



Broj: 02-19-1810/20-AP-2
Datum: 15.07.2020. godine

Na osnovu člana 48. stav (5) i člana 50. stav (1) i (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 25. stav (1) tačka 5. Statuta općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/2008, 5/a/2008 i 11/2019), Općinsko vijeće Zavidovići na svojoj __. sjednici održanoj __.07.2020. godine donijelo je

O D L U K U
o izmjeni Odluke o provođenju
Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići

Član 1.

U članu 11. Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 10/03 i 2/10) tabela „PLAN PARCELACIJE“ mijenja se i glasi: „

PLANIRANA PARCELACIJA

REDI BROJ	NAMJENA	BROJ PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m²)
1.	poslovna	2/4	547,37
2.	stambena	3/5	94,35
3.	poslovna	3/7	601,98
4.	stambeno-poslovna	3/9	1399,90
5.	stambeno-poslovna	3/10	685,41
6.	stambeno-poslovna	3/11	228,62
7.	poslovna	3/13	161,12
8.	stambeno-poslovna	4/8	293,3
9.	stambeno-poslovna	4/8-1	127,94
10.	stambeno-poslovna	4/8-2	141,28
11.	stambeno-poslovna	4/8-3	196,77
12.	poslovna	4/9	649,67
13.	stambeno-poslovna	4/10	621,51

14.	stambeno- poslovna	4/11	327,69
15.	terasa	5/13	185,62
16.	poslovna	5/8	23,25
17.	poslovna	5/9	29,67
UKUPNO:			6315,45

Član 2.

Ova Odluka stupa na snagu prvog narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Zavidovići“.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Seferović Redžo, s.r.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

U članu 48. stav (5) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona ”, broj: 1/14 i 4/16) propisano je: „Prijedlog planskog dokumenta razmatra i usvaja Skupština Kantona, odnosno općinsko vijeće”.

U članu 50. stav (1) i (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona”, broj: 1/14 i 4/16) propisano je:

„(1) Izmjene i dopune planskog dokumenta vrši se po postupku i na način predviđen za izradu i donošenja tog planskog dokumenta. U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja zakona.

(2) Izuzetno od odredbe stava (1) ovog člana, izmjena i dopuna planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovna koncepcija tog planskog dokumenta.”

(3) Nositelj pripreme planskog dokumenta, u smislu stava (2) ovog člana, podnosi Skupštini Kantona, odnosno općinskom vijeću, prijedlog izmjene i dopune planskog dokumenta koji čini tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz planskog dokumenta za koji se predlaže izmjena i dopuna. Ako se radi o planskom dokumentu užeg područja, nositelj pripreme mora prethodno pribaviti saglasnost Ministarstva o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja.“

ODREDBE ODLUKE KOJE SE MIJENJAJU

Član 11.

Na grafičkom prilogu br. 7 prikazan je prijedlog nove parcelacije.

Parcele na kojima je izmijenjen samo redni broj parcela su:

k.č. 3/11 u k.č. 3/12, k.č. 4/3 u 4/1, k.č. 4/16 u 4/3, 4/15 u k.č. 4/4, k.č. 4/14 u k.č. 4/5, 4/13 u k.č. 4/6 i k.č. 4/12 u k.č. 4/7.

Parcele koje briše urbanističko rješenje su:

k.č.3/5, k.č. 4/4, k.č. 4/5, k.č. 4/6, k.č. 4/7.

Na grafičkom prilogu br. 7 različitim bojom su tretirane novoformirane parcele na kojima su dati brojevi parcela sa njihovom površinom.

Planirane nove parcele sa brojem parcele, namjenom i površinom prikazane su i u tabelarnom prilogu "Planirana parcelacija”.

