

**BOSNA I HERCEGOVINA**  
**FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE**  
**UNSKO-SANSKI KANTON**  
**GRAD BIHAĆ**  
**GRADONAČELNIK**

Služba za urbanističko planiranje, građenje,  
imovinsko pravne i geodetske poslove

Broj: \_\_\_\_\_

Bihać, 17.02.2021. godine

Na osnovu člana 140. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 3/16 i 4/20), a u vezi sa članom 52. stav 1. tačka c) i h) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18), gradonačelnik Grada Bihaća u svojstvu predlagača propisa i drugih akata:

**ODREĐUJE**

Izvjestioca: Damira Smajića, pomoćnika gradonačelnika za urbanističko planiranje, građenje, imovinsko-pravne i geodetske poslove, na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

- Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI GALERIJA“ („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 2/19).

Pomoćnik gradonačelnika za urbanističko planiranje,  
građenje, imovinsko-pravne i geodetske poslove  
mr. Damir Smajić, dipl. pravnik

**GRADONAČELNIK**  
Šuhret Fazlić

**BOSNA I HERCEGOVINA**  
**FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE**  
**UNSKO-SANSKI KANTON**  
**GRAD BIHAĆ**  
**GRADONAČELNIK**

Služba za urbanističko planiranje, građenje,  
imovinsko pravne i geodetske poslove

Broj:

Bihać, 17.02.2021. godine

**GRADSKO VIJEĆE GRADA BIHAĆA**

- ovdje -

**PREDMET:** Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI Galerija“, dostavlja se

U skladu s odredbom člana 35. stav 1. tačke c) i h) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18), a u vezi sa članom 142. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 3/16 i 4/20), u prilogu vam dostavljamo Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI Galerija“.

**O B R A Z L O Ź E N J E**

**I P R A V N I O S N O V**

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI Galerija“ sadržan je u članu 51. stav 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 12/13, 13/16 i 15/20), kojim je propisano da je „postupak usvajanja i donošenja planskog dokumenta iz nadležnosti općine istovjetan postupku za donošenje općinskih odluka, propisanim statutom općine“, a u vezi sa članom 40. istog Zakona kojim je propisano šta je urbanistički projekt, kao i člana 46. stav 6. Zakona o prostornom uređenju i građenju kojim je propisano da se izmjena i dopuna planskog dokumenta može obavljati po skraćenom postupku ako se izmjenom i dopunom plana bitno ne mijenja temeljni koncept plana, kao i članu 35. tačka h) Statuta Grada Bihaća.

## II RAZLOZI DONOŠENJA

Odlukom Gradskog vijeća Grada Bihaća od 20.02.2019. godine usvojena je Odluka o provođenju Urbanističkog projekta „BBI GALERIJA“, kojom su utvrđeni uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini obuhvata Urbanističkog projekta „BBI GALERIJA“ u Bihaću, naročito kada su u pitanju urbanističko-tehnički uslovi u pogledu saobraćaja u mirovanju i kretanju, kao i urbanističko-tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na komunalnu infrastrukturu.

Međutim, nakon usvajanja Odluke o provođenju Urbanističkog projekta i izdavanja lokacijske informacije investitoru, a posebno nakon usvajanja Programa uređenja gradskog građevinskog zemljišta za 2020. godinu, ukazala se potreba da se neke odredbe citirane Odluke još jednom razmotre i ispita njihova svrishodnost odnosno njihov uticaj na kvalitetnije provođenje predmetne Odluke i postizanje cilja zbog kojeg je predmetni detaljni prostorno-planski dokument i usvojen.

