

PRIJEDLOG

Na osnovu člana člana 42, 46, 48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju (Sl.novine Ze-Do Kantona broj: 1/14), člana 18.Statuta Općine Maglaj (Sl. novine Općine Maglaj 8/07), i Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ (Sl.novine općine Maglaj broj: 5/17) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2017 godine d o n o s i

O D L U K U

o usvajanju djelimične 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 broj: 8/05 i 06/11) po zahtjevu Hrnjić Minadira iz Maglaja.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj:1362/1, površine 308 m², k.č. broj. 1362/3 površine 319 m², k.č. broj:1362/4 površine 311 m², k.č. broj:1363 površine 136 m², i površine 487 m² upisane u pl. broj: 3617, posjednik Hrnjić Muhameda Minadir, zemljište k.č. broj: 1361 površine 178 m² i 622 m², upisana u pl broj: 3842 posjednik Mulaomerović Muhameda Melisa, k.č. broj: 1362/5 površine 141 m², i k.č. broj. 1364/30 površine 170 m² upisane u pl. broj: 3839 posjednik Bešlagić Rifata Nerma. Zemljište se nalazi u lokacijskom obuhvatu između ulica Viteška, ulica Sarajevska i ulice 1. marta.

Izmjenom Regulacionog plana se u odnosu na planiranu Namjenu i razmještaj objekata, planiranu parcelaciju i građevinske i regulacione linije, na navedenom zemljištu vrše slijedeće korekcije: - umjesto planiranih šest poslovno stambenih objekata spratnosti P+2+M predviđa se izgradnja stambenog objekta dimenzija cca 23,00 x 16,00 metara spratnosti P+1 u okviru zemljišta k.č. broj: 1363., 1362/3 i 1362/4.

U okviru zemljišta k.č. broj: 1362/1 i k.č. broj: 1361 predviđa se izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija cca 40,00 x 15,00 metara spratnosti PO+ P+2.

U okviru zemljišta k.č. broj: 1364/30 i k.č. broj: 1362/5 prema veličini građevinske parcele opredjeljuje se izgradnja poslovno stambenog objekta okvirnih dimenzija cca 13.0 x 10.0 metara spratnosti do P+2.

Prema planiranoj izgradnji rade se izmjene parcelacije po Regulacionom planu i određuju nove granice građevinskih parcela prema lokacijskom položaju i veličini objekata.

Djelimične korekcije u odnosu na planirane Građevinske i Regulacione linije po planskoj dokumentaciji izvršile su se tako su iste određene prema lokacijskoj poziciji novoplaniranih objekata i građevinskih parcela.

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 osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Datum

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 45, 48 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona („Sl. novine Ze-Do kantona,, broj 01/14), kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana Općine, i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom broj: 05-23-7-1270/17 od 12.06.2017. godine za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj -sjeverni dio" općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Hrnjić (Muhameda) Minadir iz Maglaja. Uz zahtjev je priložen idejni projekat stambenog objekta planiranog na zemljištu k.č. broj. 1363. (šifra HM/17).

U zahtjevu se navodi da je vlasnik zemljišta koje se nalazi u obuhvatu između ulice Viteška, ulice Sarajevska i ulice 1. marta, označenog sa k.č. broj. 1362/1 površine 308 m², k.č. broj. 1362/3 površine 319 m², k.č. broj: 1362/4 površine 311 m² k.č. broj: 1363 površine 136 m² i 487 m², koje graniči sa zmljištem k.č. broj. 1361 površine 178 m² i 622 m² koje je u vlasništvu Mulaomerović Melise.

U okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 1363 1362/3 i 1362/4 predlaže da se opredjeli izgradnja stambenog objekta dimenzija 23x16 metara spratnosti P+1 a na zemljištu k.č. broj. 1362/1 i 1361 da se planira poslovno stambeni objekat okvirnih dimenzija 40,0x15,0 metara spratnosti PO+P+2 .

