

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 43, 45, 46, 47, 48. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" br. 01/14 i 4/16), i člana 18. Statuta Općine Maglaj-prečišćen tekst („Službene novine općine Maglaj“ br. 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici, održanoj 2023. godine, donosi

O D L U K U o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "OMERDINO POLJE" Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana " Omerdino Polje " („Službeni glasnik Općine Maglaj“ br. 07/90 i 5/10)

Zahtjev: Bećirović Suljo Omerdino Polje, Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište podnosioca zahtjeva označeno kao k.č. br 2666/13 „Omerdino polje „, kuća i zgrada površine 60 m² i dvorište površine 200 m², 2666/61 „Omerdino polje „Njiva 3 kl. površine 171 m², kao i ostalo zemljište u označenom obuhvatu djelimične izmjene i to: k.č. br 2642/1 površine 219 m² i 677 m², 2666/12 površine 240 m², 2666/14 površine 68 m² i dvorište 176 m², 2666/15 površine 178 m², 2666/17 površine 159 m², i 311 m², 2666/46 površine 350 m², 2666/47 površine 341 m², 2666/55 površine 130 m², 2666/61 površine 171 m², 2667/2 površine 478 m², 2667/4 površine 76 m², 2667/5 površine 146 m², 2667/6 površine 309 m², 2682 površine 464 m², 2684/1 površine 106 m², 2684/2 površine 50 m², 2684/3 površine 158 m², 2684/5 površine 7 m², 2684/6 površine 55 m², 2685/1 površine 528 m², i 77 m², 2685/3 površine 92 m² i 144 m², 2686 površine 36 m² i 123 m², 2687 površine 431 m², 2688/1 površine 62 m² i 259 m², 2688/2 površine 28 m², 2689 površine 669 m², 2692/1 površine 857 m², 2694/1 površine 3813 m², 2694/2 površine 7 m², 2694/3 površine 5 m², 2696/1 površine 358 m², 2696/2 površine 128 m², 2696/3 površine 172 m² K.O. Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru zadanog obuhvata izvršile djelimične korekcije planirane parcelacije i saobraćajnog rješenja tako što bi se dio izgrađene saobraćajnice koja se odvaja od regionalnog puta Doboj –Zavidovići zadržala sa statusom stalne saobraćajnice i vezala za planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

U odnosu na lokacijsku poziciju izgrađene saobraćajnice izvršila bi se izmjena planirane parcelacije i u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata. Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bećirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13, i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12, i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

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 „Omerdino Polje“.

Član 4

(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana (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 Ugovorom između Nosioca pripreme i Nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

Član 6.

(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična izmjena Regulacionog plana "Omerdino Polje" sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Zeničko – dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ br. 01/14 i 4/16)

Postupak djelimične izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav (1). (redovni postupak) ili stav (2). (skraćeni postupak)

Član 7.

(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (člana 50. stav (1.) Nacrt djelimične izmjene 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 podnosilac zahtjeva Bećirović Suljo.

Član 9.

(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Općinski načelnik Maglaj, putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.

(Nosilac izrade)

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa članom 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“.

PREDSJEDAVAJUĆA

Svjatlana Zamboni

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Omerdino Polje" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46, 47, 48. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, br. 01/14 i 4/16), 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

Zahtjevom od 11.08.2023 godine za izmjenu Regulacionog plana „Omerdino polje“, Općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Bećirović (Abid) Suljo.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu posjeduje zemljišne označeno sa k.č. br.2666/13 u površini od 60 m², i dvorište površine 200 m² te zemljište k.č. br. 2666/61 površine 171 m² koje se nalazi u naselju Omerdino polje.

Kako se navodi sa sjeverne strane njegove građevinske parcele nalazi se zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br.2666/12, 2667/4 2666/1 koje i koristi i na kojem je po Regulacionom planu predviđena izgradnja stambenog objekta a čija izgradnja se ne može realizovati jer se jedan dio zemljišta koristi kao prilazni put susjednim objektima a u jednom dijelu je odvodni kanal za vode.

Navedeni prilazni put je asfaltiran tako da se na tom dijelu ne može realizovati predviđena izgradnja stambenih objekata i formiranje građevinskih parcela .

Stoga podnosilac zahtjeva traži da se dio slobodnog zemljišta između predviđenih i izgrađenih saobraćajnica sa sjeverne strane njegove građevinske parcele kroz izmjenu regulacionog plana odredi kao jedna građevinska parcela za već izgrađeni stambeni objekat te da se na taj način omogući kupovina tog dijela zemljišta od Općine Maglaj.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sa k.č. br. 2666/13 u površini od 60 m², i dvorište površine 200 m², 2666/61 površine 171 m², kao i ostalo zemljište navedeno u članu 1. Odluke nalazi u okviru Regulacionog plana "Omerdino Polje" („Službeni glasnik Opštine Maglaj“ broj: 07/90) .

Regulacionim planom na ovom i širem prostoru predviđeno je saobraćajno rješenje sa određenim rasterom internih saobraćajnica sa kojih je predviđen prilaz planiranim građevinskim parcelama i objektima.

Kako su u periodu izgradnje objekata , prije izrade Regulacionog plana rješavani prilazi interno sa vlasnicima zemljišta a trenutno nisu realizovana planirana rješenja po Regulacionom planu za prilaz izgrađenim i planiranim objektima izgrađene su i uspostavljene prilazne saobraćajnice sa kojih je omogućen kolski prilaz većem dijelu izgrađenih objekata.

Tako je izgrađena i asfaltirana prilazna saobraćajnica koja se odvaja od regionalnog puta Doboj Zavidovići koja se koristi kao jedini prilaz za izgrađene objekte na prostornom obuhvatu koji je predmet djelimične izmjene u okviru kojeg je i izgrađeni objekat Bećirović Sulje . Izgradnjom ove saobraćajnice nije moguće realizovati planirane građevinske parcele na dijelu tog zemljišta i izvršiti izgradnju planiranih objekata.

U većem dijelu ovaj prostor je već izgrađen tako da se izgradnjom ove interne saobraćajnice ne remeti osnovno saobraćajno rješenje, a ista bi se vezala na planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Kroz postupak Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ bi se u okviru označenog obuhvata, u odnosu na planirano saobraćajno rješenje i utvrđeni raster saobraćajnica, te izgrađenu asfaltnu prilaznu saobraćajnicu izvršila izmjena planirane parcelacije te u skladu sa postojećim stanjem izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata.

Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bećirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 , i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12 , i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

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 , Nacrt (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 članom 42. stav (5), (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 Maglaj da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “Omerdino Polje”, 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 "Omerdino Polje"

- Izvod iz Grafičkog prikaza Plan parcelacije sa označenim obuhvatom djelimične izmjene
- Izvod iz katastra sa označenim predmetnim zemljištem i određenim obuhvatom

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić





