

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- 45-1-366/21 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: MRVOLJAK (NAIM) NISVETA

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio, zemljište označeno sa k.č. broj:1485/1, 1485/4 i 1485/5 k.o. Maglaj ukupne površine 837 m2, upisane u pl. broj: 3377 k.o. Maglaj posjednik Mrvoljak (Naima) Nisveta sa dijelom 1/1 i dio zemljišta k.č. broj: 1484 čiji je posjednik Općina Maglaj, a koje se nalazi između ulica Viteška i ulice Aleja Ljiljana u Maglaju.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Mrvoljak Nisvete bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju novog poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1485/5 i planiranog okolnog uređenja, zemljišta u okviru k.č. broj: 1485/1 i 1485/4 i izvršile korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se zadržao postojeći poslovni objekat od ulice Aleja Ljiljana , te izvršila njegova adaptacija u postojećim dimenzijama i spratnosti i izvršila dogradnja sa leđne strane spratnosti P+1 maksimalnih dimenzija 13,0 x 5,0 metara za potrebe obezbjeđenja stubišta za sprat . Umjesto prostora za odmor i dječijeg igrališta (na mjestu postojećih starih baraka) planirala bi se izgradnja stambeno poslovnog objekta dimenzija 17,0 x 8,50 metara, spratnosti Sut + P+2. Obezbjedenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom objektu bi se planiralo iz ulice Viteška, odakle bi bio prilaz i planiranom objektu u okviru k.č. broj: 1486 i k.č. 1487, te bi se u okviru ostalog slobodnog prostora predvidio i određeni broj parking mjesta .

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po Regulacionom planu te u okviru vlasničkog zemljišta Mrvoljak Nisvete označenog sa k.č. broj:1485/5,1485/4 i 1485/1 i dijela zemljišta k.č. broj: 1484 posjednik Općina Maglaj odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju.

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 narednog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj,

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni -Radovanović

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio” sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), i Odluke o pristupanju djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-45-1-366/21 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 pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 06.01.2021 za izmjenу Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Mrvoljak (Naima) Nisveta iz Maglaja. Kako se navodi u zahtjevu Mrvoljak Nisveta posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 ukupne površine 837 m2 na uglu ulica Viteška i ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Na zemljištu je trenutno izgrađen nefunkcionalni poslovni objekat P+1 (k.č. broj: 1485/5) koji se planira za detaljnu adaptaciju i dogradnju sa leđne strane, te stari poslovni objekti (barake) (k.č. broj: 1485/4 i 1485/1) koje se planiraju rušiti i na njihovom mjestu izgraditi stambeno poslovni objekat P+2 dimenzija 18,0 x 9,0 metara sa prilazom iz ulice Viteška.

Također se navodi da u vlasništvu posjeduje i dio zemljišta površine 45 m2 koji je između ulice Viteška i izgrađenog poslovno - stambenog objekta na zemljištu k.č. broj: 1485/2 na kojem je dijelom i trotoar gradske ulice, a koje ne graniči sa posjedom, odnosno zemljištem označenim sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 osim u dijelu prilaza iz ulice Viteška . Za ovaj dio zemljišta se predlaže zamjena za zemljište iste površine do postojećeg poslovnog objekta prema ulici Aleja Ljiljana a koje je u posjedu i vlasništvu Općine Maglaj.

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana planirani poslovno stambeni objekat lokacijski bi bio postavljen u dijelu zemljišta k.č. broj: 1485/4 neposredno uz među zemljišta označenog sa k.č. broj: 1491 i k.č. broj: 1486 koje je u vlasništvu Karamehić Irfana i uz izgrađena dva poslovna objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1485/3 i k.č. broj: 1492.

Planira se zadržavanje postojećeg poslovnog objekta uz ulicu Aleja Ljiljana u postojećim dimenzijama, spratnosti P+1 sa dogradnjom sa unutrašnje strane.

Kolski prilaz se određuje iz ulice Viteška u širini od 3.0 metra, te se u dijelu slobodnog unutrašnjeg prostora predviđaju parking mjesta, dok se prilaz postojećem poslovnom objektu predviđa iz ulice Aleja Ljiljana.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 nalazi u obuhvatu podzone A-3 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata u okviru navedenog zemljišta na mjestu postojećeg poslovnog objekta P+1 koji je predviđen za rušenje opredjeljena izgradnja novog poslovnog objekta spratnosti P+2, sa dva pasaža koji vode u unutrašnji dio prostora opredjeljenog za odmor i izgradnju dječijeg igrališta.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 39.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena od ulica Viteška i ulice Aleja Ljiljana.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljni prijedlog

izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na ukidanje planiranog novog poslovnog objekta i zadržavanje postojećeg objekta spratnosti P+1, te u okviru ostalog vlasničkog zemljišta određivanje lokacije novog poslovno stambenog objekta spratnosti P+2, 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 u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju, izvršile bi se korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se postojeći poslovni objekat spratnosti P+1 uz ulicu Aleja Ljiljana zadržao, te bi se predvidjela dogradnja stepeništa sa leđne strane za sprat, a umjesto prostora za odmor i dječijeg igrališta (na mjestu postojećih starih baraka) planirala izgradnja stambeno poslovnog objekta dimenzija 17,0 x 8,50 metara, spratnosti Sut +P (prizemlje) +2(sprata).

Obezbeđenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom objektu bi se planiralo iz ulice Viteška, te bi se u okviru ostalog slobodnog prostora predvidio i određeni broj parking mjesta .

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 11.03.2021. 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- 45-1-366/21 od 11.03.2021. godine)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak djelimične 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 postupak 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 P.J 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 Prednacrt izmjene Regulacionog plana i dostavio Nosiocu pripreme. Od strane Nosioca pripreme date su određene sugestije na dostavljeni dokument, kao i smjernice za izradu Prijedloga Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“.

Nosilac izrade uradio je Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog 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. Pismenim pozivom pozvani su vlasnici i korisnici susjednog zemljišta koje

sa zemljištem Mrvoljak Nisvete i to: Mehinagić Dževad, Alić Ferida, Džinić Ferid, Džinić Sejad, Karamehić Irfan i Brka Tenzila.

U navedenom roku od sedam dana svoj pismeni stav dostavili su Džinić Ferid, Džinić Sejad i Alić Ferida aktom broj: 24-05/21 od 24.05.2021. godine. U svom odgovoru su naveli da su spremni dati svoju saglasnost stim da se uzme u obzir jednak razmak objekata od granica građevinskih parcela, odnosno da se planirani objekat koji treba da se gradi treba biti udaljn od njihove međe minimum 0,80 metara.

Svoje Izjašnjenje je u pismenom obliku dostavila i Brka Tenzila koja je dala saglasnost za izgradnju planiranog objekta stim da se i njoj ili njenom nasljedniku omogući nesmetana realizacija planiranog objekta na njenoj parceli koja neposredno graniči sa zemljištem Mrvoljak Nisvete.

Drugi vlasnici zemljišta nisu dostavili svoj odgovor u ostavljenom roku te se smatra da su saglasni sa predloženom izmjenom Regulacionog plana.

Nakon toga Nosiocu izrade date su preporuke za izradu Prijedloga dokumenta, koji je nakon toga urađen i dostavljen 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 u odnosu na predloženo rješenje u Prednertu djelimične izmjene regulacionog plana izvršene su korekcije prema traženju vlasnika susjednog zemljišta, te izvršene korekcije planirane parcelacije.

Prijedlogom djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju novog poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1485/5 i planiranog okolnog uređenja, zemljišta u okviru k.č. broj: 1485/1 i 1485/4 izvršene korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da se postojeći poslovni objekat od ulice Aleja Ljiljana zadržava i planira njegova adaptacija u postojećim dimenzijama i spratnosti te se vrši dogradnja sa ledne strane spratnosti P+1 maksimalnih dimenzija 13,0 x 5,0 metara za potrebe obezbjeđenja stubišta za sprat. Umjesto prostora za odmor i dječijeg igrališta (na mjestu postojećih starih baraka) planirala bi se izgradnja stambeno poslovnog objekta dimenzija 17,0x8,50 metara, spratnosti Sut + P (prizemlje) +2 (sprata)

Obezbjeđenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom objektu određeno je iz ulice Viteška, te bi se u okviru ostalog slobodnog prostora predvidio i određeni broj parking mjesta .

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po Regulacionom planu te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju. 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 je 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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“

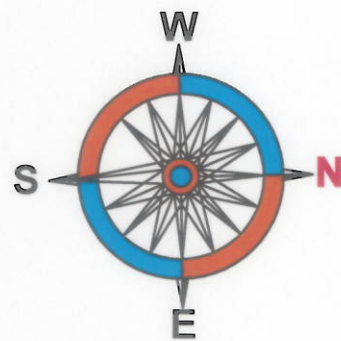
- Plan Namjene i razmještaja objekata- planirano stanje

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.







LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - SJEVERNI DIO

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

 POSLOVNO-STAMBENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n 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	sadržaj:	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"	PLAN NAMJENE I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA	
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-06-1/21	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 06.2021. god.	No: RP.04