

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 izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ broj : 02- 04-1-1641/21 od 23.09.2021 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 „NOVI ŠEHER ”

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjena Regulacionog plana “NOVI ŠEHER” (Službene novine Općine Maglaj, broj: 07/2009).

Zahtjev: ČAIĆ MARIO IZ NOVOG ŠEHERA

Član 2.

Djelimična izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana “NOVI ŠEHER“, Općina Maglaj , zemljište označeno sa k.č. broj: 1026/2 površine 6000 m² . k.č. broj: 1028/1 površine 3099m² , k.č. broj: 1028/3 površine 1984 m² i k.č. broj: 1028/6 površine 351 m², 1028/5 površine 30 m² upisane u pl. broj: 1291 k.o. Novi Šeher posjednik Čaić (Franje) Mario sa 1/1, kao i zemljište k.č. broj:1028/2, površine 3266 m² , 1028/4 površine 762 m² i 1027 površine 661 m² čiji je posjednik Čaić Mara.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu Čaić Maria iz Novog Šehera, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu, odnosno planiranu izgradnju stambenih objekata i utvrđenog saobraćajnog rješenja izvršile korekcije planiranog saobraćajnog rješenja te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj, gabarit i uspostavljene građevinske linije i predviđena parcelacija tako što bi se u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Čaić Maria odredile nove građevinske parcele i opredjelila izgradnja stambenih i poslovno stambenih objekata. Prilaz se određuje sa regionalnog puta preko uspostavljenog puta – zemljišta k.č. broj: 1028/6 koji je u vlasništvu Čaić Maria a koji veže na

regionalni put Perković- Novi Šeher- Tešanj.

U okviru ostalog zemljišta koje graniči sa predmetnim vlasničkim zemljištem Čaić Maria, zemljište (k.č. broj:1028/2, , 1028/4 i 1027) prema zahtjevu vlasnika zemljišta izvršena je parcelacija i opredjeljena izgradnja stambenih i poslovno stambenih objekata.

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 „NOVI ŠEHER“

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 djelimične izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER ” 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 Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ broj: 02-04-1-1641/21 od 23.09.2021.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 djelimične Izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 30.03 2021. godine za izmjenu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Čaić Mario iz Novog Šehera.

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru posjeduje zemljište označeno sa k.č. broj: 1028/1 površine 3099 m², k.č. broj: 1028/3 površine 1284 m², k.č. broj 1026/2 površine 6000 m² i k.č. broj: 1028/6 površine 351 m², na kojem postoje izgrađeni porodični objekti .

Dalje iznosi da je upoznat sa predviđenim stanjem po Regulacionom planu i prijedlogu izgradnje objekata na njegovom zemljištu, te navodi da predloženo rješenje ne odgovara njegovim potrebama i stoga prelaže da se izvrše potrebne izmjene i da se parcelacija i izgradnja planiranih objekata prilagodi njihovim potrebama.

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog djelimične korekcije planirane saobraćajnice i planirane parcelacije sa određenim novim granicama građevinskih parcela u okviru kojih je planirana izgradnja stambenih i poslovno stambenih objekata.

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“, te da isto veže uz regionalnu cestu Perkovići –Novi Šeher –Tešanj.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta predviđena je izgradnja individualnih stambenih objekata sa određenim granicama građevinskih parcela.

Grafičkim prikazom prijedloženo je saobraćajnog rješenja, koje se prema prijedlogu podnosioca zahtjeva koriguje te predlaže rješenje koje odgovara novom rješenju parcelacije.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjalo i saobraćajno rješenje te odredile nove građevinske linije i parcelacija potrebno je pokrenuti postupak izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ bi se posmatrao i širi obuhvat zemljišta, te uključili i vlasnici zemljišta označenog sa k.č. broj: 1028/2, površine 3266 m², k.č. broj: 1028/4 površine 762 m² i 1027 površine 661 m² čiji je posjednik Čaić Mara, tako da bi se korekcije radile i na zemljištu koje graniči sa vlasničkim zemljištem Čaić Marija. Planirane korekcije saobraćajnog rješenja bi se uklopile u predloženo Rješenje saobraćaja u širem obuhvatu.

III PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 21.04.2021 godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ (Odluka broj: : 02-04-1- 685/21 od 21.4.2021.godine,

Članom 6.Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“

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 postupk javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „Ting“ d.o.o. Žepče .

Načelnik Općine sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Ting” Žepče potpisao je dana 25.05.2021. godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade Nosilac pripreme dostavio je Smjernice za izradu Prednacrt dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ 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 “NOVI ŠEHER ” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Ćaić Maria iz Novi Šehera, su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambenih objekata i saobraćanica izvršene korekcije planiranog saobraćajnog rješenja te prema istom korigovana namjena i razmještaj objekata, položaj, gabarit i uspostavljene nove građevinske linije i predviđena parcelacija .

