

NACRT

Na osnovu člana 13, 42, 45, 46, 47, i 48. 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--2099 /21 od 30.11.2021 godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2022 godine, d o n o s i

O D L U K U **o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene** **Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene 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 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, te predvidio objekat dimenzija cca 25,00 x14,00 metara+spoj sa prvom lamelom 14,00-14,60 x 0,00 x 12,50 metara sa zadržanom nepravilnom tlocrtnom osnovom, spratnosti Po (podrum)+P (prizemlje) +4 (sprata).

U odnosu na navedenu spratnost planiranog poslovno stambenog objekta određuje se i spratnost Po (podrum) +P(prizemlje) +4 (spratne etaže) za planirani objekat u okviru zemljišta k.č. broj: 1530.

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. Kolski prilaz se određuje iz ulice Bosanske prema unutrašnjem dvorištu i budućoj rampi za podzemnu garažu planiranih stambeno poslovnih objekata.

U unutrašnjem dijelu prostora predviđa se parking prostor sa okolnim uređenjem.

Član 3

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove
Projekcija izgradnje i uređenja prostora
Smjernice za provođene Izmjene Regulacionog plana

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeće stanje infrastrukture
4. Plan parcelacije
5. Plan namjene korištenja prostora
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
7. Plan saobraćaja
8. Plan regulacionih i građevinskih linija
9. Plan infrastrukture

Član 4

O Nacrtu Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana od usvajanja na Općinskom vijeću Maglaj.

Član 5.

Javna rasprava na Nacrt dokumenta će se održati u roku od 15 dana po isteku roka za javni uvid.

Član 6.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana se izlaže na oglasnoj ploči Općine Maglaj i prostorijama Općine Maglaj, Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, web stranici općine Maglaj, a što će biti navedeno u obavještenju koje će biti objavljeno u sredstvima javnog informisanja i oglasnoj ploči općine Maglaj.

Član 7

Nakon javnog uvida organizovat će se javna rasprava u sali Općinskog vijeća u prisustvu Nosioca izrade D.o.o.“Stilprojekt“ Zavidovići podružnica Maglaj, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

Član 8.

Na osnovu rezultata javnog uvida i javne rasprave Nositelj izrade i Nositelj pripreme Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ pripremit će Prijedlog plana i dostaviti Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Član 9

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene 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 („Službene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-45-1-2099/2021 od 30.11.2021. 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 Nacrta djelimične Izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

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 .

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.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 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 lamelu određene su građevinske parcele koje prate krajnje granice gabarita planiranih lamela, i zahvataju površinski i ostali dio slobodnog prostora.

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.

IV 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 i 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 gabaritom planiranih objekata, korigovao položaj planirane stambeno poslovne zgrade na k.č. broj: 1532 prema ulici Bosanska, te predvidio objekat dimenzija cca 25,00x14,00 metara+spoj sa prvom lamelom 14,00-14,60 x 0,00 x 12,50 metara sa zadržanom nepravilnom tlocrtnom osnovom, spratnosti Po (podrum)+P (prizemlje) +4 (sprata) .

U odnosu na navedenu spratnost planiranog poslovno stambenog objekta određuje se i spratnost Po (podrum) +P(prizemlje) +4 (spratne etaže) za planirani objekat u okviru zemljišta k.č. broj: 1530.

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. Kolski prilaz se određuje iz ulice Bosanske prema unutrašnjem dvorištu i budućoj rampi za podzemnu garažu planiranih stambeno poslovnih objekata.

U unutrašnjem dijelu prostora predviđa se parking prostor sa okolnim uređenjem.

V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 30.11.2021. 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: 02-04-1-2099/21

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, Nacrt i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupk 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 sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je dana 19.01.2022. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Nosilac pripreme, Općina Maglaj uz Ugovor dostavila je Nosiocu izrade SMJERNICE za izradu I Faze djelimične izmjene – Prednacrt dokumenta.

