



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA GRADAČAC

H.K. Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon: 035-369-750, fax: 035-369-751, e mail: opc_grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

Na osnovu člana 24. Statuta općine Gradačac («Sl. glasnik općine Gradačac», br. 4/08, 5/12 i 1/17 i 5/18), Općinsko vijeće općine Gradačac na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, d o n o s i

Prijedlog

ODLUKU
o pristupanju realizaciji dijela Regulacionog plana "Centar"
- izgradnje gradske garaže

Član 1.

Ovom Odlukom pristupa se realizaciji dijela Regulacionog plana "Centar"- izgradnje gradske garaže i definišu se proceduralne radnje u realizaciji.

Član 2.

Prema urbanističkom rješenju navedenog Regulacionog plana, gradska garaža je predviđena da se gradi na lokaciji između objekta Gradske tržnice i objekta Gradačačkog sajma.

Zemljište na kojem je planirana izgradnja objekta iz prethodnog stava, označeno je kao k.č. br. 440/6. k.o. Gradačac II i isto je u posjedu i vlasništvu Općine Gradačac.

Član 3.

Maksimalno dozvoljena spratnost Sut.+P+2, zatim namjena (garaža sa poslovnim sadržajima), orijentacioni oblik, površina i položaj "markice" predmetnog planiranog objekta, te mogućnost izgradnje podrumskih etaža, utvrđeni su Regulacionim planom Centar, odnosno Odlukom o njegovom usvajanju i provođenju („Sl. glasnik općine Gradačac“, br. 4/09).

Ovom Odlukom se ustanovljava izgradnja garažnog prostora u dvije podrumске i suterenskoj etaži, te poslovnih prostora na preostale dvije etaže (prizemlje i sprat).

Član 4.

Opis namjene i funkcije predmetnog objekta sa osnovnim tehničkim pokazateljima, dat je idejnim projektom br. IP120618 za izgradnju gradske garaže sa poslovnim sadržajima -2 + Sut +Pr+1, urađen juna 2018. godine od strane BIS-TIP d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu: Idejni projekat).

Na osnovu Idejnog projekta, a u skladu sa odredbama člana 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine TK", br.6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), od Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove izdat će se Načelna urbanistička saglasnost u svrhu provođenja postupka prodaje zemljišta, odnosno konkursnog postupka (javnog nadmetanja).

Za sprovođenje postupka iz prethodnog stava zadužena je Općinska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 5.

Nakon okončanog postupka javnog nadmetanja, izdat će se Lokacijska informacija za izgradnju predmetnog objekta, kojom će se detaljnije upotpuniti elementi iz prethodno izdate Načelne urbanističke saglasnosti, te definisati svi potrebni podaci koji su relevantni za odobravanje građenja.

Član 6.

Realizacija ove Odluke će se vršiti na način da se izgradnja izvrši shodno ustanovljenim odredbama iz članova 3. i 4. ove Odluke i na osnovu Glavnog projekta s tim da će garažni prostor, koncipiran u dvije etaže (suteran i podrum ispod njega), služiti potrebama javnog interesa i biti u vlasništvu Općine Gradačac, dok će garažni prostor u prvoj podrumskoj etaži, te poslovni sadržaji u prizemlju i na spratu biti u vlasništvu investitora odabranog putem javnog konkursa, odnosno javnog nadmetanja.

Član 7.

Odredba iz prethodnog člana je sastavni dio Ugovora zaključenog sa vlasnikom nekretnine (Općinom Gradačac), čiji je cilj zajedničko građenje i koji će u postupku izdavanja odobrenja za građenje biti tretiran kao dokaz o pravu građenja (član 114. Zakona o prostornom uređenju i građenju).

Ugovorom iz prethodnog stava, kojeg sačinjava Općinska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove, definisat će se i svi ostali odnosi i obaveze ugovornih strana (pitanje administrativnih troškova, finansiranja izrade Glavnog projekta, obaveza po osnovu naknade za uređenje i naknade na ime pogodnosti-rente, troškova tehničkog pregleda, troškova izrade elaborata o etažiranju i dr.).

Član 8.

