



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj:
Datum:

P R I J E D L O G

Na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na svojoj _____ redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2015. godine, donijelo je:

**ODLUKU O PRISTUPANJU IZMJENI
REGULACIONOG PLANA „MUSALA“ TEŠANJ II**

Član 1.

Pristupa se izmjeni Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II (u daljem tekstu Plan).

Član 2.

Područje za koje se vrši izmjena Plana obuhvata lokalitet postojećih granica Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II opisanih u Odluci o provođenju Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 7/08).

Član 3.

Rok za izradu Nacrta Plana iz člana 1. ove Odluke je trideset (30) dana od potpisivanja Ugovora sa nosiocem izrade istog, a rok za izradu Prijedloga Plana je trideset (30) dana od dostavljanja, nosiocu izrade, primjedbi i zaključaka na Nacrt plana.

Član 4.

Sredstva za izmjenu Plana iz člana 1. ove Odluke obezbijedit će Inicijator izmjene Plana.

Član 5.

Nosilac pripreme za izmjenu Plana je Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj.

Član 6.

Izmjena Plana iz člana 1. ove Odluke povjerit će se nosiocu izrade koji je ovlašten za izradu planske dokumentacije i nalazi se u registru privrednih društava i drugih pravnih lica ovlaštenih za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, a kojeg odabere općina.

Član 7.

Postupak izmjene Plana provest će se na način utvrđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04).

Član 8.

Do usvajanja Plana iz člana 1. ove Odluke primjenjivat će se odredbe Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II" i Odluke o usvajanju i provođenju Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 7/08).

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku općine Tešanj".

**PREDSJEDAVALAČI
OPĆINSKOG VIJEĆA
SENAD Subašić, dipl. oec.**

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV:

Članovi: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i član 14. Statuta općine Tešanj ("Službene glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07).

RAZLOZI DONOŠENJA:

Regulacioni plan "MUSALA" Tešanj II usvojen je i objavljen u "Službenom glasniku općine Tešanj", broj: 7/08. Planski period za koji je donesen Regulacioni plan "MUSALA" Tešanj II je 2008-2018. godine. Članom 51. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i građenju propisano je da je najraniji rok za pokretanje inicijative za izmjenu planskog dokumenta dvije godine od dana stupanja na snagu planskog dokumenta čija se izmjena ili dopuna predlaže. Zakon o prostornom planiranju i građenju ZE-DO kantona koji je objavljen u "Službenim novinama ZE-DO Kantona", broj: 1/14 u odnosu na raniji Zakon o prostornom uređenju predvidio je mogućnost da inicijativu za izmjenu ili dopunu planskog dokumenta može pokrenuti i vlasnik zemljišta i građevina na njemu.

Od strane "Farex"-a d.o.o. Tešanj vlasnika nekoliko parcela i objekata koji se nalaze u obuhvatu Regulacionog plana "MUSALA" Tešanj II, podnesen je zahtjev za izmjenu regulacionog plana "Musala" Tešanj II uz koji je priložen Tehnički opis izmjene i dopune regulacionog plana. U prvom dopisu/zahtjevu iznio je da je kao investitor pripremama daljih aktivnosti došao do konkretnih pokazatelja šta je smetnja i zbog čega Regulacioni plan nije u potpunosti implementiran. Od usvajanja Regulacionog plana prošlo je 6 godina i podnesena Inicijativa za izmjenu istog ima zakonske/formalne preduslova za pristupanje izmjeni plana.

U svom zahtjevu naveo je slijedeće razloge zbog kojih predlaže da se izvrši izmjena navedenog plana:

1. Formiranje stambene etaže na poslovno-stambenom objektu izgrađenom na k.p.br. 350 za K.O. Tešanj II i ukidanje tavanskog prostora povećanjem ukupne visine krova za 100cm.
2. Na parceli k.p.br. 348/2 za K.O. Tešanj II izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti: podrum, prizemlje, 4 etaže i 1 povučena etaža.
3. Na parcelama k.p.br. 352/1, k.p.br. 352/2, k.p.br. 352/3, k.p.br. 352/4, k.p.br. 352/5, k.p.br.352/6 i k.p.br.352/7 za K.O. Tešanj II povećanje spratnosti poslovnog objekta.
4. Izmještanje šetnice (konzolno prema rijeci) na račun saobraćajnice radi rješavanja pristupa podrumskoj etaži poslovnog objekta iz prethodnog stava.
5. Proširenje gornjeg nivoa podzemne garaže (parking prostora) na drugu stranu obale rijeke Tešanjke.
6. Formiranje dodatnog izlaza (nova saobraćajnica) sa gornjeg nivoa parkinga, pored novog objekta biblioteke i sportske sale.

Napomena: Opis zahtjeva je u skraćenom obliku zbog dužine teksta. Puni opis je moguće naći u dokumentu u prilogu Odluke.