U Smjernicama je traženo između ostalog da se postupi po odredbama člana 64. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona broj: 01/14) tačka i) i j) i ispune utvrđeni uslovi te da se predloži rješenje internog saobraćaja i površina za parkiranje i garažiranje vozila i to: za stanove 1 stan jedno parking mjesto, za poslovne odnosno proizvodne prostore i dr. namjene, broj parking mjesta utvrditi prema urbanističkim normativima u zavisnosti od vrste djelatnosti.)

Pored toga traženo je da se planirani poslovno stambeni objekat spratnosti P+4 briše te da se u okviru kompletnog okolnog prostora riješi saobraćaj u mirovanju i interni prilazi.

Nosilac izrade dostavio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana 11.02.2022. godine 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”, obavezama utvrđenim u ugovoru. kao i smjernicama dostavljenim od strane Nosioca pripreme.

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

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio dio“ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana, datim smjernicama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama.

Prijedlog rješenja Komplexa poslovno stambenih objekata je urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u članu 2. ove Odluke.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene 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.

U prilogu dostavljamo:

Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

- Izvod iz važećeg Regulacionog plana –Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Karta Plan namjene i razmještaja objekata –planirano stanje

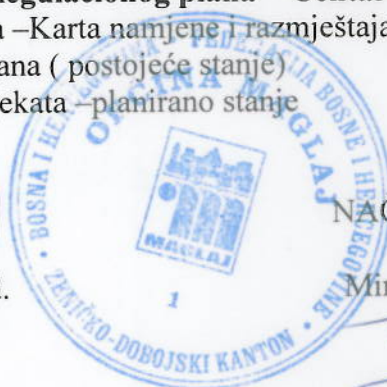
Obrađivač:

Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Catić dipl.ing.geod.