To se prije svega odnosi na član 6. stav 3. „urbanističko-tehnički uslovi u pogledu površina za parkiranje vozila“ Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI GALERIJA“ kojim je u alineji 1) propisano da je „investitor dužan u saradnji sa nadležnom Službom i nadležnim javnim institucijama da obezbjedi minimalno 280 parking mjesta (PM) za predmetni poslovni objekat „BBI GALERIJA“, na drugoj lokaciji u maksimalnom radijusu od 400 m od predmetnog objekta (okvirno, petominutno pješačko kretanje) na jedan od sljedećih načina:

- tako što će u vlastitoj režiji izgraditi parking prostor, na lokalitetu koji će shodno prostorno-planskoj dokumentaciji odgovarati namjeni predviđenoj za saobraćaj u mirovanju;
- tako što će snositi posebne troškove za izgradnju 280 parking mjesta, u okviru troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kad se uvjeti definiraju sklapanjem ugovora, sporazuma ili sl. sa nadležnom institucijom.“

Uvažavajući gore iznesene razloge za izmjenu citirane Odluke došlo se do zaključka da navedene obaveze nisu trebale biti utvrđene investitoru, ako se želi kvalitetnije provođenje Odluke, a prije svega ako se imaju u vidu odredbe člana 55. Zakona o prostornom uređenju i građenju koji je definirao da je „uređenje građevinskog zemljišta vršenje pripremnih radova i radova na izgradnji komunalne infrastrukture kojima se obezbjeđuju uslovi za izgradnju i korištenje građevina i drugih zahvata u prostoru koji su planirani planskim dokumentima“, što podrazumijeva, između ostalog, i izgradnju saobraćajnica uključujući kolovoze, pločnike, pješačke staze, trgove, javna parkirališta, javne garaže i dr., kao i izgradnju građevina i uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te uređaja i postrojenja za njihovo prečišćavanje kako je to jasno propisano odredbama člana 57. stav 1. tačke a) i e) Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Sve izneseno upućuje da uređenje građevinskog zemljišta jeste obaveza lokalne zajednice, u ovom slučaju Grada Bihaća, o čemu konkretno govori i član 58. Zakona o prostornom uređenju i građenju koji propisuje:

- 1) Uređenje građevinskog zemljišta vrši se na osnovu programa uređenja građevinskog zemljišta, kojim se usklađuje izgradnja građevina i komunalne infrastrukture, detaljnije određuju rokovi za izgradnju komunalne infrastrukture, utvrđuju uslovi priključenja na istu i dr.
- 2) Program uređenja građevinskog zemljišta priprema i izvodi općinska služba nadležna za uređenje građevinskog zemljišta ili pravno lice kojem su povjereni poslovi uređenja građevinskog zemljišta.

Konačan zaključak u pogledu iznesenog proizilazi nesporno i iz člana 59. Zakona o prostornom uređenju i građenju, koji propisuje da se uređenje građevinskog zemljišta finansira sredstvima ostvarenim iz naknada koje propisuje Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH, te iz drugih sredstava, koja se iskazuju u budžetu općine.

Na isti način o tome govori i Odluka o građevinskom zemljištu općine Bihać („Službeni glasnik Općine Bihać“, broj: 6/09, 1/10, 4/13 i 2/18), koja u svom članu 40. stav 1. propisuje: „*Općina Bihać putem pravnog lica kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta, zajedno sa nadležnim komunalnim i drugim preduzećima planira i priprema programe uređenja gradskog građevinskog zemljišta kojima se stambena i ostala izgradnja i investicije, usmjeravaju na područja predviđena za navedene namjene, unutar obuhvata usvojenih regulacionih planova i drugih građevinskih zemljišta*“.

Ovakav stav potvrđuje i akt JU „Zavod za prostorno uređenje“, Bihać broj: 02/01-23-5-1744/20 od 30.04.2020. godine, u kojem je navedeno „da se za 2020. godinu, Programom uređenja planira natkrivanje kanala Drobinica u iznosu od 300.000 KM radi obezbjeđenja dovoljnog broja parking mjesta za budući poslovni objekat „BBI-Galerija“. Za priključenje objekta na novoplaniranu kanalizacionu mrežu neophodna je izgradnja produžetka kanalizacione mreže do dijela postojeće kanalizacione mreže (ista je izgrađena pri realizaciji projekta izgradnje raskrsnice ulica Bedem, Krupska, dr. Irfana Ljubijankića i Saliha Mušanovića i nije u funkciji), kao i dijela kanalizacione mreže ispod Kanala do spoja s dijelom kanalizacione mreže izgrađene kroz Projekt izgradnje sistema odvodnje i prečišćavanja otpadnih voda u gradu Bihaću u ulici Saliha Mušanovića. Planirana sredstva su nedovoljna za realizaciju projekta kojim bi se omogućilo priključenje objekta BBI-Galerije na kanalizacionu mrežu.“

