

NACRT

Na osnovu člana 42, 45, 46, 47, i 48. i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj», broj : 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj dana 2024 godine, d o n o s i

O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio"

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" („Službene novine općine Maglaj“, broj 04/07).
Inicijativa Općine Maglaj

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

Djelimična Izmjena Regulacionogplana "Centar Maglaj – južni dio "obuhvata dio zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, označeno sa k.č. br. 1364/1 koje se nalazi između ulica Sulejmana Omerovića Cara , Sarajevske ulice i ulice 1.marta
Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ bi se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršile potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.
Korekcijama bi se u okviru dijela navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1364/1 planirani stambeno poslovni objekat spratnosti P+2 uz Ulicu 1. marta, koji je predviđen između postojeća dva objekta, zbog nemogućnosti izgradnje, brisao .
Trenutno na predviđenoj lokaciji ne postoji dovoljno prostora za realizaciju navedenog planiranog objekta u odnosu na već izgrađene postojeće objekte, tako da se ovaj prostor opredjeljuje za izgradnju priključka na ulicu 1. marta predviđene planskom dokumentacijom prilazne saobraćajnice sa obostranim pješačkim stazama.
Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planirane prilazne saobraćajnice i parking prostore , odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti razmotrena je mogućnost realizacije planiranog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+4, u odnosu na planirano rješenje okolnog uređenja, tako da je na planiranoj lokaciji predviđen objekat dimenzija cca 16,0 x 9,0 metara, navedene spratnosti P+4.

Član 3

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

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove
Projekcija izgradnje i uređenja prostora
Smjernice za provedene 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 – južni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana nakon usvajanja na Općinskom vijeću Maglaj.

Član 5.

Javna rasprava na Nacrt dokumenta će se održati u roku od najduže 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, Službi za urbanizam, geodetske i inženjersko 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 „TEHNO biro“ d.o.o. Tuzla, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

Član 8.

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

Član 9

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se 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 Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- južni dio" 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“, broj 17/23), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-45-1- 664/24 od 29.04. 2024. 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

Općinski načelnik Maglaj aktom broj: 05-19-7-643/24 od 14.04.2023. godine pokrenuo je inicijativu za izmjenu Regulacionog plana „ Centar Maglaj – južni dio“ koja se odnosi na zemljište u vlasništvu Općine Maglaj na prostoru između Ulica 1. marta, Sarajevske Ulice i Ulice Sulejmana Omerovića Cara.

Kako se navodi Općina Maglaj pokrenula je postupke za realizaciju planskom dokumentacijom predviđenog okolnog uređenja- prostora oko stambenih objekata zvanih „Šibice“ na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1364/1 k.o. Maglaj.

U odnosu na postojeće stanje izgrađenosti i planirano stanje okolnog uređenja na ovom prostoru utvrđeno je da se u potpunosti ne može realizovati planirano okolno uređenje po planskoj dokumentaciji, a koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa pješačkim prilazima , parking prostora i priključaka na Ulice 1. marta i Ulicu Sarajevska.

Stoga se pokreće inicijativa da se u odnosu na planirano i postojeće stanje izgrađenosti izvrše potrebne izmjene i djelimične korekcije planiranog okolnog uređenje na ovom prostoru kako bi se omogućila realizacija i planski uredio ovaj prostor.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Navedeno zemljište označeno sa k.č. broj: 1364/1 nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata na dijelu navedenog zemljišta oko postojećih i planiranih objekata predviđeno je okolno uređenje ovog prostora koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa obostranim pješačkim stazama, izgradnju parking prostora sa priključkom na Ulicu Sarajevska.

Na dijelu ovog prostora između dva postojeća objekta uz Ulicu 1. marta predviđena je izgradnja stambeno – poslovnog objekta spratnosti P+2, kao i stambeno – poslovnog objekta u sklopu predviđenog okolnog uređenja spratnosti P+4 sprata.