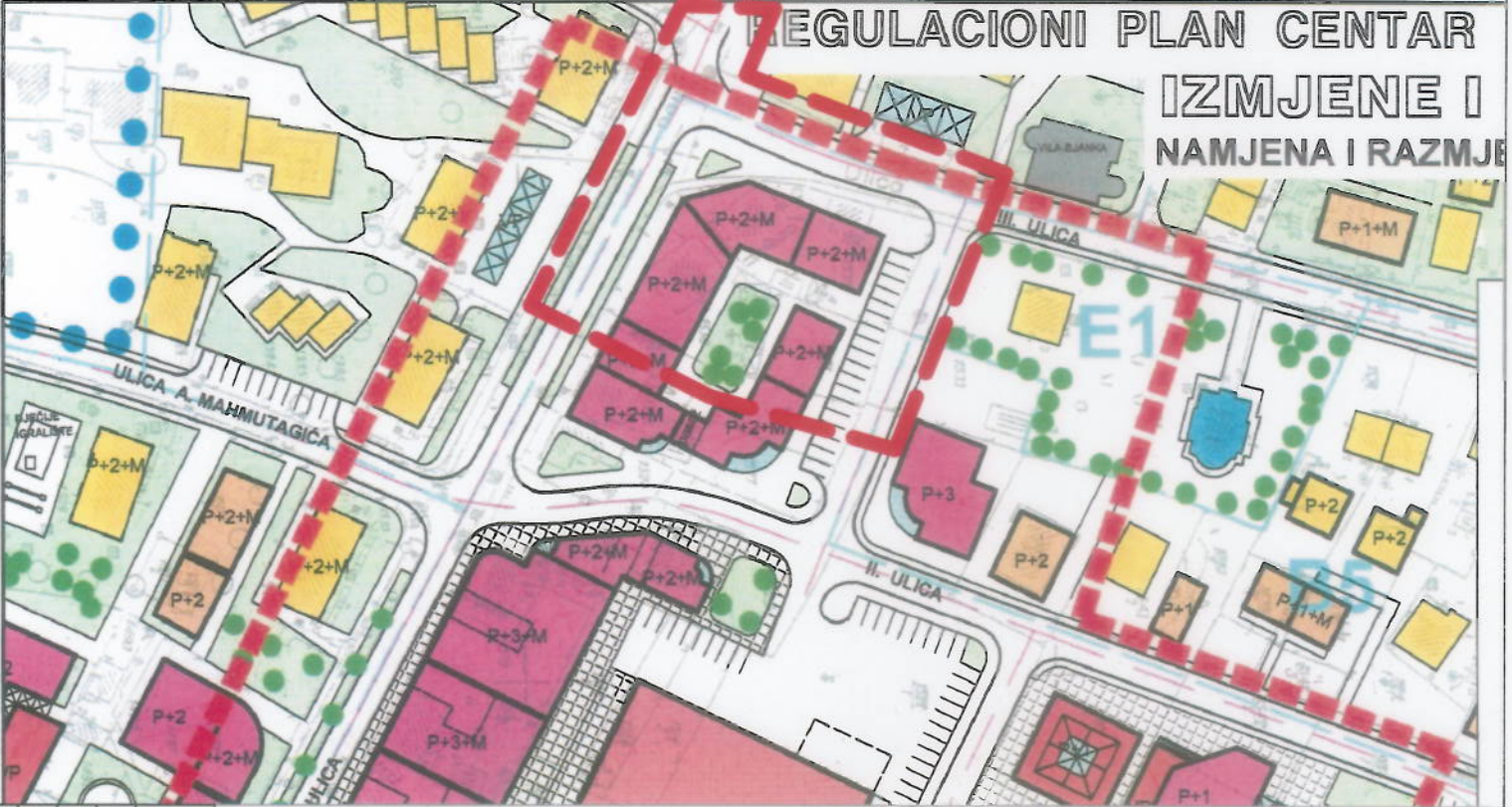
Mirsad Mahmutagić



N
20

2022
IZVOD IZ VAŽEĆEG R.P.
SA ZONOM OBUHVATA IZMJENE

REGULACIONI PLAN CENTAR IZMJENE I NAMJENA I RAZMJER



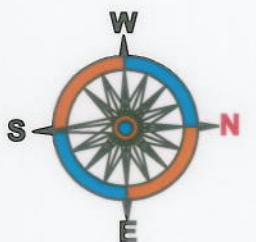
LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP MAGLAIJ CENTAR - SIEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMJENA OBJEKATA:**
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- DRUŠTVENI SADRŽAJ
- POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
- OBJEKTI POD ZAŠTITOM
- VIJERSKI OBJEKTI

- SPRATNOST OBJEKATA:**
- P PRIZEMLJE
- P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

