

0

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 13, 42, 45, 46, 47, i 48. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona" broj: 01/14), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), i Odluke o pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ broj: 02-05-1- 173/17 od 01.02.2017. godine Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2017 godine, d o n o s i

O D L U K U

o usvajanju izmjene Regulacionog plana “ Centar Maglaj – južni dio“

Član 1

Ovom odlukom usvaja se izmjena Regulacionog plana „ Centar Maglaj- južni dio“ (Sl.novine Općine Maglaj 04/07),

Zahtjev: „Herceg“ d.o.o. Maglaj

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č. broj: 2536/2 površine 2162 m² koje je u vlasništvu firme „Herceg“ d.o.o. Maglaj koje se nalazi u južnom dijelu grada u ulici Srebreničkih žrtava rata .

Izmjenom Regulacionog plana se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu na mjestu postojećeg prizemnog poslovnog objekta uz ulicu Srebreničkih žrtava rata planira izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1.

Izmjenom se u odnosu na postojeće poslovne objekte koji imaju status stalnih objekta određuju nove građevinske i regulacione linije planiranog objekta.

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 – južni 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 Sl. novinama Općine Maglaj

Broj:
Datum:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj- južni 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 izmjenju Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio " Općinskom vijeću Maglaj i ovoj Službi obratila se firma „Herceg“ d.o.o. Maglaj dana 22.07.2016. godine. Aktom broj: 02-04-1-1321/16 od 03.08.2016. godine Općinsko vijeće Maglaj dostavilo je navedeni zahtjev ovoj Službi na stručnu obradu.

U zahtjevu je navedeno da firma posjeduje u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 2536/2 površine 2162 m² u južnom dijelu grada, na kojem postoje izgrađeni prizemni poslovni objekti, poluzatvorene nadstrešnice i otvorene nadstrešnice. Traženo je pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana kojom bi se na lokaciji postojećeg prizemnog poslovnog objekta u dijelu do ulice Srebreničkih žrtava rata predvidjela izgradnja poslovno-stambenog objekta dimenzija 12.30 x 9.10 metara spratnosti P+1 sa nadkrivenom terasom dim 5.0 x 6.20 metara sa jugoistočne strane.

Uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 2536/2 površine 2162 m² nalazi u južnom dijelu grada kod postojeće benzinske pumpe Energopetrol između željezničke pruge i ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata. Zemljište je u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ (Sl novine općine Maglaj broj: 04/07). Odlukom Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-05-1-1092/15 od 14.05.2015. godine

U okviru zemljišta k.č. broj. 2536/2 površine 2162 m² određena je građevinska parcela u okviru rezervisane Poslovne zone A Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio Postojećim poslovnim objektima izgrađenim na ovom zemljištu određen je status stalnih objekata. U okviru navedene građevinske parcele su postojali izgrađeni prizemni poslovni objekti od čvrstog materijala i poluotvorene nadkrivene nadstrešnice od čelične konstrukcije Kako se navodi u zahtjevu „Herceg“ d.o.o. zbog dotrajalosti objekta i oštećenja od poplave isti se ne mogu koristiti jer su zbog starosti gradnje nastupila velika oštećenja koja se ne mogu sanirati te su bili primorani pristupiti izgradnji novog poslovno –stambenog objekta .

Prema dostavljenom Idejnom projektu poslovno-stambeni objekat je lokacijskom pozicijom predviđen na k.č. broj. 2536/2, uz ulicu Srebreničkih žrtava rata, na dijelu postojećeg poslovnog objekta koji se ruši a na tom mjestu predviđa izgradnja novog poslovno-stambenog objekta, odakle je predviđen i prilaz. Ostali postojeći poslovni objekti i postojeće garaže i nadstrešnice se zadržavaju u postojećem stanju.

Korekcije se predviđaju u gabaritnim dimenzijama koje se povećavaju u odnosu na postojeći objekat za cca 3.0 metara kao i namjena na predviđenom spratnom dijelu koji se određuje kao stambeni prostor.

U odnosu na postojeće stanje izgrađenosti prizemnih poslovnih objekta, kojim su određivanjem statusa stalnih objekata utvrđene i Građevinske i Regulacione linije, predloženim rješenjem i lokacijskom pozicijom novoplaniranog objekta može se utvrditi **da dolazi do korekcija građevinskih i regulacionih linija, spratnosti objekta što utiče na osnovni koncept postojeće namjene u okviru ove građevinske parcele i način korištenja ovog prostora, a što zahtjeva**

pokretanje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 01.02.2017. godine donijelo je Odluku o pristupanju izmjeni Regulacionog plana „Centar-Maglaj južni dio“ (Odluka broj: 02-05-1-173/17 od 01.02.2017. godine) 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 Prednacrt dokumenta osigurati saradnju i usaglašavanje stavova zainteresiranih strana , vlasnika nekretnina i korisnika prostora te pribaviti potrebne saglasnosti .