Poslije završene izgradnje predmetnog objekta organizovat će se tehnički pregled objekta, izdati odobrenje za upotrebu, izvršiti uplanjenje u katastarske i zemljišne knjige, te izdati potvrda o cjelovitosti radi uknjižbe etažnog vlasništva na način opisan u članu 6. ove Odluke.

Član 9.

Pored Zakonom predviđenog uporišta, ova Odluka će predstavljati osnov za izdavanje Načelne urbanističke saglasnosti iz stava 2. člana 4.

Član 10.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o pristupanju realizaciji dijela Regulaionog plana "Centar"- izgradnje gradske garaže ("Službeni glasnik općine Gradačac", br. 1/15).

Član 11.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku općine Gradačac.

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
- Općinsko vijeće -**

Broj: 01- /18
Gradačac, _____ 2018.god.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Šakić Enir s.r.

O b r a z l o ž e n j e

Donošenje ove Odluke je zasnovano na odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17). U poglavlju IV. PLANSKI DOKUMENTI navedenog Zakona, između ostalog je propisano da detaljni planski dokumenti (zoning plan, regulacioni plan i urbanistički projekat), predstavljaju tehničko-regulativne planske dokumente kojima se reguliše korištenje zemljišta, izgradnja i uređenje prostora. Ovi dokumenti se rade za vremenski period od pet do deset godina, i u tom periodu se očekuje realizacija većeg dijela planskih postavki.

Općina Gradačac raspolaže određenim detaljnim planskim dokumentima, između kojih je i Regulacioni plan "Centar", donešen od strane Općinskog vijeća Gradačac na sjednici održanoj dana 05.05.2009. godine. Realizacija ovog planskog dokumenta se odvija kontinuirano, uglavnom kroz podnešene pojedinačne zahtjeve za gradnju planom predviđenih objekata. U proteklom periodu, još uvijek nije realizovana većina planskih postavki utvrđenih ovim dokumentom. Jedna od takvih je gradska garaža, koja je predviđena da se gradi na lokaciji između objekta Gradske tržnice i objekta Gradačačkog sajma. Planska postavka, odnosno urbanističko rješenje Regulacionog plana "Centar", predviđa na predmetnom lokalitetu gradsku garažu spratnosti Sut.+P+2 sa poslovnim sadržajima. Na grafičkim priložima ovog plana, niti za jedan novoplanirani objekat (samim tim niti za objekat gradske garaže), nisu na prikazanim spratnostima date oznake za gradnju podrumskih etaža, ali je takva mogućnost predviđena za sve objekte na području regulacionog plana, i to u njegovom sastavnom dijelu – Odluci o usvajanju i provođenju.

Razlozi za donošenje ove Odluke su sadržani u činjenici da su se uspostavom JP "Parkinzi" Gradačac stekli uslovi za realizaciju dijela Regulacionog plana na kojem je predviđena gradnja gradske garaže. Naime, prije donošenja ovog detaljnog planskog dokumenta Općina je raspisivala konkurse, kojim se trebalo putem javnog nadmetanja dodijeliti zemljište u svrhu izgradnje gradske garaže. Međutim, za takve konkurse nije bilo zainteresovanih investitora, jer se pored visoke cijene realizacije ovog objekta, isticao niz dilema vezano za samo funkcionisanje i organizaciju parkiranja. Imajući u vidu navedeno, prevashodno stvorene pretpostavke da se planirani objekat može izgraditi svrsishodno ustanovljenoj namjeni, pristupilo se izradi jedne ovakve Odluke.

Cijeneći okolnost da Općina kao vlasnik nekretnine na kojoj se planira graditi gradska garaža nema sredstava za tako veliku investiciju, ovom Odlukom se daje određena mogućnost (u duhu javno-privatnog partnerstva) za realizaciju tog objekta, a samim tim i dijela Regulacionog plana "Centar", pri čemu bi se jedan dio objekta, namjenski gradio za potrebe gradske garaže (javni interes), dok bi drugi dio objekta (u svrhu ostvarenja privatnog interesa), zauzimali poslovni prostori sa pripadajućim parkinzima.

