

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", broj 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 i Urbanističkog reda** **“ NOVI ŠEHER ” Maglaj**

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “NOVI ŠEHER“ i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 07/09)
Zahtjev IVO ŽIVKOVIĆ iz NOVOG ŠEHERA

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER.“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557 m² upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, posjednik Živković Jure Ivo sa dijelom 1/1 .
Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Živković Ive iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“, i planiranu izgradnju stambenih objekata i utvrđenog saobraćajnog rješenja izvršile korekcije planiranog saobraćajnog rješenja te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj , gabarit i uspostavljene građevinske linije, i predviđena parcelacija.
Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Živković Ive tako što bi se ista u tom dijelu ukinula i prema opredjeljenoj namjeni planiranog prostora za izgradnju poslovno stambenog Komplexa koji bi sadržavao motel, poslovno stambeni objekat sa apartamanima i poslovnim prostorima kao i određeni broj bungalova sa bazenom i pratećim sadržajima, planiralo interno saobraćajno rješenje sa parking pristupima .
Planirano saobraćajno rješenje u širem obuhvatu bi se prilagodilo postojećim i planiranim sadržajima po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“.
U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive te bi se u okviru istog opredjelila izgradnja navedenog poslovno –stambenog Komplexa .
Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta 474 Perkovići –Novi Šeher .

Član 3

(Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana i Urbanističkog reda

„NOVI ŠEHER“ je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja Regulacionog plana i Urbanističkog reda „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 i Urbanističkog reda 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 i Urbanističkog reda „Novi Šeher“

Član 6.

(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj. 17/23).
Postupak izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda 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 i Urbanističkog reda dokument stavlja se na javni uvid i javnu raspravu .
Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda , bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana.

Član 8.

(Finansiranje)

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će podnosilac zahtjeva Živković Ivo .

Član 9.

(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Općinski načelnik 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 i Urbanističkog reda „Novi ŠEHER“ sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46, 47, 48, i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj. 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 15.12.2023. godine za izmjenu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Živković (Jure) Ivo iz Novog Šehera.

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557 m² upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, koje se nalazi u obuhvatu planskih dokumenata Regulacionog plana „Novi Šeher“ i dijelom u Urbanističkom redu „Novi Šeher“. Zemljište veže uz regionalni put R 474 Perkovići Novi Šeher a parcele svojom lokacijskom pozicijom se vežu i predstavljaju jedinstven prostor na kojem se planira izgradnja Komplexa poslovno-stambenih sadržaja.

Planirani Poslovno stambeni Komplex bi sadržavao motel sa pratećim sadržajima na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1039/1 i dijelom na k.č. broj: 1039/2 koje su u obuhvatu Regulacionog plana „Novi Šeher“, dok na parcelama označenim sa k.č. broj: 1039/2 i 1039/3 koje su u obuhvatu Urbanističkog reda se planira izvršiti cijepanje na devet manjih parcela za izgradnju bungalova kao i izgradnja bazena na ostalom dijelu zemljišta.

Pristup planiranom Komplexu sadržaja je sa regionalnog puta R 474 Perkovići –Novi Šeher uz koji se planira izgradnja i parking prostora .

Dalje navodi da je upoznat sa predviđenim stanjem po Regulacionom planu i prijedlogom izgradnje planiranih saobraćajnica koje idu središtem navedenog vlasničkog zemljišta te traži da se izvrši izmjena navedenih planskih dokumenata , Regulacionog plana i Urbanističkog reda , da se koriguje planirano saobraćajno rješenje i opredjeli izgradnja poslovno stambenih sadržaja u okviru njegovog vlasničkog zemljišta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m² , 1039/2 površine 4796m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557m² upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, posjednik Živković Jure Ivo sa dijelom 1/1, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER te da isto veže uz Regionalnu cestu Perkovići – Novi Šeher .

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta srednjim dijelom planirana je izgradnja saobraćajnica koje se vežu uz Regionalni put Perkovići -Novi Šeher , koje su planskom dokumentacijom predviđene za prilaz postojećim i planiranim stmbenim i stambeno-poslovnim objektima na ovom prostoru.

Dio vlasničkog zemljišta koji je u obuhvatu Urbanističkog reda „Novi Šeher“ je u okviru planirane individualne izgradnje u okviru koje nije konceptualno planirano saobraćajno rješenje, nego je samo određena namjena prostora u granicama Urbanističkog reda .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557m² upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, određene su nove građevinske parcele za planirane stambene i stambeno poslovne objekte.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjalo saobraćajno rješenje te odredila druga namjena u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Živković Ive potrebno je pokrenuti postupak izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak Izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao širi obuhvat zemljišta, i korigovalo planirano saobraćajno rješenje koje bi se u odnosu na planiranu namjenu prostora u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive riješilo na drugi način tako da bi se obezbjedio prilaz drugim postojećim i planiranim objektima u širem obuhvatu.