PLANIRANA PARCELACIJA

RED. BR.	NAMJENA	K.Č.	POVRŠINA (m ²)
1.	poslovna	2/4	547,37
2.	stambena	3/5	94,35
3.	poslovna	3/7	601,98
4.	stambeno-poslovna	3/9	1399,90
5.	stambeno-poslovna	3/10	685,41
6.	stambeno-poslovna	3/11	228,62

7.	poslovna	3/13	161,12
8.	stambeno- poslovna	4/8	759,29
9.	poslovna	4/9	649,67
10.	stambeno- poslovna	4/10	621,51
11.	stambeno- poslovna	4/11	327,69
12.	terasa	5/13	185,62
13.	poslovna	5/8	23,25
14.	poslovna	5/9	29,67
UKUPNO:			6315,45

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Predmetni lokalitet obuhvata dio prostora Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići koji predstavlja dio najužeg gradskog središta u kome je potrebno usaglasiti opće i privatne interese s ciljem planske izgradnje i stvaranje urbanistički oblikovanog prostora privlačnog za boravak i življenje građana kako sa funkcionalnog tako i sa estetskog aspekta.

Inicijativu za izmjene Regulacionog plana na predmetnom lokalitetu, po skraćenom postupku, podnijeli su Muharemović Muharem dana 10.07.2019. godine i KRIVAJA - TVORNICA MONTAŽNIH KUĆA“ d.o.o. Zavidovići i „NOVI CENTAR“ DD Zavidovići dana 06.02.2020. godine.

Muharemović Muharem je svoju inicijativu obrazložio time da je već izvršio nadogradnju dijela zgrade u svom vlasništvu ali i da je prekoračio granice građenja u okviru Regulacionog plana time što je nadgradio i petu etažu a po Regulacionom planu dozvoljene su četiri. Pogrešno je smatrao da se peta etaža smatra krovijem što u nadležnoj službi ne prihvataju te je dogradio i vanjsko stepenište za prvi sprat poslovne namjene. Smatra da je predmetna nadogradnja uljepšala ovaj dio grada a da nije zanemarljiv ni finansijski efekat jer se na ime naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i za rentu treba uplatiti cca 30.000,00 KM.

Cijeneći podnesene inicijative utvrđeno je da su iste opravdane, te se pristupilo njihovom provođenju u smislu pripreme odgovarajuće dokumentacije i akata radi njihovog dostavljanja Općinskom vijeću Zavidovići.

Također je cijeneći sadržaj podnesenih inicijativa utvrđeno da tražene izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići ne predstavljaju njegovu izmjenu u koncepcijskom smislu, odnosno na mijenja se njegova koncepcija, odlučeno je da se postupak izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići provede po skraćenom postupku u skladu sa članom 50. stav (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju. Naime, izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta. U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja zakona. Izuzetno od navedenog izmjena i dopuna planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovna koncepcija tog planskog dokumenta.

U skladu sa navedenim nosilac pripreme Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma (U daljem tekstu Nosilac pripreme) izmjena i dopuna Regulacionog plana “Centar III” Zavidovići je pribavio dvije tematske karte sa prikazom plana parcelacije i građevinske linije u skladu sa članom 50. stav (3) Zakona o prostornom uređenju i građenju. Navede tematske karte izrađene su od strane PD “TING” d.o.o. Žepče koji u ovom postupku ima ulogu nosioca izrade izmjena i dopuna Regulacionog plana “Centar III”

Zavidovići. Naime, nosilac pripreme planskog dokumenta podnosi Skupštini Kantona, odnosno općinskom vijeću, prijedlog izmjene i dopune planskog dokumenta koji čini tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz planskog dokumenta za koji se predlaže izmjena i dopuna.

USKLAĐENOST IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA “CENTAR III” ZAVIDOVIĆI SA PLANOM ŠIREG PODRUČJA

Nakon pripreme obrazloženja i tematskih karata, istu su dostavljene Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona radi davanja pribavljanja saglasnosti o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja u skladu sa članom 50. stav (4) Zakona o prostornom uređenju i građenju. Naime, nosilac pripreme planskog dokumenta podnosi Skupštini Kantona, odnosno općinskom vijeću, prijedlog izmjene i dopune planskog dokumenta koji čini tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz planskog dokumenta za koji se predlaže izmjena i dopuna. Ako se radi o planskom dokumentu užeg područja, nosilac pripreme mora prethodno pribaviti saglasnost Ministarstva o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja.

Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona dostavilo je saglasnost o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja broj: 12/19-6801-1/20 od 18.05.2020. godine sa prilogom Izvod iz planske dokumentacije o usaglašenosti izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići sa planskim dokumentom šireg područja broj: 12/19-6801/20 od 18.05.2020. godine izdat od Kantonalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona (U daljem tekstu Izvod).

U skladu sa primjedbama iznesenim u Izvodu u pogledu poboljšanja teksta izostavljeno je iz preambule Prijedloga Odluke suglasnost Ministarstva, te je dodatno izvršeno jezičko, gramatičko i nomotehničko poboljšanje teksta Prijedloga Odluke u skladu sa Jedinstvenim pravilima za izradu pravnih propisa u Zeničko-dobojskom kantonu („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 8/08). Nadalje je obrazloženo zašto se pristupilo izmjenama i dopunama Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići po skraćenom postupku, odnosno da predložene izmjene i dopune ne predstavljaju promjenu koncepcije Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići što je potvrđeno u Izvodu od strane Kantonalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona. Na ovaj način je učinjeno nespornim da se predmetne izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići mogu provoditi po skraćenom postupku i da je postupano u skladu sa članom 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju, naročito u pogledu stava (3) jer su za predmetne izmjene i dopune od strane Nosioca pripreme pribavljeno tekstualno obrazloženje i sa grafičkim prilogom dvije tematske karte.

U pogledu konstatacije u Izvodu da nije vidljivo da je prethodno donesena Odluka o pristupanju izrade izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići, mišljenja smo da ova konstatacija izlazi iz okvira nadležnosti Kantonalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona kako je to propisano u članu 50. stav (3) Zakona o prostornom uređenju i građenju. Naime, Ministarstvo daje suglasnost o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja u šta ne spada ocjena da li je prilikom izmjena i dopuna planskog dokumenta po skraćenom postupku potrebno donijeti odluku o pristupanju izmjena i dopuna planskog dokumenta. O potrebi donošenja odluke o pristupanju izmjena i dopuna planskog dokumenta prilikom izmjena i dopuna planskog dokumenta po skraćenom postupku može voditi računa Ministarstvo shodno članu 148. stav (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju, kojim je određeno da nadzor nad provođenjem navedenog zakona vrši Ministarstvo. U aktu Ministarstva broj: 12/19-6801-1/20 od 18.05.2020. godine koje vrši

nadzor nad primjenom Zakona o prostornom uređenju i građenju nije navedeno da se pogrešno primjenjivao navedeni Zakon, odnosno nije navedeno da je potrebno prethodno donijeti Odluku o pristupanju izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići prilikom donošenja Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići. Međutim, bez obzira na navedeno i činjenicu da Kantonalni zavod za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona ne vrši nadzor nad primjenom Zakona o prostornom uređenju i građenju nego daje izvod o usklađenosti nižeg sa višim planskim dokumentom, postoji oprečno mišljenje u pogledu potrebe prethodnog donošenja Odluke o pristupanju izrade izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići prije donošenja Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići. U cilju razjašnjenja ovog pravnog pitanja, mišljenja smo da je stav Kantalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona pogrešan, te da prilikom izmjena i dopuna planskog dokumenta po skraćenom postupku u skladu sa članom 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju nije potrebno donositi odluku o pristupanju izmjena i dopuna tog planskog dokumenta iz sljedećih zakonom propisanih uslova.

Članom 42. stav (1) je propisano: „Prije pristupanja izradi ili izmjeni planskih dokumenata Skupština Kantona ili općinsko vijeće, zavisno od nadležnosti, donosi Odluku o pristupanju izradi ili zamjeni planskih dokumenata“.

Članom 42. stav (5) Zakona o prostornom uređenju i građenju je propisano: „Postupak izmjene planskog dokumenta vrši se po postupku i način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta“.

