

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 18. Statuta Općine Maglaj («Sl.novine Općine Maglaj» br.8/07) i čl.42., 48 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl.Novine Ze-Do kantona" broj 01/14), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2016. godine, d o n o s i

O D L U K U o usvajanju izmjene Regulacionog plana " Centar Maglaj - sjeverni dio"

Član 1

Ovom odlukom usvaja se Djelimična izmjena Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ (Sl.novine Općine Maglaj 8/05),

Zahtjev: Mašić Ševala, Mašić Derviš i Totaj Muslija

Izmjena Regulacionog plana obuhvata prostor, lokaciju u sjevernom dijelu grada u dijelu zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1, posjednik Siz za stambeno komunalnu oblast Maglaj, k.č. broj: 928/4 i 928/5 k.o. Maglaj, koje je u vlasništvu Mašić Ševala ,zemljište označeno sa k.č.broj: 929/3 i 929/4 posjednik SIZ za stambeno komunalnu oblast Maglaj, koje graniči sa zemljištem označenim sa k.č. broj: 929/1 vlasništvo Totaj Muslije.

Izmjenom Regulacionog plana se prema postojećem stanju na terenu, izgrađenoj saobraćajnici i slobodnom dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 928/1 vrše korekcije građevinske parcele broj 172 za izgrađeni poslovno-stambeni objekat Totaj Muslije u dijelu izgrađenih poslovnih objekata sa sjeverozapadne strane i građevinskoj parceli dodaje dio zemljišta označenog sa k.č. broj. 928/ 1 koji je bio predviđen za izgradnju uporednog prilaznog puta, i građevinska parcela proširuje se za još 6.0 metara i zahvata dio zemljišta k.č. broj: 928/4 (vlasništvo Mašić Ševala) i dio k.č.broj: 928/1 , posjednik SIZ za stambeno-komunalnu oblast Maglaj.

Dograđeni poslovni objekti se zadržavaju u postojećim građevinskim linijama.

Građevinskoj parceli se dodaje i dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 929/3 i dio k.č.broj: 929/4 koje se nalazi sa zapadne strane objekta između postojeće granice građevinske parcele broj 172 i izgrađene saobraćajnice prema rijeci Bosni.

Ovim bi se izvršilo pomjeranje lokacijske pozicije i izmjena granica građevinskih parcela formiranih u okviru zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/4 i k.č.broj: 928/5 (172 i 173) vlasništvo Mašić Ševala kojim bi se pripojio dio slobodnog zemljišta k.č.broj:928/1, zapadno do postojeće saobraćajnice, prema rijeci Bosni na udaljenost od 3.0 metara do postojećeg puta „Hasančića sokak“ a što bi predstavljalo jednu građevinsku parcelu koja je na planu parcelacije označena sa brojem 173. U okviru navedene građevinske parcele se opredjeljuje izgradnja poslovno-stambenih objekata spratnosti od P+3+M- P+2+M, - P+1+M.

U okviru obuhvata Izmjene Regulacionog plana se djelimično koriguje i proširuje obilazna saobraćajnica koja se proširuje u dijelu zemljišta k.č.broj: 928/4, 928/5 i 928/1 za cca 1.0 metara.

Ostali dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1 u obuhvatu izmjene do planirane saobraćajnice (ul.Ilijasa Smajlagića) ostaje slobodna zelena javna površina.

Izmjena Regulacionog plana sastoji se od **Tekstualnog i Grafičkog dijela.**

TEKSTUALNI DIO:

1. Urbanistička osnova
2. Urbanistički koncept izgradnje i uređenja prostora
3. Smjernice za provođenje djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata izmjene
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeća parcelacija
4. Postojeće stanje infrastrukture
5. Plan parcelacije
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
7. Plan Regulacionih i Građevinskih linija
8. Plan infrastrukture

Član 2

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i ima se objaviti u Sl. novinama Općine Maglaj.

Broj:
Datum:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42., 45. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona („Sl novine Ze-Do kantona br.01/14“) kojim je definisan postupak izrade, izmjena i dopuna donošenja i sadržaj dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom za izmjenu Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" obratila se **Mašić Ševala ,Derviš i Totaj Muslija**, tražeći da se na dijelu zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1, 928/4 i 928/5 u sjevernom dijelu grada izvrše izmjene postojeće parcelacije.

Izmjene bi se odnosile na korekciju planirane prilazne saobraćajnice i korekciju planiranih građevinskih parcela po Regulacionom planu.

