

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 usvajanju Nacrta izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-05-1-2888/18 od 27.12.2018. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2019 godine, d o n o s i

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

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio” (Službene novine općine Maglaj broj 8/05 i 4A706).
po zahtjevu Begić Jasmina, Hadžić Semira i Husukić Ibrišima.

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25 površine 659 m², posjednici Begić Jasmin, Hadžić Semir i Husukić Ibrišim u okviru podzone A6 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana su za planirani stambeno- poslovni objekat koji je na grafičkom prikazu Namjena i Razmještaj objekata, Plan parcelacije i Plan Regulacionih i Građevinskih linija planiran u okviru formirane građevinske parcele, označene brojem 14 izvršene korekcije, građevinskih linija, dimenzija i spratnosti objekta.

Djelimične korekcije odnose se na izmjenu dimenzija planiranog objekta izlomljene strukture od 14,0x19,0+14,0x7,0 metara, koji se prema obliku i veličini građevinske parcele predviđa u dimenzijama prizemlja od 21,80 x 18,50 metara i u spratnim etažama u dimenzijama 23,30 x 20,0 metara.

Prizemlje objekta je u odnosu na spratne etaže uvučeno za 1,50 metar od ulice prema Konzumu i planirane uporedne saobraćajnice koja spaja ulicu Konzum i ulicu Bosanska.

Spratnost planiranog objekta po planskoj dokumentaciji od P+3, se povećava za podrumsku i spratnu etažu tako da objekat ima spratnost Po (podrum) + P (prizemlje –poslovni dio) +4 stambene etaže.

U okviru obuhvata izmjene prema lokacijskoj poziciji planiranog poslovno stambenog objekta odredile bi se nove građevinske i regulacione linije .

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 plana „Centar Maglaj –sjeverni 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 4

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

Broj: 02-05-1- /19
Maglaj, 2019

PREDSJEDAVAJUĆA
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ” sadržan je u odredbama člana 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 Odluci o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-05-1- 2888/18 od 27.12.2018. 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 RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana

Zahtjevom od 07.08.2018. godine za izmjenju Regulacionog plana " Centar Maglaj - sjeverni dio" Općinskom vijeću i Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Begić Jasmin , Hadžić Semir i Husukić Ibrišim.

U zahtjevu navode da posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25 k.o. Maglaj ukupne površine od 659 m² u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju na kojem je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta. Planirani objekat dimenzionalno i po predviđenoj spratnosti ne odgovara potrebama investitora te stoga predlažu da se u cilju bolje dispozicije objekta pokrene postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i izvrše korekcije u odnosu na stanje predviđeno planskom dokumentacijom.

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog Izmjene Regulacionog plana, urađen na Situaciji od strane „Domprojekt“ d.o.o. Zavidovići.

Kako je prikazano na prijedlogu Izmjene Regulacionog plana, a što se navodi i u zahtjevu, izmjenom dimenzija planiranog objekta, planirani objekat bi bio maksimalnih dimenzija 23,00 x 18,70 +1,80 x 9,0 metara tako da bi se mijenjala i lokacijska pozicija planiranog objekta.

U smislu spratnosti planirani objekat bi imao spratnost Po+P+4 (podrum, poslovno prizemlje i 4 stambene etaže) u odnosu na predviđenu spratnost po Regulacionim planu od P+3 (poslovno prizemlje i 3 stambene etaže).

U podrumskoj etaži bi se planirao garažni prostor i ostave.

Stanje po planskoj dokumentaciji

Uvidom u prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj: 4A/06) utvrđeno je da se zemljište lokacijski nalazi na uglu između novoplanirane ulice Konzum – Bosanska ulica i planirane uporedne saobraćajnice koja spaja ovu saobraćajnicu sa ulicom Bosanska.

U okviru navedenog zemljišta predviđen je poslovno stambeni objekat oblikom i izgledom izlomljene strukture koji se planira tako da prednjom fasadom se prilagođava planiranoj raskrsnici saobraćajnica.

