

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 usvajanju Nacrta djelimične izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio “ broj: 02-45-1-364/21 od 11.03.2021 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 djelimična Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio” (Službene novine općine Maglaj, broj: 08/05).

**Zahtjev: Ministarstvo unutrašnjih poslova Zenica,
Uprava policije PU III PS Maglaj**

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i to prostorni obuhvat postojećeg objekta Policijske stanice Maglaj, u ulici 1.Marta, zemljište označeno sa k.č. broj: 1116/1 Kuća i zgrada , Zgrada SUP-a sa dvorištem površine 286 m² i Dvorište, zgrade SUP-a sa dvorištem površine 475 m² i k.č. broj. 1120 Kuća i zgrada , DVORIŠTE PARK, površine 26 m² i Dvorište , DVORIŠTE PARK površine 605 m² upisane u pl. broj. 286 K.O. Maglaj, čiji je posjednik SEKRETARIJAT ZA UNUTRAŠNJE POSLOVE MAGLAJ sa dijelom 1/1.

Djelimičnom Izmjenom Regulacionog plana su u navedenom prostornom obuhvatu izvršene djelimične izmjene i korekcije namjene i razmještaja objekata i površina, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija i u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1120 i k.č. broj 1116/1 predvidjela izgradnja Poslovnog objekta PS Maglaj spratnosti P+1. Poslovni objekat za potrebe PS Maglaj bi se planirao u dvije faze tako da bi u I Fazi se gradio novi dio objekta u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj. 1120 dimenzija cca 29,25 x 15,25 m spratnosti P+1 a potom II Faza, novi objekat na mjestu postojećeg objekta PS dimenzija cca 19,25 x15,25 m spratnosti P+1 koji bi bili fizički vezani i činili jednu cjelinu.

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, „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 narednog 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 djelimične 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 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-45-1-364/21 od 11.03.2021. 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: 05-19-7-392/20 od 06.02.2020 godine, za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se , Ministarstvo unutrašnjih poslova Zenica, Uprava policije PU III PS Maglaj .

Kako se navodi u zahtjevu Ministarstvo unutrašnjih poslova Zeničko-dobojskog kantona, policijska stanica Maglaj je pokrenulo aktivnosti na obezbjeđenju dokumentacije za izgradnju novog poslovnog objekta za potrebe PS Maglaj na lokaciji postojećeg objekta PS Maglaj izgrađenom na zemljištu k.č. broj: 1116/1 površine 761 m² i zemljištu označenom sa k.č. broj: 1120 površine 631 m² čiji je posjednik Sekretarijat za unutrašnje poslove Maglaj.

Planira se rušenje postojećeg starog nefunkcionalnog objekta PS Maglaj, a prvo bi se pristupilo planiranju i realizaciji I Faze izgradnje objekta u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj; 1120 a potom izgradnja II Faze poslovnog objekta na mjestu postojećeg objekta koji bi se koristio u postojećem stanju za obavljanje funkcija PS Maglaj do izgradnje planiranog objekta I Faze.

Objekti bi bili planirani tako da zadovolje potrebe funkcija , sadržaja i potreba PS Maglaj tako da bi se u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj 1120 (I FAZA) opredjelila izgradnja poslovnog objekta 15,25 x 29,25 m spratnosti P+1 sa garažnim objektima i parking prostorom i ulaznom rampom sa priključne saobraćajnice od ulice Bosanska.

II faza objekta se planira na mjestu postojećeg objekta PS tako što bi se isti rušio i na njegovom mjestu planirao novi objekat spratnosti P+1 koji bi fizički i funkcionalno bio vezan za novoplanirani objekat na zemljištu k.č. broj: 1120. Prilaz i parking prostor bi bili iz ulice 1 Marta.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da je postojeći objekat PS Maglaj zadržan sa statusom stalnog objekta, a da je u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1120 na mjestu postojećih garažnih objekat predviđena izgradnja tri poslovna objekta spratnosti VP a u drugom dijelu zemljišta poslovno stambeni objekat dimenzija cca 15,0 x 15,0 metara spratnosti P+3.

