

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 22, 42, 45, 46, 47,48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona" broj: 01/14 i 4/16), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), i Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjeni Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone „Liješnica“ broj: 02- 04-1-1506/22 od 28.07.2022 godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2022 godine d o n o s i

O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana “Liješnica” Plan poslovno radne zone Liješnica

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionog plana “Liješnica” Plan poslovno radne zone Liješnica (Službene novine općine Maglaj, broj: 07/09).

Zahtjev: Hajrudin Ahmetlić iz Tešnja

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 353/6, k.č. broj: 352/2, k.č. broj: 352/5 i 352/7 ukupne površine 12.549,11 m² čiji je posjednik Hajrudin Ahmetlić iz Tešnja.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru navedenog zemljišta označnog sa k.č. broj: 353/6, k.č. broj: 352/2, k.č. broj: 352/5 i k.č. broj: 352/7 ukupne površine 12.549.11 k.o. Liješnica, izvršile djelimične izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija i plan saobraćaja.

Djelimične korekcije odnose se na izmjenu namjene i razmještaja objekata u okviru predviđenih građevinskih parcele broj: 7, 8, 9, 13, 14, 17 i 18 Poslovno- radne zone „Liješnica“, tako da se opredjeljeni poslovni objekti u okviru navedenih građevinskih parcela koriguju u broju, veličini i lokacijskoj poziciji, te se od predviđenih sedam poslovno proizvodnih objekata na određuje izgradnja jednog **Proizvodno - Poslovnog objekta sa pratećim sadržajima, za proizvodnju namještaja.**

Proizvodno - Poslovni objekat se sastoji od dvije spojene cjeline i to:

Proizvodni objekat gabaritnih dimenzija 125,00 x 60,00 metara spratnosti VP+0 i Poslovni objekat gabaritnih dimenzija 50,0 x30,0 metara spratnosti VP+1.

Predviđena uporedna saobraćajnica koja bi spajala put Maglaj-Bradići sa novoizgrađenom saobraćajnicom u poslovnoj zoni i sa odvojenom saobraćajnicom koja ide do građ. parcele broj 16 i 19 bi se ukinula .Objekti se lokacijski postavljaju tako da čine spojene cjeline.

Izmjenom parcelacije bi se izvršile korekcije granica predviđenih građevinskih parcela 7, 8, 9, 13, 14, 17 i 18, tako da se u okviru vlasničkog zemljišta Ahmetlić Hajrudina određuje jedna građevinska parcela koja je na planu parcelacije označena brojem **A27.**

U okviru zemljišta k.č. broj: 353/1 površine 6923 m² koje je u vlasništvu Ahmetlić Hajrudina a koje bi činilo dio Poslovno proizvodnog Komplexa planira se prostor za prateće sadržaje – manipulativni prostor , parking površine za kamione i putnička vozila za predviđenu namjenu Proizvodnog objekta, zelene i saobraćajne površine kao i rješenje internog saobraćaja. Za navedenu namjenu prostora na zemljištu k.č. broj: 353/1 u odvojenom postupku provest će se djelimična izmjena Regulacionog plana „Liješnica“ (Službene novine općine Maglaj broj 02/03)

Član 3

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 plan „Liješnica “Plan poslovno radne zone Liješnica.

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 4

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

Broj:
Maglaj,

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica , sadržan je u odredbama člana 22,42, 45, 46, 47, 48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko - dobojskog kantona („Službene novine Zeničko –dobojskog kantona , broj 01/14 i 4/16), i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica broj: 02- 04-1-1506//22 od 28.07.2022 godine, kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana Općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Izmjene Regulacionog plana.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 05.05.2022. godine za izmjenu Regulacionog plana " Liješnica"- Plan Poslovno radne zone „Liješnica“ , Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Maglaj obratilo se Hajrudin Ahmetlić iz Tešnja.

U zahtjevu se navodi da u vlasništvu posjeduje zemljište označeno sa k.č. broj: 353/6, 352/2, 352/5 i 352/7 u Liješnici ukupne površine 12.549,11 m² u Poslovnoj zoni Liješnica. U okviru navedenog zemljišta planira izgraditi **Proizvodno –poslovni objekat za preradu drveta i proizvodnju namještaja .**

Kako se navodi objekti bi se sastojali od dvije spojene cjeline , i to proizvodni dio 60,00 x 125,0 metara spratnosti VP+0 , te upravni dio dimenzija cca 30,0 x 50,0 m spratnosti Vp+1 .

