

NACRT

Na osnovu člana 42. 45. 46. 47. 48. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", 17/23) i člana 18. Statuta Općine Maglaj –prečišćen tekst («Službene novine Općine Maglaj», br. 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2024. godine, donosi

O D L U K U

o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "OMERDINO POLJE" Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana "Omerdino Polje" („Službeni glasnik Općine Maglaj“ br. 07/90 i 5/10)

Zahtjev: Bećirović Suljo Omerdino Polje, Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište podnosioca zahtjeva označeno kao k.č. br. 2666/13 „Omerdino polje“, kuća i zgrada površine 60 m² i dvorište površine 200 m², 2666/61 „Omerdino polje „Njiva 3 kl. površine 171 m², kao i ostalo zemljište u označenom obuhvatu djelimične izmjene i to: k.č. br. 2642/1 površine 219 m² i 677 m², 2666/12 površine 240 m², 2666/14 površine 68 m² i dvorište 176 m², 2666/15 površine 178 m², 2666/17 površine 159 m², i 311 m², 2666/46 površine 350 m², 2666/47 površine 341 m², 2666/55 površine 130 m², 2666/61 površine 171 m², 2667/2 površine 478 m², 2667/4 površine 76 m², 2667/5 površine 146 m², 2667/6 površine 309 m², 2682 površine 464 m², 2684/1 površine 106 m², 2684/2 površine 50 m², 2684/3 površine 158 m², 2684/5 površine 7 m², 2684/6 površine 55 m², 2685/1 površine 528 m², i 77 m², 2685/3 površine 92 m² i 144 m², 2686 površine 36 m² i 123 m², 2687 površine 431 m², 2688/1 površine 62 m² i 259 m², 2688/2 površine 28 m², 2689 površine 669 m², 2692/1 površine 857 m², 2694/1 površine 3813 m², 2694/2 površine 7 m², 2694/3 površine 5 m², 2696/1 površine 358 m², 2696/2 površine 128 m², 2696/3 površine 172 m² K.O. Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru zadanog obuhvata izvršile djelimične korekcije planirane parcelacije i saobraćajnog rješenja tako što bi se dio izgrađene saobraćajnice koja se odvaja od regionalnog puta Doboj –Zavidovići zadržala sa statusom stalne saobraćajnice i vezala za planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

U odnosu na lokacijsku poziciju izgrađene saobraćajnice izvršila bi se izmjena planirane parcelacije i u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se ne bi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata. Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bećirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12, i dio k.č. br. 2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

Član 3.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove
Projekcija izgradnje i uređenja prostora
Smjernice za provođene Izmjene Regulacionog plana

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeće stanje infrastrukture
4. Plan parcelacije
5. Plan namjene korištenja prostora
6. Plan namjene i razmještaja objekata
7. Plan saobraćaja
8. Plan regulacionih i građevinskih linija
9. Plan infrastrukture

Član 4

O Nacrtu izmjene Regulacionog plana „OMERDINO POLJE “ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana od dana usvajanja na Općinskom vijeću Maglaj.

Član 5.

Javna rasprava na Nacrt dokumenta će se održati u roku od 15 dana po isteku roka za javni uvid.

Član 6.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana se izlaže na oglasnoj ploči Općine Maglaj, Oglasnoj ploči u prostorijama Općine Maglaj, Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, internet stranici Općine Maglaj, a što će biti navedeno u obavještenju koje će biti objavljeno u sredstvima javnog informisanja i oglasnoj ploči Općine Maglaj.

Član 7

Nakon javnog uvida organizovat će se javna rasprava u Sali općinskog vijeća Maglaj u prisustvu Nosioca izrade „TEHNO biro“ d.o.o.Tuzla, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

Član 8.

Na osnovu rezultata javnog uvida i javne rasprave Nosilac izrade i Nosilac pripreme Izmjene Regulacionog plana „OMERDINO POLJE “ pripremit će Prijedlog plana i dostaviti Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Član 9

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

PREDSJEDAVAJUĆA

Aida Bašić

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Omerdino polje" sadržan je u odredbama člana 42. 43. 45. 46. 47. 48. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Službene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj 17/23), kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana Općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽNJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 11.08.2023 godine za izmjenu Regulacionog plana „Omerdino polje“, Općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Bećirović (Abida) Suljo.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu posjeduje zemljišne označeno sa k.č. br.2666/13 u površini od 60 m2, i dvorište površine 200 m2, te zemljište k.č. br. 2666/61 površine 171 m2 koje se nalazi u naselju Omerdino polje.

Kako se navodi sa sjeverne strane njegove građevinske parcele nalazi se zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br.2666/12, 2667/4 2666/1 koje i koristi i na kojem je po Regulacionom planu predviđena izgradnja stambenog objekta a čija izgradnja se ne može realizovati jer se jedan dio zemljišta koristi kao prilazni put susjednim objektima a u jednom dijelu je odvodni kanal za vode.

Navedeni prilazni put je asfaltiran tako da se na tom dijelu ne može realizovati predviđena izgradnja stambenih objekata i formiranje građevinskih parcela po planskoj dokumentaciji.

Stoga podnosilac zahtjeva traži da se dio slobodnog zemljišta između predviđenih i izgrađenih saobraćajnica sa sjeverne strane njegove građevinske parcele kroz izmjenu regulacionog plana odredi kao jedna građevinska parcela za već izgrađeni stambeni objekat, te da se na taj način omogući kupovina tog dijela zemljišta od Općine Maglaj.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sa k.č. br. 2666/13 u površini od 60 m2, i dvorište površine 200 m2, 2666/61 površine 171 m2, kao i ostalo zemljište navedeno u članu 1. Odluke nalazi u okviru Regulacionog plana "Omerdino Polje" („Službeni glasnik Opštine Maglaj“ broj: 07/90) .

