

Na osnovu člana 26. stav 1. , 6. i 8. , člana 37. Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Zeničko–dobojskog kantona», broj 2/04 i 2/08) i člana 25. stav 1. tačka 5. Statuta općine Zavidovići «Službeni glasnik općine Zavidovići», broj 5/08 i 5/a/08), Općinsko vijeće Zavidovići na 19.sjednici održanoj 27.02.2010.godine, donijelo je

O D L U K U

o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „CENTAR III“ Zavidovići

Član 1.

U članu 1. dodaje se stav 3. koji glasi:

„Za postojeće stambene objekte kolektivnog stanovanja može se vršiti promjena namjene iz stambenog u poslovni prostor u skladu sa zakonom.“

Član 2.

U članu 8. dodaje se stav 2. 3, i 4. koji glase:

„Izuzetno od stava 1. su slučajevi kada je promjena namjene građevinskog zemljišta vezana za proširivanje i zauzimanje dijela javne površine u svrhu proširenja poslovnih prostora koje će Općinsko vijeće odobriti na osnovu pripremljenog Programa mjera i aktivnosti Službe nadležne za urbanizam i prostorno uređenje.“

„U skladu sa prethodnim stavom Općinsko vijeće će formirati Stručnu komisiju za izradu Programa proširenja poslovnih prostora“.

„Odluku o usvajanju Programa proširenja poslovnih prostora donosi Općinsko vijeće“.

Član 3.

Naslov III "Plan parcelacije" Član 10. mjenja se i glasi:

Plan parcelacije je formulisan na osnovu urbanističkog rješenja. Pri izradi regulacionog rješenja maksimalno se nastojalo poštivati privatno vlasništvo i granice postojećih parcela.

Planirane građevinske parcele, ovisno o potrebi i mogućnostima se mogu udruživati i formirati veće građevinske parcele ili se dijeliti na manje građevinske parcele, s tim da se zadovolje minimalni urbanističko – tehnički uvjeti (priključak na mreže saobraćajnice i komunalne infrastrukture).

Procenat izgrađenosti planiranih građevinskih parcela predviđen je do optimalnih 45 % .

Pregled planiranih građevinskih parcela, sa oznakom parcela, dimezijama i površinama dat je kroz grafički prilog br.7. "Plan parcelacije".

Član 4.

Naslov III "Plan parcelacije" Član 11. mjenja se i glasi:

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

Parcele na kojima je izmjenjen 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 bojama 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

Član 5.

U članu 13. stav 3.se briše i zamjenjuje novim stavom koji glasi:

„Za svaki pojedinačni objekat utvrđuje se građevinska linija objekta koja se odnosi na liniju iskolčenja prizemlja objekta”.

Stav 7. se briše i dodaje novi stav koji glasi:

„Građevinski kompleksi u okviru ove zone definirani su građevinskim linijama koje formiraju građevinski blok a iste predstavljaju maksimalnu mogućnost dozvoljene gradnje prizemlja objekta.

Građevinski blok unutar kojeg se formiraju objekti, zadati su preko urbanističkih pokazatelja, koeficijenta izgrađenosti koji su tretirani za svaku parcelu pojedinačno i procenta izgrađenosti koji je dat do 45% a u slučaju nadogradnje do max 100% (optimalno)

(svi elementi definiranja građevinske i regulacione linije prikazani su i na grafičkom prilogu broj 8. i tekstualnom dijelu plana).

Granice parcela planirane ovim regulacionim planom u okviru tretiranih građevinskih blokova se mogu cijepati ili objedinjavati prema rješenju Općinskog vijeća a na osnovu usaglašenog prijedloga idejnog rješenja investitora“.

U članu 13. dodaje novi stav 8. koji glasi:

„Povećanje spratnosti objekata odnosno nadogradnje objekata uskladiti sa max spratnošću predviđenom Urbanističkim planom grada Zavidovići i lokacijskim uslovima zone u kojima se objekat nalazi.“

II PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 6.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku općine Zavidovići“.

OPĆINA ZAVIDOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: 01-23-2295/09
Dana, 27.02.2010.godine

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA

ing.Radosav Petrović, s.r.

(M.P.)

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Članom 26. stav 1. , 6. i 8. , Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Zeničko – dobojskog kantona», broj 2/04 i 2/08) utvrđeno je:»Odluku o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenata prostornog uređenja donosi Skupština Kantona ili Općinsko vijeće, ovisno o nivou nadležnosti za donošenje dokumenata prostornog uređenja. Izmjena dokumenata prostornog uređenja vrši se po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog dokumenta. Odluka o pristupanju izradi ili izmjeni dokumenta prostornog uređenja od značaja za općine, objavljuje se u službenim glasilima općina».

Članom 37. Zakona o prostornom uređenju definisano je " Postupak usvajanja i donošenja dokumenata prostornog uređenja iz nadležnosti Kantona istovjetan je postupku donošenja i usvajanja kantonálnih zakona. Postupak usvajanja i donošenja dokumenata prostornog uređenja iz nadležnosti općina istovjetan je postupku donošenja i usvajanja općinskih propisa. Nakon usvajanja nacrtá svaki dokument prostornog uređenja stavlja se na javnu raspravu pod uvjetima i u trajanju utvrđenom u Odluci o pristupanju izradi dokumenta prostornog uređenja, u trajanju od jednog do tri mjeseca u zavisnosti od vrste i obima plana. Istovremeno sa donošenjem dokumenata prostornog uređenja iz člana 6. ovog zakona, donosi se Odluka o provođenju dokumenata prostornog uređenja . Odluka o provođenju dokumenata prostornog uređenja od značaja za Kanton objavljuje se u « Službenim novinama kantona «. Odluka o provođenju dokumenta prostornog uređenja od značaja za općine , objavljuje se u službenim glasilima općina . Također je članom 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (" Sl. Novine F BiH " broj: 63/04) 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 prednacrtá, nacrtá i prijedloga Regulacionog plana.