Predviđeni poslovno –stambeni objekat u horizontalnom gabaritu predviđen je dimenzija od cca 14.0 x19,0 +14,0 x7,0 metara, spratnost P+3.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno-stambeni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 14 u koju ulazi zemljište označeno sa k.č. broj: 1522/25. Granice građevinske parcele prema planiranim saobraćajnicama su određene tako da predstavljaju regulacione linije u ovom dijelu.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija, u odnosu na novoplaniranu građevinsku parcelu i lokacijsku poziciju planiranog objekta određene su građevinske linije koje se nalaze pod gabaritom planiranog objekta , a koje su dimenzionirane i prikazane sa relevantnim odstojanjima, lomnim tačkama i udaljenostima od osovine planiranih saobraćajnica.

Predloženim izmjenama u odnosu na stanje po planskoj dokumentaciji izvršile bi se korekcije Plan namjene i razmještaja objekata, Plan parcelacije i Plan građevinskih i regulacionih linija.

Izmjene u odnosu na Plansku dokumentaciju

U odnosu na predloženo rješenje Grafičkim prikazom namjene i razmještaja objekat Izmjene Regulacionog plana izvršile bi se korekcije dimenzija planiranog objekta, strukture i oblika i spratnosti planiranog objekta.

Planirani poslovno stambeni objekat je predviđen dimenzija cca 23,00 x18,70 + 1,80 x 9,0 metara u gabaritu prizemlja, pravougaone tlocrtne osnove koji sa izlomljenim dijelovima daje oblik i formu objekta.

Spratnost objekta se povećava u odnosu na planiranu spratnost P+3, tako da bi poslovno stambeni objekat imao spratnost Podrum+Prizemlje+4 sprata.

Lokacijska pozicija planiranog objekta prikazana na Situacionom rješenju, svojom postavkom daje i udaljenosti od granica građevinske parcele koje predstavljaju Regulacione linije.

U odnosu na Grafički prikaz građevinskih i regulacionih linija prema prikazanoj lokacijskoj postavci planiranog objekta sa prikazanim dimenzijama, oblikom i strukturom objekta određuju se i nove građevinske linije.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog Izmjenom Regulacionog plana može se utvrditi da se predviđenim korekcijama, koje se odnose na promjenu dimenzija planiranog objekta, spratnosti sa povećanjem suterenske i spratne etaže, mijenjaju građevinske linije koje su utvrđene pod gabaritom planiranog objekta, što zahtijeva pokretanje i provođenje postupka izmjene Regulacionog plana. U okviru navedenog obuhvata prema formiranoj građevinskoj parceli i izgrađenim saobraćajnicama potrebno je izvršiti i korekcije saobraćajnog rješenja, te posmatrati i zemljište označeno sa k.č. broj; 1522/26 i 1525/2 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Provedeni postupak Izmjene Regulacionog plana

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 14.08.2018. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

(Odluka broj: 02-05-1- 1826/18)

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, Nacrta 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 – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

Prema ugovornim obavezama nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija 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 Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je radnu verziju Izmjene Regulacionog plana koju je prezentirao i obrazložio Nosiocu pripreme.

Od strane Nosioca pripreme date su određene sugestije na dostavljeni dokument, te ukazano da isti nije u skladu sa Odlukom o pristupanju i odredbama koje se odnose na predmet izmjene planskog dokumenta, te dao sugestije za izradu Prednacrt dokumenta. Zainteresirani investitori su izvršili uvid u dostavljenu dokumentaciju i izjasnili se da imaju interes i da žele

u koliko je to moguće da promjene svoj zahtjev te da se kroz postupak izmjene dokumenta sagledaju razlozi i prihvate predložene korekcije .