Takođe predlaže da se na zemljištu k.č. broj. 1364/30 i k.č. broj. 1362/5 odredi izgradnja poslovno stambenog objekta okvirnih dimenzija veličine do 13.0 x 10 metara spratnosti P+1. Grafičkim prikazom Namjena i Razmještaj objekata Regulacionog plana u koje ulaze navedene katastarske čestice predviđena je izgradnja šest poslovno stambenih objekata spratnosti P+2 +M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije granice građevinske parcele su predviđene u odnosu na veličinu planiranih objekata i na planu parcelacije su označene brojem 5,58,59,60 i 61. Grafičkim prikazom Regulacionih i Građevinskih linija, regulacione i građevinske linije planiranih objekata su određene u granicama građevinske parcele, granica gabarita planiranog objekta.

U odnosu na zahtjev investitora i planirano stanje po planskoj dokumentaciji potrebno je kroz postupak izmjene Regulacionog plana izvršiti korekcije koje bi se odnosile na djelimičnu izmjenu namjene i razmještaja objekata, planirane parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 15.06.2017.godine razmatralo je Odluku o pristupanju izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- sjeverni dio", razloge pokretanja postupka izmjene i provođenje postupka izrade i usvajanja dokumenta, a potom istu usvojilo. Za provođenje postupka izrade usvojen je skraćeni postupak koji je određen u članu 50. stav 2 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona.

Korekcije izmjene Namjene i Razmještaja objekata se odnose na izmjenu namjene , lokacijske pozicije i spratnosti objekta, tako da se u okviru zemljišta k.č. broj: 1363 predviđa izgradnja stambenog objekta dimenzija cca 23.00x16.00 spratnosti P+1, a građevinsku parcelu bi činilo i zemljište k.č. broj: 1362/3 i k.č. broj: 1362/4.

Na zemljištu k.č. broj. 1362/1 i k.č. broj: 1361 se predviđa izgradnja poslovno stambenog objekta okvirnih dimenzija cca 40,0x 15,0 metara spratnosti Po+P+2, a navedeno zemljište bi predstavljalo i građevinsku parcelu.

Na zemljištu k.č. broj. 1364/30 i k.č. 1362/5 opredjeljuje se izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija koje bi se odredile prema veličini parcele cca 13,0x10 metara, i isto zemljište bi činilo novu građevinsku parcelu.

U odnosu na lokacijsku poziciju planiranih objekata određuju se nove građevinske parcele, a prema utvrđenoj namjeni, lokacijskoj poziciji i veličini objekata određuju se Građevinske i Regulacione linije .

U odnosu na planirano stanje po Regulacionom planu , postojeće stanje izgrađenosti, djelimične korekcije nebi uticale na osnovni koncept namjene prostora , saobraćajno rješenje, postojeće stanje, i način korištenja prostora.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ nastavljen je postupak odabira nosioca izrade prema odredbama Zakona o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je Društvo za projektovanje i inženjering "Stilprojekt" Zavidovići podružnica Maglaj sa kojim je potpisan ugovor o izradi izmjene ovog planskog dokumenta.

Prema ugovornim obavezama Nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija kako bi se prišlo izradi dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku a kako je to definisano u članu 6. Odluke o pristupanju izrade djelimične izmjene Regulacionog plana - skraćeni postupk.

Nosilac izrade je uradio Prednacrt djelimične izmjene Regulacionog plana i dostavio ovoj službi na razmatranje.

Na urađeni dokument Prednacrt ova služba kao nosilac pripreme dostavila je nosiocu izrade stav i mišljenje sa primjedbama i dala smjernice za izradu Prijedloga dokumenta koji bi se mogao predložiti Općinskm vijeću na usvajanje.

Nakon toga uađen je Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana u Tekstualnom i Grafičkom obliku i sadržaju prema odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji izrade planskih dokumenata

U ovoj fazi izrade utvrđeno je da je Nosilac izrade postupio u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju izmjene Regulacionog plana te prema dostavljenim primjedbama na Prednacrt dokumenta uradio Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana .

Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana urađen je u tekstualnom i grafičkom obliku i sadržaju u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Kako je postupak izrade Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj sjeverni dio” proveden u skladu odredbama Zakona o prostornom uređenju, donesenom Odlukom Općinskog vijeća, stavu i mišljenju nosioca pripreme, predlažemo Općinskom vijeću da donese predloženu Odluku kojom će usvojiti Djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Prilog: Izvod iz grafičkog prikaza Namjena i Razmještaj objekata djelimične izmjene Regulacionog plana sa označenim planiranim objektima.

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

OPĆINSKI NAČELNIK

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh.

Mirsad Mahmutagić