U neposrednoj blizini lokacije , zemljišta k.č. broj: 2536/2 se nalazi dalekovod 10 kv te je prije pokretanja postupka odabira Nosioca izrade zatražena saglasnosti od strane Elektrodistribucije Zenica.

Aktom broj. 158-01/17 firma „Herceg“ d.o.o. Maglaj dostavila je predhodnu elektroenergetsku saglasnost sa uslovima za priključenje na distributivnu mrežu .

U navedenoj predhodnoj elektroenergetskoj saglasnosti između ostalog navedeno je da na osnovu navedene dokumentacije o lokaciji objekta i usporedbom sa evidentiranim elektroenergetskim objektima, je utvrđeno da objekat iz zahtjeva NIJE u koliziji sa postojećim elektroenergetskim objektima JP EP BIH , kao i da ne postoji sumnja kolizije sa objektima drugih organizacija , tako da ova **saglasnost obuhvata i Saglasnost na lokaciju i gradnju predmetnog objekta.**

Uz navedenu saglasnost dostavljen je Izvještaj stručnog tima o postojanju i izboru rješenja kolizije stambeno –poslovnog objekta sa postojećim 10 kv dalekovodom.

Nakon dobijanja navedene saglasnosti pokrenut je postupak odabira Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići sa kojim je Općinski načelnik potpisao Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana. Nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija za izradu Prednacrt Izmjene Regulacionog plana i date smjernice kako bi se dokument uradio u sadržaju i obimu koji je propisan zakonom. Nosioc izrade uradio je Prednacrt dokumenta i dostavio ovoj službi na provođenje daljih postupaka i davanje mišljenja.

Nakon izvršenog pregleda dokumentacije Nosiocu izrade dostavljeno je mišljenje i primjedbe kako u tekstualnom tako i u Grafičkom dijelu.

Prednacrt dokumenta dostavljen je JP Elektroprivreda Sarajevo Podružnica Elektrodistribucija Zenica radi davanja saglasnosti u odnosu na izdatu Predhodnu elektrenergetsku saglasnost.

Aktom broj. 036-20201-21399/17 od 01.11.2017. godine od Podružnice Elektrodistribucija Zenica odgovoreno je da se pozitivno mišljenje iz Predhode elektroenergetske saglasnosti može smatrati kao saglasnost na Prednacrt dokumenta.

Prednacrtom dokumenta Izmjene Regulacionog plana u skladu sa Odlukom o pristupanju izmjene Regulacionog plana , navedenoj saglasnosti Elektrodistribucije Zenica i stanju izgrađenosti na licu mjesta predložen je prijedlog rješenja lokacijske pozicije poslovno stambenog objekta , građevinske i regulacione linije i u okviru vlasničkog zemljišta odnosno građevinske parcele.

Nakon toga Nosioc izrade ponovo je dostavio dokument Prednacrt sa izvršenim ispravkama i korekcijama .

Prije izrade Prijedloga Izmjene Regulacionog podnosioci zahtjeva , vlasnici zemljišta firma „Herceg“ d.o.o. Maglaj pozvani su da izvrše uvid na urađeni dokument.

Dana 06.02.2018.predstavnik firme „Herceg“ d.o.o. Maglaj u Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove izvršio je uvid na urađeni dokument te nakon toga dostavio dopis broj: 41-01/17 od 08.02.2018. godine kojim se obavještava općinski načelnik da na predloženi prednacrt dokumenta nemaju primjedbi i da su saglasni sa prijedlogom rješenja.

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

Prije izrade Prijedloga Izmjene Regulacionog podnosioci zahtjeva , vlasnici zemljišta firma „Herceg“ d.o.o. Maglaj pozvani su da izvrše uvid na urađeni dokument.

Dana 06.02.2018. predstavnik firme „Herceg“ d.o.o. Maglaj u Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove izvršio je uvid na urađeni dokument te nakon toga dostavio dopis broj: 41-01/17 od 08.02.2018. godine kojim se obavještava Općinski Načelnik da na predloženi prednacrt dokumenta nemaju primjedbi i da su saglasni sa prijedlogom rješenja.

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

Nosilac izrade je uradio Prijedlog izmjene Regulacionog plana prema usaglašenom stavu Prednacrta dokumenta i dostavio na dalje provođenje postupka..

Nakon pregleda dostavljene dokumentacije utvrđeno je da nema izmjena u odnosu na usaglašeni prijedlog Prednacrta 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 navedeno i da se odredi o predloženoj Odluci.