U odnosu na prijedlog iznesen u Odluci o pristupanju Izmjene Regulacionog plana izvršile bi se korekcije veličine građevinske parcele tako što bi se ista proširila za dio zemljišta označenog sa k.č. broj: 1522/26 čiji je posjednik Općina Maglaj čime bi se u odnosu na predloženu veličinu objekta u Odluci o pristupanju izmjene planskog dokumenta gabarit objekta povećao i iznosio cca 23,0 x 22,50 metara , spratnosti Po+P+4

Prema predloženom rješenju izvršile bi se izmjene saobraćajnog rješenja i ukinula uporedna planirana saobraćajnica koja bi spajala ulicu Konzum i ulicu Bosanska.

Nosilac pripreme održao je ponovni sastanak sa investitorima te je usaglašeno da se predložene korekcije uvrste u Nacrt plana i da se kroz provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave utvrdi mogućnost realizacije istih.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je dokument Nacrta Izmjene Regulacionog plana i dostavio Općini Maglaj na provođenje daljih postupaka. Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Nacrtom izmjene Regulacionog plana predloženo je rješenje u kojem je ukinuta planirana uporedna saobraćajnica koja bi spajala ulicu Konzum i ulicu Bosanska , te izvršene korekcije granica građevinske parcele i ista povećala za dio zemljišta Općine Maglaj koji je ulazio u planiranu saobraćajnicu.

U okviru novih granica građevinske parcele planiran je poslovno stambeni objekat dimenzija sprata 24,0 x 22,50 metara sa uvlačenjem od 1,5 metar u prizemlju na strani prema ulici Konzum i planiranoj saobraćajnici koja spaja ulicu Konzum i ulicu Bosanska.

Planirana spratnost objekta je Po (podrum) +P (prizemlje) +4 (stambena sprata)

Kako je utvrđeno u Odluci o pristupanju na Nacrt dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji su predloženi u ovoj Odluci .

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 27.12.2018. godine donijelo je Odluku o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ .

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrta dokumenta provodi se postupak Javnog uvida i Javne rasprave u rokovima koji se određeni u ovoj odluci.

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 07.01.2019. godine do 21.01.2019. godine nakon čega je održana Javna rasprava dana 06.02.2019. godine na koju je ličnim pozivom pozvano 53 osobe i to Predstavnicima Političkih partija Općine Maglaj, vijećnicima općinskog vijeća Maglaj, , Komisijom Općinskog vijeća za privredu i prostorno uređenje

, vlasnicima nekretnina susjednog zemljišta i zainteresirani investitorima.

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj , prostorijama Općine Maglaj Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove 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 je izvršen uvid u predloženi dokument Izmjene Regulacionog plana, od strane tri zainteresirana građana a dostavljena je pisana primjedba od Hasanić Nihada i Hasanić Nedžada i zajedničko mišljenje i primjedbe vlasnika susjednog zemljišta Karabegović Senada , Mulalaić Enisa i LJubović Bakira.

Javna rasprava je održana dana 06.02.2019. godine uz prisustvo predstavnika Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj i predstavnika Nosioca pripreme , Općine Maglaj.

Javnoj raspravi su prisustvovala 22 zainteresirana građana i to predstavnici investitora, vlasnici susjednih nekretnina, predstavnici općinskog vijeća Maglaj, predstavnik Pravoslavne crkve sveštenik Vladimir Kukić, i drugi zainteresirani građani.

Vlasnici nekretnina susjednog zemljišta Karabegović Senad, Mulalić Enis i Ljubović Bakir iznijeli su svoje mišljenje i primjedbe za planiranu izgradnju Poslovno stambenog objekta, te istakli da se ne slažu sa Nacrtom izmjene plana i prijedlogom ukidanja uporedne saobraćajnice sa parking prostorom.

Tražili su da se ostavi stanje po važećem planskom dokumentu obzirom da je u okviru njihovog zemljišta planirana izgradnja poslovno stambenih objekata kojim je prilaz predviđen sa ove saobraćajnice.

Istakli su i tražili da se izmjena plana rješava u okviru vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva i da se u okviru njihovog zemljišta ne vrše nikakve korekcije.