S obzirom na činjenicu da su se stekli uslovi da se predmetna odluka može donijeti po skraćenom postupku, postupilo se po članu 42. stav (6) Zakona o prostornom uređenju i građenju koji glasi: „Izuzetno od stave (5) ovog člana, izmjena planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku, ako se izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnja istog.“

Članom 42. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju je propisano: „Nosilac pripreme plana, u smislu odredbe stava (6) ovog člana, podnosi Skupština Kantona, odnosno općinskom vijeću, prijedlog izmjene planskog dokumenta“.

Kako se ovdje radi o planskom dokumentu kojim se ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istoga, što je navedeno i u Zaključku Ministarstva, smatramo da nije potrebno prethodno donijeti Odluku o pristupanju izradi ili izmjeni planskog dokumenta. Ako bi se drugačije pristupilo, onda to i ne bi bio skraćeni postupak po kome se direktno Općinskom vijeću podnosi Prijedlog izmjene planskog dokumenta na raspravljanje i odlučivanje, što je regulisano i Poslovníkom o radu Općinskog vijeća.

Što se tiče konstatacije da se u preambuli ove Odluke treba pozvati na član 50. stav (2) mislimo da je napravljen previd jer se u dostavljenom prijedlogu odluke upravo na taj član nosilac pripreme i pozvao a konstatacija da treba iz preambule brisati poziv na Saglasnost koju Ministarstvo daje, moramo navesti da smo upravo na prijedlog Kantalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje, kad su radili kao nosilac izrade planskih dokumenata za općinu Zavidovići, tražili da navodimo i saglasnost u preambuli odluke.

Naime, u obrazloženju predmetne odluke kao pravni osnov navodi se član 50. stav (1) i stav (2) ovog člana, gdje se kao izuzetak od primjene odredaba zakona u postupku donošenja planskih dokumenata i njihovih izmjena i dopuna stavom (2) propisuje:

„Izuzetno od odredbe stava (1) ovog člana, izmjena i dopuna planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom i dopunom bitno ne mijenja osnovna koncepcija tog planskog dokumenta.”

(3) Nosilac pripreme planskog dokumenta, u smislu stava (2) ovog člana, podnosi Skupštini Kantona, odnosno općinskom vijeću, prijedlog izmjene i dopune planskog dokumenta koji čini tekstualno obrazloženje sa grafičkim prikazom na odgovarajućem broju tematskih karata iz planskog dokumenta za koji se predlaže izmjena i dopuna. Ako se radi o planskom dokumentu užeg područja, nosilac pripreme mora prethodno pribaviti saglasnost Ministarstva o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja.“

U konkretnom slučaju se izmjene i dopune planskog dokumenta donose po skraćenom postupku jer su ispunjeni uslovi iz odredbe člana 50. stav (2) i stav (3), ne mijenja se osnovna koncepcija planskog dokumenta i pribavljena je saglasnost Ministarstva o usaglašenosti izmjene i dopune sa planskim dokumentom šireg područja, a što potvrđuje svojim mišljenjem i Kantonalni zavod za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona broj: 12/19-680/20 od 18.05.2020. godine.

Također je u Izvodu Kantonalnog zavoda za urbanizam i prostorno uređenje Zeničko-dobojskog kantona pogrešno utvrđeno i konstatovano da planirane izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići obuhvataju između ostalog i promjenu građevinske linije. Predloženim izmjenama i dopunama Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići uopšte se ne mijenja građevinska linija na ovom lokalitetu što se može utvrditi na osnovu izvoda i grafičkog priloga važećeg Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići. Međutim, opreza radi i zbog dokazivanja da je na ovom lokalitetu ispoštovana preporuka iz Izvoda u pogledu širine pješačkog trotoara i nesmetanog pješačkog saobraćaja, te poštivanja građevinskih linija već izgrađenih objekata, izvršen je uviđaj i sačinjena skica sa prikazanim dimenzijama. Na osnovu izvršenog uviđaja utvrđeno je da se neće remetiti građevinska linija predviđena važećim Regulacionim planom „Centar III“ Zavidovići i da je građevinska linija navedena u prijedlogu odluke u granicama važeće građevinske linije na ovom lokalitetu. Također, na osnovu izvršenog uviđaja utvrđeno je da se širina pješačkog trotoara na ovom lokalitetu kreće u rasponu od 4,1 metar do 7,22 metra, što je očigledno više od predviđenih minimalno 2,00 metra prema Urbanističkom planu kao planskom dokumentu višeg reda. **(Skica snimanja je data u prilogu predmetne odluke).**