Obzirom da je utvrđeno da se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti planirano stanje okolnog uređenja na ovom prostoru u potpunosti ne može realizovati kako je to planirano po planskoj dokumentaciji, a koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa pješačkim stazama, parking prostora i priključaka na ulicu Sarajevska, predložene su određene korekcije koje se odnose na brisanje planiranog stambeno poslovnog objekta uz ulicu 1. Marta , kako bi se na tom prostoru predvidio priključag planiranih saobraćajnica okolnog uređenja i omogućio prilaz izgrađenim stambenim objektima iz ove ulice.

Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planirane prilazne saobraćajnice i parking prostore , odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti razmotrila bi se i mogućnost realizacije planiranog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+4

sprata , koji je planiran do postojećeg stambenog objekta „Šibice“, a koji se prema planiranom rješenju okolnog uređenja ne bi mogao realizovati u predviđenim gabaritnim dimenzijama .

IV PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.04.2024. godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ (Odluka broj: 01-45-1-664 /24)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ provodi u skladu sa članom 50 stav 1. 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 Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo „TEHNO BIRO“ d.o.o. Tuzla, sa kojim je Općinski načelnik potpisao Ugovor broj: 05-04-20-2267-3/24 od 22.05.2024. godine, o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju, Nosiocu izrade dostavljene su Smjernice i urbanističko tehnički uslovi za izradu Prednacrt dokumenta, odnosno fazu dokumenta koja se radi u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade uradio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- južni dio“ i dostavio Nosiocu pripreme na razmatranje dana 27.05.2024. godine. 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 – južni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Nakon pregleda dostavljene dokumentacije nije bilo primjedbi na tekstualni i Grafički dio dokumentacije, te je Nosiocu izrade dostavljeno mišljenje dana 27.05.2024. godine i predložena korekcija spratnost planiranog poslovno stambenog objekta sa planirane spratnosti od P+2 na spratnost P+4, koja je bila predviđena važećom planskom dokumentacijom. Predloženo je da se pride izradi Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade dana 28.05.2024. godine dostavio je Općini Maglaj Nacrt djelimične izmjene na provođenje daljeg postupka u skladu sa zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko dobojskog kantona.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da su Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršene potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija. Korekcijama su u okviru dijela navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1364/1 planirani stambeno poslovni objekat sprtnosti P+2 uz Ulicu 1. marta, koji je predviđen između postojeća dva objekta, ukinut, jer trenutno na predviđenoj lokaciji ne postoji dovoljno

prostora za realizaciju navedenog planiranog objekta u odnosu na već izgrađene postojeće objekte tako da se ovaj prostor opredjeljuje za izgradnju priključka na Ulicu 1. marta predviđene planskom dokumentacijom prilazne saobraćajnice sa obostranim pješačkim stazama.
Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planirane prilazne saobraćajnice i parking prostore, odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti, razmotrena je mogućnost realizacije planiranog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+4 u odnosu na planirano rješenje okolnog uređenja, tako da je na planiranoj lokaciji zadržan planiran objekat prema važećoj planskoj dokumentaciji spratnosti P+4, dimenzija cca 16,0 x 9,0 metara.

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 – južni 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.

Prilog : Izvod iz važećeg Regulacionog plana " Centar Maglaj – južni dio".

- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata – postojeće stanje
- Grafički prikaz plana Namjena i razmještaj objekata – planirano stanje

