

NACRT

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. 17/23) i člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj», br. 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2024 godine, d o n o s i

O D L U K U o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER" Maglaj

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda "Novi Šeher" („Službene novine općine Maglaj“ broj: 07/09)
Zahtjev Živković Ivo iz Novog Šehera

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

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557 m², upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, posjednik Živković (Jure) Ivo sa dijelom 1/1 .

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Živković Ive iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“, 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 Živković Ive tako što bi se ista u tom dijelu ukinula i prema opredjeljenoj namjeni planiranog prostora za izgradnju poslovno stambenog Komplexa koji bi sadržavao motel, poslovno stambeni objekat sa apartamanima i poslovnim prostorima kao i određeni broj bungalova sa bazenom i pratećim sadržajima, planiralo interno saobraćajno rješenje sa parking prostoprima .

Planirano saobraćajno rješenje u širem obuhvatu bi se prilagodilo postojećim i planiranim sadržajima po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“;

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive te bi se u okviru istog opredjelila izgradnja navedenog poslovno –stambenog Komplexa .

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

Član 3

Nacrt Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda 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 i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana od dana 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 i Urbanističkog reda se izlaže na oglasnoj ploči Općine Maglaj, Oglasnoj ploči u prostorijama Mjesne zajednice Novi Šeher 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 sredstvinia javnog informisanja i oglasnoj ploči općine Maglaj.

Član 7

Nakon javnog uvida organizovat će se javna rasprava u prostorijama Mjesne zjednice Novi Šeher 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 i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ 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 Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Načrta djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ 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. 17/23), kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽNJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 15.12.2023. godine za izmjenu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Živković (Jure) Ivo iz Novog Šehera.

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557 m² upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, koje se nalazi u obuhvatu planskih dokumenata Regulacionog plana „Novi Šeher“ i dijelom u Urbanističkom redu „Novi Šeher“.

Zemljište veže uz regionalni put R 474 Perkovići Novi Šeher, a parcele svojom lokacijskom pozicijom se vežu i predstavljaju jedinstven prostor na kojem se planira izgradnja Komplexa poslovno-stambenih sadržaja.

Planirani Poslovno stambeni Komplex bi sadržavao motel sa pratećim sadržajima na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1039/1 i dijelom na k.č. broj: 1039/2 koje su u obuhvatu Regulacionog plana „Novi Šeher“, dok na parcelama označenim sa k.č. broj: 1039/2 i 1039/3 koje su u obuhvatu Urbanističkog reda se planira izvršiti cijepanje na devet manjih parcela za izgradnju bungalova kao i izgradnja bazena na ostalom dijelu zemljišta.

Pristup planiranom Komplexu sadržaja je sa regionalnog puta R 474 Perkovići –Novi Šeher uz koji se planira izgradnja i parking prostora .

Dalje navodi da je upoznat sa predviđenim stanjem po Regulacionom planu i prijedlogom izgradnje planiranih saobraćajnica koje idu središtem navedenog vlasničkog zemljišta, te traži da se izvrši izmjena navedenih planskih dokumenata, Regulacionog plana i Urbanističkog reda , da se koriguje planirano saobraćajno rješenje i opredjeli izgradnja poslovno stambenih sadržaja u okviru njegovog vlasničkog zemljišta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m², 1039/2 površine 4796m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557m² upisane u pl. br. 1227, k.o. Novi Šeher, posjednik Živković (Jure) Ivo sa dijelom 1/1, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“, te da isto veže uz Regionalnu cestu Perkovići – Novi Šeher .

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta srednjim dijelom planirana je izgradnja saobraćajnica koje se vežu uz Regionalni put Perkovići -Novi Šeher , koje su planskom dokumentacijom predviđene za prilaz postojećim i planiranim stmbenim i stambeno-poslovnim objektima na ovom prostoru.

Dio vlasničkog zemljišta koji je u obuhvatu Urbanističkog reda „Novi Šeher“ je u okviru planirane individualne izgradnje u okviru koje nije konceptualno planirano saobraćajno rješenje, nego je samo

određena namjena prostora u granicama Urbanističkog reda .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj 1039/1 površine 4605 m² , 1039/2 površine 4796 m², 1039/3 površine 5275 m² i 1039/4 površine 557m², upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, određene su nove građevinske parcele za planirane stambene i stambeno poslovne objekte.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjalo saobraćajno rješenje te odredila druga namjena u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Živković Ive potrebno je pokrenuti postupak izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak Izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao širi obuhvat zemljišta i korigovalo planirano saobraćajno rješenje koje bi se u odnosu na planiranu namjenu prostora u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive riješilo na drugi način tako da bi se obezbjedio prilaz drugim postojećim i planiranim objektima u širem obuhvatu.

