



Na osnovu člana 24. Statuta općine Gradačac («Sl. glasnik općine Gradačac», br. 4/08 i 5/12), Općinsko vijeće općine Gradačac na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2015. godine,  
d o n o s i

**O D L U K U**  
**o pristupanju realizaciji dijela Regulacionog plana “Centar”**  
**- izgradnje gradske garaže**

**Član 1.**

Ovom Odlukom pristupa se realizaciji dijela Regulacionog plana “Centar”- izgradnje gradske garaže, te se definišu 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, 440/3 i 440/4 sve k.o. Gradačac II i isto je u posjedu i vlasništvu Općine Gradačac.

**Član 3.**

Maksimalna spratnost od četiri etaže (Sut.+P+2), namjena (garaža sa poslovnim sadržajima), te orijentacioni oblik, površina i položaj “markice” predmetnog planiranog objekta, utvrđeni su Regulacionim planom Centar.

Ovom Odlukom se ustanovljava izgradnja:

- garažnog prostora u suterenskoj i prizemnoj etaži, pri čemu se ostavlja mogućnost gradnje istog sadržaja i u podrumskim etažama
- poslovnog prostora (super/hipermarket) na preostale dvije etaže.

**Član 4.**

Opis namjene i funkcije predmetnog objekta sa osnovnim tehničkim pokazateljima, bit će dati Idejnim rješenjem.

Idejno rješenje iz prethodnog stava, sadrži:

- skup međusobno usklađenih nacрта kojima se daju osnove, presjeci, izgledi i gabariti (horizontalni i vertikalni) predmetnog objekta,
- prikaz smještaja objekta u prostoru,
- obrazloženje ideje,
- kratak tehnički opis sa osnovnim tehničkim pokazateljima( detaljni sadržaji, dispozicija, površine, arhitektonsko-oblikovni elementi, te grubi predmjer radova, odnosno aproksimativna cijena koštanja izgradnje).

**Član 5.**

Odabir najboljeg idejnog rješenja iz prethodnog člana će se izvršiti shodno 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).

**Član 6.**

Pokretanju postupka javne nabavke iz prethodnog člana, prethodi izrada Projektnog zadatka sa smjernicama za izradu idejnog rješenja, kojeg će sačiniti Općinska služba za urbanizam, investicije i komunalne poslove.

### **Član 7.**

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

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

### **Član 8.**

Investitor koji stekne pravo građenja, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, podnijet će zahtjev za izdavanje Lokacijske informacije 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 9.**

Realizacija ove Odluke će se vršiti na način da se izgradnja izvrši shodno ustanovljenim odredbama iz člana 3. ove Odluke i na osnovu Glavnog projekta s tim da će garažni prostor, koncipiran u najmanje dvije etaže ( suteran i prizemlje ) služiti potrebama javnog interesa i biti u vlasništvu Općine Gradačac, dok će preostale dvije etaže biti poslovni sadržaji u vlasništvu investitora odabranog putem javnog konkursa, odnosno javnog nadmetanja ( član 8. ove Odluke).

### **Član 10.**

Odredba iz prethodnog člana je sastavni dio Ugovora o partnerstvu zaključenim 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 11.**

Po završenoj izgradnji 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 9. ove Odluke.

### **Član 12.**

Pored Zakonom predviđenog uporišta, ova Odluka će predstavljati osnov za izdavanje načelne urbanističke saglasnosti iz člana 7.

### **Član 13.**

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- /15  
Gradačac, \_\_\_\_\_ 2015.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 i 15/13). 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", koji je 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 RP-a "Centar", predviđa na predmetnom lokalitetu gradsku garažu spratnosti Sut.+P+2 sa poslovnim sadržajima na dvije etaže uz aleju kestenova.

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 konkurs, 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 da je odnedavno uspostavom navedenog preduzeća "Parkinzi", ova problematika stvorila pretpostavku 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 realizacije tog objekta, a samim tim i dijela Regulacionog plana "Centar". U duhu javno-privatnog partnerstva, dio objekta predviđen RP-om "Centar" bi se namjenski gradio za potrebe garaže (javni interes), a ostatak objekta od dvije etaže bi bio poslovni prostor- super/hipermarket (privatni interes).

U cilju ostvarivanja prevashodno javnog interesa (obezbjeđenje organizovanog stacionarnog saobraćaja putem preduzeća u čijoj je to nadležnosti), te u cilju ekonomske isplativosti investicije, ovom Odlukom je predviđeno da poslovni prostori zauzimaju dvije etaže nad samom garažom, dok se parking prostori, pored suterenske i prizemne etaže, mogu izgraditi i u potpuno ukopanom dijelu objekta - podrumskim prostorima (ukoliko takva gradnja bude ekonomski opravdana). Ovako ustanovljena postavka nije protivna urbanističkom rješenju RP-a Centar, niti se istom bitno mijenja osnovni koncept navedenog planskog dokumenta (po pitanju spratnosti i namjene objekta). Korištenje dijela garažnog prostora (jedne od najpogodnijih etaža) u dane održavanja sajamske manifestacije, ustanovit će se projektnim zadatkom (član 6. Odluke), kao jedna od smjernica za izradu Idejnog rješenja (član 5. Odluke).

Budući da se radi o izuzetno atraktivnom prostoru, koje položajno zauzima najuže centralno područje Gradačca, neophodno je na transparentan i nedosvmslen način definisati proceduralne radnje u realizaciji izgradnje ovog objekta, a što je i učinjeno putem ove Odluke (odredbe članova od 5. do 12.). Finansijski izdaci za realizaciju ove Odluke se odnose na provođenje konkursa za izradu idejnog rješenja.

S ciljem realizacije dijela RP-a Centar, odnosno s ciljem adekvatnog regulisanja problema stacionarnog saobraćaja u centralnom gradskom području, izgradnjom objekta gradske garaže na način obrađen u ovoj Odluci, predlaže se Općinskom vijeću da usvoji Odluku u datom tekstu, shodno njegovoj nadležnosti ustanovljenoj članom 24. Statuta općine Gradačac.

OBRAĐIVAČ:

Općinska služba za urbanizam,  
investicije i komunalne poslove

PREDLAGAČ

Općinski načelnik