

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 -prečišćen tekst («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2023 godine donosi

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: 07/09).

Zahtjev: Pervan Zoran iz Novog Šehera

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 1015/17 površine 784 m² i 1015/3 površine 2394 m² upisane u pl. br. 960 k.o. Novi Šeher, posjednik Pervan (Marka) Zoran sa dijelom 1/1 .

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Pervan Zorana iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i 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.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Pervan Zorana tako što bi se ista u tom dijelu ukinula kao i predviđeni most preko rijeke Liješnica, te bi se most i saobraćajnica predvidjeli južno uz već uspostavljeni prilaz do riječnog pojasa rijeke Liješnice koji veže uz regionalni put 474 Perkovići – Novi Šeher.

Plairano rješenje lokacije mosta sa saobraćajnicom se uklapa u planirano saobraćajno rješenje sa u širem obuhvatu, odnosno u već planiranu saobraćajnicu sa desne strane rijeke Liješnica.

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru zemljišta Pervan Zorana i zemljišta k.č. br. 1015/17 na kojem postoji izgrađen poslovno stambeni objekat te bi se opredjelila dogradnja istog, a u okviru zemljišta k.č. broj 1015/3 predvidjela bi se izgradnja poslovno – stambenog objekta.

Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta 474 Perkovići –Novi Šeher .

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“.

PREDSJEDAVAJUĆA
Aida Bašić

O B R A Z L O Ž 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, 46,47 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj 01/14 i 4/16), i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ broj: 02-04-1-1450/23 od 07.09.2023.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 01.02.2023. godine za izmjenu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“, Općinskom načelniku i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Pervan Zoran iz Novog Šehera.

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru posjeduje zemljište označeno sa k.č. broj 1015/17 površine 784 m², na kojem postoji izgrađen stambeni objekat koji želi dograditi , a uz tu parcelu je i parcela k.č. broj 1015/3 površine 2394 m² na kojoj postoji legalan pomoćni objekat i na kojoj planira graditi poslovno stambeni objekat kako bi riješio egzistenciju i nastavak bavljenja poslom.

Dalje navodi da je upoznat sa predviđenim stanjem po Regulacionom planu i prijedlogom izgradnje dijela planirane saobraćajnice koja vodi od glavnog puta prema planiranom mostu te pravi spoj sa postojećim uzvodnim mostom koji je udaljen svega stotinu metara od planiranog mosta preko rijeke Liješnice.

Posebno ističe da planirani dio saobraćajnice na vlasničkom zemljištu ide središnjim dijelom zemljišta te time onemogućava bilo kakvu gradnju na obadvije parcele, a zašto već postoji rješenje na terenu koje se može prihvatiti i kao planirano rješenje prilaza Regulacionim planom. Predloženo rješenje po Regulacionom planu ne odgovara njegovim potrebama te stoga predlaže da se izvrše potrebne izmjene i da se u okviru njegovog vlasničkog zemljišta opredijeli dogradnja postojećeg stambenog objekta izgrađenog na zemljištu k.č. broj 1015/17 i izgradnja novog poslovno –stambenog objekta na zemljištu k.č. broj 1015/3.

U prilogu zahtjeva dostavljena je Kopija katastarskog plana, Izvod iz postojećeg Regulacionog plana „Novi Šeher“ – Plan parcelacije i Prijedlog izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ - prijedlog djelimične korekcije planirane saobraćajnice i prijedlog izgradnje navedenih objekata.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedeno zemljište k.č. br. 1015/17 i 1015/3 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Novi Šeher“ , te da isto veže uz regionalnu cestu Perkovići – Novi Šeher .

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta srednjim dijelom planiran je krak saobraćajnice koja vodi sa regionalnog puta prema planiranom mostu, i spaja se sa planiranom saobraćajnicom pored rijeke Liješnica.

Izgrađeni objekti na zemljištu k.č. br. 1015/17 i 1015/3 zadržani su sa statusom stalnih objekata a ostali dio zemljišta k.č. br.1015/3 je slobodan prostor –zelena površina.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije nisu određene nove građevinske parcele stanje je zadržano prema katastarskom stanju.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjalo saobraćajno rješenje te odredila druga namjena

u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Pervan Zorana potrebno je pokrenuti postupak izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak Izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao i širi obuhvat zemljišta, i postojeće stanje izgrađenosti prilaznih saobraćajnica koje se već koriste kao prilaz preko rijeke Liješnice te utvrdila mogućnost realizacije prilaza preko rijeke Liješnica uzvodno preko postojećeg mosta. Planirane korekcije saobraćajnog rješenja bi se uklopile u predloženo rješenje saobraćaja u širem obuhvatu.