IV PROVEDENI POSTUPAK

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 izrade 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, 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 „Novi Šeher“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „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 i Urbanističkog reda „Novi Šeher“ 01.04.2024. 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 “Novi Šeher” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

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 10.05.2024. kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda „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.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana i Urbanističkog reda po zahtjevu Živković Ive iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“ 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 Živković Ive tako što bi se ista u tom dijelu ukinula i prema opredjeljenoj namjeni planiranog prostora za izgradnju poslovno stambenog Komplexa koji bi sadržavao motel, poslovno stambeni objekat sa apartamanima i poslovnim prostorima kao i određeni broj bungalova sa bazenom i pratećim sadržajima, planiralo interno saobraćajno rješenje sa parking prostoprma.

Planirano saobraćajno rješenje u širem obuhvatu bi se prilagodilo postojećim i planiranim sadržajima po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“.

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive te bi se u okviru istog opredjelila izgradnja navedenog poslovno –stambenog Komplexa.

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

Prilog : Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER "

- Grafički prikaz Namjna i razmještaj objekata (postojeće stanje)
- Grafički prikaz – Plan namjene i razmještaja objekata (planirano stanje)



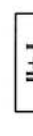










POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA :

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP I Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER" MAGLJU
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  SPRATNOST OBJEKTA
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI
-  POMOĆNI OBJEKTI
-  PLANIRANI SAOBRAĆAJ
-  GRANICA ZAŠTITNOG POJASA
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  GRANICA OBUHVATA REG. PLANA
-  GRANICA OBUHVATA URBANOG REDA



TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MAGLJU**

Faza projekta: Naziv elaborata:
NACRT PLANA DIELIMICNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA I URBANISTIČKOG REDA "NOVI ŠEHER" MAGLJU

Voditelj planera: Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.

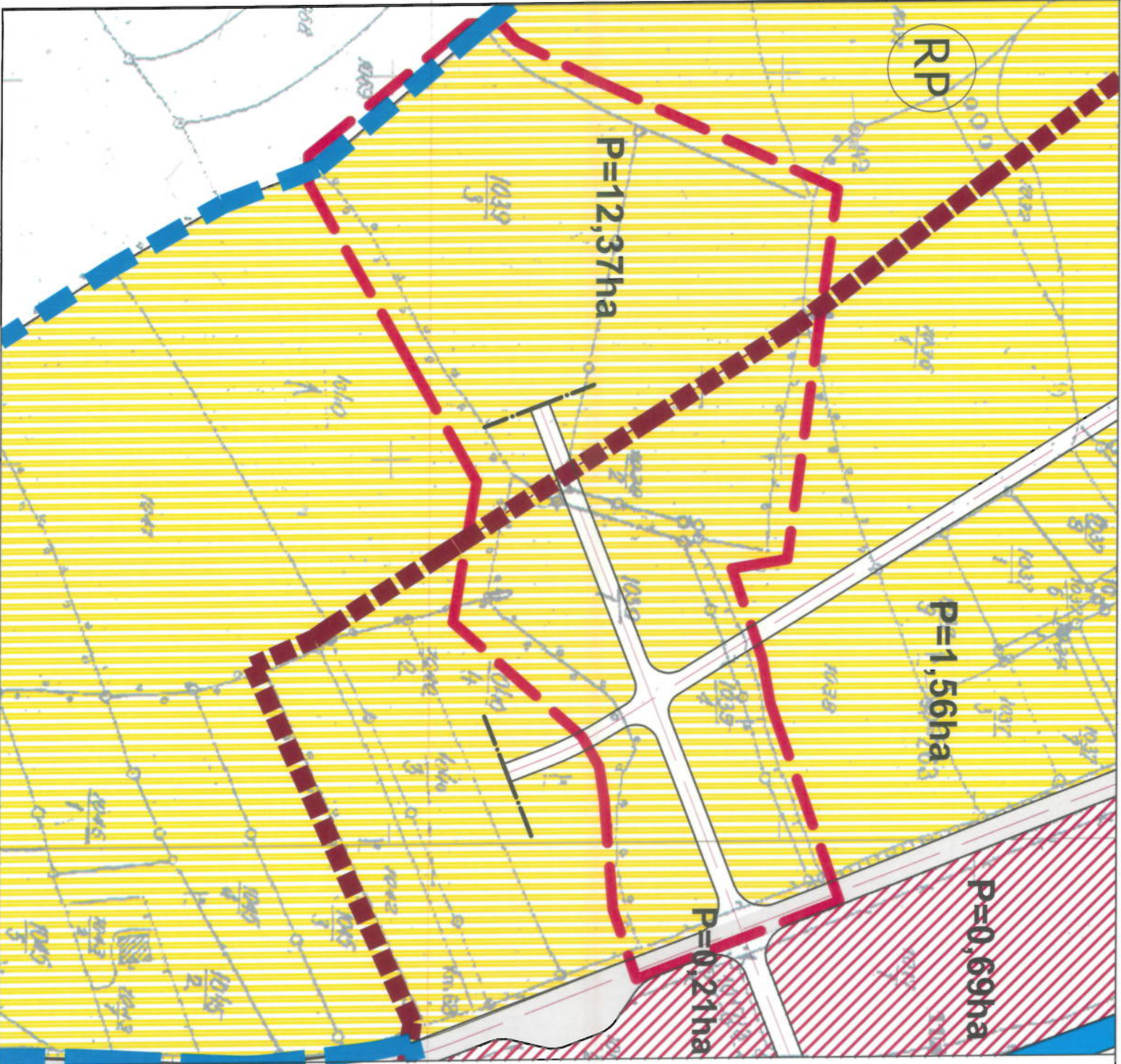
Planer - Saradnik: Jusuf Žunić; dipl. ing. arh.