Uz navedeni zahtjev dostavljen je prijedlog izmjene Regulacionog plan a koji se u tehnološkom smislu uklapa u potrebe navedene djelatnosti prerade drveta i proivodnje namještaja.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u dostavljeni prijedlog izmjene Regulacionog plana „ Liješnica“ u odnosu Regulacioni plan „Liješnica“ –Plan Poslovno radne zone koji je usvojen od strane Općinskog vijeća Maglaj 01.10.2009 godine i objavljen u Službenim novinama Općine Maglaj broj: 7/09) utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 353/6, 352/2, 352/5 i 352/7 ukupne površine 12.549,11 m² nalazi se u okviru obuhvata Regulacionog plana „Liješnica“ –Plan poslovno radne zone „Liješnica“.

Navedene katastarske čestice neposredno graniče i lokacijski ukupnom površinom se vežu od postojeće izgrađene glavne servisne saobraćajnice u poslovnoj zoni do puta Maglaj – Bradići.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj angažovanog prostora na navedenom zemljištu predviđena je izgradnja 7 poslovno - proizvodnih objekata za koje su Planom parcelacije određene nove građevinske parcele na planu označene brojem A7, A8, A9, A13, 14, i A17 i A18.

Srednjim dijelom vlasničkog zemljišta planskom dokumentacijom predviđena je uporedna servisna saobraćajnica koja bi služila za prilaz planiranim objektima u okviru navedenih građevinskih parcela, a na koju se veže poprečna vezna saobraćajnica kojom se obezbjeđuje i prilaz do građevunskih parcela broj: 19 i 20.

Obzirom da vlasnik zemljišta Hajrudin Ahmetlić u svom zahtjevu navodi da planira u okviru vlasničkog zemljišta graditi jedan poslovno proizvodni objekat, planirana servisna saobraćajnica broj 2-5 sa poprečnom veznom saobraćajnicom 7-6 time nema svrhu te se i predlaže njeno ukidanje, jer bi se prilaz planiranom Proizvodno- poslovnim objektu obezbjedilo sa već izgrađene glavne servisne saobraćajnice u Poslovnoj zoni kao i sa postojećeg puta Maglaj- Bradići.

IV IZMJENE U ODNOSU NA PLANSKU DOKUMENTACIJU

U odnosu na prijedlog izmjene Regulacionog plana i opredjeljenih gabaritnih dimenzija objekta kao i lokacijske pozicije, a prema veličini građevinske parcele i potrebnog obezbjeđenja zakonom propisanih uslova obezbjeđenja protiv požarnog puta oko objekta, dovoljnog broja parking mjesta kao i u cilju zadovoljavanja drugih urbanističko-tehničkih uslova, a kako je i predloženo u Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana Služba za urbanizam geodetske poslove je odredila smjernice i urbanističko –tehničke uslove za planirani Proizvodno –poslovni objekat na navedenoj građevinskoj parceli .

Na osnovu naprijed navedenih činjenica utvrđeno je da navedenim prijedlogom djelimične izmjene je potrebno izvršiti preparcelaciju dijela predviđene Poslovno radne zone i predviđenih građevinskih parcela čime se utiče na osnovno konceptualno rješenje predviđeno Regulacionim planom Poslovno –radne zone Liješnica.

Prijedlogom izmjene parcelacije se mijenja razmještaj objekata, broj, oblik, veličina i struktura građevinskih parcela te ukida planirana uporedna i poprečna servisna saobraćajnica a što zahtijeva postupanje prema odredbama člana 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona („Službene novine Zeničko dobojskog kantona „ broj. 01/14 i 4/16) i provođenje postupka djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“- Plan Poslovno radne zone „Liješnica“.

V PROVEDENI POSTUPAK DJELIMIČNE IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 16.05.2022. godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka djelimične Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ – Plan Poslovno-radne zone „Liješnica“ (Odluka broj: 02-04 -1- 1045/22)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica provodi u skladu sa članom 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt , Nacrta i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupk javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno - radne zone Liješnica pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je Društvo za projektovanje i inžinjeri „Stilprojekt „ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj.

Općinski Načelnik sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno- radne zone Liješnica .

Prema ugovornim obavezama nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija, kao i Smjernice sa urbanističko – tehničkim uslovima kako bi se prišlo izradi dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju djelimične Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana i dostavio 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 “Liješnica –Plan Poslovno radne zone “Liješnica ” i obavezama utvrđenim u Ugovoru.

