

PRIJEDLOG

Na osnovu 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), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), i Odluke o pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-04-1- 187/20 od 29.07.2020 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 djelimične Izmjene Regulacionog plana** **“Centar Maglaj -sjeverni dio”**

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio” (Službene novine općine Maglaj broj: 8/05).

Zahtjev DŽINIĆ FERIDA I DŽINIĆ SEJADA

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio, zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 BAŠĆA Njiva 1.klase k.o. Maglaj posjednici Džinić Rame Ferid sa dijelom ½ i Džinić Rame Sejad sa dijelom ½ u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Džinić Ferida i Džinić Sejada su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovno stambenog objekta sastavljenog od tri lamele različite strukture i dimenzija , izvršene izmjene

namjene i razmještaja objekata , parcelacije, građevinskih i regulacionih linija, i opredjelila izgradnja samostalnog stambeno poslovnog objekta.

Uz ulicu Aleja Ljiljana na lokaciji predviđene lamele bloka poslovno stambenog objekta opredjeljuje se izgradnja stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+3, nepravilne tlocrtne osnove u dijelu prizemlja dimenzija 20,0 x 14,75 m, dok bi gabariti etaža spratova bili povećani za 1,0 do 1,5 metar sa čeonu fasade od ulice Aleja Ljiljana u odnosu na prizemlje .

U okviru ostalog zemljišta se ukida druga lamela te se opredjeljuje izgradnja deset parking mjesta i plato sa kojeg bi se pristupilo planiranom stambeno poslovnom objektu a sve sa interne saobraćajnice sa jugozapadne strane koja se uključuje na ulicu Abdulaha Mahmutagića.

Ulaz u poslovni dio poslovno-stambenog objekta je sa istočne strane od Ulice Aleja Ljiljana.

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:
Maglaj,

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni -Radovanović

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 pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-04-1-187/20 od 29.07.2020.. 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

Zahtjevom broj: 14-04/20 od 14.04.2020. 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 Džinić Ferid i Džinić Sejad

iz Moševca.

Kako se navodi u zahtjevu Džinić Ferid i Džinić Sejad posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 ukupne površine 1493 m² u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju, na kojem je planirana izgradnja poslovno stambenog objekta P+2 te da postoji u neposrednoj blizini izgrađen poslovno stambeni objekat spratnosti P+3 sličan oblikom i veličini kakav oni planiraju graditi .

Na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana prikazano je da bi planirani poslovno stambeni objekat lokacijski bio postavljen u dijelu zemljišta k.č. broj: 1493/1 neposredno uz ulicu Aleja Ljiljana u građevinskoj liniji već izgrađenog poslovno stambenog objekta na susjednom zemljištu označenom sa k.č. broj: 1494/2 . Planira se izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+3 nepravilne tlocrtne osnove u dijelu prizemlja dim 20,0 x 14,75 m, dok je u dijelu etaža spratova povećanog gabarita od 1,0 do 1,5 metar sa čeonu fasade od šetališta, u odnosu na prizemlje.

Namjena prizemlja planiranog objekta u većem dijelu je poslovna, a preostali dio prizemlja je garaža sa zasebnim ulazom sa zapadne strane te zajedničke prostorije stubišta stambene namjene kao i u etažama spratova.

Kolski i pješачki prilaz građevinskoj parceli i objektu je sa zapadne strane od prilaznog puta , gdje se planira i parking prostor, a ulaz u poslovni dio je sa istočne strane od šetališta ulice Aleja Ljiljana,.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 nalazi u obuhvatu podzone A-3 Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata predviđena izgradnja poslovno stambenog objekta od tri lamele koje su nepravilnog oblika i različitih dimenzija , spratnosti od P+2 do P+2+M.

Grafičkim prikazom Plan preelacije za planirani poslovno stambeni objekat određene su dvije građevinske parcele označene brojem 37 i 38.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija , građevinske i regulacione linije definisane su od ulice Aleja Ljiljana .

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljani prijedlog izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na ukidanje srednje lamele stambenog objekta , te izmjenu oblika, dimenzija i spratnosti prve lamele uz ulicu Aleja Ljiljana čime se mijanja konceptualno rješenje predviđeno planskim dokumentom a što zahtijeva provođenje postupka izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana i planirano stanje po planskoj dokumentaciji kao i postojeće stanje izgrađenosti u okviru planiranog obuhvata izvršile bi se korekcije opredjeljne namjene i razmještaja objekata u okviru zemljišta k.č. broj: 1493/1 tako što bi se ukinula planirana srednja lamela – predviđenog poslovno stambenog objekta , te izvršile izmjene lokacijske pozicije ,dimenzija i spratnosti predviđene lamele uz ulicu Aleja Ljiljana a na tom mjestu predvidjela izgradnja samostalnog poslovno-stambenog objekta spratnosti P+3 dimenzija u 20,0 x 14,75 m, u dijelu prizemlja, sa povećanjem gabarita spratnih etaža za 1,0 do 1,5 metar sa čeone fasade od šetališta ulice Aleja Ljiljana.

U dijelu zemljišta srednje lamele predvidio bi se parking prostor, kolski i pješački prilaz građevinskoj parceli i objektu sa zapadne strane od prilaznog puta , dok bi se u u poslovni dio u prizemlju objekta ulazilo sa istočne strane od šetališta ulice Aleja Ljiljana,

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.07.2020. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-1-187/20)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 50 stav 2 (skraćeni postupak), Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt,i Prijedloga dokumenta, te da se ne provodi postupk izrade Nacrta 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.

