

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 43, 45 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" broj 01/14), i člana 18.Statuta Općine Maglaj („Službene novine općine Maglaj“ broj: 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine, d o n o s i

O D L U K U **o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana** **“Centar Maglaj – sjeverni dio“**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmeni Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”(Službene novine općine Maglaj broj 08/05 i 4-A/06)
Zahtjev MEGATAS d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1530, površine 634 m2,

k.č. broj: 1531/1 površine 242 m2, k.č. broj: 1531/2 površine 103 m2 upisane u pl. broj: 159 k.o.Maglaj i k.č. broj: 1532 površine 809 m2 upisana u pl. broj: 4046 k.o. Maglaj posjednik Karabegović Senad sa dijelom 1/1 koje se nalazi u sjevernom dijelu grada na uglu Viteške ulice i Bosanske ulice u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2+M, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija i na navedenom zemljištu 1530 i 1532 izvršile korekcije razmještaja planiranih lamela te od opredjeljene tri lamele odredila izgradnja dvije lamele.

Na parcelama k.č. broj: 1532, i 1531/1 izvršila bi se izvršila korekcija utvrđenih građevinskih linija koje su određene pod planiranim gabaritom planiranih objekata, korigovao položaj planirane stambeno poslovne zgrade na k.č. broj: 1532 prema ulici Bosanska, i na zemljištu k.č. broj: 1531/1, prilagodila spratna visina na Po+P+4 i P+4

U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja, raskrsnice ulica Viteška i ulice Bosanska na način da bi se planirao novi kružni tok sa rješenjem prilaza za planirane objekte i veze sa planiranom uporednom saobraćajnicom koja ide od ulice Konzum do ulice Bosanska, prema unutrašnjem dvorištu i budućoj rampi za podzemnu garažu planiranih stambeno poslovnih objekata.

Član 3 **(Vremenski period)**

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana ”Centar Maglaj – sjeverni dio”).

Član 4 **(Smjernice za izradu)**

Nosilac pripremeplana (Općina Maglaj) osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 5.
(Rok izrade)

Rok izrade Izmjene i dopune Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

Član 6.
(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio“ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak).

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbamaZakona (člana 50. stav 1.) Nacrt Izmjene i dopune Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu .
Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida Izmjene Regulacionog plana, bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana.

Član 8.
(Finansiranje)

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će podnosioc zahtjeva MEGATAS d.o.o. Maglaj.

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.
(Nosilac izrade)

Nosilac izrade Izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa čl.45. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 11.
(Stupanje na snagu)

Ova 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 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), kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju Izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA INVESTITORA

Zahtjevom od 02.11.2021 godine. za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Načelniku Općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se društvo MEGATAS d.o.o. Maglaj.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu, posjeduju nekretnine na uglu ulice Viteška i ulice Bosanska u Maglaju označene sa k.č. broj: 1530, 1531/1, 1531/2, i k.č. broj: 1532 na kojim planiraju investirati i graditi stambeno poslovne objekte predviđene važećom prostorno planskom dokumentacijom .

U zahtjevu se dalje ističe da je trenutno u toku pribavljanje dokumentacije za planiranu lamelu stambeno-poslovnog objekta uz ulicu Viteška koja se realizuje u potpunosti prema Regulacionom planu, dok se druga lamela nemože u cjelosti realizovati prema planskoj dokumentaciji, jer građevinskim linijama određenim pod gabaritom objekta je određen položaj objekta koji svojim najisturenijim dijelom dolazi do postojećeg trotoara te pravi nesklad lokacijske pozicije u odnosu na planirano i postojeće stanje izgrađenosti.

Stoga se predlaže pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ kojom bi se izvršile potrebne korekcije građevinskih linija na parcelama k.č. broj:1532, 1531/1, mijenjao položaj planirane stambeno poslovne zgrade na k.č. broj: 1532, i njena rotacija i izjednačavanje udaljenosti prema postojećm trotoaru , te izvršila sinhronizacija spratne visine blokova sa Po+P+3, - Po+P+4.