Nosilac pripreme dao je stav i mišljenje na dostavljeni dokument PREDNACRTA te dao preporuku za izradu Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno - radne zone Liješnica 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.

Izvršene su djelimične korekcije koje su navedene u mišljenju Nosica pripreme a koje se odnose na određivanje prostora za prateće sadržaje koji se planiraju na zemljištu k.č. broj: 353/1 površine 6923 m², i to za manipulativni prostor, parking površine za kamione i putnička vozila za predviđenu namjenu Proizvodno poslovnih objekata , zelene saobraćajne površine sa rješenjem internog saobraćaja. Za navedenu namjenu prostora na zemljištu k.č. broj: 353/1 u odvojenom postupku provest će se djelimična izmjena Regulacionog plana „Liješnica“ (Službene novine općine Maglaj broj 02/03)

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 28.07.2022. godine razmatralo je Odluku o usvajanju Nacrta djelimične izmjene regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica te Odlukom broj: 02-04-1- 1506/22 usvojilo predloženi Nacrt Odluke o djelimičnoj izmjeni regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica i isti uputilo na provođenje postupka Javnog uvida i Javne rasprave,

Postupak javnog uvida je proveden u periodu od 05.08 do 19.08.2022. godine , a Javna rasprava je održana 25.08.2022. godine, u prostorijama Mjesne zajednice Liješnica.

Javnoj raspravi je prisustvovalo određeni broj zainteresiranih građana , predstavnik investitora , Nosioc izrade i Nosioc pripreme, kao i predstavnici Mjesne zajednica Liješnica.

Na javnoj raspravi nije bilo primjedbi od strane prisutnih .

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj, prostorijama Općine Maglaj, Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslovi i na Web stranici Općine Maglaj.

O izlaganju dokumenta na javni uvid građani su bili informisani putem obavještenja koje se objavljivalo na sredstvima javnog informisanja , RTV Maglaj .

U periodu javnog uvida u Službi nije izvršen ni jedan uvid u predloženi dokument Izmjene Regulacionog plana.

Na javnoj raspravi predstavnici investitora pojasnili su i dali detaljnije obrazloženje tehnološkog procesa u okviru proizvodnog objekta tako da se ne radi o preradi drveta nego **samo o proizvodnji namještaja od gotovih pločastih elemenata koji će se dopremiti u proizvodni pogon.**

U skladu sa datim obrazloženjem mijenja se i namjena proizvodnog objekta tako da se briše obrada drveta te samo ostaje namjena kako je to i navedeno **u članu 1. Odluke Proizvodno-Poslovni objekat sa pratećim sadržajima za proizvodnju namještaja.**