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, Nacrta (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 i Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER "

- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana sa označenim obuhvatom
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“
- Kopija Zahtjeva za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „Novi Šeher“ Živković Ive

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Catić

OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



OR. "GEO-POINT" Maglaj

Šifra: A-01/2023

Broj: 22-02-12/2023

Datum: 08.12.2023. godine

Status objekta: Planirana izgradnja

Namjena: Kompleksni centar za odmor i rekreaciju sa uslužnom djelatnošću

Investitor: Živković (Jure) Ivo

SKICA SNIMANJA

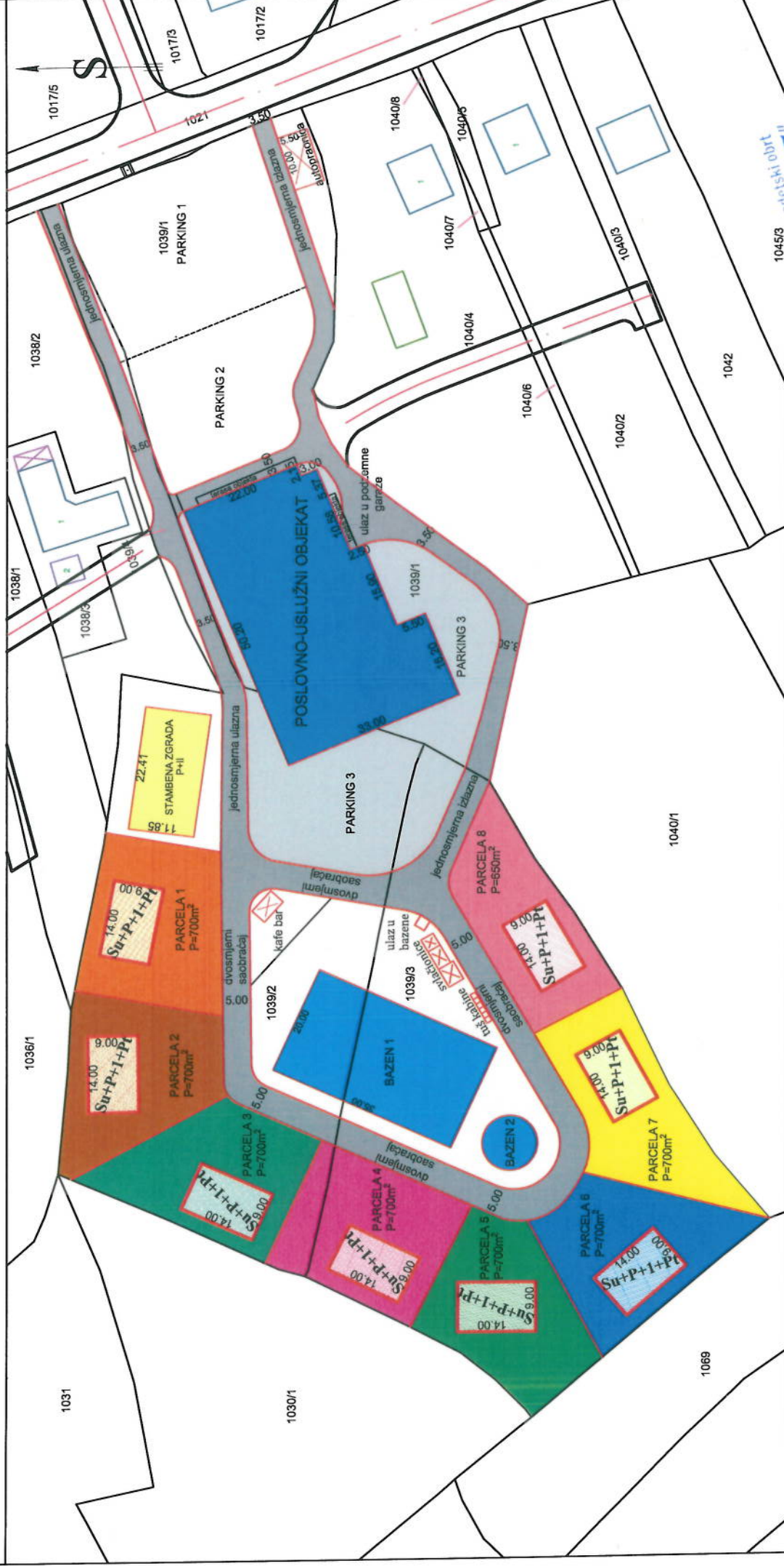
R = 1:1000

(prijedlog cijepanja i prijedlog izmjene dio regulacionog plana Novi Šeher)

Općina: Maglaj

K.O. Novi Šeher

Broj plana: 9



1. Klijentu

2. Arhiva ureda

Snimio i izradio: Berin Abidović geod. tehn.

Obitnica radnja geodetski obrt

OR. "GEO-POINT" Maglaj

