raspravi po Nacrtu Odluke o pristupanju izmjenama i dopunama Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići" dostavljeno 23.03.2017. godine od strane Avdić Amire;
10. "Prijedlog u Javnoj raspravi po Nacrtu Odluke o pristupanju izmjenama i dopunama Regulacionog plana "CENTAR III" Zavidovići" dostavljeno 28.03.2017. godine od strane Avdić Amire;
11. "Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići" dostavljeno 27.03.2017. godine od strane Suljić Majida;
12. "Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići" dostavljeno 28.03.2017. godine od strane Sinković Alena;
13. "Zahtjev za dogradnju postojećeg poslovnog prostora" dostavljeno 28.03.2017. godine od strane Muratagić Vahide;
14. "Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići" dostavljeno 28.03.2017. godine od strane Kurtalić Asima;
15. "Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići" dostavljeno 27.03.2017. godine od strane Kurtalić Šemse;
16. "Zahtjev za dogradnju postojećeg poslovnog prostora" dostavljeno 28.03.2017. godine od strane Hamzić Edina.

Tokom izrade Nacrta plana Nosilac pripreme, Služba za upravu geodetskih imovinsko-pravnih poslova i urbanizma u izmjene je uvrstio intervencije koje se odnose na sljedeće lokacije :

-Ucrtavanje položaja kružnog toka na raskrsnici koju čine ulice „Zlatnih ljiljana“, „Dr. Pinkasa Bandta“, „Safvet bega Bašagića“ i most na rijeci Bosni. (grafički prilog, lokalitet)

-Najobimnije izmjene Regulacionog plana predviđene su u unutrašnjosti bloka (dvorište) koji formiraju dijelovi ulica „Zlatnih ljiljana“, „Prvomajska“ , ulice „Alije Izetbegovića“ i „Safvet-bega Bašagića“ (grafički prilog lokalitet 1).

U tom dijelu obuhvata procijenjeno je da ekonomski pokazatelji budžeta općine Zavidovići ne daju realnu mogućnost izgradnje spratnog centralnog parking prostora kojim se predviđa rušenje 26 garaža u vlasništvu građana, kao i rušenje 70 m² poslovnog prostora vlasništvo Latifović Jasmina. Takođe je procijenjeno da PLANIRANE ZONE GRADNJE prema postojećem regulacionom planu nisu realne i provodive, obzirom da je nerealno da se pojavi investitor koji je spreman osigurati sredstva kojim bi se provelo rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na objektima koji su u okviru tih zona. U obuhvatu građevinske parcele zona "C" nalaze se objekat vlasništvo Muharemović Muharema i PD "Novi Centar" d.d. , dio garaža koje su u vlasništvu građana i stambeno-poslovni objekat u kome su u prizemlju trgovačka radnja "Oaza" , kladionica i 8 stambenih jedinica. Kolika sredstva su neophodna za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na toj građevinskoj parceli? Kako bi se realnijim učinilo provođenje Regulacionog plana, izmjenama i dopunama je predviđeno zadržavanje tih objekata, a građevinske parcele su se poklopile sa katastarskim granicama parcele. Na stambeno-poslovnom objektu na k.č broj 1245/39 predviđena je nadogradnja sprata, nadogradnja je planirana i na stambenom objektu lociranom na k.č broj:1245/41. Na lokaciji postojećeg prizemnog montažnog objekta planirana je nova građevinska parcela za gradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+3. Površina unutrašnjeg dvorišta planirana je za uređenje i formiranje maksimalno mogućeg broja parking mjesta sa ciljem da se u okviru dvorišta formira

nekoliko zelenih površina koje bi prostor učinele prihvatljivim iz estetskih, sanitarnih i funkcionalnih razloga.

- Značajna izmjena Regulacionog plana izvršena je na prostoru između zgrade "Šumarstvo" i zgrade "Žepačka". Radi se o prostoru na kome je postojećim planom predviđeno rušenje četiri stambena objekta spratnosti P+1 (16 stambenih jedinica), a na njihovom mjestu predviđene dvije građevinske parcele za gradnju stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+5 i Po+P +3 sa planiranih 76 mjesta u okviru podrumskih etaža. Izmjenama plana predviđeno je zadržavanje postojećih stambenih objekata, sa datom mogućnošću nadogradnje istih sa jednom stambenom etažom.

Općinsko vijeće Zavidovići na 17. sjednici održanoj 20.02. 2018.godine razmatralo je Nacrt odluke o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići. Tom prilikom, Općinsko vijeće usvojilo je Nacrt odluke o izmjeni i dopuni Odluke o provođenju Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići te donijelo Zaključak kojim se navedeni akt upućuje na javnu raspravu i javni uvid.

Uvid u Nacrt Regulacionog plana omogućen je izlaganjem plana u hodniku na drugom spratu zgrade općine u dijelu hodnika ispred kancelarija koje koristi odjeljenje za urbanizam i građenje.

Tokom Javnog uvida ustanovljeno je da je uz materijal i odluke koje su dostavljene općinskim vijećnicima dostavljen grafički prilog Urbanističko rješenje –sintezni prkaz 1: 1000, koji se razlikuje od istog tog priloga koji je dostavljen u povezu IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "CENTAR III" ZAVIDOVIĆI "NACRT" kakav je u jednom primjerku dostavljen Službi općinskog vijeća. Tokom prezentacije i Javne rasprave koja je održana 06.03.2018 godine u Velikoj sali Općine Zavidovići ponovo je uočen isti nedostatak na šta je Nosilac pripreme ukazao i objasnio svim prisutnim da je nacrtom plana predviđeno lociranje kružnog toka u dijelu obuhvata plana na raskrsnici koju čine ulice „Zlatnih ljiljana“, „Dr. Pinkasa Bandta“, „Safvet bega Bašagića“ i most na rijeci Bosni..

Tokom provođenja Javne rasprave i analize zapisnika sa sjednice Općinskog vijeća kada je usvojen Nacrt izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III", Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma je ocijenila da su vijećnici kao i članovi Komisije za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju često iznosili da im je nejasno šta i kako je planirano da se gradi Nacrtom izmjena i dopuna plana. Kako bi se omogućilo ponovno i što detaljnije upoznavanje općinskih vijećnika i članova Komisije za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju, Općinski načelnik je organizovao prezentaciju koja je održana 19.03.2018 godine. O provedenoj prezentaciji i diskusiji o svim planiranim izmjenama plana prisutni su iznijeli pozitivne utiske.

U periodu od 21.02.2018. godine do 22.03. 2018. godine (trajanje javne rasprave), Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma je zaprimila sljedeće primjedbe i prijedloge na Nacrt plana:

1. Latifović (Mirsad) Jasmin
Zahtjev se odnosi na povećanje spratnosti na poslovnom objektu u ulici „Prvomajska“ (zgrada "bivši Miniteks" (grafički prilog, lokalitet 1). Prijedlog je djelom prihvaćen. Planom je predviđena nadogradnja dva sprata objekta u širini cca 10m paralelno sa ulicom „Zlatnih ljiljana“, kao i mogućnost dogradnje postojećeg objekta u gabaritima 5.0m x 11.50m spratnosti: prizemlje.
2. Stanari zgrade i vlasnici poslovnih prostora u ul. Safvet –bega Bašagića 2

Primjedba se odnosi na protivljenje nadogradnje i dogradnje stepeništa na poslovnom objektu vlasništvo Muharemović Muharema. (grafički prilog, lokalitet 1) Primjedba je prihvaćena u dijelu da se ne predviđa nadogradnja postojećeg pasaža . Analizom mikrolokaliteta prihvaćena je mogućnost izgradnje prilaznog stepeništa i nadogradnje jednog sprata . (grafički prilog, lokalitet 1)

