

NACRT

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 («Službene novine Općine Maglaj», br. 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici, održanoj 2024. godine, donosi

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“ br. 08/05 i 6/15).
Inicijativa **OPĆINE MAGLAJ**

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

Djelimična izmjena Regulacionog plana "Centar Maglaj–sjeverni dio" obuhvata zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 1494/1 površine 566 m², 1495/1 površine 981 m², 1495/3 površine 248 m², 1495/4 površine 307 m² i 1495/5 površine 207 m² koje se nalazi u Aleji ljiljana u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj–sjeverni dio“ bi se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršile potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.

Korekcijama bi se u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj opredijelila izgradnja poslovno stambenog objekta u drugoj veličini, spratnosti i strukturi čime bi se obezbijedio prostor za izgradnju potrebnog broja parking prostora i riješio prilaz planiranom objektu i postojećim izgrađenim poslovno stambenim objektima koji već koriste prilaz iz Ulice Abdulaha Mahmutagića. Prema predloženom rješenju Nacrta dokumenta planira se izgradnja poslovno stambenog objekta okvirnih dimenzija 24,00 x 16,50 metara spratnosti Po (podrum)+P (prizemlje)+5 spratova.

U podrumskom dijelu objekta predvidjele bi se garaže, kao i maksimalan broj parking mjesta u okviru prostora okolnog uređenja .

Kolski prilaz se određuje iz Ulice Abdulaha Mahmutagića prilaznom saobraćajnicom koja se koristi za prilaz već izgrađenim objektima uz Aleju ljiljana.

Urbanističko tehnički uslovi za planirani objekat bi se odredili prema odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj–sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj broj: 08/05).

Član 3

Nacrt djelimične 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 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj–sjeverni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana od 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 djelimične 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 Maglaj u prisustvu Nosioca izrade „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla, 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 djelimične 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“.

PREDSJEDAVAJUĆA

Aida Bašić

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, 46, 47, 48, i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, br. 17/23) i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-04-1-728/23 od 26.04.2023. 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

Općinski načelnik Maglaj je aktom broj: 05-19-7-643/23 od 14.04.2023. godine pokrenuo inicijativu za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ koja se odnosi na zemljište u vlasništvu Općine Maglaj u Ulici Aleja ljljljana u Maglaju.

Kako se navodi Općina Maglaj u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 1494/1 površine 566 m², 1495/1 površine 981 m², 1495/3 površine 248 m², 1495/4 površine 307 m² i 1495/5 površine 207 m² koje se nalazi u ulici Aleja ljljljana .

Na navedenom lokalitetu nema mogućnosti realizacije planiranih objekata po Regulacionom planu, planiranja okolnog uređenja i određenog broja parking mjesta kojim bi se zadovoljio minimum uslova koji su propisani zakonom, za planirane objekte.

Stoga se predlaže pokretanje postupka djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, te da se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvrše potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i u odnosu na slobodno zemljište predvidi izgradnja poslovno - stambenog objekta sa okolnim uređenjem i određenim brojem parking mjesta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Navedeno zemljište nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata na ovom zemljištu predviđena je izgradnja poslovno stambenih objekata blokovskog tipa, sastavljenog od tri bloka spratnosti P+2.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za određene blokove predviđene su i pojedinačne građevinske oparecele, koje su na grafičkom prikazu označene brojem 33 C, 35 E i 36 F.

Kolski prilaz je predviđen iz Ulice Abdulaha Mahmutagića , a pješački prilazi su iz ulice Aleja ljljljana.

S obzirom da je došlo do realizacije i izgradnje poslovno stambenih objekata uz Ulicu Aleja ljljljana kojim je kolski prilaz predviđen iz Ulice Abdulaha Mahmutagića kao i određenih promjena rješavanjem izgradnje silaznih rampi za suteran izgrađenih objekata, ne postoji mogućnost realizacije planiranih poslovno stambenih objekata na zemljištu koje je u vlasništvu Općine Maglaj, a kako je to predviđeno planskom dokumentacijom.

IV PRIJEDLOG RJEŠENJA

Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ bi se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršile potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.