Prilog: Izvod iz prijedloga izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“

- Grafički prikaz Namjena i Razmještaj objekata obuhvata Izmjene Regulacionog plana

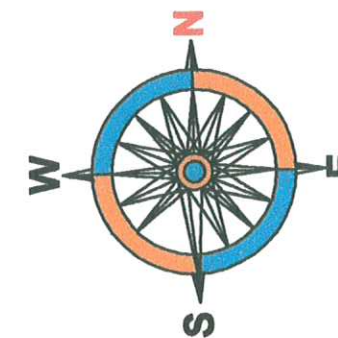
Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

OPĆINSKI NAČELNIK

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh.

Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAJ - JUŽNI DIO

POSTOJEĆI OBJEKTI

PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

POSLOVNI OBJEKTI

POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

PRIZEMLJE

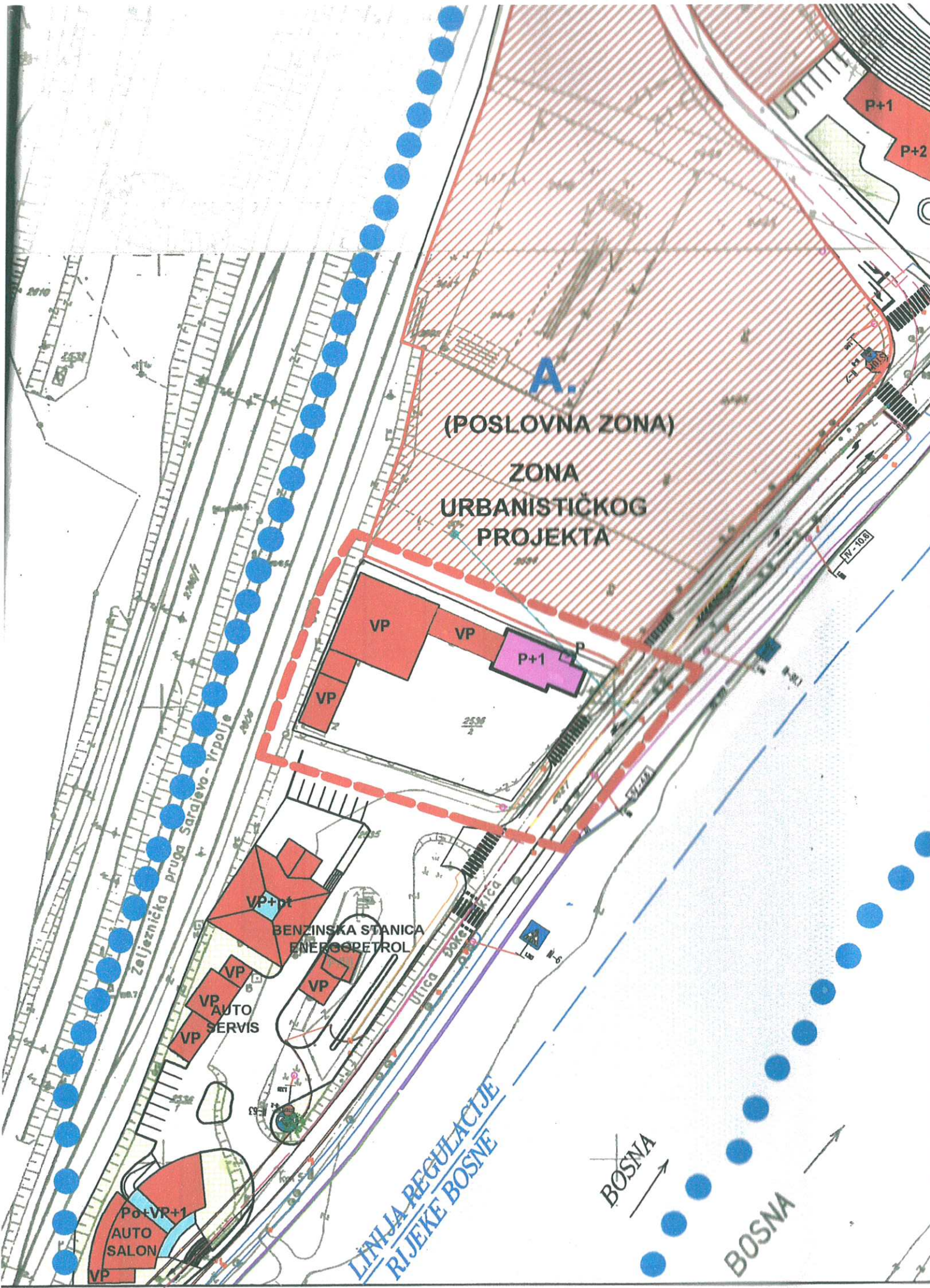
PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

ZELENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

VODENA POVRŠINA



"STILPROJEKT" Zavidovići		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Husein Čurić dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: PLAN NAMJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ-JUŽNI DIO"		
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-01/18	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 01.2018. god.	No: RP.05