Hasanić Nihad i Nedžad u svojoj primjedbi koju su iznijeli i na Javnoj raspravi tražili su da se planirani objekat od njihove međe odmakne 3,0 metara i odredi spratnost planiranog objekta od P+3.

Predstavnik Pravoslavne crkve istakao je da ne postavlja pitanje prolaska saobraćajnice pored crkve, nego uzurpiranja crkvenog zemljišta.

Predstavnici Investitora iznijeli su svoj stav i tražili da se nađe zajedničko rješenje te predložili da se izvrše određene korekcije koje traže vlasnici nekretnina susjednog zemljišta te da oni prihvataju da se izmjena radi u okviru njihovog vlasničkog zemljišta.

Predstavnici Općine i Nosioca izrade izmjene planskog dokumenta dali su odgovore na iznesene primjedbe i postavljena pitanja prisutnih na Javnoj raspravi nakon čega je predložen i jednoglasno prihvaćeno da se donese slijedeći zaključak:

1. Ne prihvata se ponuđeno rješenje Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, po zahtjevu Begić Jasmina, Husukić Ibrishima i Hadžić Semira
2. Izmjena Regulacionog plana nastavlja se u okviru obuhvata vlasničkog zemljišta investitora prema Odluci o pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“
3. Planirana saobraćajnica i ostali sadržaji izvan obuhvata Izmjene Regulacionog plana ostaju kako je to predviđeno važećim Regulacionim planom,

Prijedlog Izmjene Regulacionog plana

Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosilacu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kao i zapisnik sa Javne rasprave i dostavljene primjedbe u postupku javnog uvida kako bi se pristupilo izradi Prijedloga izmjene Regulacionog plana. Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa donesenim Zaključkom sa javne rasprave i da se izvrše predložene izmjene.

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

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme i zaključkom sa Javne rasprave. Prijedlogom dokumenta predviđena je izgradnja poslovno stambenog objekta u okviru vlasničke građevinske parcele broj. 14. U okviru građevinske parcele broj: 14. planira se izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija prizemlja od 21,80 x 18,50 metara i sparatnih etaža u 23,30 x 20,00 metara. Prizemni dio objekta je u odnosu na spratne etaže uvučen za 1,50 metar od ulice prema Konzumu i planirane uporedne saobraćajnice koja spaja ulicu Konzum sa Bosanskom ulicom. Spratnost planiranog objekta je Po (podrum)+P (prizemlje)+4 spratne etaže.

U ovoj fazi izrade proveden je postupak predviđen Odlukom o usvajanju Nacrta, i izrade Prijedloga izmjene Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko- dobojskog kantona.

Prijedlog Izmjene Regulacionog plana urađen je u Tekstualnom i Grafičkom obliku i sadržaju u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. U skladu sa donesenom Odlukom Općinskog vijeća prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zreničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko – dobojskog kantona broj01/14) dostavit će se pismeni odgovori na dostavljene primjedbe u postupku javnog uvida.

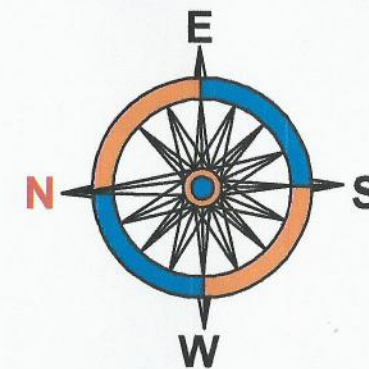
Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh.





LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMJENA OBJEKATA:
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI
- OSNOVA PRIZEMLJA PLANIRANOG OBJEKTA

- SPRATNOST OBJEKATA:
- P PRIZEMLJE
- P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

- NAMJENA POVRŠINA
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- POPLOČANJE

"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		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-SJEVERNI DIO"		
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-1-03/19	M 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 03.2019. god.	No: RP.05