Korekcijama bi se u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta u drugoj veličini spratnosti i strukturi čime bi se obezbijedio prostor za izgradnju potrebnog broja parking prostora i riješio prilaz planiranom objektu i postojećim izgrađenim poslovno stambenim objektima koji već koriste prilaz iz Ulice Abdulaha Mahmutagića. Prema predloženom rješenju Nacrta dokumenta planira se izgradnja poslovno - stambenog objekta okvirnih dimenzij 24,00 x 16,50 metara spratnosti Po (podrum)+P (prizemlje)+5 spratova . U podrumskom dijelu objekta predviđjele bi se garaže, kao i maksimalan broj parking mjesta u okviru okolnog uređenja . Kolski prilaz se određuje iz Ulice Abdulaha Mahmutagića prilaznom saobraćajnicom koja se koristi za prilaz već izgrađenim objektima uz Aleju Ilijana. Urbanističko tehnički uslovi za planirani objekat bi se odredili prema odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj–sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj: 08/05).

V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 26.04.2023. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-1-728/23

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 46, 47, 48, 49 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrta, Nacrta i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Naert 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 inženjering i projektovanje “TEHNO biro” Tuzla.

Općinski načelnik Maglaj je sa odabranim ponuđačem “TEHNO biro” d.o.o. Tuzla potpisao dana 17.05.2023. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“. Nosilac pripreme, Općina Maglaj uz Ugovor dostavila je Nosiocu izrade SMJERNICE za izradu i Faze djelimične izmjene – Prednacrt dokumenta.

Nosilac izrade dostavio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana 01.06.2023. godine 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 “Centar Maglaj –sjeverni dio”, obavezama utvrđenim u ugovoru.kao i smjericama dostavljenim od strane Nosioca pripreme. Na Prednacrt dokumenta Nosilac Pripreme dao je stav i određene sugestije Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

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

Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio “ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana, datim smjericama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama. Prijedlog rješenja urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u članu 2. ove Odluke.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću Maglaj 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.