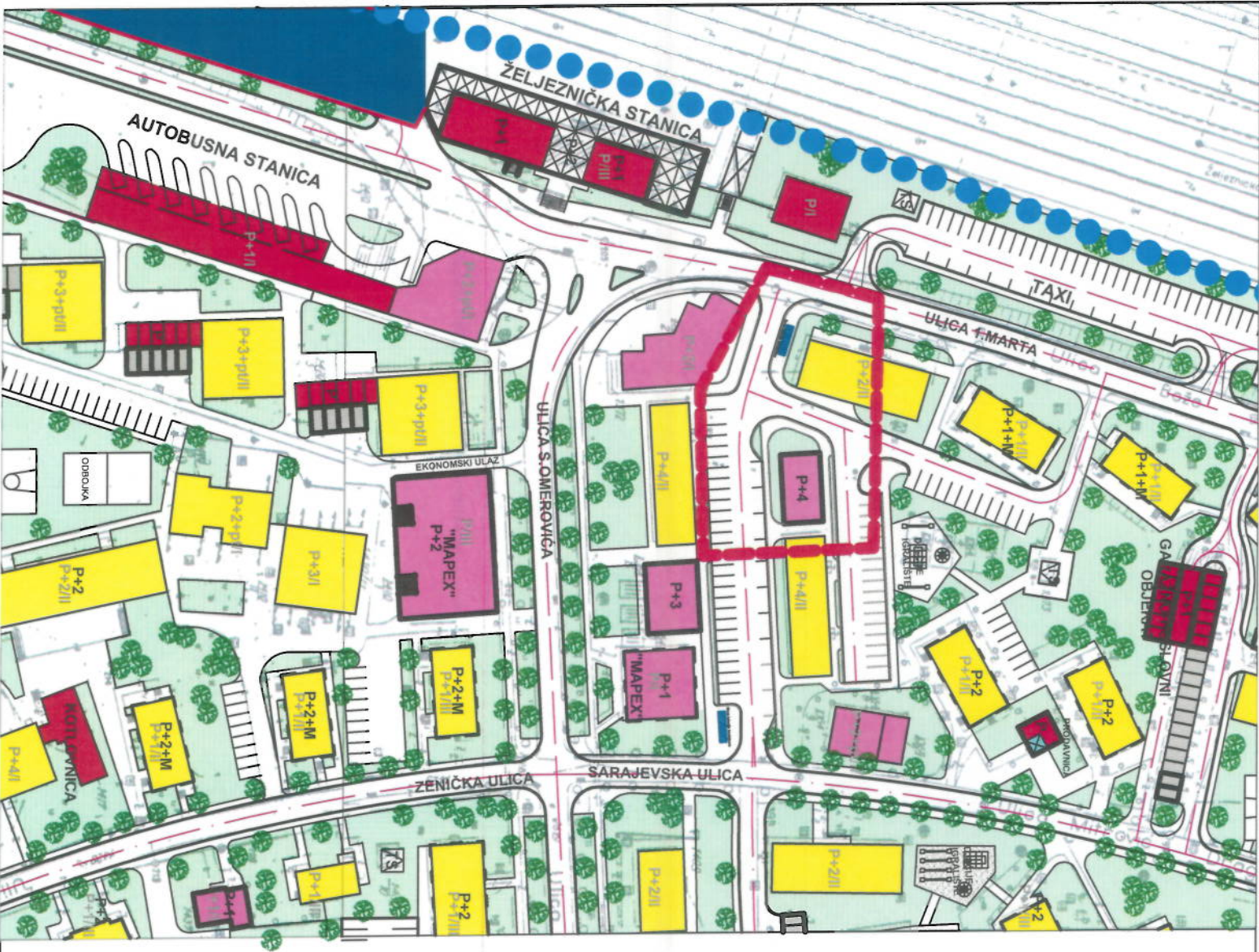
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU .
Nedžad Čatić







OPĆINSKI NAČELNIK






Mirsad Mahmutagić








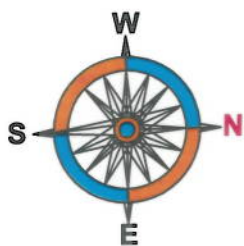
LEGENDA:

-  GRANIČNA OBUHVATA IZMJENE
-  RP MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMIJENA OBJEKATA:**
-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
-  POMOĆNI OBJEKTI
-  NOVA LOKACIJA KONTEJNERA

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

- NAMIJENA POVRŠINA:**
-  ZELENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO

PROJEKTI BIRU, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naručilac: **OPĆINA MAGLAJ**

Faza projekta: **PREDNACRT**
 Naziv elaborata: **DJELOVNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ - JUŽNI DIO"**

Voditelj projekta: **Jasmin Halilović, dipl. ing. arh.**
 Planer - Saradnik: **Jasur Zunić, dipl. ing. arh.**

Nacrt: **PLAN NAMIJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA**

Mjestic:	Broj projekta:	Datum:	Crtaj broj:
1:1000	03-IRP-M-05/24	Maj, 2024. god.	4.