Nacrt: **IZVOD IZ POSTOJEĆEG REG. PLANA**

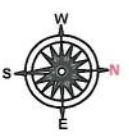
PLAN NAMIJENE RAZMJESTAJA OBJEKATA I POVRŠINA

Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crtič broj:
1:1000	01-IRP-M-05/24	Maj, 2024. god.	4.







LEGENDA:






-  INDIVIDUALNO STANOVANJE
-  PRIVREDA - UGOSTITELJSTVO / TURIZAM
-  VODNE POKRŠINE
-  POKRŠINE REZERVISANE ZA BUDUĆI RAZVOJ

SAOBRAĆAJ :

-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA R-474
-  PRIMARNE I SEKUNDARNE SAOBRAĆAJNICE
-  AUTOBUSNA STANICA

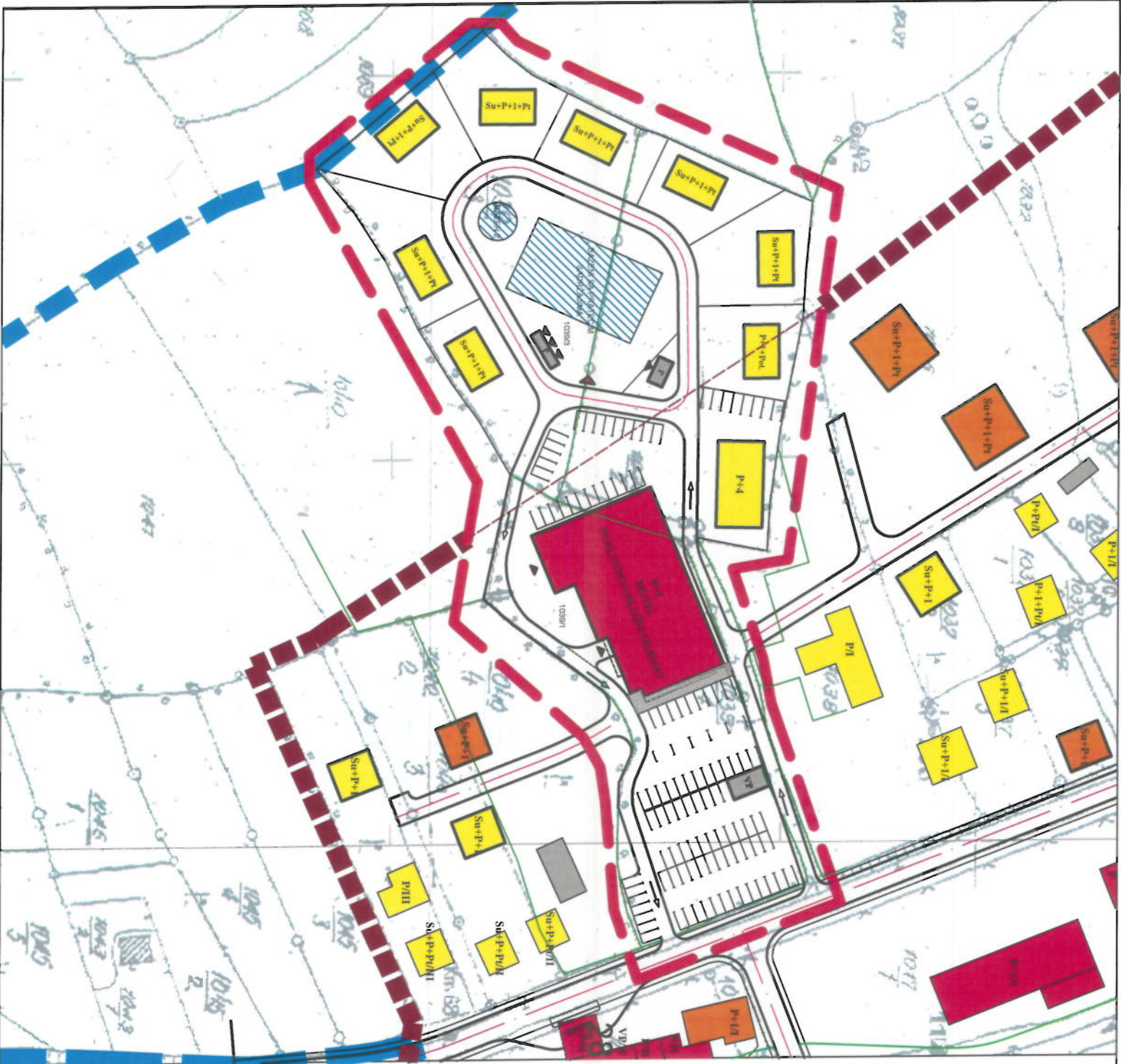
GRANICE :

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP i Urbanog reda NOVI ŠEHER-MAGLAJ 2019
-  GRANICA OBUHVATA URB. REDA
-  GRANICA REGULACIONOG PLANA














TEHNO

PROJEKTI BIRU, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla	
Naručilac:	OPĆINA MAGLAJ
Faza projekta:	Naziv elaborata:
NACRT PLANA	DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA I URBANISTIČKOG REDA "NOVI ŠEHER" MAGLAJ
Voditelj planera:	Jasmin Halilović: dipl. ing. arh.
Planer - saradnik:	Jusuf Zantić: dipl. ing. arh.
