

NACRT

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 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02- 04 - 1-1198 /21 od 13.07.2021. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine, d o n o s i

O D L U K U **o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene** **Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio” („Službene novine općine Maglaj“ broj 08/05).

Zahtjev Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1045/4 i 1045/10 ukupne površine 1081 m2, posjednici Hrnjić Minadir sa dijelom 1/2 i Mulaomerović Melisa sa dijelom 1/2 upisane u pl. broj: 2273, k.o. Maglaj, dio k.č. broj: 1040/2 površine 1013 m2 posjednik Općina Maglaj, dio k.č. broj: 1003/2 površine 477m2 upisana u p.l. broj: 518 k.o. Maglaj, posjednik Brčanović Ademir udio 175/576, Hasanić Mina udio 35/288, Hasanić Besima udio 5/48, Hasanić Mirsad udio 271/576 i dio k.č. broj: 1040/5 površine 125 m2 posjednik Suljić Ema udio 1/2 Šaćirbegović Lamija udio 1/4 Šaćirbegović Tarik udio 1/4 koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2 do P+2+M, izvršile korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te u okviru dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30,0 x 14,0 m spratnosti P+3.

Za planirani objekat bi se odredila nova građevinska parcela, a u okviru ostalog dijela vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila bi se izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu .

Na dijelu zemljišta k.č. broj: 1040/2, k.č. broj:1040/5 kao i dijelu zemljišta k.č. broj: 1003/2 bi se prema postojećem stanju izgrađenosti opredjelila nova građevinska parcela u okviru koje bi se predvidjela izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli bi bio sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

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 „Centar Maglaj – sjeverni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 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 i prostorijama općine Maglaj, Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, web 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 u prisustvu Nosioca izrade D.o.o.“Stilprojekt“ Zavidovići podružnica Maglaj, 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 „Centar Maglaj – sjeverni dio “ 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.

Broj:
Maglaj

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni -Radovanović

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene 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), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-04-1-1198/21 od 13.07.2021. godine, kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 23.06.2021 godine. za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu, odnosno suvlasničkim dijelovima sa po ½ posjeduju neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište označeno sa k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 površine 1081 m² upisane u pl. broj: 2273 k.o. Maglaj, koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M-11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima.

Dalje u zahtjevu se iznosi da je prema predviđenom stanju po važećem Regulacionom planu na ovoj lokaciji predviđena izgradnja stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2 do P+2+M koji gabaritno poklapaju širine predviđenih građevinskih parcela, a što ne odgovara njihovim potrebama jer planiraju da na njihovoj lokaciji izgrade samostalan stambeno-poslovni objekat pravougaonog oblika okvirnih dimenzija 14,0 m x 30,0 m spratnosti P+3.

Obzirom da je planom u dijelu njihovog vlasničkog zemljišta predviđena izgradnja javnog parking prostora, planiranom gradnjom navedenog objekta bi se zahvatio i dio zemljišta označenog sa k.č. broj: 1040/2 u površini od cca 220 m² koje je u vlasništvu općine Maglaj.

Stoga predlažu da se pokrene postupak Izmjene Regulacionog plana ovog dijela prostora te da se izvrše potrebne korekcije i umjesto planiranog stambeno poslovnog objekta od tri lamele opredjeli izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta, u okviru dijela k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijelu k.č. broj: 1040/2, a da se na preostalom dijelu vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 predvidi javni parking prostor kako je i određeno po Regulacionom planu,

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 površine 1081 m², kao i zemljište k.č. broj: 1040/2 nalazi u okviru Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05.)

Lokacijom je u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima u Maglaju.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na predmetnom zemljištu je predviđena izgradnja stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa koji su postavljeni tako da poklapaju širine predviđenih građevinskih parcela, srednjim zidom se vežu i sa planiranim lamelama na k.č. broj: 1040/2 predstavljaju sklop od pet lamela čija realizacija kroz parcijalnu gradnju je onemogućena.

Spratnost planiranih lamela stambeno poslovnog objekta je P+ 2- P+2+M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za svaku pojedinačnu lamelu određene su građevinske parcele koje prate krajnje granice gabarita planiranih lamela.

Prilaz do navedenih građevinskih parcela je predviđen planiranom saobraćajnicom od Konzuma do

„T“ objekata, a u okviru predmetnog vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva kao i dijelu općinskog zemljišta predviđena je izgradnja javnog parking prostora.

PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta, čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan saobraćaja, a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ bi se izvršile korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te u okviru dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30,0 x 14,0 m spratnosti P+3.

Za planirani objekat bi se odredila nova građevinska parcela, a u okviru ostalog dijela vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4, 145/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila bi se izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu. Na dijelu zemljišta k.č. broj: 1040/2, k.č. broj:1040/5 kao i dijelu zemljišta k.č. broj: 1003/2 bi se prema postojećem stanju izgrađenosti opredjelila nova građevinska parcela u okviru koje bi se predvidjela izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli bi bio sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 03.02.2021 godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: : 02-04-1-1198/21 od 13.07.2021.godine,

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 46, 47 i 48 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt, Nacrt i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „Stilprojekt“, d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj.

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – PJ Maglaj potpisao je dana 05.08.2021. godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade Nosilac pripreme dostavio je Smjernice i urbanističko tehničke uslove za planirani stambeno-poslovni objekat i 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 „Centar Maglaj- sjeverni dio“. i 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

dokumenata FBIH, te Odlukom o pristupanju izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj –sjeverni dio" i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Prijedlogom izmjene Regulacionog plana u okviru predmetnog obuhvta, odnosno dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjeljena je izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30,0 x 14,0 m spratnosti P+3.