Određeni elementi, kao i proceduralne radnje neophodne za realizaciju predmetnog objekta propisani su u članovima ove Odluke, uz napomenu da se odredbom člana 10. iste, stavlja van snage ranije donešena Odluka identičnog naziva br. 01-05-15/15 od 29.01.2015. godine („Sl. glasnik općine Gradačac“ br. 1/15).

Razlozi za ponovno donošenje Odluke o pristupanju realizaciji dijela Regulacionog plana "Centar"-izgradnje gradske garaže sadržani su u činjenici da u prethodno provedenoj proceduri prodaje nekretnina nije zaključen ugovor sa najpovoljnijim ponuđačem u predviđenom roku, čime je Odluka o prodaji nekretnina br. 01-05-79/18 od 14.03.2018. godine („Sl. glasnik općine Gradačac“, br. 2/18) prestala da važi. Posljedica toga je ponavljanje postupka prodaje uz prethodno pribavljanje nove načelne urbanističke saglasnosti, budući da je osim navedenog, došlo i do novih okolnosti, odnosno pribavljanja Idejnog projekta (navedeno u članu 4. ove Odluke), kojim su data prihvatljivija konceptijska rješenja u funkcionalnom smislu u odnosu na prvobitno odabrano Idejno rješenje.

Naime, Konkursni rad za izradu arhitektonskog rješenja gradske garaže sa poslovnim sadržajima (urađen od strane BIS-TIP d.o.o. Sarajevo), odabran je na osnovu provedenog postupka po odredbama Zakona o javnim nabavkama ("Sl. glasnik BiH", br. 39/14), odnosno po postupku za provođenje konkursa za izradu idejnog rješenja (članovi 33. i 34. Zakona), čemu je prethodio Projektni zadatak, sačinjen od Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove.

Po tom Idejnom rješenju, provedena je i javna rasprava, tokom koje su iznešeni određeni prijedlozi i sugestije po pitanju funkcionalnijeg rješenja koncepta gradske garaže i poslovnih prostora. Cijeneći iskazane prijedloge i sugestije, održan je sastanak sa autorima konkursnog rada, BIS-TIP d.o.o. Sarajevo, na kojem su se oni očitovali da bi u funkcionalnom smislu bilo bolje parkiranje sa krovne etaže prebaciti u dodatnu podrumsku etažu (-2), a koja bi služila za potrebe poslovnih prostora. Nad tim podrumom bi se gradile podrumski (-1) i suterenska etaža (po namjeni-gradska garaža) u vlasništvu općine, a potom prizemlje i jedan sprat (po namjeni- poslovni prostori) u vlasništvu budućeg suinvestitora.

Ovakav stav je bio prihvatljiv i za Općinu Gradačac, te je naručena izrada Idejnog projekta, koji je dostavljen u junu mjesecu ove godine. Konceptualno rješenje u tom Idejnom projektu ne narušava arhitektonsko-urbanističku postavku Regulacionog plana „Centar“ (po pitanju maksimalno dozvoljene spratnosti i namjene prostora) i u skladu je sa odredbama njegovog sastavnog dijela, prevashodno člana 9. Odluke o usvajanju i provođenju Regulacionog plana „Centar“ („Sl. glasnik općine Gradačac“, br. 4/09).

Iz prednje navedenih razloga valjalo je donijeti novu Odluku, te prvobitnu Odluku o pristupanju realizaciji dijela Regulacionog plana „Centar“- izgradnje gradske garaže (“Službeni glasnik općine Gradačac”, br. 1/15) staviti van snage (član 10.)

U svrhu provođenja ponovnog postupka prodaje nekretnina, a s ciljem realizacije dijela Regulacionog plana „Centar“, odnosno adekvatnog regulisanja problema stacionarnog saobraćaja u centralnom gradskom području, izgradnjom objekta gradske garaže na način obraden u ovoj Odluci, predlaže se Općinskom vijeću da usvoji Odluku u datom tekstu, shodno njegovoj nadležnosti ustanovljenoj članom 24. Statuta općine Gradačac.

OBRADIVAC,

Općinska služba za urbanizam,
investicije i komunalne poslove

PREDLAGAČ

Općinski načelnik