Na osnovu svega iznesenog utvrđeno je da je Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići usklađen sa planovima šireg područja i da se predloženim izmjenama i dopunama ne mijenja koncepcija Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići zbog čega se izmjene i dopune mogu provoditi po skraćenom postupku u skladu sa članom 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići koje se predlažu na osnovu inicijative Muharemović Muharema podrazumijevaju promjenu spratnosti i povećanje gabarita objekta. Nakon usvajanja izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići koje su inicirane od strane Muharemović Muharema iz Zavidovića (povećanje spratnosti i povećanje gabarita objekta) omogućit će se izdavanje odobrenja za građenje za poslovno-stambeni objekat u ulici „Alije Izetbegovića“ koji je nadograđen nad postojećim poslovnim objekatom na k.č. broj: 1245/38 k.o. Zavidovići, vlasništvo Muharemović Muharema iz Zavidovića. Trenutno navedena nadogradnja poslovno-stambenog objekta nema odobrenje za građenje. Zbog toga je potrebno razjasniti pravno pitanje da li je zakonito uvrstiti u planski dokument objekat koji je bespravno sagrađen i da li se to smatra legalizacijom bespravno sagrađenog objekta. Legalizacija bespravno sagrađenih objekata se vrši izdavanjem odobrenja koje se

provodi u upravnom postupku po zahtjevu investitora pred Službom za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma. Uvrštavanje prijedloga Muharemović Muharema iz Zavidovića u Regulacioni plan „Centar III“ Zavidovići je samo stvaranje jedne od pretpostavki da se za navedene objekte izda odobrenje za građenje. Naime, da bi se za ovaj objekat izdalo odobrenje za građenje, građenje takvog objekta se može odobriti samo ako prostorno planska dokumentacija to dozvoljava (ukoliko se usvoje izmjene i dopune) uz prilaganje ostalih potrebnih dokaza (projekat, plaćene naknade, takse, dokaz o pravu vlasništva, saglasnosti i sl.). Ovdje se postavlja pitanje razloga kojima se rukovodi da se za ovaj objekat uvrsti mogućnost izgradnje petog sprata u Regulacioni plan „Centar III“ Zavidovići i omogući izdavanje odobrenje za njegovo građenje. Jedan dio razloga se odnosi na to da li tako izgrađeni objekat ispunjava urbanističko-tehničke uslove i da li će se uklapati u ukupno prostorno uređenje lokaliteta na kojem se nalazi, kao i izgled, spratnost i položaj njegove izgrađenosti. Odgovor na ova pitanje i razloge može dati samo nosilac izrade PD „TING“ d.o.o. Žepče koji posjeduje stručno znanje da ocjeni ove aspekte. U konkretnom slučaju uvrštavanjem mogućnosti izgradnje petog sprata u izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići, nosilac izrade je potvrdio da ovaj objekat ispunjava uslove sa stanovišta urbanističko-tehničkih uslova i stanovišta prostornog uređenja lokaliteta na kojem se nalazi. Pitanje da li treba ovakve objekte uvrstiti u plan u obliku kakvi su izgrađeni i stvoriti jednu od pretpostavki da im se izda odobrenje za građenje je svakako stvar pristupa i odnosa spram objekata koji su bespravno izgrađeni ili izgrađeni protivno odobrenju za građenje, odnosno treba li to dozvoliti ili ne bez obzira na njihovo prostorno i urbanističko uklapanje u okolinu. Ova odluka je na Općinskom vijeću Zavidovići uzimajući u obzir i druge aspekte. Pod pretpostavkom da su opravdani razlozi za uvrštavanje bespravno sagrađenih objekata u Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići, njihovo uvrštavanje nije protivzakonito jer Zakonom o građenju i prostornom uređenju Zeničko-dobojskog kantona i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, broj: 63/04, 50/07 i 84/10) nije zabranjeno da se bespravno sagrađeni objekti i objekti sagrađani protivno datom odobrenju uvrštavaju u regulacione planove sa ciljem stvaranja jedne od pretpostavki da se za takve objekte izda odobrenje za građenje. U proteklom periodu nadležni zakonodavni organi Zeničko-dobojskog kantona i drugih kantona su donosili zakone kojima se omogućava legalizacija bespravno sagrađenih objekata uz ispunjavanje urbanističko-tehničkih uslova i plaćanje naknada i taksi. Najskoriji primjer ove konstatacije je donošenje Odluke o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i bespravnih zahvata („Službene novine ZDK“, broj: 18/19”).