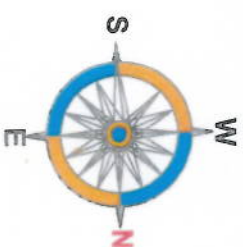
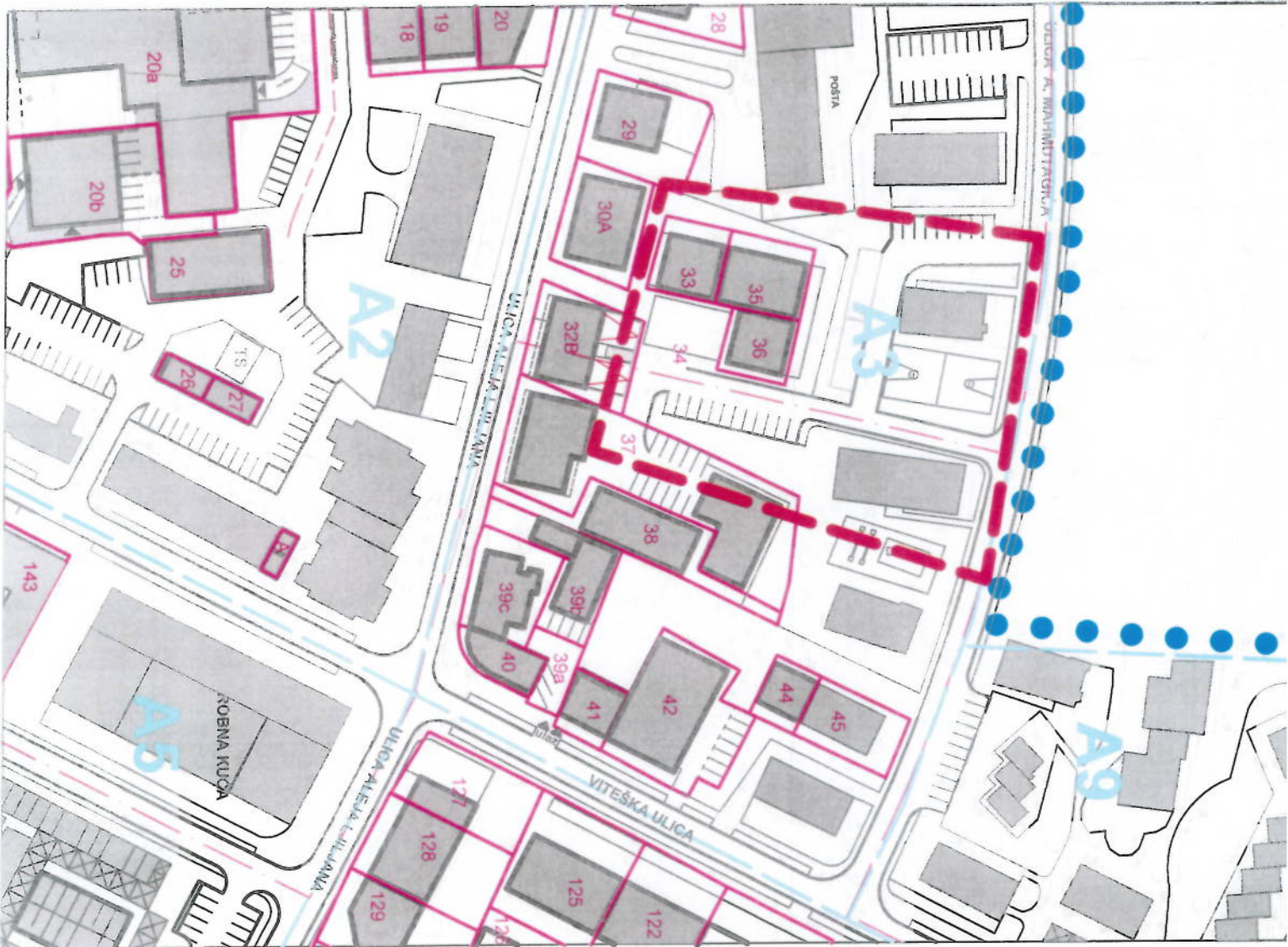
U prilogu dostavljamo:

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

- Izvod iz važećeg Regulacionog plana –Karta Plan parcelacije objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Karta Plan namjene i razmještaja objekata –planirano stanje

