

NACRT

Na osnovu člana 22, 43, 44, 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- 04-1--1043 /22 od 16.05.2022 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)
Zahtjev BAJRIĆ RAGIB Jablnica, Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 569/4 površine 49 m², k.č. broj:585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m² , k.č. broj:591 površine 1212 m².,upisane u pl. broj: 3686 k.o. Maglaj posjednik Bajrić (Ibre) Ragib sa dijelom 1/1.

Zemljište se nalazi u sjevernom dijelu grada lokacija postojećeg Komplexa objekta „Klaonica“ sa pratećim sadržajima za preradu mesa.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija i na navedenom zemljištu k.č.broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m² , k.č. broj: 591 površine 1212 m². postojeći izgrađeni poslovno-proizvodni objekti u okviru Komplexa zadržali sa statusom stalnih objekata .u okviru ostalog slobodnog prostora opredjelila bi se izgradnja poslovnih objekata za preradu mesa.

U okviru Komplexa postojećem poslovnom objektu izgrađenom na k.č. broj: 589 dimenzija cca 18,0 x8,0 metarautvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1.Uz ovaj objekat na dijelu zemljištu k.č. broj:591 i dijelu zemljišta k.č. broj: 589 planira se izgradnja poslovnog objekta spratnosti P+1.

Za postojeći objekat „Klaonica“ predviđa se nadogradnja do spratnosti P+2 i utvrđuje status stalnog objekta u postojećim dimenzijama , a uz isti postojećem izgrađenom poslovno-stambenom objektu utvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1+Pt.

U okviru zemljišta k.č. broj: 590 predviđa se izgradnja poslovno-proizvodnog objekta okvirnih dimenzija 10,00 x 20,00 metara spratnosti P+1.

U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavlja mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih sadržaja za preradu mesa, prema potrebama razvoja i proizvodnog programa u okviru djelatnosti.U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja, te do Komplexa predvidio prilaz prilaznom saobraćajnicom koja se odvaja od ulice Bosanska .(k.č. broj: 584/1, 584/2, 584/3 i puta označenog sa k.č. broj: 584/4)

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđa se prilaz do Komplexa i planiranim saobraćajnicama po Regulacionom planu.

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 Razmjestaja objekata
7. Plan saobraćaja
8. Plan regulacionih i građevinskih linija
9. Plan infrastrukture

Član 4

O Nacrtu djelimične 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 djelimične 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 PJ Maglaj, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

Član 8.

Na osnovu rezultata javnog uvida i javne rasprave Nosioc izrade i Nosioc 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

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana člana 22, 43, 44, 45, 46, 47, 48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-04-1-1043/2022 od 16.05.2022. 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 INVESTITORA

Zahtjevom za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Načelniku Općine Maglaj, Općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se BAJRIĆ (IBRE) RAGIB.

Kako se navodi u zahtjevu firma „KARABAJA“ d.o.o. čiji je vlasnik Bajrić Ragib posjeduje poslovno proizvodne objekte – Klaonicu sa proizvodnim kapacitetom za klanje i preradu mesa što prilagođava potrebama i interesima tržišta i kupaca proizvoda od mesa.

Dalje se navodi da veći proizvodni objekti su izgrađeni u Maglaju na zemljištu na kojem već postoji izgrađen objekat Klaonice, koji se nalazi u sjevernom dijelu grada na zemljištu označenom sa k.č. broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², 589 površine 377 m², 976 m²k.č. broj: 590 površine 903 m²i k.č. broj: 591 površine 1212 m².

Obzirom da se namjere razvoja i proširenja kapaciteta i planirane izgradnje sadržaja ne uklapaju u predviđeno stanje po Regulacionom planu, a kojim postojeći objekti nemaju status stalnih objekata traži se pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana te da se izvrše korekcije planiranog stanja i da se planirani novi poslovni objekti brišu a da se postojećem Kompleksu Klaonice sa izgrađenim objektima odredi status stalnih objekata.

Pored toga traži se da se postojećim objektima omogući dogradnja i nadogradnja, a da se u okviru ostalog prostora ostavi mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno-proizvodnih sadržaja za preradu mesa prema potrebama razvoja i proizvodnog programa djelatnosti.

