



Broj: 02-23-1271/18

Dana, 20.04.2018. godine

Na osnovu člana 37. stav (7) i (8) Zakona o prostornom uređenju i građenju («Službene novine Zeničko – dobojskog kantona», broj 1/14) i 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 II» 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:12/09-23-6721/18, Općinsko vijeće Zavidovići na ____sjednici održanoj _____.2018.godine, donijelo je

ODLUKU
o usvajanju izmjena i dopuna
Regulacionog plana "CENTAR II" Zavidovići

Član 1.

Ovom odlukom usvajaju se izmjene i dopune Regulacionog plana «CENTAR II» Zavidovići („Službeni glasnik općine Zavidovići“ broj:5/01, 10/02, 5/06, 2/08 i 5/15) - u daljem tekstu Plan, koji se sastoji od tekstualnog dijela i grafičkih priloga.

Član 2.

Izmjene i dopune Regulacionog plana «Centar II» Zavidovići odnose se na dole navedene lokalitete označene brojevima 1,2,3,4,,5,6,7,8,9,10,11,12 i 13 kako slijedi:

LOKACIJA 1

- građenje dva poslovna objekta spratnosti P+2, sa 9 parking mjesta i saobraćajnica širine 6 m, te povećanje predmetne parcele u ulici “Radnička”;
- za stambeno-poslovni objekat PTUD PC „KESTEN“ - 9 parking mjesta i saobraćajnica širine 6 m, kao i povećanje predmetne parcele;

LOKACIJA 2

- građenje stambeno-poslovnog objekta dimenzija 12x12 m, spratnosti:Po+P+1+PK u granicama katastarske čestice broj:620 k.o. Zavidovići;

LOKACIJA 3

- građevinska parcela se poklapa sa katastarskom česticom i na istoj je predviđeno građenje stambeno-poslovnog objekta spratnosti:Po+P+2,
- korekcija granica parcele k.č. broj:612/1 k.o. Zavidovići prema saobraćajnici kako bi postojeći poslovni objekat, spratnosti P, mogao biti uvršten u plan.

LOKACIJA 4

– korekcija granica predmetne parcele, u smislu povećanja kvadrature, kako bi postojeća dogradnja objekta mogla da bude uvršten u plan.

LOKACIJA 5

– za vlasnike stanova zgrade izgrađene na k.č.br.627/2 k.o. Zavidovići, na dijelu susjedne k.č.br.627/1 planirati izgradnju kolskog pristupa do podrumske etaže.

LOKACIJA 6

- na dvije građevinske parcele sa pripadajućim stambenim i stambeno-poslovnim objektom planirana je dogradnja istih,

LOKACIJA 7

– u plan je uvrštena izvedena dogradnja poslovnog objekta spratnosti:P+1 i korekcija saobraćajnog rješenja,

LOKACIJA 8

- planom je predviđeno formiranje posebne građevinske parcele u svrhu izgradnje parkinga za postojeći objekat – poliklinika,

LOKACIJA 9

– građenje dva stambeno-poslovna, jednog poslovnog objekta ugostiteljske djelatnosti (motel), deset garaža dimenzija 3m x 6m sa pripadajućim parcelama i zadržavanje dijela postojećeg poslovnog objekta sa mogućnošću nadogradnje 2 sprata. Stambeno-poslovni objekti i motel su spratnosti P+4+Pk, sa mogućnošću izgradnje suterenske ili podrumske etaže.

LOKACIJA 10

– građenje stambeno-poslovnog kompleksa čiji se nadzemni dio sastoji iz dva dijela povezana pasažom, spratnosti -2Po+P+6.

LOKACIJA 11

– rekonstrukcija postojećeg ugostiteljskog objekta (hotela) u vidu nadogradnje, tj.povećanje spratnosti za jednu etažu, dok je sa južne strane planirano uklanjanje prizemnog objekta i građenje objekta spratnosti Su+P+2.