Predložili su da se interna saobraćajnica na zemljištu označenom sa k.č.broj: 928/1 ukine i da taj dio zemljišta u širini od 3.0 metara kao i dio zemljišta označenog sa k.č.broj. 928/4 koji je u vlasništvu Mašić Ševala u širini od 5.0 metara zajedno sa dijelom zemljišta k.č.broj: 928/1 na kojem su dograđeni poslovni objekti, pripoji građevinskoj parceli izgrađenog poslovno stambenog objekta Totaj Muslije.

Mašić Ševala i Derviš su predložili da se za dio zemljišta koji bi se od njihove građevinske parcele broj: 928/4 pripojio građevinskoj parceli Totaj Muslije u zamjenu njima dodjeli dio zemljišta k.č. broj: 928/1 koje je u vlasništvu općine Maglaj te da se njihove građevinske parcele u odnosu na formirane planiraju do postojeće saobraćajnice koja ide prema rijeci Bosni.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, geodetski snimak postojećeg stanja izgrađenosti na terenu može se utvrditi da je u odnosu na izgrađeno stanje i uspostavljenu trasu novoizgrađene saobraćajnice koja je djelimično korigovana u odnosu na plansku dokumentaciju i prilagođena lokaciji planiranog mosta preko rijeke Bosne došlo do promjene u odnosu na stanje po Regulacionom planu kao i formirane građevinskih parcele u okviru k.č.broj: 928/4 i 928/5 (na planu parcelacije označene 172 i 173) vlasništvo Mašić Ševala, na kojim je planskom dokumentacijom predviđena izgradnja stambeno-poslovnih objekata.

Da bi se u odnosu na traženje podnosioca zahtjeva, planirano i stanje izgrađenosti saobraćajnice izvršile određene korekcije potrebno je bilo posmatrati širi lokalitet, utvrditi mogućnosti i uslove za realizaciju te kroz postupak izmjene Regulacionog plana odrediti prijedlog rješenja koji se može realizovati i kojim se nebi narušilo osnovno konceptualno rješenje predviđeno planskom dokumentacijom.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana .05.11.2015.godine donijelo je Odluku o pristupanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-05-1-2273/15) i odredilo postupak i način provođenja izmjene Regulacionog plana te utvrdilo u ovom postupku **skraćeni postupak**.

Kako u provođenju skraćenog postupka Izmjene Planskog dokumenta se ne provodi postupak Javnog uvida i Javne rasprave potrebno je u izradi Prednacrtu dokumenta osigurati saradnju i

usaglašavanje stavova zainteresiranih strana, vlasnika nekretnina i korisnika prostora te predložiti usaglašeno rješenje koje bitno ne utiče na osnovni koncept predviđen Regulacionim Planom.

Nakon donošenja Odluke o pristupanju pokrenut je postupak odabira nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

Kao najpovoljniji ponuđač bilo je društvo za projektovanje i inženjering „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići sa kojim je općinski načelnik potpisao Ugovor o izradi Izmjene ovog planskog dokumenta.

Nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija za izradu Prednacrtu Izmjene Regulacionog plana kako bi se isti mogao prezentirati podnosiocima zahtjeva na koji bi dali svoj stav i mišljenje.

Prije izrade konačne verzije Prednacrtu Izmjene Regulacionog plana Nositelj izrade je uradio tri radne verzije koje su zainteresiranim stranama date na uvid i na koje su zainteresirane strane davale svoje primjedbe i sugestije, ali se nije prihvatilo rješenje koje bi u potpunosti odgovaralo zainteresiranim stranama a da bi se prema zakonskim odredbama moglo realizovati.

Svoju izjavu na zapisnik dali su Mašić Ševale i Derviš dana 20.09.2016. godine i tražili da se formiranjem građevinske parcele za poslovno-stambeni objekat Totaj Muslije kojim se uzima i dio njihovog zemljišta u okviru ostalog njihovog a i zemljišta općine Maglaj odredi jedna građevinska parcela. Građevinsku parcelu bi činilo zemljište označeno sa dio k.č.broj: 928/4, k.č.broj: 928/5 i dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1. Totaj Muslija nije imao primjedbi na predložena rješenja.

Na osnovu doručivanih i usaglašavanih prijedloga rješenja urađen je Prednacrt izmjene Regulacionog plana sa kojim su ponovo upoznati podnosioci zahtjeva.

Prednacrtom dokumenta Izmjene Regulacionog plana predloženo je da se prema postojećem stanju na terenu, izgrađenoj saobraćajnici i slobodnom dijelu zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1 izvrše korekcije građevinske parcele broj 172 za izgrađeni poslovno-stambeni objekat Totaj Muslije u dijelu izgrađenih poslovnih objekata sa sjeverozapadne strane.