Pored toga predlaže se da se do Kompleksa predvidi prilaz postojećom prilaznom saobraćajnicom po Regulacionom planu koja ide do Kompleksa.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sa k.č.broj: 569/4 površine 49 m², k.č. broj: 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m² i 976 m² k.č. broj: 590 površine 903 m² i k.č. broj: 591 površine 1212 m², upisane u pl. broj: 3686 posjednik Bajrić (Ibre) Ragib sa dijelom 1/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05) te prema ovom dokumentu predstavljaju dio podzone D-1 u kojoj se predviđa rekonstrukcija i izgradnja novih objekata kako bi ova podzona postala proizvodno poslovna zona.

Lokacijom je u sjevernom dijelu grada prostor postojećeg Kompleksa objekta „Klaonica“ sa pratećim sadržajima za preradu mesa.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj –

sjevni dio“ na ovoj lokaciji kao i širem prostoru izgrađeni objekti nemaju status stalnih objekata te se na ovom lokalitetu predviđa izgradnja Komplexa novih poslovnih objekata spratnosti VP do P+1.

Za planirane poslovne objekte Grafičkim prikazom plan parcelacije predviđene su nove građevinske parcele koje zahvataju više vlasničkog zemljišta i za koje je planirano novo saobraćajno rješenje.

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 poslovnih objekata izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija i na navedenom zemljištu k.č.broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m², k.č. broj: 591 površine 1212 m². postojeći izgrađeni poslovno-proizvodni objekti u okviru Komplexa zadržali su statusom stalnih objekata .u okviru ostalog slobodnog prostora opredjelila bi se izgradnja poslovnih objekata za preradu mesa.

U okviru Komplexa postojećem poslovnom objektu izgrađenom na k.č. broj: 589 dimenzija cca 18,0 x8,0 metara utvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1.Uz ovaj objekat na dijelu zemljištu k.č. broj: 591 i dijelu zemljišta k.č. broj: 589 planira se izgradnja poslovnog objekta spratnosti P+1.

Za postojeći objekat „Klaonica“ predviđa se nadogradnja do spratnosti P+2 i utvrđuje status stalnog objekta u postojećim dimenzijama, a uz isti postojećem izgrađenom poslovno-stambenom objektu utvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1+Pt.

U okviru zemljišta k.č. broj: 590 predviđa se izgradnja poslovno-proizvodnog objekta okvirnih dimenzija 10,00 x 20,00 metara spratnosti P+1.

U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavlja mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih sadržaja za preradu mesa, prema potrebama razvoja i proizvodnog programa u okviru djelatnosti..U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja,te do Komplexa predvidio prilaz prilaznom saobraćajnicom koja se odvaja od ulice Bosanska .(k.č. broj: 584/1, 584/2, 584/3 i puta označenog sa k.č. broj: 584/4)

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđa se prilaz do Komplexa i planiranim saobraćajnicama po Regulacionom planu.

V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 16.05.2022. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-1-1043/22

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 Prednacrta, 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 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 24,06.2022. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

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

Nosilac izrade dostavio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana 20.07.2022. 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.

Izvršene su djelimične korekcije planiranih objekata u Prednacrtu dokumenta u odnosu na uspostavljenu liniju vodnog dobra rijeke Bosne te prema istoj određena nova lokacijska pozicija planiranih objekata u okviru vlasničkog zemljišta Bajrić Ragiba.