Za planirani objekat se određuje nova građevinska parcela, a u okviru ostalog dijela vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila bi se izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu .

Na ostalom prostoru, dijelu zemljišta k.č. broj: 1040/2, k.č. broj: 1040/5 kao i dijelu zemljišta k.č. broj: 1003/2 se određuje nova građevinska parcela u okviru koje se predviđa izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli bi bio sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac pripreme dao je stav i određene sugestije i smjernice Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka. Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ 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 nosiocu izrade date su određene sugestije za manje korekcije koje ne utiču na prijedlog osnovnog konceptualnog rješenja.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene 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.

U prilogu dostavljamo:

Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio "
- Plan parcelacije djelimične izmjene Regulacionog plana

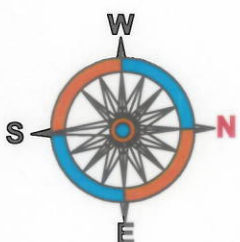
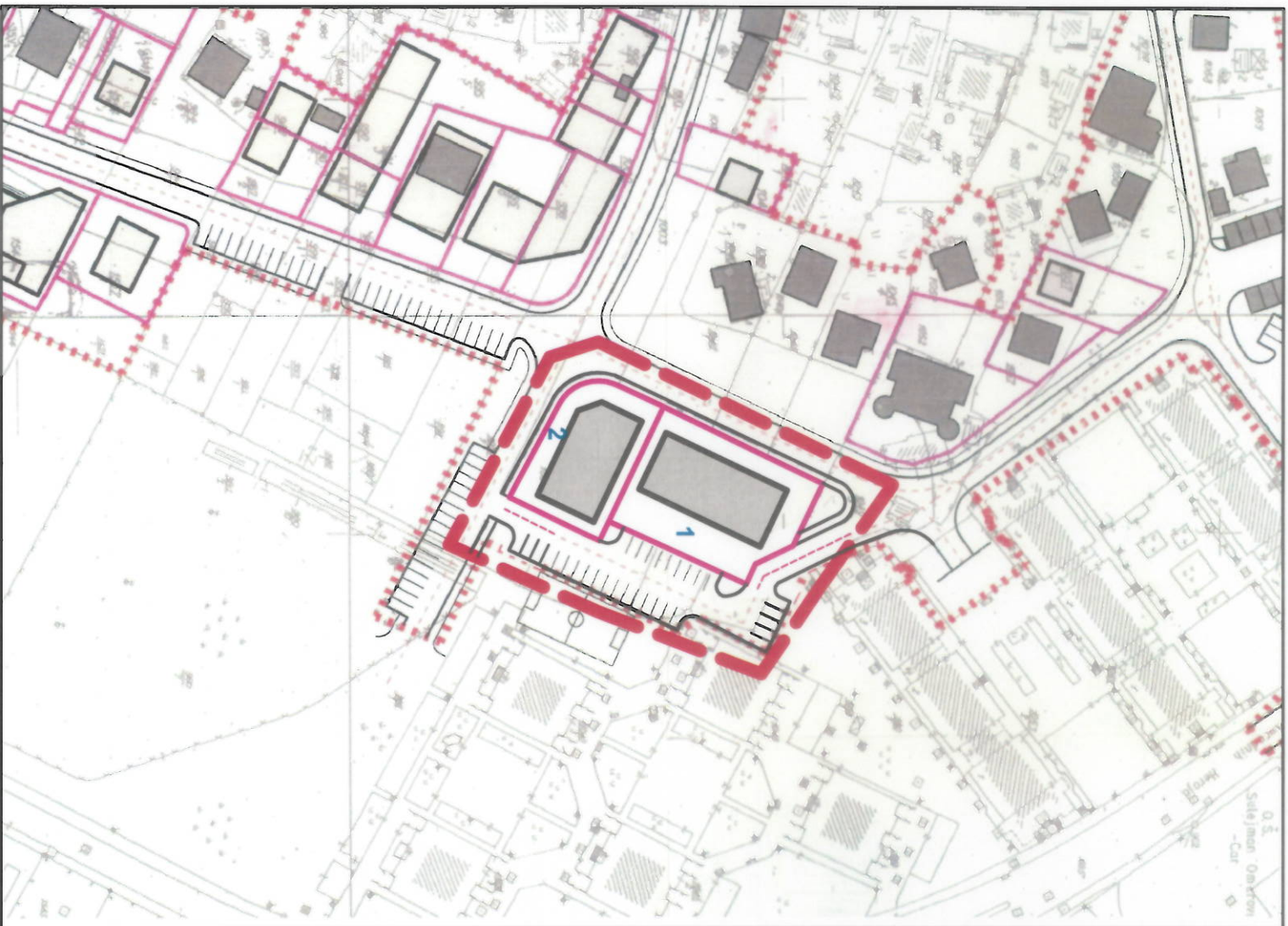
Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELU
- parcela br. 1 P=1.060m²**
- parcela br. 2 P= 697m²**
-  NAMJENJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

STIL PROJEKT™ d.o.o. P.J. Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	SARADNICE:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ELABORAT:	DIELEKTIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI - SEVERNIDIO"	sadržaj: PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM	
FAZA PROJEKTA:	NACRTI PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Šifra projekta: IRP-M-09/21	M. 1:1000
		Maglaj, 09.2021. god	No: RP 04