

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42,43,45 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" broj 01/14), i člana 18.Statuta općine Maglaj („Službene novine općine Maglaj“ broj: 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2018 godine, d o n o s i

O D L U K U **o pristupanju izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”(Sl novine općine Maglaj broj 8/05 i 4A/06),
po zahtjevu Begić Jasmina, Hadžić Semira i Husukić Ibrišima.

Član 2. **(Granice područja za koje se dokument mijenja)**

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25 površine 659 m² , posjednici Begić Jasmin, Hadžić Semir i Husukić Ibrišim u ulici Aleja Liljana , i zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/26 i 1525/2 posjednik Općina Maglaj u okviru podzone A6 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

Izmjenom Regulacionog plana bi se za planirani stambeno- poslovni objekat koji je na grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata , Plan parcelacije i Regulacionih i Građevinskih linija planiran u okviru formirane građevinske parcele, označene brojem 14 izvršile korekcije, građevinskih linija dimenzija i spratnosti .

Djelimične korekcije odnose se na izmjenu dimenzija planiranog objekta po Regulacionom planu izlomljene strukture 14,0 x19,0 +14,0 x 7,0 metara , koja se po zahtjevu investitora predviđa prema obliku i veličini građevinske parcele u dimenzijama od cca 23,00 x18,70 + 1,80 x 9,0 metara Spratnost planiranog objekta po planskoj dokumentaciji od P+3, bi se povećala za podrumsku i spratnu etažu tako da bi objekat imao spratnost Po (podrum) + P (prizemlje –poslovni dio) +4 stambena sprata.

U okviru obuhvata prema lokacijskoj poziciji planiranog poslovno stambenog objekta odredile bi se nove građevinske i regulacione linije .

Osim navedenih korekcija u okviru šireg obuhvata bi se prema postojećem i planiranom stanju izvršile korekcije saobraćajnog rješenja.

Član 3 **(Vremenski period)**

Vremenski period za koji se radi izmjena Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana ”Centar Maglaj - sjeverni dio”).

00 Član 4

(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 5. (Rok izrade)

Rok izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana.

Član 6. (Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Izmjena Regulacionog plana “ Centar Maglaj -sjeverni dio “ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa čl.50.navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak) ili stav 2 (skraćeni postupak)

Član 7. (Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (čl.50.stav 1.) Nacrt izmjene Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu .
Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida izmjene Regulacionog plana , bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta izmjene Regulacionog plana.

Član 8. (Finansiranje)

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će zainteresirani investitori Begić Jasmin, Hadžić Semir i Husukić Ibrišim.

Član 9. (Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Općinski Načelnik putem Služba za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10. (Nosilac izrade)

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa čl.45.Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 11. (Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj

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 pristupanju izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene . novine Zeničko – dobojskog 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 pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 07.08.2018. godine za izmjenju Regulacionog plana " Centar Maglaj -sjeverni dio" Općinskom vijeću i Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Begić Jasmin ,Hadžić Semir i Husukić ibrišim

U zahtjevu navode da posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25 k.o. Maglaj ukupne površine od 659 m² u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju na kojem je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta. Planirani objekat dimenzionalno i po predviđenoj spratnosti ne odgovara potrebama investitora te stoga predlažu da se u cilju bolje dispozicije objekta pokrene postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i izvrše korekcije u odnosu na stanje predviđeno planskom dokumentacijom.

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog Izmjene Regulacionog plana, urađen na Situaciji od strane „Domprojekt“ d.o.o. Zavidovići.

Kako je prikazano na prijedlogu Izmjene Regulacionog plana, a što se navodi i u zahtjevu, izmjenom bi se dimenzija planiranog objekta korigovala i planirani objekat bi bio maksimalnih dimenzija 23,00 x 18,70 +1,80 x 9,0 metara tako da bi se mijenjala i lokacijska pozicija planiranog objekta.

U smislu spratnosti planirani objekat bi imao spratnost Po+P+4 (podrum, poslovno prizemlje i 4 stambene etaže) u odnosu na predviđenu spratnost po Regulacionim planu od P+3 (poslovno prizemlje i 3 stambene etaže.

U podrumskoj etaži bi se planirao garažni prostor i ostave.

Uvidom u prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj: 4A/06) utvrđeno je da se zemljište lokacijski nalazi na uglu između novoplanirane ulice Konzum – Bosansk ulica i planirane uporedne saobraćajnice koja spaja ovu saobraćajnicu sa ulicom Bosanska.

U okviru navedenog zemljišta predviđen je poslovno stambeni objekat oblikom i izgledom izlomljene strukture koji se planira tako da prednjom fasadom se prilagođava planiranoj raskrsnici planiranih saobraćajnica.