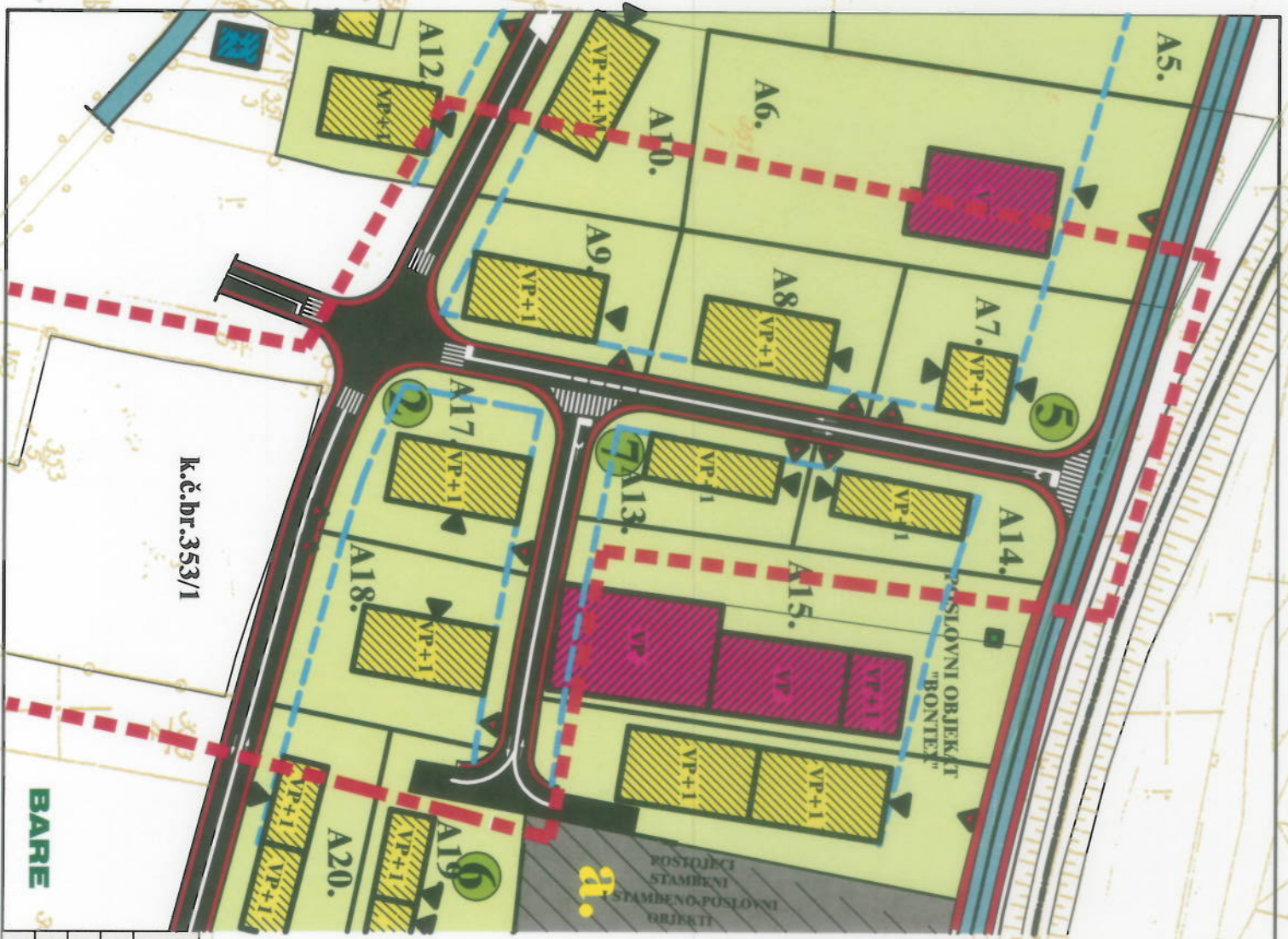
Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosilacu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kako bi se pristupilo izradi Prijedloga izmjene Regulacionog plana.

Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa dostavljenim Nacrtom dokumenta.

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana uradio je Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana i dostavio Općini Maglaj.

VI PRIJEDLOG RJEŠENJA

Pegledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana urađen u tekstualnom i grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o