LOKACIJA 12

– povećanje građevinske parcele, odnosno, objedinjavanje parcela na kojima su poslovni objekata (pekara) i parkinga koji se trenutno koristi za potrebe istih. U okviru objedinjene parcele, uz objekte, planirana je pješačka i pješačko-kolska površina, traženi parking sa 10 parking mjesta i zelena površina na istočnoj strani parcele.

LOKACIJA 13

- uvrštavanje u plan izgrađenog stambenog objekta spratnosti P+1+Pk.

Član 3.

U skladu sa propisanom metodologijom izrade izmjena i dopuna planskih dokumenata, izmjene i dopune Regulacionog plana «Centar II» Zavidovići se sastoji od tekstualnog dijela i grafičkih priloga.

Tekstualni dio plana sadrži:

- 1) Snimak stanja,
- 2) Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- 3) Odluka o provođenju Regulacionog plana
- 4). Prilozi - Prateća dokumentacija

Grafički prilozi plana su:

- 1) Geodetska podloga
- 2) Izvod iz Urbanističkog plana Zavidovići (namjena površina)
- 3) Izvod iz Regulacionog plana «Centar II» Zavidovići , izmjene, dopune i proširenje (urbanističko rješenje/sintezna karta)
- 4) Valorizacija građevinskog fonda-spratnost i namjena,
- 5) Valorizacija građevinskog fonda-bonitet objekata,
- 6) Inženjerskogeološka karta,
- 7) Plan uklanjanja,
- 8) Plan prostorne organizacije,
- 9) Plan saobraćaja,
- 10) Plan infrastrukture - hidrotehnika
- 11) Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije
- 12) Plan građevinskih i regulacionih linija
- 13) Plan parcelacije

Član 4.

Nosioci pripreme i izrade plana dužni su da provode Plan i učestvuju u procesu njegove razrade.

Član 5.

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

**PREDSJEDAVAJUĆA
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Seferović Redžo

O b r a z l o Ź 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

Od usvajanja Regulacionog plana „Centar II“ Zavidovići, realizovana je izgradnja niza objekata koji su predviđeni tim planom. Tako je izgrađen niz stambenih objekata za paraplegičare, poslovna zgrada „preko puta Kristala“, tri poslovna objekta „preko puta starog hotela“, stambeni objekti u ulici „35. divizije“, poslovni objekat „Monako“, poslovni objekat „Elma“, fiskulturna sala za učenike Opće Gimnazije i Srednje mješovite škole, rekonstrukcija ulice „Radnička“ i izgradnja pješačkog pothodnika „Rampa“, a u toku je izgradnja stambeno poslovne građevine ("zgrada za neprofitno stanovanje") u ulici "Radnička".

Prostor obuhvata Regulacionog plana „Centar II“ Zavidovići i dalje predstavlja dio gradskog središta u kome je potrebno vršiti intervencije u cilju što boljeg iskorištavanja resursa koje pruža gradsko građevinsko zemljište i stvaranje uvjeta urbanizacije i uređenja prostora. Uspješno i odgovorno upravljanje, odnosno prostorno uređenje i zemljišna politika mogu doprinijeti napretku cijelog društva i obratno. U cilju intenziviranja gradnje i nastojanja da se planska dokumentacija prilagodi zahtjevima investitora pokrenut je postupak izmjena i dopuna regulacionog plana. Prilikom donošenja odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna plana nabrojani su lokaliteti "Bivše instalacije " (zahtjev Mujanović Ibrahima) i lokalitet prodajni objekat "Mrki" (zahtjev Latifović Mirsad. Tokom izrade Prednacrt i nacrt izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar II" Zavidovići pristiglo je još 11 zahtjeva tako da su svi obrađeni i uvršteni u izmjene i dopune u okviru ukupno 13 lokaliteta . Nosilac izrade i nosilac pripreme plana prihvatili su sve zahtjeve što je uticalo na rokove donošenja plana , ali glavni moto je bio prilagođavanje zahtjevima investitora u granicama i okvirima koji neće ugroziti okvirne ciljeve izrade i provođenja osnovnog plana.