Predviđeni poslovno –stambeni objekat u horizontalnom gabaritu predviđen je dimenzija od cca 14.0 x19,0 +14,0 x7,0 metara, spratnost P+3.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno-stambeni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 14 u koju ulazi zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25 .

Granice građevinske parcele prema planiranim saobraćajnicama su određene tako da predstavljaju regulacione linije u ovom dijelu.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija, u odnosu na novoplaniranu građevinsku parcelu i lokacijsku poziciju planiranog objekta određene su građevinske linije koje se nalaze pod gabaritom planiranog objekta , a koje su dimenzionirane i prikazane sa relevantnim odstojanjima, lomnim tačkama i udaljenostima od osovine planiranih saobraćajnica.

Predloženim izmjenama u odnosu na stanje po planskoj dokumentaciji izvršile bi se korekcije Plan namjene i razmještaja objekata , Plan parcelacije i Plan građevinskih i regulacionih linija.

U odnosu na predloženo rješenje Grafičkim prikazom namjene i razmještaja objekat Izmjene Regulacionog plana izvršile bi se korekcije dimenzija planiranog objekta , strukture i oblika i spratnosti planiranog objekta.

Planirani poslovno stambeni objekat je predviđen dimenzija cca 23,00 x 18,70 + 1,80 x 9,0 metara u gabaritu prizemlja, pravougaone tlocrtne osnove koji sa izlomljenim dijelovima daje oblik i formu objekta.

Spratnost objekta se povećava u odnosu na planiranu spratnost P+3, tako da bi poslovno stambeni objekat imao spratnost Podrum+Prizemlje+4 sprata.

Lokacijska pozicija planiranog objekta prikazana na Situacionom rješenju, svojom postavkom daje i udaljenosti od granica građevinske parcele koje predstavljaju Regulacione linije.

U odnosu na Grafički prikaz građevinskih i regulacionih linija prema prikazanoj lokacijskoj postavci planiranog objekta sa prikazanim dimenzijama, oblikom i strukturom objekta određuju se i nove građevinske linije.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog Izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da se predviđenim korekcijama, koje se odnose na promjenu dimenzija planiranog objekta, spratnosti sa povećanjem suterenske i spratne etaže, se mijenjaju građevinske linije koje su utvrđene pod gabaritom planiranog objekta, što zahtijeva pokretanje i provođenje postupka izmjene Regulacionog plana. U okviru navedenog obuhvata prema formiranoj građevinskoj parceli i izgrađenim saobraćajnicama potrebno je izvršiti i korekcije saobraćajnog rješenja.

Predlažemo da se razmotri navedeni zahtjev a potom donesu određeni zaključci i odredi način donošenja dokumenta, a to je član 6 Odluke u vezi sa članom 50 stav 1 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko- dobojskog Kantona

U skladu sa navedenim članom 50.stav 1.Zakona predložen je postupak donošenja izmjene Regulacionog plana u kojem je određeno da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta.

U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja dokumenta, što podrazumjeva izradu Prednacrt, Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene dokumenta. Stav 2 istog člana predviđa da se izuzetno od odredbe stava 1 navedenog člana izmjena i dopuna planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom ne mijenja osnovni koncepcija planskog dokumenta

Naglašavamo da je skraćeni postupak definisan i čl. 42 Stav 5 i 6 i 7 Zakona, gdje je u stavu 5 utvrđeno " postupak izmjene planskog dokumenta se vrši po postupku i na način predviđen za donošenje tog planskog dokumenta".

Stav 6 glasi. Izuzetno od stava 5. ovog člana, izmjena planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku ako se tom izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istog.

Stav 7 glasi. Nosilac pripreme u smislu odredbe stava 6. ovog člana podnosi Skupštini Kantona odnosno općinskom vijeću prijedlog izmjene planskog dokumenta " što znači da se u postupku donošenja izmjene planskog dokumenta ne rade određene faze kao što je Nacrt dokumenta (na koji se provodi javna rasprava i javni uvid) a koji su predviđeni u postupku izrade i donošenja planskog dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge, i odredi se o predloženoj Odluci o izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio", kako bi se mogli nastaviti postupci predviđeni ovom Odlukom i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona, a koji se odnose na izmjenu planskih dokumenata.

Prilog. Izvod iz izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio".