Prijedlogom izmjene Regulacionog plana se utiče na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata i predviđene granice građevinskih parcela što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju zahtijeva postupanje prema odredbama člana 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona („Službene novine Zeničko dobojskog kantona“, broj 01/14) i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog

izmjene Regulacionog plana u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1116 /1 i k.č. broj: 1120

bi se izvršile korekcije i izmjene planiranog stanja po planskoj dokumentaciji te opredjelila izgradnja poslovnog objekta PS Maglaj prema dostavljenom prijedlogu.

Prijedlogom Izmjene Regulacionog plana bi se izvršile i korekcije utvrđenih regulacionih i građevinskih linija, a čime se ne mijenja stanje predviđeno u širem obuhvatu.

Za novoplanirani poslovni objekat odredila bi se i nova građevinska parcela.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 17.06.2020. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-147 /20).

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.

Načelnik Općine je sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao 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 to je Prednacrt dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Prednacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana i dostavio Nosiocu pripreme.

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 Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj –sjeverni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Stav i mišljenja Nosioca pripreme na Prednacrt dokumenta dostavljeni su Nosiocu izrade te predloženo da se pristupi izradi Nacrta dokumenta.

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 Izmjeni Regulacionog plana, datim smjernicama Nosioca pripreme i utvrđenim ugovornim obavezama.

Prijedlogom rješenja objekti bi bili planirani tako da zadovolje funkciju i sadržaje potreba PS Maglaj tako da bi se u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj 1120 (I FAZA) opredjelila izgradnja poslovnog objekta 15,25 x 29,25 m spratnosti P+1 sa garažnim objektima i parking prostorom i ulaznom rampom sa priključne saobraćajnice od ulice Bosanska.

II FAZA objekta se planira na mjestu postojećeg objekta PS tako što bi se isti rušio i na njegovom mjestu planirao novi objekat spratnosti P+1 koji bi fizički i funkcionalno bio vezan za novoplanirani objekat na zemljištu k.č. broj: 1120. Prilaz i parking prostor bi bili iz ulice 1Marta.

Novoplanirana Građevinska parcela se određuje u okviru vlasničkog zemljišta u površini od cca 1340 m2 i označena je brojem 74.

Građevinska linija novoplaniranog poslovnog objekta je određena od ulice 1 Marta i ista prati već uspostavljenu građevinsku liniju izgrađenih stambenih objekata.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 11.03.2021. godine razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo te odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (odluka broj: 02-45-1-364/21).

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 11.05 -25.05.2021. godine, nakon čega je održana Javna rasprava dana 27.05.2021. godine.

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.

Javna rasprava je održana dana 27.05.2021. godine, na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj, predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj i predstavnici PS Maglaj.

Nije bilo primjedbi od strane predstavnika PS Maglaj tako da je javna rasprava i zaključena.

Nakon postupka Javne rasprave Uprava policije PU III PS Maglaj aktom broj. 08-02-07/10-27-1-592/21 od 03.06.2021. godine dostavila je svoje pismeno mišljenje u kojem je navedeno da nemaju primjedbi na predloženo rješenje iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana.

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, obzirom da nije bilo nikakvih primjedbi na predloženo rješenje.

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

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme.

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 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“