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić





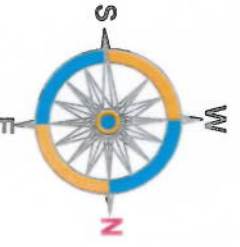
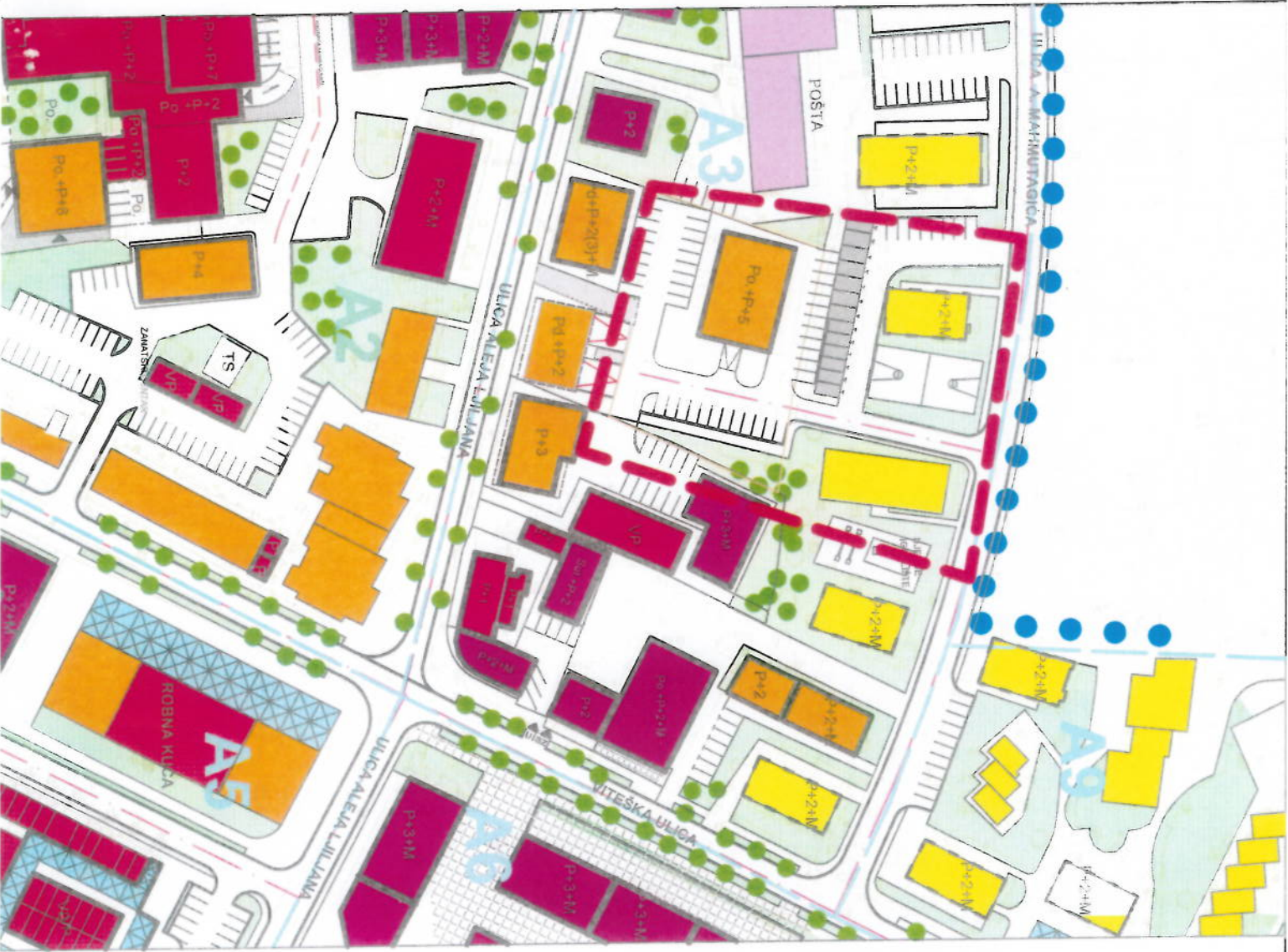
LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP MAGLAV CENTAR - SIEVERNI DIO
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELU
-  NAMIJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO	
PROJEKTI BIKO, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla	
Naručilac:	OPĆINA MAGLAV
Faza projekta:	Naziv elaborata:
NACRT PLANA	DELIČIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA CENTAR MAGLAV - SIEVERNI DIO
Voditelj planera:	Saod Residbegović: dipl. ing. arh.
Planer - Saradnik:	Jasmin Halilović: dipl. ing. arh.
Nacrt: IZVOD iz PLANA PARCELACIJE VAŽEĆEG REGULACIONOG PLANA	
Mjesto:	Broj projekta:
R1000	06-IRP-M-01/23
Datum:	Crež br.
August, 2023. god.	3.





LEGENDA:

- GRANICA OBJAVIJAVATA IZMJENE RP MAGLAIJ CENTAR - SIEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMIJENA OBJEKATA:

- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - GARAZE

SPRATNOST OBJEKATA:

- P PRIZEMLJE
- P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMIJENA POKRIVŠINA

- SAOBRAĆAJNA POKRIVŠINA



TEHNIČKO BIRO	
PROJEKTI BIRO, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla	
Naredilac:	OPĆINA MAGLAI

Faza projekta:	Naziv elaborata:
NACRT PLANA	DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA 'CENTAR MAGLAI - SIEVERNI DIO'
Voditelj projekta:	Šefer Resuldingercovic, dipl. ing. arh.
Partner - Saradnik:	Jasmin Halilovic, dipl. ing. arh.

Naslov: PLAN NAMIJENE I RAZUMJEŠTAVA OBJEKATA			
Mislilac:	Broj projekta:	Datum:	Crtež br.:
I:1000	06-IRP-M-01/23	August, 2023. god.	4