- Grafički prikaz Građevinskih i Regulacionih linija sa naznačenim obuhvatom Izmjene
- Lokacija poslovno stambenog objekta po Regulacionom planu na zemljištu k.č. broj: 1522/25
- Zahtjev za izmjenu Regulacionog plana
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana koji je uradio „Domprojekt“ d.o.o. Zavidovići

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh

OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



INVESTITORI:

Jasmin Begić, Husukić Ibrišim i Hadžić Semir

Datum: 07.08.2018.godine

-OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ-

-NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ-

OPĆINSKA UPRAVA
SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
OPĆINA MAGLAJ
Služba za borbno-inovacijske i socijalne zaštite
OPĆINA UPRAVA I POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

PREDMET: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana

PREMLJENO	[Handwritten signature]		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Broj, datum

Poštovani,

Parcela KČ br. 1522/25 u vlasništvu Begić /Ismeta/ Jamina, Hadžić /Avde/ Semira i Husukić /Huseina/ Ibrišima predviđa objekat koji dimenzionalno i po spratnosti ne odgovara investitorima iz razloga izgleda i veličine. Stoga predlažemo slijedeće

-Veličinu objekta 23m sa sjeverne i južne strane dok sa istočne strane bi bio 17,50 m a sa zapadne 18,70 m. Prilog skica.1

-Spratnost bi bila suteran /garaže/+ polsovni prostori+ 3 sprata + mansadra.

Stoga Vas molimo da investitorima omogućite navedene izmjene Regulacionog plana u skraćenom postupku na navedenoj parceli.

Iskreno se nadamo brzom i pozitivnom rješenju ovog zahtjeva i stoga Vam se unaprijed zahvaljujemo.

Prilozi:

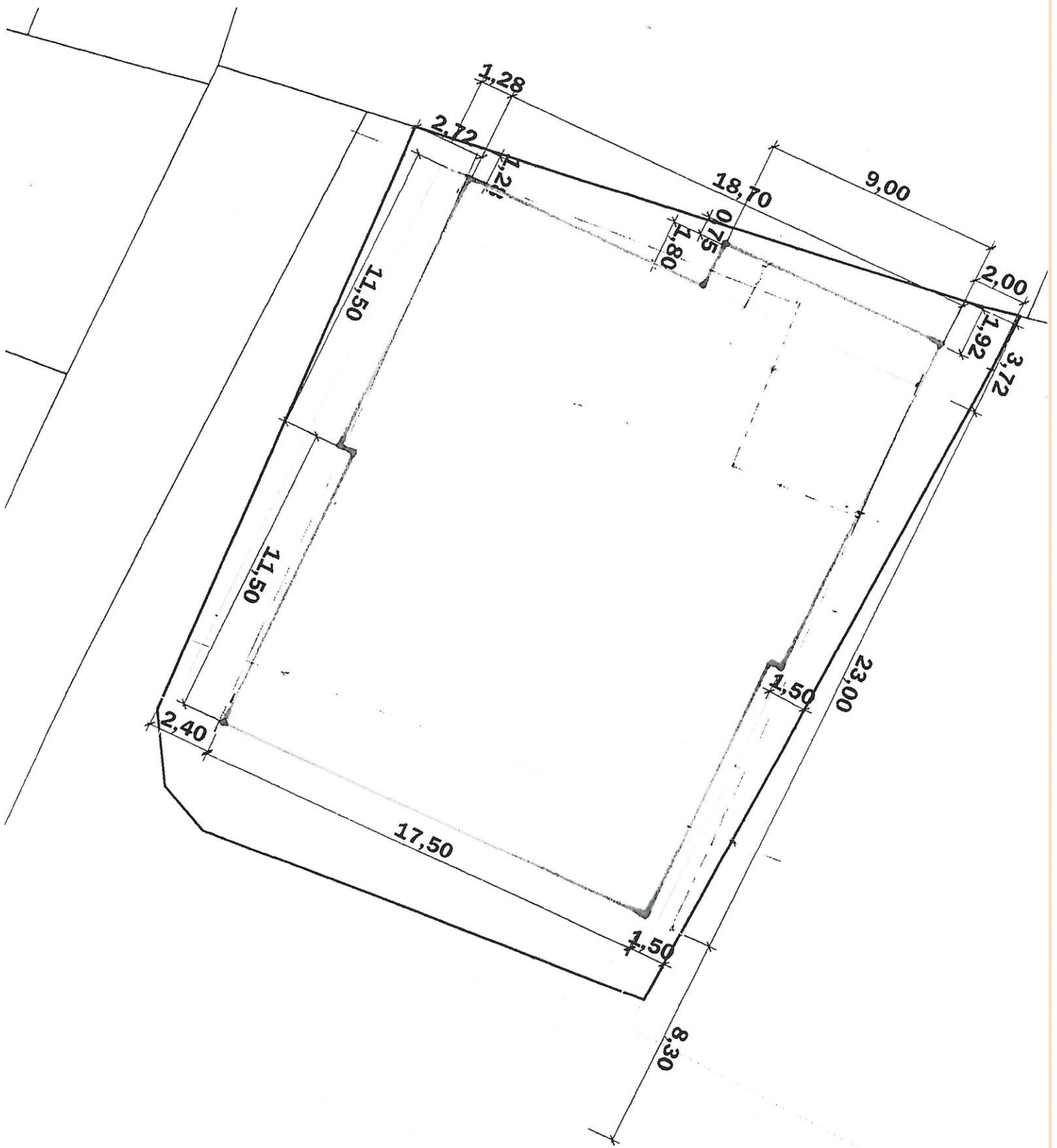
- 1.Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu regulacionog plana
- 2.Izvod iz Regulacionog plana sa obilježenom predmetnom parcelom i planiranim objektom.