Izmjene plana su vršene na sljedećim lokalitetima:

LOKACIJA 1 (inicijativa Mrkonjić Rasima i PTUD PC „KESTEN“

-Sastoji se iz dva zahtjeva. U skladu sa prvim zahtjevom za prednacrt plana, planirana su dva poslovna objekta, spratnosti P+2, sa pripadajućim parking prostorom, protivpožarnom saobraćajnicom oko objekata i zelenom površinom, što je za posljedicu imalo korekciju predmetne parcele u smislu povećanja kvadrature. Za nacrt dokumenta investitor je podnio novi zahtjev u kojem traži povećanje spratnosti za jednu etažu koja bi bila stambenog karaktera, a s tim u vezi i povećanje kapaciteta parkinga za 7 mjesta koliko je moguće formirati na predviđenoj površini datoj u zahtjevu. Broj novih parking mjesta uslovio je i kvadraturu stambenog prostora, koja nije mogla da bude na cijeloj površini trećeg sprata.

Drugi zahtjev se odnosi na potreban parking prostor uz predmetnu parcelu i ulaz u istu. S tim u vezi, planirano je 9 parking mjesta i saobraćajnica širine 6 m, kao i povećanje predmetne parcele.

LOKACIJA 2 (inicijativa Suton Robert)

-Na lokaciji broj 2, na zahtjev investitora, planiran je individualni stambeno-poslovni objekat, dimenzija 12m x 12m. Pozicija objekta, tj. građevinska linija prema saobraćajnici je postavljena u skladu sa građevinskim linijama susjednih objekata tako da zajedno čine skladan ulični front.

LOKACIJA 3(inicijativa Avdić Safet)

-U okviru lokacije br.3 nalaze se, takođe, dva zahtjeva. U skladu sa prvim zahtjevom, izvršena je korekcija granica parcele prema saobraćajnici kako bi postojeći poslovni objekat, spratnosti P, mogao da bude uplanjen. Na drugi zahtjev odgovoreno je, isto, korekcijom parcele u svrhu planiranja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+2, sa potrebnim pripadajućim parkingom na parceli, kao i zelenim površinama. Sa južne strane parcele formirana je parcela pristupnog puta za parcelu sa istočne strane predmetne parcele koja nije tretirana ovom izmjenom i dopunom regulacionog plana.

LOKACIJA 4(inicijativa Kovačić Mustafe)

-Na zahtjev investitora, izvršena je korekcija granica predmetne parcele, u smislu povećanja kvadrature, kako bi izgrađena dogradnja objekta mogla da bude u sastavu iste.

LOKACIJA 5 (inicijativa stanari zgrade u ulici Stjepana Radića br.28)

-Višeporodični stambeni objekat je izgrađen na parceli koja je denivelisana u odnosu na saobraćajnicu, tj.kota prizemlja objekta je malo niža od kote saobraćajnice tako da je otežan kolski pristup ostavama, u kojima se, između ostalog, odlaze ogrev. Pristup ostavama je sa bočne strane objekta tako da je jedino rješenje za omogućavanje kolskog pristupa suterenu stambenog objekta preparcelacija, odnosno, da se na dijelu susjedne k.č.br.627/1 planira kolski pristup, što je ovim planskim rješenjem i predviđeno s obzirom da ono neće ugroziti egzistenciju objekta na pomenutoj susjednoj parceli.

LOKACIJA 6(inicijativa Velić Larisa i Velić Deni)

-U okviru lokacije 6 na dvije građevinske parcele sa pripadajućim stambenim i stambeno-poslovnim objektom planirana je dogradnja istih, u skladu sa minimalnim udaljenostima od 1m od granice parcele uz obavezne saglasnosti vlasnika susjednih parcela

LOKACIJA 7(inicijativa Latifović Mirsada)

-U skladu sa zahtjevom investitora, izvršena je dogradnja predmetnog poslovnog objekta i korekcija granica parcele u odnosu na plansko rješenje iz prethodnog Regulacionog plana, a stim u vezi i radijus planirane saobraćajnice i trotoara.