Načelnik Općine 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- skraćeni 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, kao i smjernice za izradu Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- sjeverni dio“. Nosilac izrade uradio je Prednacrt 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 “Centar Maglaj –sjeverni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Kako se u postupku izmjene ne provodi postupak Javnog uvida i Javne rasprave na Prednacrt izmjene Regulacionog plana izvršen je uvid od strane susjednih vlasnika i korisnika zemljišta.

Dana 16.02.2021. godine kao suvlasnik susjednog zemljišta svoju izjavu na Zapisnik dala je Alić Ferida iz Šija, koja je izjavila da nema nikakvih primjedbi na pedloženo rjšenje i planiranu izgradnju poslovno –stambenog objekta na zemljištu k.č. broj: 1493/1 koje je u suvlasništvu Džinić Ferida i Džinić Sejada.

Kao vlasnik susjednog zemljišta u Službu je pozvan i Bradarić Abdulkadir koji je došao dana 28.01.2021. godine da se informiše i izvrši uvid u predloženo rješenje , te izjavio da će naknadno doći da na Zapisnik iznese svoje izjašnjenje.

Dokumentacija Prednacrt na uvid je poslana i na mail adresu, a istom su i dostavljene kopije grafičkih prikaza.

Ponovo je na usmeni poziv Bradarić Abdulkadir došao u Službu 03.03.20221. godine , tražeći da se ostavi rok od jednog dana kako bi obavio potrebne razgovore sa podnosiocima zahtjeva , i potvrdio da nakon toga dolazi i da će dati na zapisnik izjavu.

Bradarić Abdulkadir nije naknadno došao u Službu da se izjasni niti je dostavio pimeni stav i mišljenje na predloženi dokument.

Nakon provedenog postupka izrade Prednacrt dokumenta Nosilacu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kao i zapisnik o uzetim izjavama vlasnika i suvlasnika susjednog zemljišta kako bi se pristupilo izradi Prijedloga djelimične izmjene Regulacionog plana.

Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa donesenim smjernicama datim na Prednacrt dokumenta kao i izjavama datim od strane vlasnika i suvlasnika zemljišta

Nosilac izrade je uradio 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 iznesenim stavovima vlasnika susjednog zemljišta..

Prijedlogom dokumenta nije bilo izmjena u odnosu na predloženo rješenje u Prednacrtu kojim su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovno stambenog objekta sastavljenog od tri lamele različite strukture i dimenziji izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije, građevinskih i regulacionih linija, te opredjelila izgradnja samostalnog stambeno poslovnog objekta.

Uz ulicu Aleja Ljiljana na lokaciji predviđene lamele bloka poslovno stambenog objekta opredjeljuje se izgradnja samostalnog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+3, nepravilne tlocrtne osnove u dijelu prizemlja dimenzija 20,0 x 14,75 m, dok bi gabariti etaža spratova bili povećani za 1,0 do 1,5 metar sa čeonu fasade od ulice Aleja Ljiljana u odnosu na prizemlje .

U okviru ostalog zemljišta ukida se druga lamela i opredjeljuje se izgradnja deset parking mjesta i plato sa kojeg bi se pristupilo planiranom stambeno poslovnom objektu a sve sa interne saobraćajnice sa jugozapadne strane koja se uključuje na ulicu Abdulaha Mahmutagića.

Ulaz u poslovni dio je sa istočne strane od Ulice Aleja Ljiljana,.

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. Postupak izrade izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- sjeverni dio” proveden u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

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

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

- Plan Namjene i razmještaja objekata iz važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

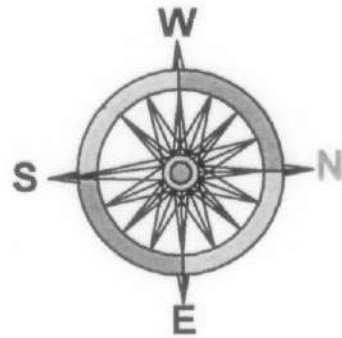
Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.




NACELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - SJEVERNI DIO

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 DRUŠTVENI SADRŽAJ

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

 OBJEKTI POD ZAŠTITOM

 VJERSKI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 PRIZEMLJE

 PRIZEMLJE + n SPRATOVA

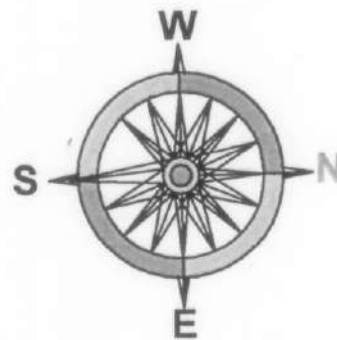
NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA


 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

 GRANICA REGULACIONOG PLANA

"STILPROJEKT" Maglaj		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	
		SARADNICI:	Alen Terzimehić, dipl.ing.	
ARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE		
LABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ-SJEVERNI DIO"			
ZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-03/21	M, 1:1000	
REKTOR:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	Maglaj, 03.2021. god.	No: RP 01	



LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - SJEVERNI DIO

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 DRUŠTVENI SADRŽAJ

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

 POSLOVNO-STAMBENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 PRIZEMLJE

 PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

 GRANICA REGULACIONOG PLANA

"STILPROJEKT"d.o.o. P.J.Maglaj

VODEĆI PLANER:

Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

SARADNICI:

Alen Terzimehić dipl.ing.

NARUČILAC:

OPĆINA MAGLAJ

ELABORAT:

DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"

sadržaj:

PLAN NAMJENE
I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA

FAZA PROJEKTA:

PRIJEDLOG PLANA

Šifra projekta: IRP-M-03/21

M, 1:1000

DIREKTOR:

Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

Maglaj, 03.2021. god.

No: RP.04