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA

Jamin Begić

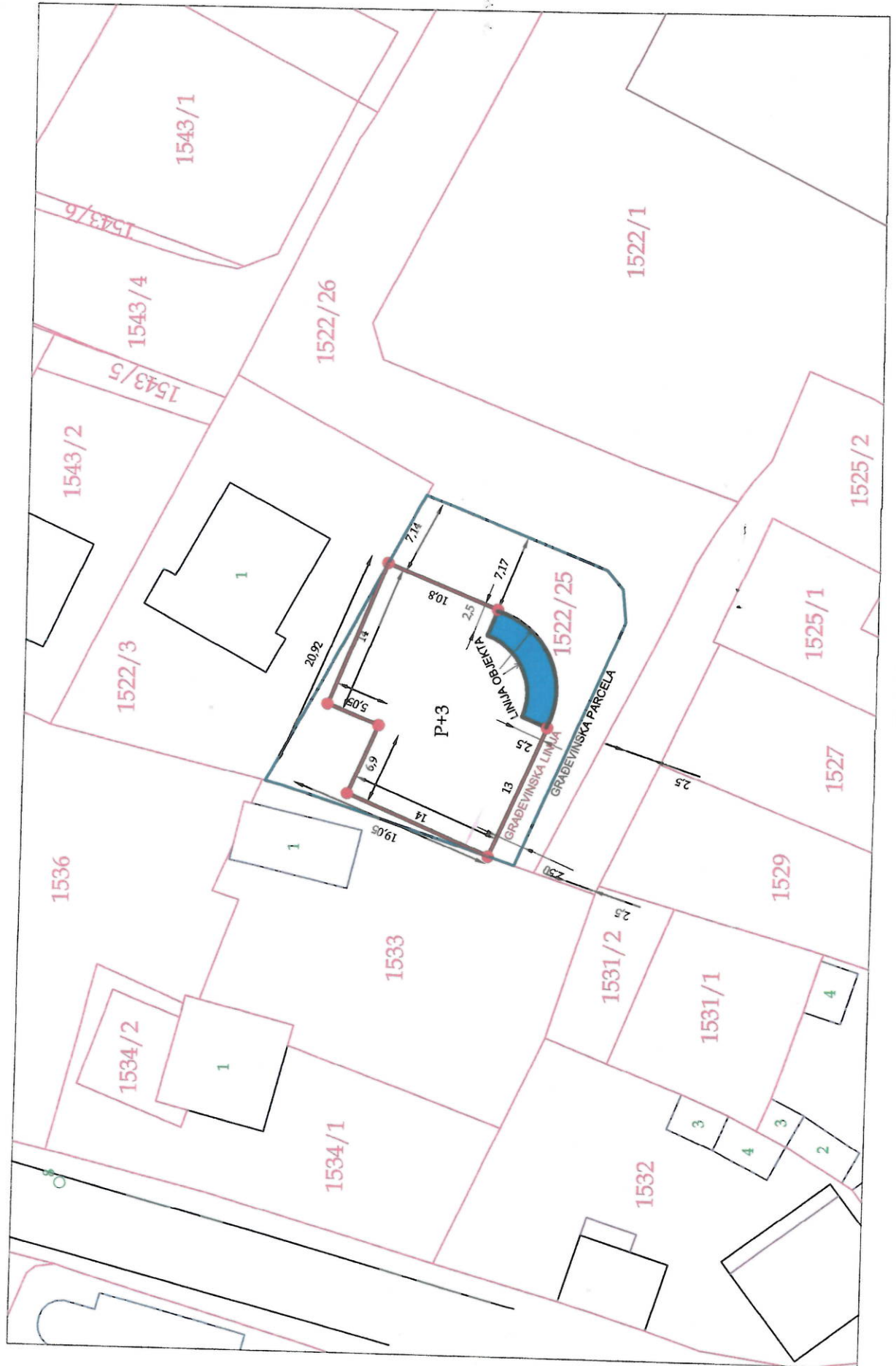
[Handwritten signature]

clapomera, de...
[Handwritten notes]