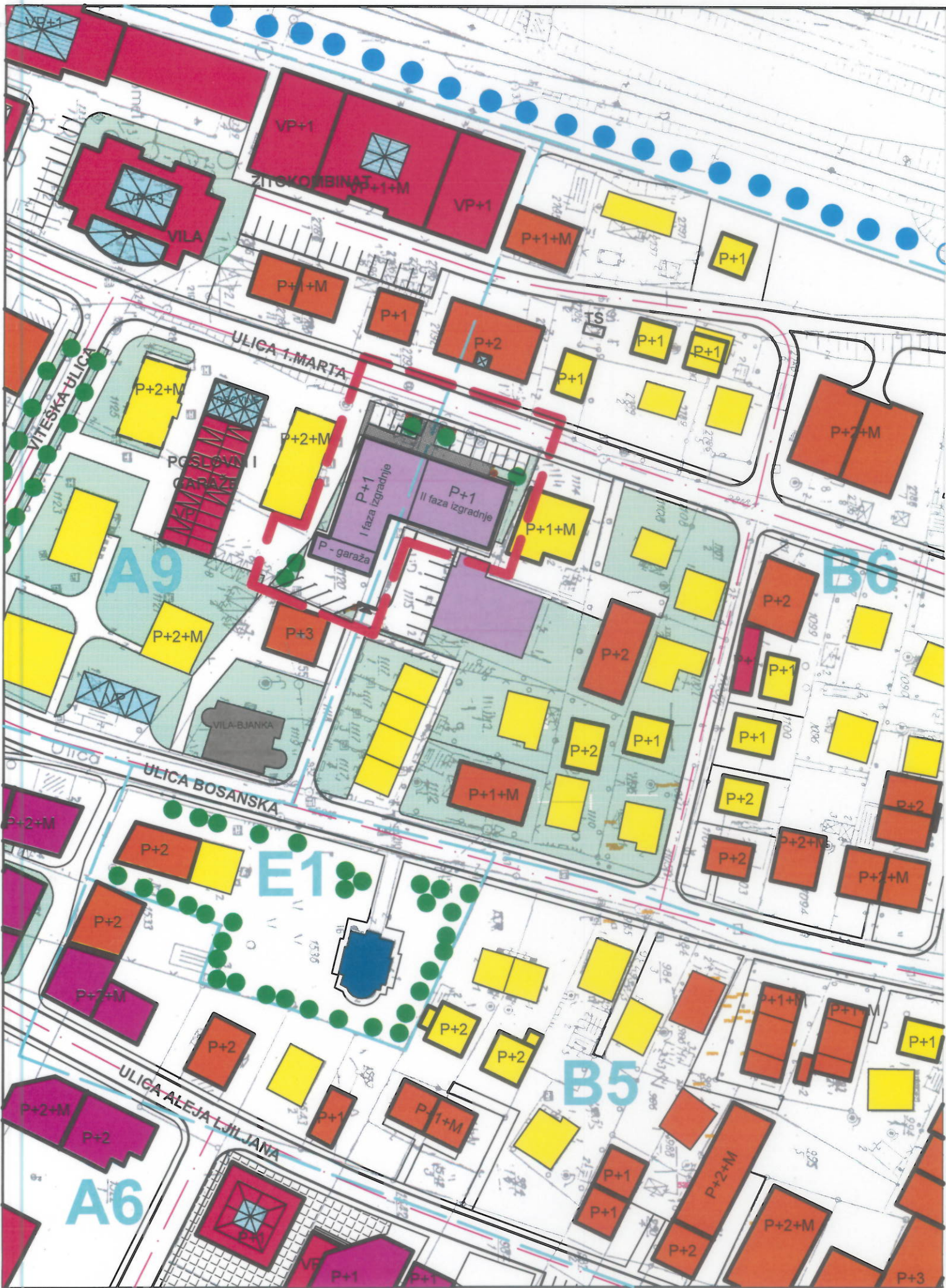
Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

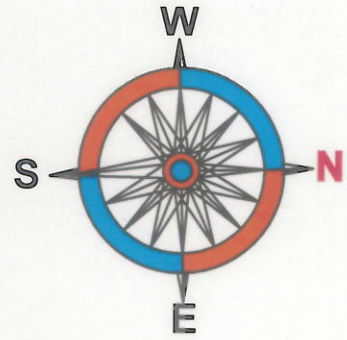
- Plan Namjene i razmještaja objekata djelimične Izmjene Regulacionog plana

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.








LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAJ -SJEVERNI DIO

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:


 POSLOVNI OBJEKTI

 DRUŠTVENI SADRŽAJ

 POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 STAMBENI OBJEKTI

 VJERSKI OBJEKTI

 OBJEKTI POD ZAŠTITOM

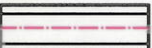
SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

"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"

FAZA PROJEKTA: PRIJEDLOG PLANA

DIREKTOR: Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

sadržaj:

PLAN NAMJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA

Šifra projekta: IRP-M-06/21

M, 1:1000

Maglaj, 06.2021. god.

No: RP.05