Izmjenom su izvršene korekcije tako da se u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Ćaić Maria zemljište označeno sa k.č. broj: 1026/2 površine 6000 m² . k.č. broj: 1028/1 površine 3099 m² , k.č. broj: 1028/3 površine 1984 m² i k.č. broj: 1028/6 površine 351 m², i k.č. broj:1028/5 površine 30 m² određuju nove građevinske parcele sa planirnom izgradnjom stambenih i poslovno stambenih objekata. Prilaz se uspostavlja sa regionalnog puta preko puta – zemljišta k.č. broj: 1028/6 koje je u vlasništvu Ćaić Maria a put veže veže na regionalni put.

U okviru ostalog zemljišta koje graniči sa predmetnim vlasničkim zemljištem koje je u obuhvatu izmjene, zemljište k.č. broj:1028/2, površine 3266 m², k.č. broj:1028/4 površine 762 m² i k.č. broj: 1027površine 661m² čiji je posjednik Ćaić Mara je prema zahtjevu vlasnika zemljišta izvršena je izmjena predviđene parcelacije i određeneve građevinske parcele sa predviđenom izgradnjom stambenih i stambeno poslovnih objekata.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac pripreme dao je stav i određene sugestije Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka. Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “ 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.

Nije bilo većih izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta, a određene sugestije i manje korekcije ne utiču na prijedlog osnovnog konceptualnog rješenja u Nacrtu dokumenta.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 23.09.2021. godine razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02- 04-1-1641/21).

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrta dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji su određeni u ovoj Odluci.

Javni uvid na Načrt djelimične Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 11.10 - 20.10.2021. godine , nakon čega je održana Javna rasprava dana 22.10.2021. godine.

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj, prostorijama Općine Maglaj, Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove 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 22.10.2021. godine,u prostorijama Mjesne zajednice Novi Šeher na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj, podnosioc zahtjeva , predstavnik Mjesne zajednice Novi Šeher, predstavnik Župnog ureda Novi Šeher te nekoliko zainteresiranih građana.

Nije bilo primjedbi na predloženo rješenje u Nacrtu dokumenta te je donesen Zaključak da se Načrt izmjene Regulacionog plana“Novi Šeher, prihvata i u formi Prijedloga predlože Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

IV PRIJEDLOG RJEŠENJA

Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana je urađen u skladu sa Začkomom o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona (službene novine Zeničko-dobojskog kantona broj: 01/14), Odlukama Općinskog vijeća Maglaj i Zaključkom sa Javne rasprave te je predloženo rješenje kako je to i određeno Nacrtom dokumenta.

U zadatom obuhvatu Izmjenom su izvršene korekcije tako da se u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Čaić Maria zemljište označeno sa k.č. broj: 1026/2 površine 6000 m2 . k.č. broj: 1028/1 površine 3099m2 , k.č. broj: 1028/3 površine 1984 m2 i k.č. broj: 1028/6 površine 351 m2, 1028/5 površine 30 m2 određuju nove građevinske parcele sa planirnom izgradnjom stambenih i poslovno stambenih objekata.

Prilaz se uspostavlja sa regionalnog puta preko puta – zemljišta k.č. broj: 1028/6 koje je u vlasništvu Čaić Maria a koji veže na regionalni put Perković - Novi Šeher -Tešanj.

U okviru ostalog zemljišta koje graniči sa predmetnim vlasničkim zemljištem a koje je u obuhvatu izmjene, zemljište k.č. broj:1028/2, površine 3266 m2, k.č. broj:1028/4 površine 762 m2 i k.č. broj: 1027površine 661m2 čiji je posjednik Čaić Mara.je prema zahtjevu vlasnika zemljišta izvršena je izmjena predviđene parcelacije i određene nove građevinske parcele sa predviđenom izgradnjom stambenih i stambeno poslovnih objekata.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“

Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “

- Plan parcelacije iz važećeg Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “ .
- Plan parcelacije djelimične izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“