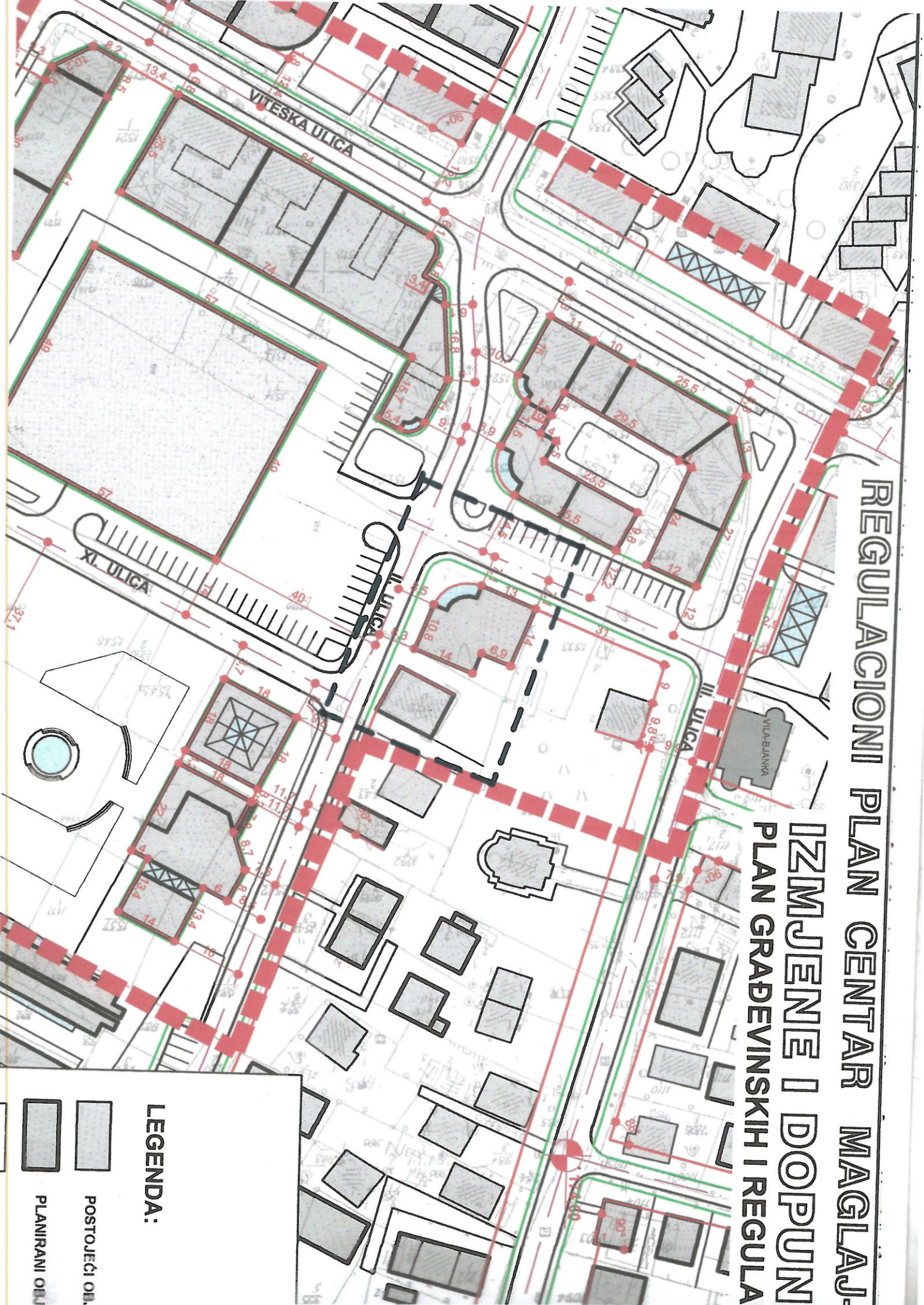
SITI

LOKACIJA POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA PO REGULACIONOM
PLANU NA ZEMLJIŠTU K.Č. BR. 1522/25





R 1:500

REGULACIONI PLAN CENTAR MAGLAJ- IZMJENE I DOPUNJ PLAN GRADEVINSKI I REGULA



LEGENDA:

-  POSTOJEĆI OB.
-  PLANIRANI OB.