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

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

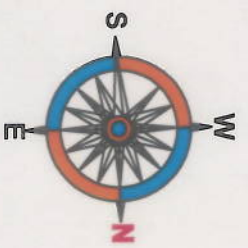
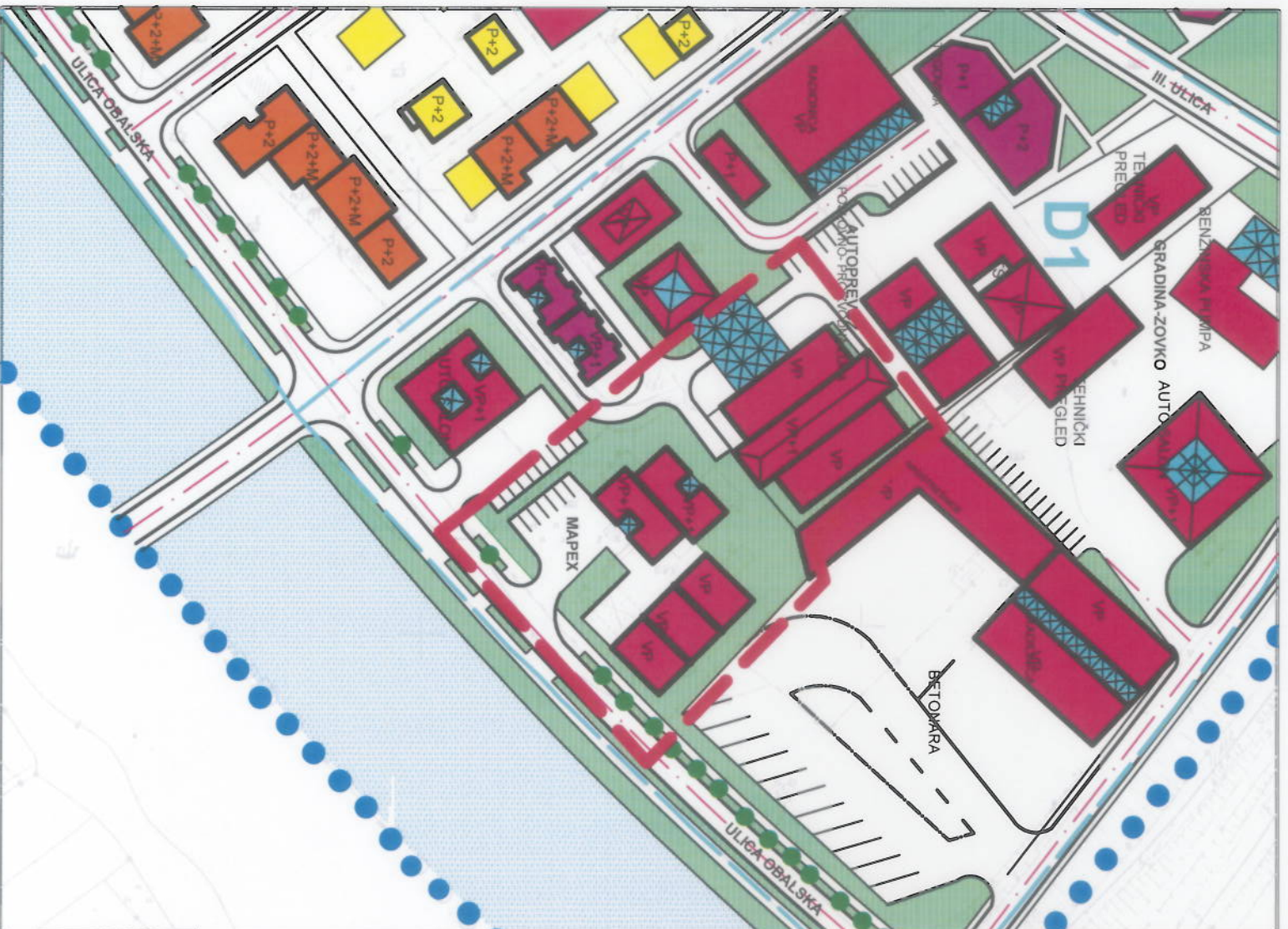
PO OVLAŠTENJU