LOKLACIJA 8 (inicijativa Bećiragić Nejra objekat Poliklinika)

-Za funkcionisanje stambeno-poslovnog objekta, ali i na zahtjev investitora, formiran je parking prostor koji je morao da bude dislociran u odnosu na prethodno plansko rješenje zbog nemogućnosti uklanjanja objekta koji je namijenjen za uklanjanje rješenjem iz prethodnog Regulacionog plana. Za dio parkinga, tačnije 7 parking mjesta i polovinu širine saobraćajnice formirana je posebna građevinska parcela u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i realizacije predmetnog parkinga. (Zahtjev Bećiragić Nejre)

LOKACIJA 9 (inicijativa Mujanović Ibrahima)

-Lokacija br.9 (bivše „Instalacije“) je područje sa planiranom bruto građevinskom površinom (BGP) od 3635,97 m². Riječ je o tri objekta, dva stambeno-poslovna i jednim objektom ugostiteljske djelatnosti (motel), kao i o deset garaža dimenzija 3m x 6m sa pripadajućim parcelama. Jedan stambeno-poslovni objekat i motel su spratnosti P+4+Pk, sa mogućnošću izgradnje suterenske ili podrumске etaže, dok je drugi spratnosti P+2, takođe sa mogućnošću izgradnje podrumске ili suterenske etaže. Investitor je imao nekoliko varijanti prijedloga rješenja, od kojih je usvojen koncept posljednjeg prijedloga, ali uz određene korekcije u smislu međusobne udaljenosti objekata, horizontalnih gabarita istih, potrebnog broja parking mjesta, što direktno utiče na planiranu BGP, zatim, potrebne zelene površine, pješačkih koridora itd.

LOKACIJA 10 (inicijativa Ridžal Samira)

-Lokacija br.10 ima najveću planiranu bruto građevinsku površinu, 52381 m². Na zahtjev investitora planiran je stambeno-poslovni kompleks, čiji se nadzemni dio sastoji iz dva dijela povezanih pasažem, spratnosti -2Po+P+6. Dvije podzemne etaže namijenjene su parkiranju za stambene i poslovne sadržaje. Pripadajuće rampe, tj.njihov položaj, veličina, nagib i oblik biće definisani kroz dokumentaciju nižeg reda, kao i poslovni sadržaji i stambene jedinice. Moguća je izgradnja i 7.sprata, ali samo za potrebe tehničke etaže, odnosno, smještaj neophodnih instalacija. Minimalna visina i širina pasaža mora da zadovolji potrebe prolaza vatrogasnih vozila. Za potrebe ovog kompleksa planirana je i trafostanica sa pripadajućom parcelom sa zapadne strane kompleksa, a čiji će definitivni položaj da odredi nadležno preduzeće.

LOKACIJA 11 (inicijativa za dogradnju objekta „Stari hotel“)

-Na zahtjev investitora predviđena je rekonstrukcija postojećeg ugostiteljskog objekta (hotela) u vidu nadogradnje, tj.povećanje spratnosti za jednu etažu, dok je sa južne strane planirano uklanjanje prizemnog objekta, koji je estetski i funkcionalno neprimjeren postojećem objektu. Umjesto njega, planiran je objekat spratnosti Su+P+2, koji bi se sastojao iz garaže u suterenskoj etaži i smještajnih kapaciteta na ostalim etažama. Pripadajuća rampa, tj.njena veličina i nagibbiće definisani kroz dokumentaciju nižeg reda.

LOKACIJA 12 (inicijativa PD „Kobra“ d.o.o. Zavidovići)

-Zahtjev investitora se odnosi na povećanje građevinske parcele, odnosno, da se objedine parcele na kojoj je izgrađen poslovnih objekata (pekara) i parkinga koji se trenutno koristi za potrebe istih. Stoga, u okviru objedinjene parcele, uz objekte, planirana je pješačka i pješačko-kolska površina, traženi parking sa 10 parking mjesta i zelena površina na istočnoj strani parcele.

LOKACIJA 13(inicijativa nosioca pripreme)

-Na lokaciji 13 planom je predviđena gradnja izgrađenog stambenog objekta vl. Kunovac Ešefe i Kunovac Šukrije spratnosti P+1+Pk.

OPĆINSKI NAČELNIK

mr.sci. Hašim Mujanović