IV PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na redovnoj sjednici održanoj 30.03.2023 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- 554/23) .

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ provodi u skladu sa članom 50 stav (1) 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 „Novi Šeher“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inžinjeriing „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla .

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla potpisao je dana 17.05.2023. 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 Pervan Zorana iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i 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.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Pervan Zorana tako što bi se ista u tom dijelu ukinula kao i predviđeni most preko rijeke Liješnica , te bi se most i saobraćajnica predvidjeli južno uz već uspostavljeni prilaz do riječnog pojasa rijeke Liješnice koji veže uz regionalni put 474 Perkovići – Novi Šeher.

Plairano rješenje lokacije mosta sa planiranom saobraćajnicom se uklapa u planirano saobraćajnicu sa desne strane uz rijeku Liješnica.

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru zemljišta Pervan Zorana i zemljišta k.č. br. 1015/17 na kojem postoji izgrađen poslovno stambeni objekat te bi se opredjelila dogradnja istog, a u okviru zemljišta k.č. broj 1015/3 predvidjela bi se izgradnja poslovno – stambenog objekta. Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta 474 Perkovići –Novi Šeher .

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 smjernicama 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 07.09.2023. godine razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02- 04-1-1450/23).

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 Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 11.10 - 25.10.2023. godine , nakon čega je održana Javna rasprava dana 26.10.2023. godine.

Nacrt dokumenta je bio izložen u prostorijama Mjesne zajednici Novi Šeher, 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 26.10.2023. godine,u prostorijama Mjesne zajednice Novi Šeher na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj, podnosioc zahtjeva , predstavnik Mjesne zajednice Novi Šeher, te nekoliko zainteresiranih građana.

Nije bilo primjedbi na predloženo rješenje u Nacrtu dokumenta te je donsen Zaključak da se Nacrt 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 Zaqkonom 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 u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj , gabarit i uspostavljene građevinske linije, i predviđena parcelacija.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Pervan Zorana tako što bi se ista u tom dijelu ukinula kao i predviđeni most preko rijeke Liješnic, te bi se most

i saobraćajnica predvidjeli južno uz već uspostavljeni prilaz do riječnog pojasa rijeke Liješnice koji veže uz regionalni put 474 Perkovići – Novi Šeher. Planirano rješenje lokacije mosta sa planiranom saobraćajnicom se uklapa u planirano saobraćajnicu sa desne strane uz rijeku Liješnica.

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru zemljišta Pervan Zorana i zemljišta k.č. br. 1015/17 na kojem postoji izgrađen poslovno stambeni objekat te bi se opredjelila dogradnja istog, a u okviru zemljišta k.č. broj 1015/3 predvidjela bi se izgradnja poslovno – stambenog objekta. Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta 474 Perkovići –Novi Šeher .