Identični razlozi za izmjenu predmetne Odluke odnose se i na član 9. stav 3. iste kojim je definisano da je investitor dužan izgraditi prečistač SBR (sanitarno-fekalnih otpadnih voda sa aeracijom), kako bi se sanitarno-fekalna voda iz objekta tretirala prije ispuštanja u recipijent.

Međutim i sama Odluka o provođenju Urbanističkog projekta „BBI Galerija“, kao završni argument za izmjenu Odluke daje takvu mogućnost, budući da u svom članu 9. stav 5. propisuje da „*Ako se u toku izrade detaljnih uslova priključenja na komunalnu infrastrukturu pojave ozbiljni tehnički, tehnološki, ekološki ili drugi razlozi koji jasno ukazuju da bi se manjim odstupanjima od rješenja komunalne infrastrukture prema ovom Urbanističkom projektu mogla postići značajnija poboljšanja, može se odobriti takvo odstupanje uz obavezno poštivanje detaljnih uslova iz pribavljenih prethodnih saglasnosti*.“

Na osnovu svega iznesenog, a smatrajući da bi se realizacija nedostajuće infrastrukture neophodne za izgradnju planiranog objekta brže i kvalitetnije riješila ako bi takvu obavezu preuzeo Grad Bihać u saradnji sa nadležnim institucijama, predlažemo da se predmetna Odluka usvoji u prezentiranom tekstu.

### III FINANSIJSKA SREDSTVA

Finansijska sredstva za realizaciju Odluke obezbjedit će se u Budžetu Grada Bihaća u saradnji sa JU „Zavod za prostorno uređenje“, Bihać, kao nadležnoj instituciji kojoj su povjereni poslovi uređenja građevinskog zemljišta.

GRADONAČELNIK  
Šuhret Fazlić

Na osnovu člana 51. stav 2., a u vezi s članom 46. stav 6. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 12/13, 13/16 i 15/20) i člana 35. stav 1. tačke c) i h) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18), Gradsko vijeće Grada Bihaća na \_\_\_\_sjednici, održanoj dana\_\_\_\_\_2021. godine, d o n o s i:

## **ODLUKU O IZMJENI ODLUKE O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA „BBI GALERIJA“,**

### **Član 1.**

(1) U Odluci o provođenju Urbanističkog projekta „BBI GALERIJA“, („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 2/19), član 6. stav 3. alineja 1) mijenja se i glasi:

„Grad Bihać u saradnji sa nadležnim javnim institucijama preuzima obavezu osiguranja minimalno 280 parking mjesta (PM) za predmetni poslovni objekat BBI Galerija, na drugoj lokaciji u radijusu od 400 m od predmetnog objekta (okvirno petominutno pješačko kretanje);“.

(2) Alineje 2) i 3) člana 6. stav 3. Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI Galerija“, brišu se, a alineje 4) i 5) postaju alineje 2) i 3)“.

### **Član 2.**

U članu 9. stav 3. mijenja se i glasi:

„Investitor je dužan izgraditi prečistač SBR (sanitarno-fekalnih otpadnih voda sa aeracijom), kako bi se sanitarno-fekalna voda iz objekta tretirala prije ispuštanja u recipijent ili će Grad Bihać u saradnji sa nadležnim javnim institucijama izgraditi kanalizacionu mrežu na predmetnom području ako bi takva izgradnja imala za rezultat značajnija poboljšanja i tehnički lakše izvediva rješenja priključka planiranog objekta na kanalizacionu mrežu“.

### **Član 3.**

Odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Bihaća“.

Gradsko vijeće

Broj: \_\_\_\_\_

Bihać, \_\_\_\_\_ 2021. godine

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Zulfikar Handukić