Izvršila bi se ujedno i korekcija saobraćajnog rješenja tako što bi se na raskrsnici ulice Viteška i Bosanska planirao kružni tok te bi se predvidio prilaz iz ulice Bosanska za planiranu izgradnju stambeno-poslovnih objekata na navedenom zemljištu.

Ovom izmjenom bi funkcionisanje predviđenih sadržaja bilo optimizirano sa novim saobraćajnim rješenjem kružnog toka koje bi zadovoljilo funkcionisanje planiranih i postojećih objekata .

STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sak.č.broj:1530 površine 634m², k.č. broj: 1531/1 površine 242 m², k.č. broj: 1531/2 površine 103 m² upisane u pl. broj: 159 k.o.Maglaj i k.č. broj: 1532 površine 809 m² upisana u pl. broj: 4046 k.o. Maglaj posjednik Karabegović Senad sa dijelom 1/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05 i 4-A/06)

Lokacijom je u sjevernom dijelu grada grada na uglu Viteške ulice i Bosanske ulice u

Maglaju.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na ovoj lokaciji je predviđena izgradnja stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2+M koji gabaritno se vežu i zatvaraju ugao ulica Viteška i ulice Bosanska.

Spratnost planiranih lamela objekta je P+2+M, a građevinske linije planiranih lamela su utvrđene pod gabaritom planiranih lamela.

Prilaz planiranom bloku stambeno poslovnog objekta je iz ulice Viteška i Ulice Bosanska kao i planirane uporedne saobraćaknice koja se veže od planirane saobraćajnice objekta Konzum do ulice Bosanska.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za svaku pojedinačnu lamlu određene su građevinske parcele koje prate krajnje granice gabarita planiranih lamela , i zahvataju površinski i ostali dio slobodnog prostora.

PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta , čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan građevinskih linija i plan saobraćaja, a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2+M, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija te na navedenom zemljištu 1530 i 1532 izvršile korekcije razmještaja planiranih lamela te od opredjeljene tri lamele odredila izgradnja dvije lamele.

Na parcelama k.č. broj: 1532, i 1531/1 izvršila bi se korekcija utvrđenih građevinskih linija koje su određene pod planiranim gabaritom objekta te korigovao položaj planirane stambeno poslovne zgrade na k.č. broj: 1532 prema ulici Bosanska, i prilagodila spratna visina na Po+P+P+4.

U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja, raskrsnice ulica Viteška i ulice Bosanska na način da bi se planirao novi kružni tok sa rješenjem prilaza za planirane objekte i unutrašnjem dvorištu kao i budućoj rampi za podzemnu garažu planiranih stambeno poslovnih objekata.

Za novoplanirane lamele stambeno poslovnog objekata odredile bi se nove građevinske parcele i utvrdile građevinske linije.

Prilaz planiranom bloku stambeno poslovnog objekta je iz ulice Viteška i Ulice Bosanska kao i planirane uporedne saobraćaknice koja se veže od planirane saobraćajnice objekta Konzum do ulice Bosanska.

U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja, raskrsnice ulica Viteška i ulice Bosanska na način da bi se planirao novi kružni tok sa rješenjem prilaza za planirane objekte i unutrašnjem dvorištu kao i budućoj rampi za podzemnu garažu planiranih stambeno poslovnih objekata.

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

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 čl. 42. stav 5 i 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: Nosioc 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 djelimičnoj Izmjeni 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.

Prilog: Izvod iz važećeg Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata sa zonom obuhvata izmjene
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana MEGATAS D.O.O. Maglaj.