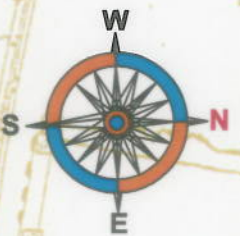
k.č.br. 353/1

BARE

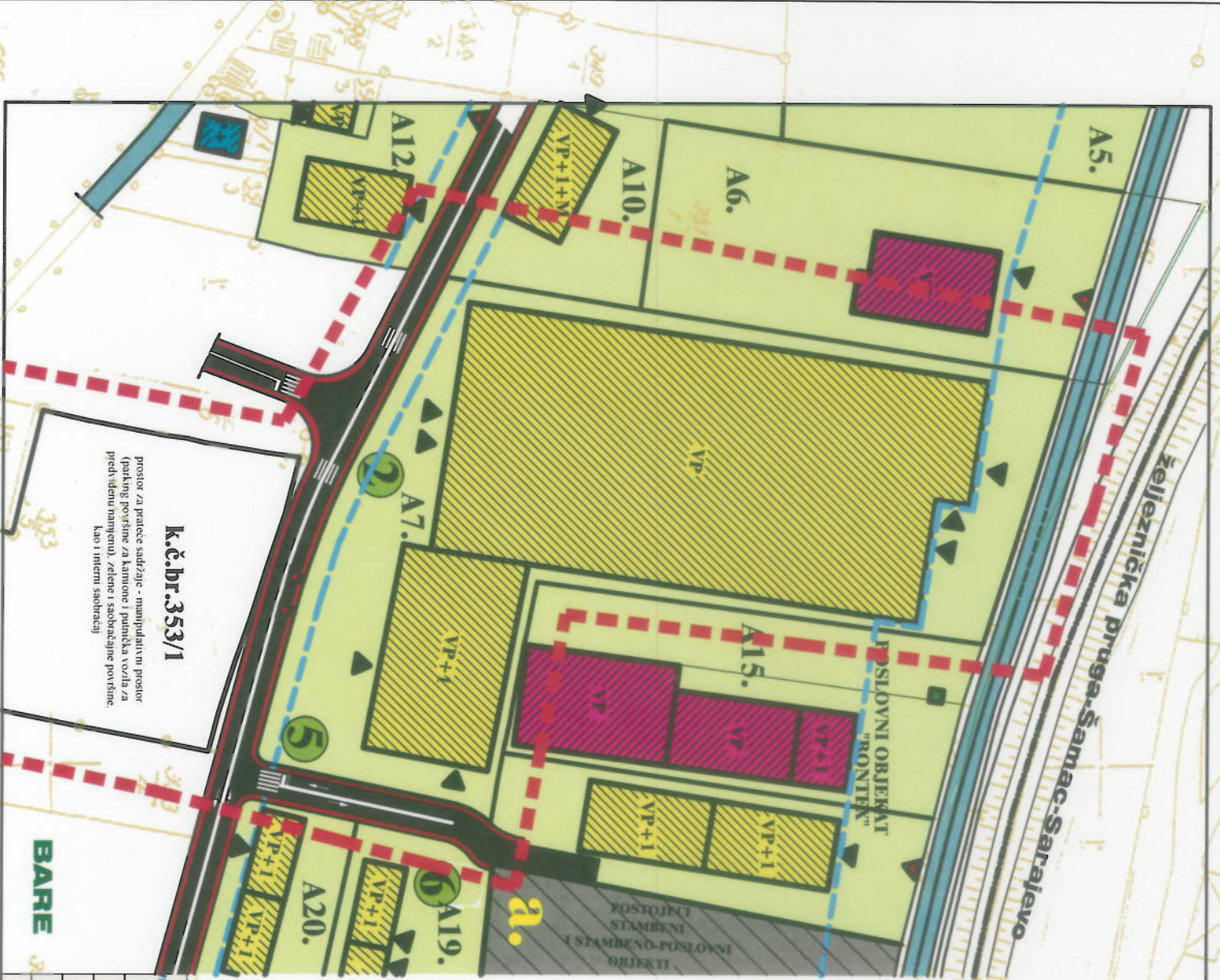
Željeznička pruga Šamac – Sarajevo

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP LIJESNICA
- PRILAZ PARCELAMA
- PRILAZ OBJEKTIMA
- SPRATNOST PLANIRANIH OBJEKATA
- OZNAKA PLANIRANOG BLOKA
- PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- NAMJENA OBJEKATA:
- PLANIRANI OBJEKTI
- POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
- POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKTI
- INFRASTRUKTURA
- REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAONICA
- PLANIRANE NOVE SAOBRAĆAONICE



"STILPROJEKT" Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović, dipl. ing. arch.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	SARADNICI:	Alen Terzimehić, dipl. ing.
ELABORAT:	IZMJENA REGULACIONOG PLANA TERIJSKA PLANIRANJE OBYNO RAVNINE ZONE LIJESNICA	sadržaj: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. (namjena i razmjesta) angažiranog prostora	
FAZA PROJEKTA:	PRILJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-1-08/22	M. 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović, dipl. ing. arch.	Maglaj, 08.2022. god.	No. RP.01



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP LIŠENICA
- PRIJAZ PARCELAMA
- PRILAZ OBJEKTIMA
- SPRATNOST PLANIRANIH OBJEKATA
- PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- NAMJENA OBJEKATA:**
 - POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
 - POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKTI
- NAMJENA POUVRŠINA:**
 - PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP
 - ZELENJA POUVRŠINA
 - DIELIMIČNO UREĐENE POUVRŠINE
- INFRASTRUKTURA**
 - POSTOJEĆI LOKALNI PUT
 - POSTOJEĆI SPOREDNI PUT
 - POSTOJEĆI PUTNI KANAL

STIL PROJEKT™ d.o.o. P.J. Maglaj

NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.
ELABORAT:	ZAJEDNA REGIJACIONOG PLANA TIJEŠNICA PLAN POSLOVNO RAZVINE ZONE TIJEŠNICA	SARADNICI:	Alen Terzimehić, dipl. ing.
FAZA PROJEKTA:	PRILJEDLOG PLANA	sadržaj:	NAMJENA I RAZMJESTAJ ANGAŽOVANOG PROSTORA
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.	Šifra projekta:	IRP-M-1-08/22
			Maglaj, 08.2022. god.
			No: RP.05