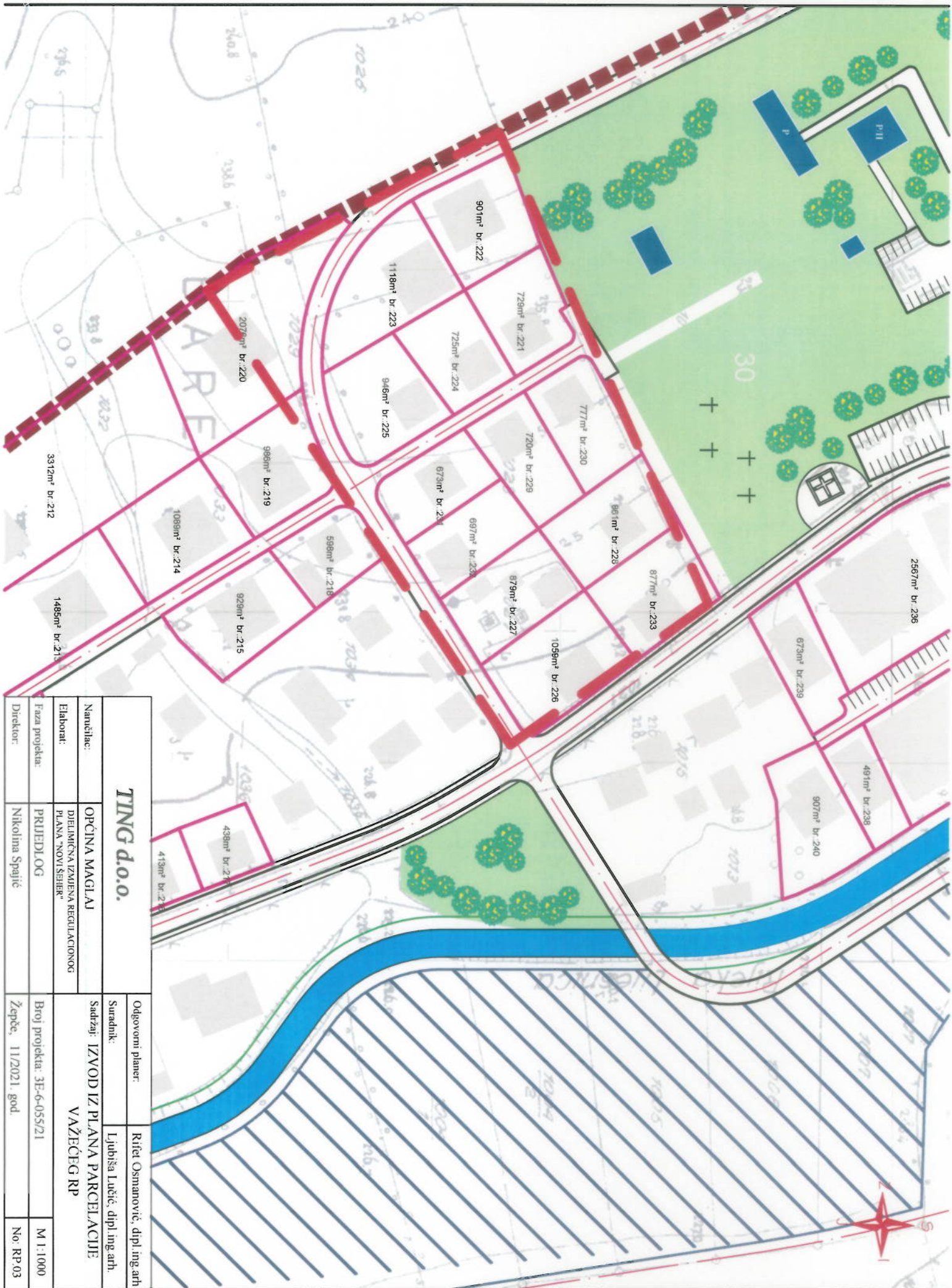
Obrađivač: Jasminka Hajrulabević dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