Građevinskoj parceli bi se pripojio dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/ 1 koji je bio predviđen za izgradnju uporednog prilaznog puta, i građevinska parcela proširila za još 6.0 metara, tako da zahvata dio zemljišta k.č.broj: 928/4 (vlasništvo Mašić Ševale) i dio k.č.broj: 928/1, posjednik SIZ za stambeno-komunalnu oblast Maglaj, koje zahvataju izgrađeni poslovni objekti. Izgrađeni poslovni objekti se zadržavaju u postojećim građevinskim linijama.

Osim navedenih korekcija predloženo je da se ovoj građevinskoj parceli pripoji i dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 929/3 i dio k.č.broj: 929/4 koji se nalazi sa zapadne strane objekta između postojeće granice građevinske parcele broj 172 i izgrađene saobraćajnice prema rijeci Bosni.

Ovim bi se izvršilo pomjeranje lokacijske pozicije i izmjena granica građevinskih parcela formiranih u okviru zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/4 i k.č.broj: 928/5 (172 i 173) vlasništvo Mašić Ševale, kojim bi se pripojio dio slobodnog zemljišta k.č.broj: 928/1, zapadno do postojeće saobraćajnice prema rijeci Bosni i sjeverno do postojećeg prilaznog puta „Hasančića sokak“ i to na udaljenost od 3.0 metara, što bi predstavljalo jednu građevinsku parcelu koja je na planu parcelacije označena sa brojem 173. U okviru navedene građevinske parcele se opredjeljuje izgradnja poslovno-stambenih objekata spratnosti P+3+M, P+2+M, i P+1+M.

U okviru obuhvata Izmjene Regulacionog plana se djelimično koriguje i proširuje obilazna saobraćajnica koja se proširuje u dijelu zemljišta k.č.broj: 928/4, 928/5 i 928/1 za cca 1.0 metara.

Ostali dio zemljišta označenog sa k.č.broj: 928/1 u obuhvatu izmjene do planirane saobraćajnice (ul. Ilijasa Smajlagića) ostaje slobodna zelena javna površina.

Predloženo rješenje Prednacrtu dokumenta ponovo je dato na uvid zainteresiranim stranama kako bi se usaglasilo sve predloženo a kako bi se mogao i uraditi prijedlog dokumenta koji treba da usvoji općinsko vijeće Maglaj.

Mašić Ševala i Derviš su izvršili uvid u predloženo rješenje dana 12.12.2016. godine te dali svoj stav i mišljenje na urađeni Grafički prikaz Prednacrt dokumenta i nisu imali primjedbi, na predloženu parcelaciju.

Totaj Muslija nije imao primjedbi na urađeni Prednacrt dokumenta i dao je svoju saglasnost da se radi Prijedlog dokumenta.

Nakon usaglašenog mišljenja na dokument Prednacrt Nosiocu izrade Služba dostavila je pismeni stav i mišljenje i predložila izradu PRIJEDLOGA dokumenta.

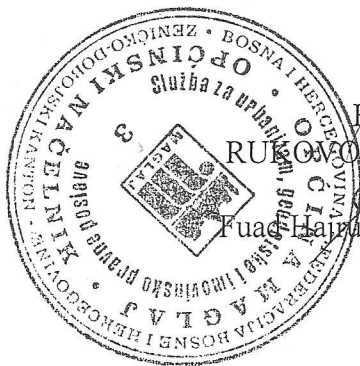
Nosilac izrade je uradio Prijedlog izmjene Regulacionog plana prema usaglašenom stavu Prednacrt dokumenta i dostavio ovoj službi.

Nakon pregleda dostavljene dokumentacije utvrđeno je da nema izmjena u odnosu na usaglašeni prijedlog Prednacrt dokumenta te da je proveden postupak predviđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju koji se odnosi na izmjene planskih dokumenata po skraćenom postupku. Predlažemo općinskom vijeću da sagleda razloge razmotri predloženo te se odredi o predloženoj Odluci.

Prilog: Izvod iz Prijedloga Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio"

- Grafički prikaz Plan parcelacije obuhvata izmjene Regulacionog plana

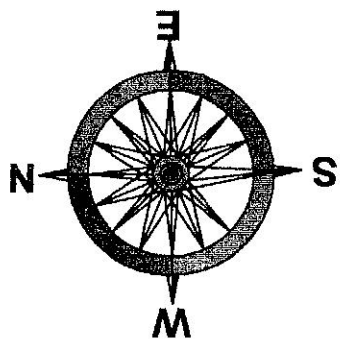
Obradivač:
Jasminka Hajrulahović



Kontrolor:

RUKOVOĐILAC SLUŽBE

Fuad Hajrulahović dipl.ing. arh.