RAZLOZI DONOŠENJA

Prostor grada, kao složena tvorevina, podložan je mnogim uticajima i promjenama. Promjene koje se dešavaju potrebno je pratiti i na temelju istih donositi ili mijenjati plansku dokumentaciju, kako bi je uskladili sa potrebama i zahtjevima određenog lokaliteta. Na temelju ovakvih zaključaka te zahtjeva sa terena, donešena je i Odluka o pristupanju izradi, a sada i prijedlog Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići.

Regulacioni plan "Centar III" Zavidovići obuhvata područje omeđeno gradskim ulicama Safvet - bega Bašagića, Zlatnih ljiljana i ulicom H.K. Gradašćevića, obuhvatajući stambene blokove "Gaj I " i lamele "Klek". Područje obuhvata plana je izgrađeno u periodu od pedesetih do početka devedesetih godina prošlog stoljeća i predstavlja kvalitetno urbaniziranu gradsku površinu. Regulacioni plan "Centar III " Zavidovići je donesen sa ciljem da se sačuvaju zatečene vrijednosti te da se kroz dodatno opremanje i urbaniziranje pojedinih dijelova stvore još povoljniji uvjeti življenja. Od usvajanja plana pa do danas u prostoru obuhvata plana općina je prema planu izgradila jednosmjerni izlazak na ulicu Zlatnih ljiljana iz ulice Alije Izetbegovića i dječije igralište na lokalitetu "Iza zgrade radiostanice". U proteklom periodu na obuhvatnom prostoru izvedene su dogradnje nekoliko poslovnih prostora te je iskazan zahtjev za nadogradnju poslovne zgrade "Šumarstvo". Kroz javne rasprave koje se vode tokom usvajanja planova često se pominjala potreba za ponovnim analizama ovog prostora , te se iz tog razloga i pristupilo izradi izmjena i dopuna

Regulacionog plana " Centar III " Zavidovići. Odluka o provođenju izmjena i dopuna regulacionog plana tokom javne rasprave po nacrtu je izmijenjena u sljedećim dijelovima:

- član 1. je mijenjan i dodat je stav 3. (kako je već navedeno u odluci) iz razloga da se omogući vlasnicima stanova pretvaranje istih u poslovne prostore a u skladu sa pozitivnim propisima (Zakon o vlasničkim odnosima, Zakon o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i sl.).
- U članu 2. izmijenjen je stav 2. kako bi se tačno utvrdila nadležnost za pripremu i izradu Programa mjera i aktivnosti službe nadležne za urbanizam i prostorno uređenje. Iz istog razloga a kako bi procedura bila potpuno jasna dodati su stavovi 3. i 4.
- U članu 4. izmijenjen je stav 7. kako bi se preciziralo provođenje plana, odnosno kako bi služba imala jasno definisane parametre prilikom provođenja regulacionog plana. Pojašnjeno je da je procenat izgrađenosti 100% u slučajevima kada se vrši nadogradnja iz razloga što su izgrađene parcele već definisane u gabaritima kako je izveden objekat. Takođe je definisano da granice parcela u okviru tretiranih građevinskih blokova se mogu cijepati i objedinjavati prema rješenju Općinskog vijeća. Ovim stavom je omogućeno da se kroz Plan parcelacije mogu mijenjati oblici zadatih građevinskih parcela prema rješenju Općinskog vijeća kako se ne bi moralo pristupati čestim izmjenama i dopunama usvojenog regulacionog plana. U ovom članu dodat je i novi stav 8. kojim se eventualne nadogradnje moraju usklađivati sa spratnošću koja je definisana Urbanističkim planom grada Zavidovići i lokacijskim uslovima zone u kojima se objekat nalazi, što znači da će stručna služba prilikom utvrđivanja urbanističko-tehničkih uvjeta analizirati cjelokupni lokalitet i u skladu s tim dati urbanističku saglasnost.

Radi dalje procedure i omogućavanja javnosti da kroz javne rasprave utiču na oblikovanje i organizaciju gradskog prostora predlažem da se usvoji PRIJEDLOG Odluke o usvajanju Regulacionog plana " Centar III " Zavidovići.

OPĆINSKI NAČELNIK
Osmić Hakija, dipl.ecc.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA ZAVIDOVIĆI
OPĆINSKI NAČELNIK

-Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma-

Broj: 06-23-1154/09

Dana: 12.02.2010. godine

Služba Općinskog vijeća i
Općinskog načelnika

PREDMET: Dostava akta

Radi dalje procedure dostavljamo Vam prijedlog Odluke o provođenju izmjena i dopuna
Regulacionog plana "Centar III" Zavidovići.

S poštovanjem !

POMOĆNIK NAČELNIKA

Sinanović Remzo dipl. pravnik