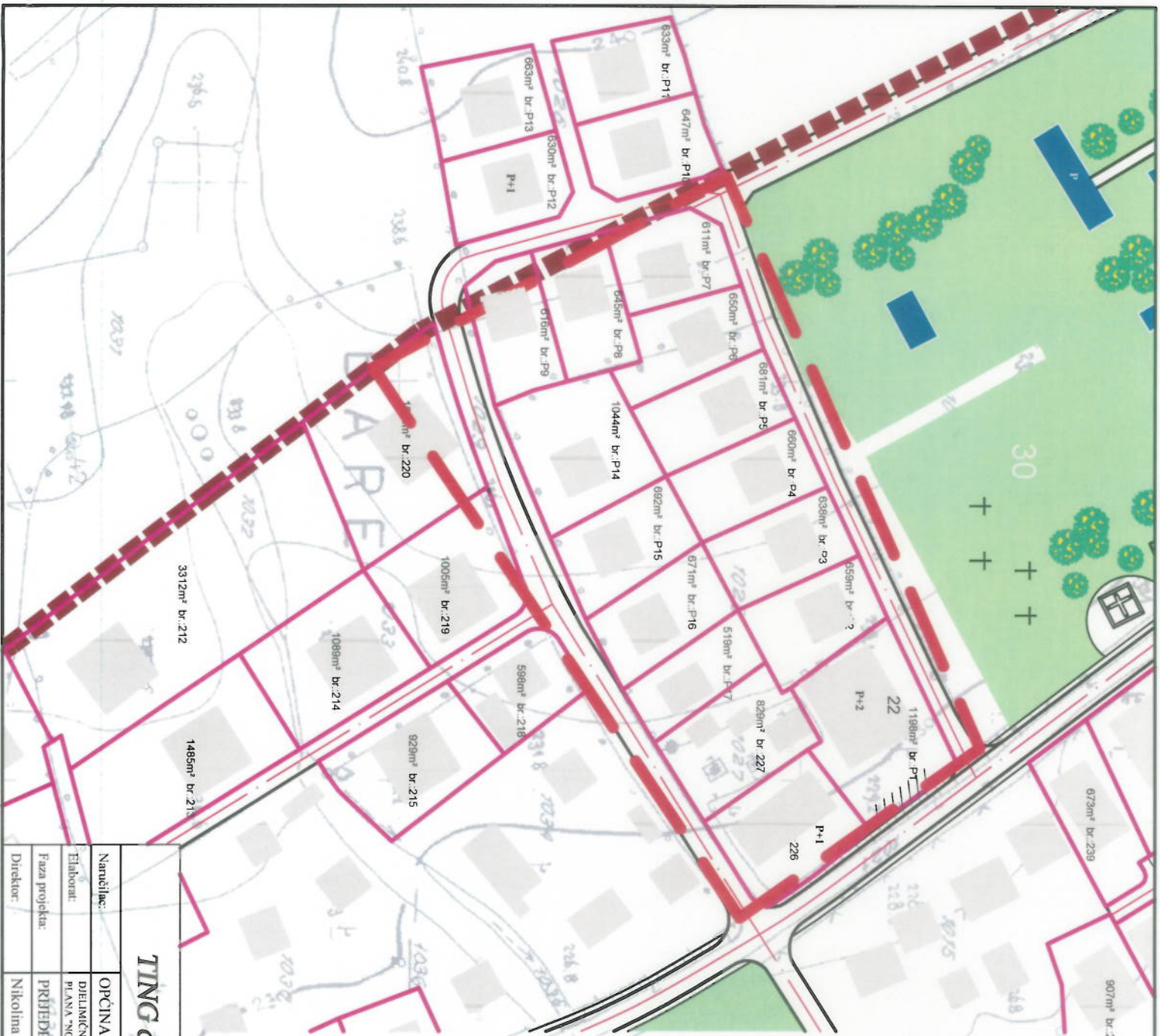
Mirsad Mahmutagić





TING d.o.o.

Naručilac:		OPĆINA MAGLAI	
Elaborat:		DJELOVNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI SEHER"	
Faza projekta:		PRIJEDLOG	
Direktor:		Nikolina Spajić	
Odgovorni planer:		Rifet Osmanović, dipl.ing.arh.	
Suradnik:		Ljubiša Lučić, dipl.ing.arh.	
Sadržaj:		IZVOD IZ PLANA PARCELACIJE VAŽEĆEG RP	
Broj projekta:		3E-6-05/21	
M 1:1000			
Žepče, 11/2021. god.			
No: RP.03			



LEGENDA :

POSTOJEĆI I PLANIRANI OBJEKTI

PLANIRANA NOVE PARCELE

BUS
AUTOBUSKO STAJALIŠTE

REGULACIJA VODOTOKA

GRANICA REGULACIONOG PLANA

GRANICA OBUHVATA DIELIMICNE
IZMJENE REGULACIONOG PLANA



R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2
P1	P=1198,0m2	P14	P=1044,0m2
P2	P=659,0m2	P15	P=692,0m2
P3	P=638,0m2	P16	P=671,0m2
P4	P=660,0m2	P17	P=519,0m2
P5	P=681,0m2		
P6	P=650,0m2		
P7	P=611,0m2		
P8	P=645,0m2		
P9	P=616,0m2		
P10	P=647,0m2		
P11	P=633,0m2		
P12	P=630,0m2		
P13	P=663,0m2		

TING d.o.o.

Naručilac:	OPĆINA MAGLAIJ	Odgovorni planer:	Rifat Osmanović, dipl. ing. arh
Elaborat:	DIELIMICNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER"	Suradnik:	Ljubiša Lučić, dipl. ing. arh.
Faza projekta:	PRHEDELOG	Sadržaj:	PLAN PARCELACIJE S NUMERACIJOM
Direktor:	Nikolina Spajić	Broj projekta:	3E-6-055/21
		Žepče, 11/2021. god.	M 1:1000
			No: RP 05