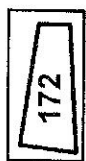
LEGENDA:



POSTOJEĆI OBJEKTI



PROJEKTOVANI OBJEKTI



OZNAKA ZA NOVOPLANIRANE PARCELE

PARCELA 172 P=1820,00 m²

PARCELA 173 P= 614,00 m²

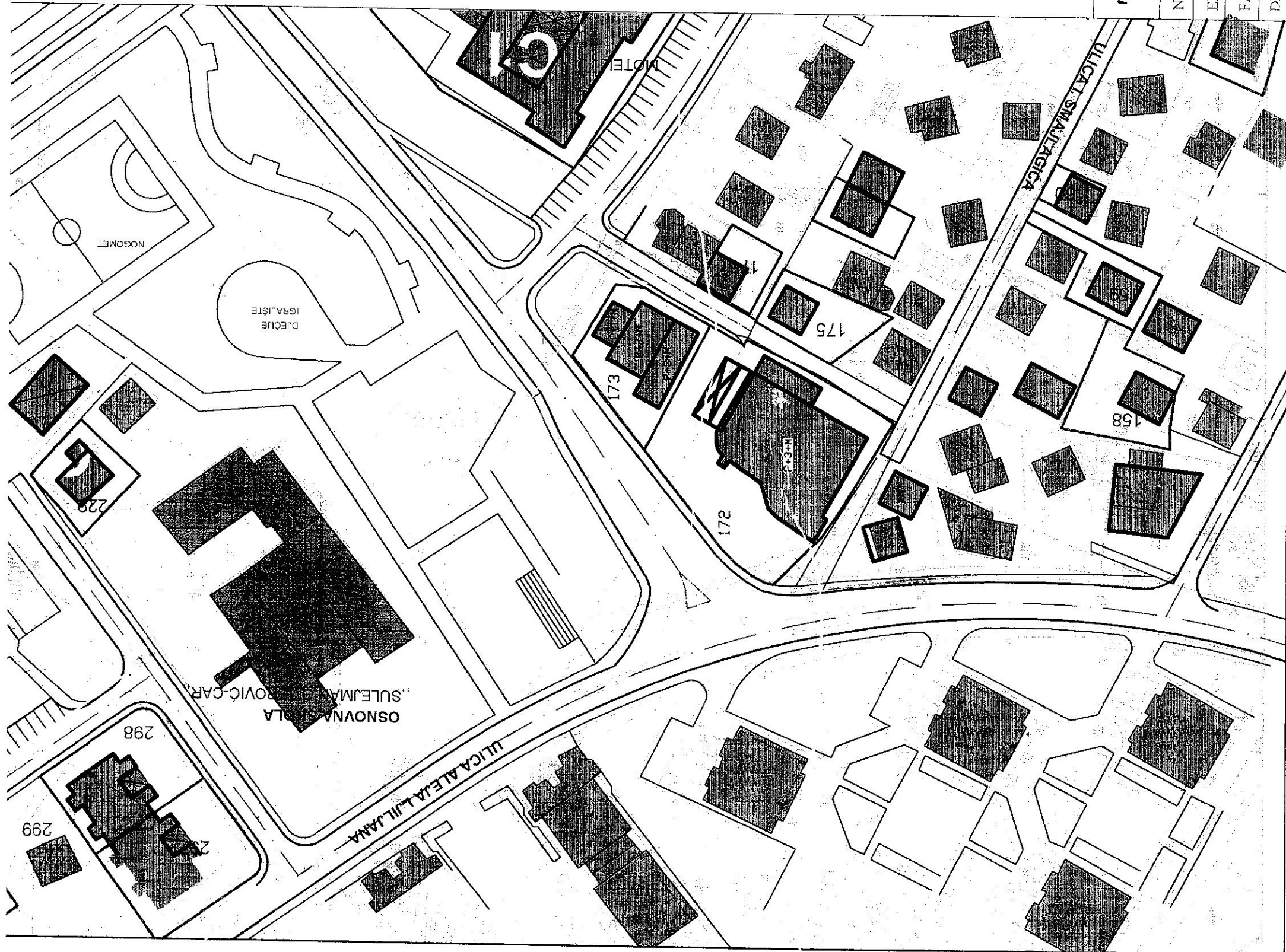
NAMJENA POVRŠINA:



SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



ZONING PROSTORA



"STILPROJEKT" Zavidovići

NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Hailović dipl.ing.arh.
ELABORAT:	DJELIMICNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI-SJEVERNI DIJ"	SARADNICI:	Husein Ćurić dipl.ing.arh.
FAZA PROJEKTA:	PRIEDLOG PLANA	Sadržaj:	PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM
DIREKTOR:	Dario Đonlić dipl.ing.gr.	Šifra projekta:	IRP-M-12/16
		Zavidovići/Maglaj, 12.2016. god.	M, 1:1000
			No: RP.07