Razmatrajući razloge zbog kojih se inicira izmjena predmetnog plana urađena je analiza, te je ustanovljeno da je:

- A. Regulacionim planom "Musala" Tešanj II na k.p.br. 350 za K.O. Tešanj II planiran poslovno-stambeni objekat maksimalne spratnosti: podrum, prizemlje i 3 sprata (te još jedan sprat na zahtjev investitora a u skladu sa članom 3. Odluke o usvajanju i provođenju regulacionog plana "Musala" Tešanj II "Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 7/08) koji je u skladu s tim i izgrađen. Na osnovu inicijative vlasnika zemljišta ukupna spratnost objekta iznosila bi: suteran, prizemlje i 5 spratova (bez tavanskog prostora). Obradivač smatra da nema opravdanja da se zbog ovog razloga pokreće proces izmjene Regulacionog plana Musala II, budući da je ranije usvojenim planom utvrđena dozvoljena spratnost, koja je u pogledu izgrađenog objekta već realizirana.
- B. Regulacionim planom "Musala" Tešanj II na k.p.br. 348/2 za K.O. Tešanj II planiran stambeni objekat spratnosti podrum, prizemlje i 2 sprata (te eventualno još jedan sprat na zahtjev investitora po članu 3. Odluke o usvajanju i provođenju regulacionog plana "Musala" Tešanj II "Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 7/08). Na osnovu inicijative ukupna spratnost objekta iznosila bi: podrum, prizemlje, 4

sprata i 1 povučena etaža. Obradivač smatra da spratnost ovog objekta može biti predmet nove analize uz analizu spratnosti neizgrađenog poslovnog objekta na susjednim parcelama.

- C. Regulacionim planom "Musala" Tešanj II na k.p.br. 352/1, k.p.br. 352/2, k.p.br. 352/3, k.p.br. 352/4, k.p.br. 352/5, k.p.br.352/6 i k.p.br 352/7 za K.O. Tešanj II planiran poslovni objekat spratnosti podrum, prizemlje i 1 sprat (te eventualno još jedan sprat na zahtjev investitora po članu 3. Odluke o usvajanju i provođenju regulacionog plana "Musala" Tešanj II "Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 7/08). Na osnovu inicijative ukupna spratnost objekta iznosila bi: podrum, prizemlje i 3 sprata. Obradivač smatra da ovaj prijedlog može biti predmet nove analize.
- D. Prijedlog za izmještanje šetnice (konzolno prema rijeci) na račun saobraćajnice radi rješavanja pristupa podrumskoj etaži poslovnog objekta iz prethodnog stava može biti predmet nove analize, ali bi ista trebala sadržavati, između ostalog i analizu finansijskih efekata mogućeg novog arhitektonskog rješenja.
- E. Razlog za izmjenu regulacionog plana Musala Tešanj II zbog omogućavanja proširenja gornjeg nivoa podzemne garaže (parking prostora) na drugu stranu obale rijeke Tešanjke nije prihvatljiv, jer isti prelazi granicu obuhvata predmetnog regulacionog plana.
- F. Za zahtjev za izmjenu regulacionog plana Musala Tešanj II radi formiranja nove saobraćajnice pored novog objekta biblioteke i sportske sale ne vidimo opravdanost, jer bi ugrozio funkcionisanje parking prostora ispred objekata sportske sale i biblioteke, a samim tim i funkcionisanje pomenutih objekata.

Smatrajući da dio razloga iz zahtjeva podnosioca "Farex" d.o.o. Tešanj sadrži elemente prihvatljivosti, a kako bi se izradom nacrtu novog regulacionog plana sačinila detaljnija analiza i izradili mogući drugačiji prijedlozi regulacionog plana Musala Tešanj II, predlaže se donošenje ove Odluke o izmjeni regulacionog plana Musala Tešanj II uzimajući u obzir navode od A do F.

Uz ovaj Prijedlog se dostavlja zahtjev "Farex" d.o.o. Tešanj od 17.02.2014.g. čiji je sastavni dio tehnički opis izmjene i dopune regulacionog plana urađen od strane "ARHITEKT" d.o.o. Zenica, Shematski prikazi zahtjeva inicijatora u odnosu na odredbe regulacionog plana i onog što je već izgrađeno (Shema 1.) i shematski prikaz izmjena koje se odnose na saobraćajnice (Shema 2.).

Takođe, uz materijal se dostavlja i Regulacioni plan „Musala“ Tešanj II objavljen u Službenom glasniku općine Tešanj, broj: 7/08, (Odluka, grafički i tekstualni dio), u elektronskom obliku na CD-u.

OBRADIVAČ
Služba za katastar,urbanizam i
imovinsko pravne poslove

PREDLAGAČ
OPĆINSKI NAČELNIK

Nadir Medarić, dipl. ing.geodezije

Mr.sci. Suad Huskić,

Broj: 06-23-6-356/14.

Dana, 19.01.2015.g.