3. Građevinski inspektor i inspektor za ceste - Primjedbe se odnose na više lokaliteta:
 - lokalitet stambeno-poslovnog objekta ("bivša knjižara") predlaže se povećanje spratnosti za sprat i potkrovlje. (grafički prilog, lokalitet 1) . Prijedlog za gradnju potkrovlja nije prihvaćen obzirom da se na tom lokalitetu predlaže gradnja skrivenog kosog krova sa atikom.
 - brisanje parkinga u ul. „Alije Izetbegovića“ zbog blizine raskrsnice i ucrtavanje parkinga u ulici „Prvomajska“ uz objekte "Žepačka" i "Planika" (grafički prilog, lokalitet 1i3). Prijedlog je prihvaćen .
 - ukidanje predviđene saobraćajnice za uključanje na ulicu „Zlatnih ljiljana“ zbog blizine kružnog toka. (grafički prilog, lokalitet 1) . Zbog frekventnosti i blizine kružne raskrsnice prijedlog je prihvaćen te su zadržani postojeći ulazi (izlazi) na prostor unutrašnjeg dvorišta. (grafički prilog, lokalitet 1)
4. Kućni savjet zgrade "Zema-Samoizbor"
Stanari su ovim aktom dostavili informacije koje nadležna služba posjeduje. (grafički prilog, lokalitet 2)
- 5 Muharemović (Rasim) Muharem
Inicijativa se odnosi na proširenje poslovnog objekta u naselju "GajI" Caffè "Italija" Prijedlog je prihvaćen. (grafički prilog, lokalitet 8.5)

6. Muharemović (Rasim) Muharem
Prigovor se odnosi na činjenicu da je Regulacionim planom "Centar III" na objektima bivši "Autodjelovi" i "Borovo" bila planirana spratnost P+4 , a prema Nacrtu izmjena i dopuna plana ta spratnost je predviđena P+1 . Prigovorom se traži zadržavanje spratnosti prema planu. Prijedlog nije prihvaćen. Planirana spratnost je bila predviđena na jednu građevinsku parcelu (građevinski blok "C") koja je planom bila definisana tako da su svi objekti unutar te parcele bili predviđeni za rušenje.

7 Kućni savjet stambeno-poslovne zgrade u ulici „Prvomajska“ (zgrada "bivša radiostanica").
Inicijativa se odnosi na povećanje spratnosti za jednu etažu. (grafički prilog, lokalitet 9).
Inicijativa je prihvaćena

8 Ahmetović Esad
Inicijativa se odnosi na proširenje poslovnog prostora u ulici Safvet bega Bašagića (grafički prilog, lokalitet 6.5). Inicijativa je prihvaćena.

9. Zvekić (Islam) Šaza
Zahtjev se odnosi na formiranje građevinske parcele za izgradnju lifta uz poslovni objekat izgrađen na k.č. broj 1245/36. Inicijativa nije prihvaćena. Odnos površine vertikalnih komunikacija i površine koja se može nadograditi je neracionalan i neopravdan.

10. Klub vijećnika SDA, ASDA, I SBB .
Učeće u Javnoj raspravi navedeni klubovi vijećnika su iznijeli kroz zahtjev koji je opšteg karaktera i ne odnosi se na konkretne lokalitete koji su obrađeni u Nacrtu plana. Uz učešće u Javnoj raspravi dostavili su zahtjev grupe stanara iz ulice Prvomajska. Zahtjev stanara

se odnosi na probleme koje stanari imaju zbog igrališta koje je izgrađeno prema Regulacionom planu. Inicijativa stanara nije prihvaćena, igralište za djecu je potrebno, a uslove korištenja i održavanja potrebno je riješiti shodno ovlastima i obavezama nadležnih organa i službi grada i općine Zavidovići.

11. Memagić Ismet

Inicijativa se odnosi na proširenje poslovnog prostora u ulici Safvet bega Bašagića (grafički prilog, lokalitet 6.6). Inicijativa je prihvaćena.

12. Šabić Ibrahim

Inicijativa se odnosi na proširenje poslovnog prostora u ulici Safvet bega Bašagića (grafički prilog, lokalitet 6.7). Inicijativa je prihvaćena.

13. Inicijativa za izmjenu namjene dječijeg igrališta u ulici Prvomajska.

Inicijativa stanara nije prihvaćena, igralište za djecu je potrebno, a uslove korištenja i održavanja potrebno je riješiti shodno ovlastima i obavezama nadležnih organa i službi grada i općine Zavidovići.

OPĆINSKI NAČELNIK
mr.sci. Hašim Mujanović