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“

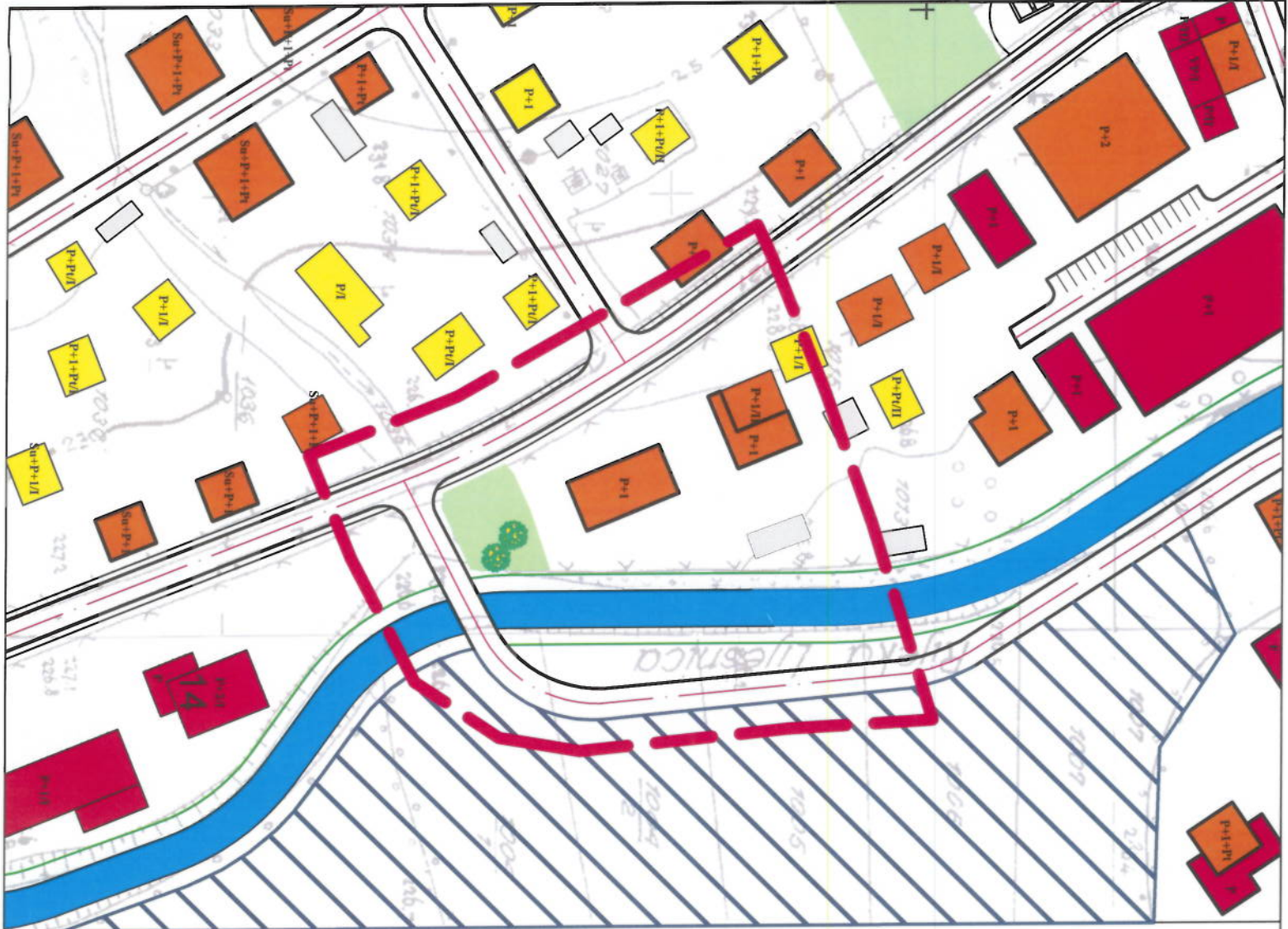
- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana
- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata planirano stanje

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić










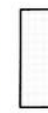








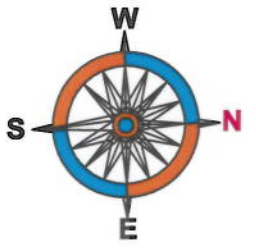
OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



LEGENDA :

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  SPRATNOST OBJEKTA
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI
-  OBJEKTI KOJI SE DOGRADJUJU, NADZIDJUJU, REKONSTRUIŠU ILI UKLANJAJU
-  POMOĆNI OBJEKTI
-  TRGOVI I PJEŠAČKE ZONE
-  ANGAŽOVANE PLOŠTINE RADNE ZONE U OBUHVATU PLANA
-  REZERVISANA PLOŠTINA ZA PREČISTAČ OTPADNIH VODA
-  UREĐENE ZELENE PLOŠTINE I SPORTSKI TERENI
-  UREĐENA MEZARJA / GROBLJA
-  PLANIRANI SAOBRAĆAJ
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA



TEHNO	
PROJEKTI BIKO, ul. Bosne Srebrne br. 127. - Tuzla	
Naručilac: OPĆINA MACGLAJ	
Faza projekta: PRUJEDLOG	Naziv elaborata: DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER" MACGLAJ
Voditelj projekta: PLAN	Sveodgovoran: Sead Rešidbegović; dipl. ing. arh.
Planer - Saradnik: Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.	
Nacrt: PLAN NAMJENE RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA I PLOŠTINA	
Mjerilo: 1:1000	Broj projekta: 01-IRP-M-05/23
Datum: Novembar, 2023. god.	Crež br.: 5.