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići koje se predlažu na osnovu inicijative PD „NOVI CENTAR“ d.o.o. Zavidovići i PD „KRIVAJA – TVORNICA MONTAŽNIH KUĆA“ d.o.o. Zavidovići podrazumijevaju promjenu spratnosti i povećanje gabarita objekta, odnosno, usklađivanje dimenzija i spratnosti planiranog objekta i izgrađenog poslovnog objekta u ulici „Alije Izetbegovića“ u vlasništvu PD „NOVI CENTAR“ d.o.o. Zavidovići koji je sagrađen do 1974. godine i novoformirane parcele. Predložene izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići podrazumijevaju izmjenu plana parcelacije i omogućavaju cijepanje zemljišne parcele označene sa k.č. broj: 1245/38 k.o. Zavidovići, a prema izgrađenosti objekta na istoj parceli koji su vlasništvo PD „NOVI CENTAR“ d.o.o. Zavidovići i PD „KRIVAJA – TVORNICA MONTAŽNIH KUĆA“ d.o.o. Zavidovići i Muharema Muharemovića, a sve s ciljem upisa novosagrađenih objekata u zemljišnu knjigu u skladu sa zakonom. Dio poslovnog objekat u ulici „Alije Izetbegovića“ vlasništvo gore navedenih pravnih lica, izgrađen je do 1974. godine na zemljišnoj parceli označenoj sa k.č. broj: 1245/38 k.o. Zavidovići i dijelu zemljišne parcele označene sa k.č. broj: 1245/1 k.o. Zavidovići (u površini od 12,00m²). U vrijeme izgradnje navedenog objekta parcela je imala status građevinskog zemljišta u društvenoj svojini sa upisanim pravom korištenja njihovih posjednika. Međutim, stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima („Službene novine

Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13) i pretvaranjem prava korištenja na građevinskom zemljištu sa društvenog / državnog vlasništava u privatno vlasništvo, pojavio se problem prilikom upisa navedenog objekta u zemljišnu knjigu na dijelu objekta koji je izgrađen na dijelu zemljišne parcele označene sa k.č. broj: 1245/1 k.o. Zavidovići vlasništvo Općine Zavidovići u površini od 12,00 m². Isti se problem zbog navedenog razloga pojavio i sa upisom stambenih jedinica koje su nadograđene nad ovim objektom. Kako bi se razriješio navedeni problem, potrebno je izvršiti cijepanje navedenih parcela i formiranje novih parcela. Nakon toga bi se pristupilo oblikovanju zemljišne parcele koja bi se sastojala od dijela k.č. broj: 1243/1 k.o. Zavidovići vlasništvo Općine Zavidovići (u površini od 12,00m²) u korist građevinske parcele označene sa 4/8-1. Postupak oblikovanja gore navedene parcele bi se provodio prodajom iste putem neposredne pogodbe u skladu sa članom 363. stav (3) tačka 5) Zakona o stvarnim pravima.

POJAŠNJENJE GRAFIČKIH RJEŠENJA

Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar III” Zavidovići odnose se na lokalitet 4, zona “C” čija je namjena stambeno-poslovna. Na navedenom lokalitetu je predviđena parcela 4/8 a ista se sastoji od katastarskih čestica (1245/38 i 1245/39 k.o. Zavidovići) i dijelova katastarskih čestica (1245/1, 1245/21, 1245/22, 1245/23, 1245/24, 1245/25, 1245/26 i 1245/27 k.o. Zavidovići).

Izmjenama i dopunama Regulacionog plana “Centar III” Zavidovići na navedenom lokalitetu se predviđa formiranje nove tri građevinske parcele:

- Parcela označena sa 4/8-1 koja se sastoji od dijela k.č. 1245/38 k.o. Zavidovići sa udjelom od 30/272 upisana kao posjed KRIVAJA - TVORNICA MONTAŽNIH KUĆA“ d.o.o. Zavidovići i udjelu od 92/272 upisana kao posjed „NOVI CENTAR“ DD Zavidovići i dijela k.č. 1245/1 k.o. Zavidovići u površini od 12 m² upisana kao posjed Općina Zavidovići sa udjelom 1/1 na kojoj se predviđa nadogradnja postojećeg objekta spratnosti Po + P do maksimalne spratnosti Po+4+M;
- Parcela označena sa 4/8-2 koja se sastoji od dijela k.č. 1245/38 k.o. Zavidovići sa udjelom od 150/272 posjeda upisana kao posjed Muharemović Muharema i dijela k.č. 1245/1 k.o. Zavidovići u površini od 38 m² upisana kao posjed Općina Zavidovići sa udjelom 1/1 na kojoj se predviđa nadogradnja postojećeg objekta spratnosti Po + P do maksimalne spratnosti Po+4+M;
- Parcela označena sa 4/8-3 koja se sastoji od k.č. 1245/39 k.o. Zavidovići upisana kao posjed Općina Zavidovići sa udjelom 1/1 na kojoj se predviđa nadogradnja postojećeg objekta spratnosti Po + P do maksimalne spratnosti Po+4+M;

(1) Tabela:

Prikaz planirane parcelacije iz važećeg RP Centar III.

PLANIRANA PARCELACIJA

RED. BR.	NAMJENA	Br. parcele	POVRŠINA (m ²)
1.	poslovna	2/4	547,37
2.	stambena	3/5	94,35
3.	poslovna	3/7	601,98

4.	stambeno-poslovna	3/9	1399,90
5.	stambeno-poslovna	3/10	685,41
6.	stambeno-poslovna	3/11	228,62
7.	poslovna	3/13	161,12
8.	stambeno-poslovna	4/8	759,29
9.	poslovna	4/9	649,67
10.	stambeno-poslovna	4/10	621,51
11.	stambeno-poslovna	4/11	327,69
12.	terasa	5/13	185,62
13.	poslovna	5/8	23,25
14.	poslovna	5/9	29,67
UKUPNO:			6315,45

Iz dosadašnjeg tabelarnog prikaza izmjenama i dopunama je obuhvaćena parcela obilježena sa 4/8 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 u većoj mjeri 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 NASTALIH
NA LOKACIJI PARCELE 4/8 I DIJELA PARCELE 4/9**

Broj parcele	lokalitet	površina(m²)	namjena
4/8-1	4	127,94	STAMBENO-POSLOVNA
4/8-2	4	141,28	STAMBENO-POSLOVNA
4/8-3	4	196,77	STAMBENO-POSLOVNA

FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno angažovanje finansijskih sredstava iz Budžeta općine Zavidovići. Izdavanje naknadnih odobrenja za građenje za objekte koje tretiraju predložene izmjene i dopune Regulacionog plana „Centar III“ Zavidovići imat će finansijski uticaj na izvršenje Budžeta općine Zavidovići za 2020. godinu po osnovu naknada koje se plaćaju u postupku izdavanja odobrenja za građenje u iznosu oko 60.000 KM.

OPĆINSKI NAČELNIK

mr. sci. Hašim Mujanović

Obradila: _____
(Nihada Huseinović)

Kontrolisao: _____
(Remzo Sinanović)