Regulacionim planom na ovom i širem prostoru predviđeno je saobraćajno rješenje sa određenim rasterom internih saobraćajnica sa kojih je predviđen prilaz planiranim građevinskim parcelama i objektima.

Kako su u periodu izgradnje objekata , prije izrade Regulacionog plana rješavani prilazi interno sa vlasnicima zemljišta a trenutno nisu realizovana planirana rješenja po Regulacionom planu za prilaz izgrađenim i planiranim objektima izgrađene su i uspostavljene prilazne saobraćajnice sa kojih je omogućen kolski prilaz većem dijelu izgrađenih objekata.

Tako je izgrađena i asfaltirana prilazna saobraćajnica koja se odvaja od regionalnog puta Doboj Zavidovići koja se koristi kao jedini prilaz za izgrađene objekte na prostornom obuhvatu koji je predmet djelimične izmjene u okviru kojeg je i izgrađeni objekat Bećirović Sulje. Izgradnjom ove saobraćajnice nije moguće realizovati planirane građevinske parcele na dijelu tog zemljišta i izvršiti izgradnju planiranih objekata.

U većem dijelu ovaj prostor je već izgrađen tako da se izgradnjom ove interne saobraćajnice ne remeti

osnovno saobraćajno rješenje, a ista bi se vezala na planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Kroz postupak Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ bi se u okviru označenog obuhvata, u odnosu na planirano saobraćajno rješenje i utvrđeni raster saobraćajnica, te izgrađenu asfaltnu prilaznu saobraćajnicu izvršila izmjena planirane parcelacije te u skladu sa postojećim stanjem izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata.

Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bećirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13, i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12, i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema - postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

IV PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na redovnoj sjednici održanoj 07.09.2023 godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade djelimične Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje“ (Odluka broj: 02-04-1- 1451/23).

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ provodi u skladu sa članom 50 stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt, Nacrta i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Na crt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla.

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla potpisao je dana 11.11.2023.godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „OMERDINO POLJE“. Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade Nosilac pripreme dostavio je Smjernice za izradu Prednacrt dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6. Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje“ Nosiocu pripreme na razmatranje.

Nakon izvršenog pregleda dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je dokument urađen u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona i Uredbi o jedinstvenoj metodologiji izrade planskih dokumenata FBiH, te Odlukom o pristupanju izmjeni Regulacionog plana “Omerdino polje” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Kroz postupak Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ bi se u okviru označenog obuhvata, u odnosu na planirano saobraćajno rješenje i utvrđeni raster saobraćajnica, te izgrađenu asfaltnu prilaznu izvršila izmjena planirane parcelacije te u skladu sa postojećim stanjem izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog

zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata.

Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bećirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 , i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12 , i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana, datim smjernicama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama.

Nije bilo većih izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta, a određene sugestije i manje korekcije ne utiču na prijedlog osnovnog konceptualnog rješenja u Nacrtu dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću Maglaj da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana “Omerdino polje ”, 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.

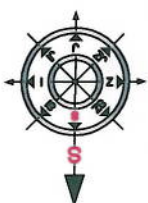
Prilog : Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "OMERDINO POLJE "

- Grafički prikaz Plan parcelacije važećeg Regulacionog plana
- Grafički prikaz Plan parcelacije – planirano stanje







POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP OMERDINO POLJE: MAGLAI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELU
-  NAMIJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO

PROJEKTI BIRO, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naredilac: **OPĆINA MAGLAI**

Faza projekta: **NACRT
PLANA** Naziv elaborata: **DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "OMERDINO POLJE" MAGLAI**

Voditelj planera: **Jasmin Halilović, dipl. ing. arh.**

Planer - Saradnik: **Jusuf Zunić, dipl. ing. arh.**

Naziv: **IZVOD iz VAŽEĆEG R.P.
PLAN PARCELACIJE**

Mjerilo: Broj projekta: Datum: Crtič br.

1:1000 04-IRP-M-01/24 April, 2024. god. 2.





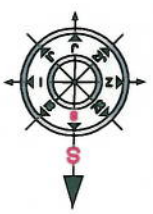
LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP OMERDINO POLJE MAGLAIJ
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- OZNAKA ZA PARCELU

NOVOPROJEKTOVANE PARCELE:

- PARCELA br. 1 P=775m²
- PARCELA br. 2 P=649m²
- PARCELA br. 3 P=599m²
- PARCELA br. 4 P=392m²
- PARCELA br. 5 P=478m²
- PARCELA br. 6 P=387m²
- PARCELA br. 7 P=407m²
- PARCELA br. 8 P=735m²
- PARCELA br. 9 P=535m²
- PARCELA br. 10 P=537m²

- NAMIJENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAČINA POVRŠINA



TEHNO

PROJEKTI BIRČA, ul. Bojne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naselje: OPCIJNA MAGLAIJ

Faza projekta:	Naziv elaborata:
NACRT PLANA	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "OMERDINO POLJE" MAGLAIJ
Voditelj planera:	Jasmin Halilović, dipl. ing. arh.
Planer - Saradnik:	Jusuif Zunic, dipl. ing. arh.

Nacrt: **PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM**

Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crez br.:
1:1000	04-IRP-MAG/24	April, 2024. god.	4.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100