

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 43, 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 dana 2024. godine, donosi.

O D L U K U

o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "NOVI ŠEHER" Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "NOVI ŠEHER" („Službene novine Općine Maglaj“ broj. 07/09)
Zahtjev Šherconi d.o.o. Novi Šher iz Novog Šhera

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 24/2 površine 1915 m², k.č. br. 25/3 površine 355 m² k.o. Novi Šher, posjednik „Šherconi“ d.o.o. Novi Šher sa dijelom 1/1, zemljište označeno sa k.č. br. 27/4 površine 30 m² upisano u pl. br. 608 k.o. Novi Šher, posjednik meškić (Alije) Admir sa dijelom ½ i Meškić (Alije) Damir sa dijelom ½ i zemljište k.č. broj. 24/1 površine 2936 m² upisana u pl. br. 1137 k.o. Novi Šher posjednik Zeničko – dobojski kanton sa dijelom 1/1, k.č. br. 27/5 površine 18 m² upisana u pl. br. 957 k.o. Novi Šher posjednik Bašić (Ismeta) Aldin sa dijelom 1/1 i k.č. br. 27/7 površine 294 m² upisano u pl. br. 957 k.o. Novi Šher posjednik Bašić Ismet Aldin sa dijelom 1/1.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu "Šherconi" d.o.o. iz Novog Šhera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju objekata Doma kulture , poslovnog objekta i parking prostora na navedenom zemljištu izvršile izmjene namjene i razmještaja objekta, planiranih građevinskih linija i plana saobraćaja. Djelimičnom izmjenom bi se umjesto navedenih planiranih objekata i planiranog prilaznog puta sa parking prostora , na navedenom zemljištu k.č. br. 24/2 opredjelila izgradnja poslovnog objekta na lokaciji postojećeg poslovnog objekta dimenzija cca 26,20x16,25 m spratnosti P+1, te u okviru ostalog navedenog zemljišta izgrađeni poslovni objekti izgrađeni u periodu 1981-1982 godine dimenzija 24,00x16,00+20,0x10,0 m spratnosti „P“, koji su Regulacionim planom Novi Šher predviđeni za rušenje zadržali sa statusom stalnih objekata.

Takođe bi se ovom izmjenom izvršile djelimične korekcije planiranog saobraćajnog rješenja tako što bi se postojeći prilazni put izgrađen preko zemljišta k.č. br. 24/1 i 24/2, koji se odvaja od regionlnog puta a koji nije predviđen planskom dokumentacijom kao stalni prilaz izgrađenim individualnim stambenim i drugim objektima na ovom prostoru.

Član 3
(Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja Regulacionog plana "Novi Šeher" Maglaj.

Član 4
(Smjernice za izradu)

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

Član 5.
(Rok izrade)

Rok izrade djelimične izmjene Regulacionog plana bit će određen Ugovorom između Nosioca pripreme i Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana.

Član 6.
(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična izmjena Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, br.17/23)
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav (1) (redovni postupak) ili stav (2) (skraćeni postupak).

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (člana.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 obezbijedit će podnosilac zahtjeva „Šeherconi“ d.o.o. Novi Šeher.

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Općinski načelnik Maglaj putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.
(Nosilac izrade)

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa članom 45. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona .

Član 11.
(Stupanje na snagu)

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 Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Novi Šeher" 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“, br. 17/23), kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 07.11.2024. godine za izmjenu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Društvo „Šeherconi“ d.o.o. iz Novog Šehera .

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru društvo „Šeherconi“ u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 24/2 površine 1915 m², k.č. br. 25/3 površine 355 m² i k.č. br. 27/4 površine 30 m², na kojem postoje izgrađeni poslovni objekti koji su izgrađeni u periodu 1981 -1982 godine a koji su bili u vlasništvu RO „NATRON“ Maglaj .

Obzirom da je utvrdio da je na navedenom zemljištu predviđena druga namjena tog prostora odnosno da su postojeći poslovni objekti predviđeni za rušenje te da je na tom prostoru predviđena izgradnja doma kulture sa parking prostorom i prilaznom internom saobraćajnicom kao i novi poslovni objekat na k.č. br. 25/3 traži da se pokrene postupak djelimične izmjene regulacionog plana "Novi Šeher" te da se na planiranoj lokaciji doma kulture i odnosno izgrađenog starog poslovnog objekta predvidi izgradnja novog poslovnog objekta koji bi se prilagodio djelatnosti kojom se bavi, i to u dimenzijama cca 26,20 x15,25 metara.