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.  NAČELNIK OPĆINE

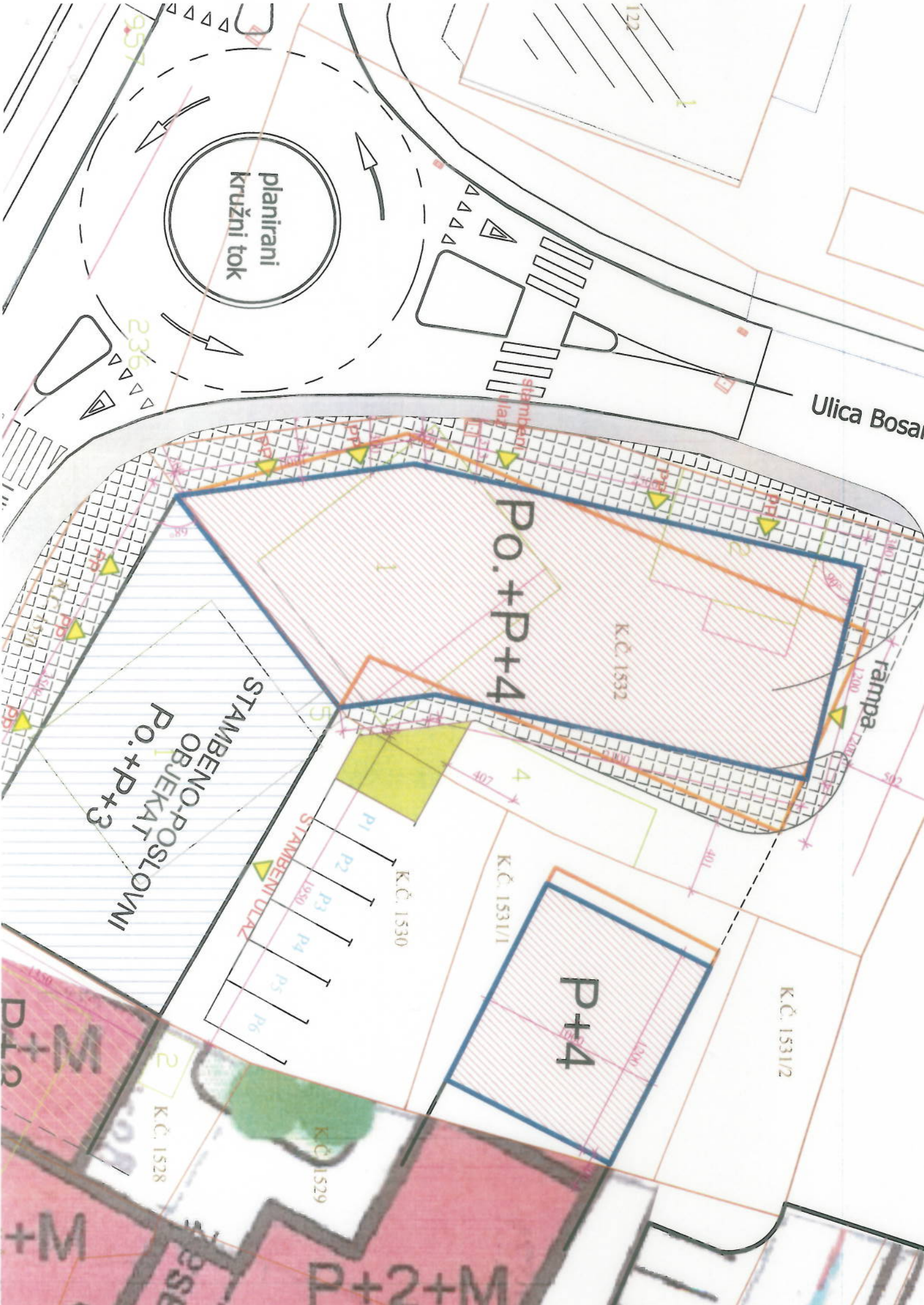
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.   Mirsad Mahmutagić



REGULACIONI PLAN CENTAR
IZMJENE I
NAMJENA I RAZMJ



DRUŠTVO za PROJEKTOVANJE i INŽENJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAI, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arch. PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arch.
INVESTITOR: "MEGATAS" d.o.o. MAGLAI OBJEKAT: STAMBENO - POSLOVNI	Naziv crteža: IZVOD iz važećeg RP sa zonom IZMJENE RP	
LOKACIJA: ul.Bosanska, MAGLAI	Šifra projekta: M-M/21	M, 1:1000
FAZA PROJEKTA: PRIJEDLOG IRP	Maglaj, 11.2021. god.	No: 01



planirani kružni tok

Ulica Bosai

P0.+P+4

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P0.+P+3

rampa

P+4

P1
P2
P3
P4
P5
P6

K.Č. 1530

K.Č. 1531/1

K.Č. 1531/2

K.Č. 1528

K.Č. 1529

P+2+M

M+2

M+2