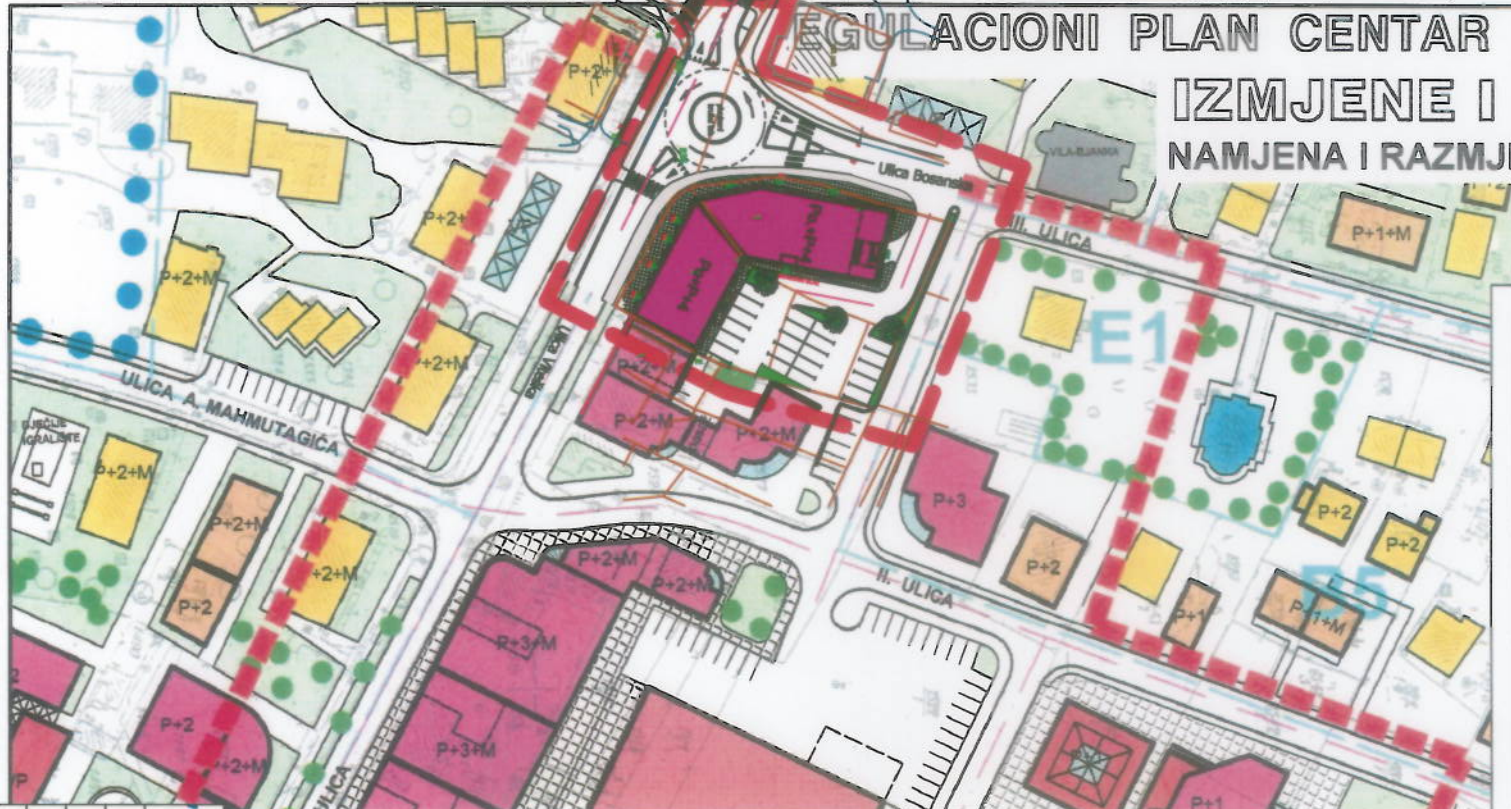
- NAMJENA POVRŠINA
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- GRANICA REGULACIONOG PLANA



"STILPROJEKT" Maglaj

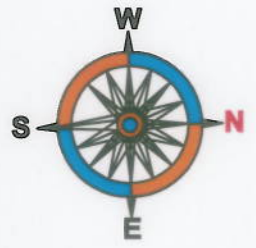
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAIJ	VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
ELABORAT:	DELIČINSKA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAIJ SIEVERNI DIO"	SARADNICI:	Alen Terzimehić, dipl.ing.
FAZA PROJEKTA:	NACRT PLANA	IZVOD IZ VAŽEĆEG R.P. SA ZONOM OBUHVATA IZMJENE	Šifra projekta: IRP-M-3-02/22
DIREKTOR:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	Maglaj, 02.2022. god.	No. RP-01

REGULACIONI PLAN CENTAR IZMJENE I NAMJENA I RAZMJER



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP MAGLAI CENTAR - SIEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:**
 - STAMBENI OBJEKTI
 - STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
 - VIJERSKI OBJEKTI
 - POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
 - POSLOVNO-STAMBENI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:**
 - PRIZEMLJE
 - PRIZEMLJE + n SPRATOVA
- NAMJENA POVRŠINA:**
 - ZELENA POVRŠINA
 - SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
 - GRANICA REGULACIONOG PLANA



STIL PROJEKT™ d.o.o. P.J. Maglaj

NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.
ELABORAT:	DELEGIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA CENTAR MAGLAI - SIEVERNI DIO*	SARADNICE:	Alen Terzimehić dipl. ing.
FAZA PROJEKTA:	NACRT PLANA	sadržaj:	PLAN NAMJENE I RAZMJERSTAJA OBJEKATA
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.	Šifra projekta:	IRP-M-3-02/22
		Maglaj, 02.2022. god.	M, 1:1000
			No. RP.05