Pored toga se traži da se ostali izgrađeni poslovni objekti zadrže u postojećim gabaritnim dimenzijama i spratnosti koji bi se adaptirali i djelimično sanirali za upotrebu i korištenje, te istim prilagodilo i saobraćajno rješenje ukidanjem planiranog parking prostora sa prilaznom internom saobraćajnicom.

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog djelimične izmjene na izvodu iz katastra, sa prikazanim postojećim poslovnim objektima spratnosti „P“ i planiranom novom poslovnim objektu spratnosti P+1 .

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedeno zemljište označeno sa k.č. br. 24/2 površine 1915 m², k.č. br. 25/3 površine 355 m² k.o. Novi Šeher, posjednik „Šeherconi“ d.o.o. Novi Šeher sa dijelom 1/1, zemljište označeno sa k.č. br. 27/4 površine 30 m² upisano u pl. br. 608 k.o. Novi Šeher, posjednik Meškić (Alije) Admir sa dijelom ½ i Meškić (Alije) Damir sa dijelom ½ i zemljište k.č. broj 24/1 površine 2936 m² upisana u pl. br. 1137 k.o. Novi Šeher posjednik Zeničko –dobojski kanton sa dijelom 1/1, k.č. br. 27/5 površine 18 m² upisana u pl. br. 957 k.o. Novi Šeher posjednik Bašić (Ismeta) Aldin sa dijelom 1/1 i k.č. br. 27/7 površine 294 m² upisano u pl. br. 957 k.o. Novi Šeher posjednik Bašić (Ismet) Aldin sa dijelom 1/1, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Novi Šeher“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj. 07/09)

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata utvrđeno je da se navedeno zemljište nalazi u centralnom dijelu naselja Novi Šeher, lokacijski je između regionalni put Perkovići Novi Šeher –Tešanj i rijeke Liješnica .

Na navedenom zemljištu predviđena je izgradnja Društvenih javnih objekata –Dom kulture i poslovnih objekata sa planiranim parking prostorom i prilaznim internim saobraćajnicama.

Izgrađeni poslovni objekti planskom dokumentacijom nemaju status stalnih objekata isti su predviđeni za rušenje. Za vezane poslovne objekte spratnosti „P“ –investitoru RO „NATRON“ izdato je je odobrenje za građenje 1982 godine za izgradnju skladišta gotovih proizvoda .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirane objekte nisu određene nove građevinske pceele, stanje je zadržano prema katastarskim podacima.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija utvrđeno je da su iste određene za planirani objekat Dom kulture i to pod gabaritom planiranog objekta na udaljenosti od 25 metara od osovine regionalnog puta.

Postojeći prilazni put koji se odvaja od regionalnog puta i služi za prilaz izgrađenim individualnim stambenim i drugim objektima na ovom prostoru nije predviđen planskom dokumentacijom, dio putnog zemljišta ulazi u predviđeni trg sa fontanom..

Kako bi se predloženim izmjenama mijenjala namjena i razmještaj objekata u okviru navedenog vlasničkog zemljišta i dijelu šireg prostora kao i djelimično planirano saobraćajno rješenje potrebno je postupiti u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona te pokrenuti postupak djelimične izmjene Regulacionog plana Novi Šeher.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao i širi obuhvat zemljišta, i postojeće stanje izgrađenosti, potreba i interes za izgradnjom Društvenih javnih objekata na ovom prostoru te predložilo rješenje koje ne utiče na planirano stanje u širem obuhvatu Regulacionog plana a kojim bi se zadovoljile potrebe i interesi podnosioca zahtjeva

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 („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ 17/23)

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 , Nacrt (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 članom 42. stav (5), (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 pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana i Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER", 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 važećeg Regulacionog plana "NOVI ŠEHER "

- Grafički prikaz Namjna i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana sa označenim obuhvatom

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Maid Suljaković