Nacrt: IZVOD iz URBANOG REDA NOVI ŠEHER 2019	
- PLAN NAJVIŠE POKRŠINA SA BILANSONA -	
Mjericilo:	Broj projekta:
1:1000	01-IRP-M-05/24
Datum:	Crtež br.:
Maj, 2024. god.	1.





LEGENDA :

-  GRANIČA OBUHVATA IZMJENE RP i
Urbanističkog reda "NOVI ŠEHER" MAGLAJ
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  SPRATNOST OBJEKTA
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI
-  POMOĆNI OBJEKTI
-  PLANIRANI SAOBRAĆAJ
-  GRANIČA ZAŠTITNOG POJASA
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  GRANIČA OBUHVATA REG. PLANA
-  GRANIČA OBUHVATA URBANOG REDA



TEHNO

PROJEKTI BIRO, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla	
Naručilac: OPĆINA MAGLAJ	
Faza projekta:	Naziv elaborata:
NACRT PLANA	DJELIMICNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA I URBANISTIČKOG REDA "NOVI ŠEHER" MAGLAJ
Voditelj projekta:	Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.
Planer - Saradnik:	Jusuif Zunić; dipl. ing. arh.
Nacrt: PLAN NAMJENE RAZMJESTA I OBJEKATA I POVRŠINA	
Mjerilo:	Broj projekta:
1:1000	01-IRP-M-05/24
Datum:	Maj, 2024. god.
Crtež br.:	7.