Nežžad Čatić

OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

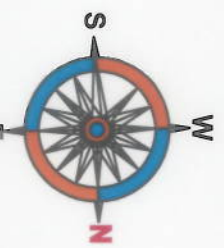
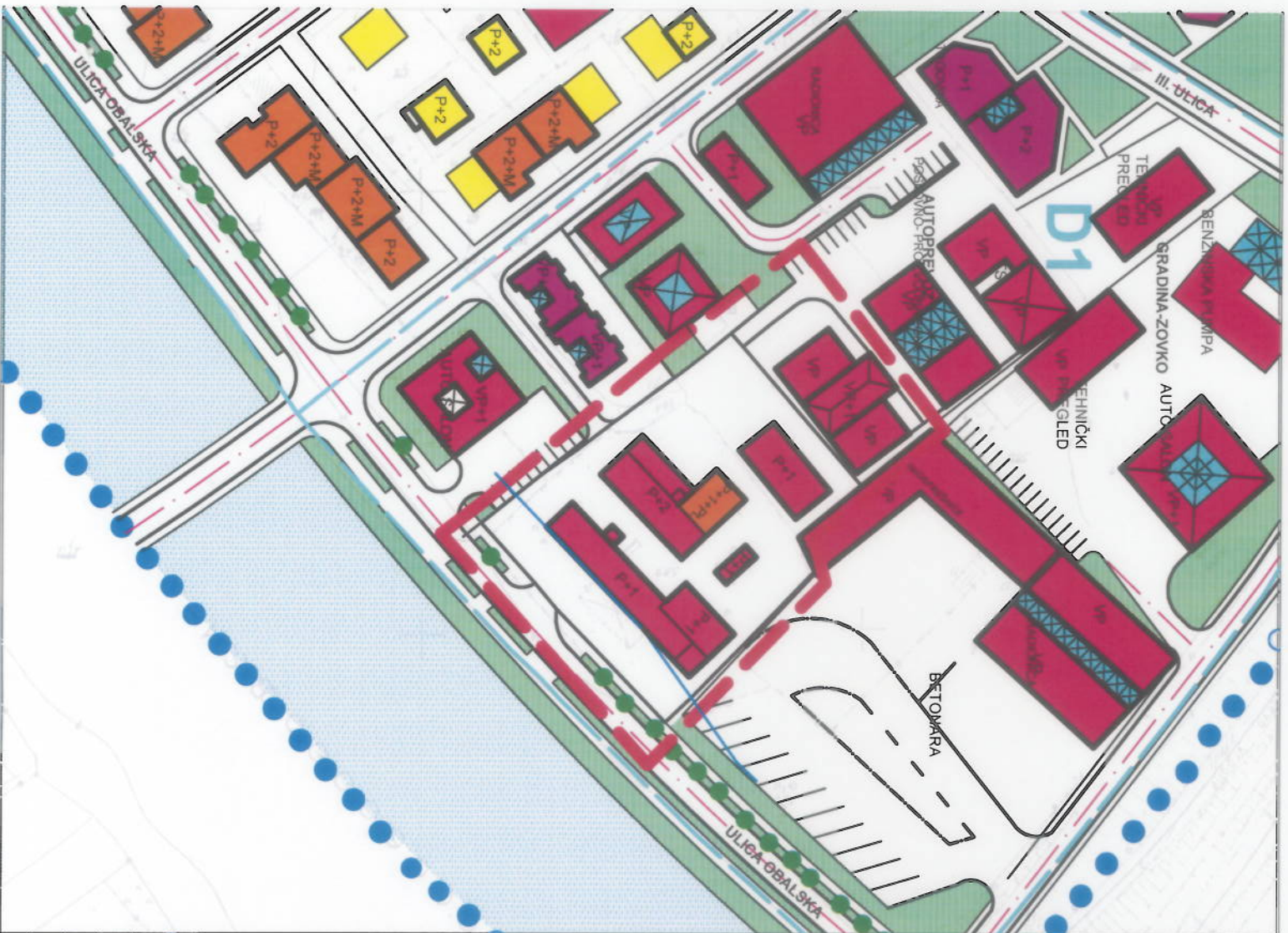
- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
- RP CENTAR MAGLAI - SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMJENA OBJEKATA:**
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- STAMBENI OBJEKTI

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

- NAMJENA POVRŠINA:**
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- VODENA POVRŠINA

"STIL PROJEKT" P.J. Maglaj	
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI
ELABORAT:	DIJELIČNA IZMENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI-SJEVERNI DIO"
FAZA PROJEKTA:	NACRT PLANA
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
VODEĆI PLANER: SARADNIK:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh. Alen Terzimehić dipl.ing.
sadržaj: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa GRANICOM OBUHVATA IZMJENE	
Šifra projekta: IRP-M-1-07/22	M. 1:1000
Maglaj, 07.2022. god.	No. RP.01



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
- RP CENTAR MAGLAI - SJEVERNI DIO
- LINIJA VODNOG DOBRA RIJEKE BOSNE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:**
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- STAMBENI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:**
- P
- PRIZEMLJE
- P+n
- NAMJENA POVRŠINA
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- VODENA POVRŠINA

"STIL PROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		VODIČI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ELABORAT:	DIELENIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI - SJEVERNI DIO"	PLAN NAMJENE I RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA	
FAZA PROJEKTA:	NACRT PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Šifra projekta: IRP-M-1-07/22	M. 1:1.000
		Maglaj, 07.2022. god.	No: RP 04