

NACRT

Na osnovu člana 42, 45, 46, 47, 48. i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", 17/23) i člana 18. Statuta Općine Maglaj – prečišćen tekst («Službene novine Općine Maglaj», br.8/07, 3/08 i 6/08 i Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Stari grad“ br. 02-04-1-317/24 od 28.02.2024. godine Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2024. godine, donosi

O D L U K U

o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana “ STARI GRAD “ Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Naert djelimične izmjene Regulacionog plana „Stari grad“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj 5/10)

Inicijativa Općine Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje I zone Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište označeno sa k.č. broj: 1655/1, površine 548 m² posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1, zemljište označeno sa k.č. broj: 1654/1 površine 169 m², k.č. broj: 1654/2 površine 72 m², k.č. broj: 1654/3 površine 51 m² i k.č. broj: 1653 površine 574 m² k.o. Maglaj posjednik Šečić (Mehmeda) Hajrudin sa dijelom 1/1, koje se nalazi u Starom gradu, odnosno Ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj:1655/1, 1654/2 1654/3 i 1653 izvršile korekcije tako što bi se prema uspostavljenom postojećem stanju izgrađenosti saobraćajnice koja ide prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića od Trga Alije Izetbegovića, ista proširila sa desne strane u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1655/1, 1654/2, 1654/3 i 1653, kako bi se predvidjelo saobraćajno rješenje u skladu sa standardima i propisima iz ove oblasti u svrhu bezbjednog odvijanja saobraćaja na ovom prostoru .

Prema korekcijama saobraćajnog rješenja izvršile bi se djelimične izmjene namjene i razmještaja objekata u okviru ostalog zemljišta Općine Maglaj i privatnog zemljišta u obuhvatu djelimične izmjene te u okviru kojeg bi se ukinuo predviđeni poslovni objekat spratnosti P+1 i korigovalo rješenje predviđenog parking prostora.

Na tom prostoru, na zemljištu k.č. broj: 1654 posjednik Šečić Hajrudin opredjelila bi se izgradnja , stambeno-poslovnog objekta dimenzija cca 12,0x12,0 metara, sa predviđenim prilazom iz Ulice Mustajbega Uzeirbegovića. U okviru ostalog slobodnog prostora u vlasništvu općine Maglaj odredio bi se određen broj parking mjesta

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 „STARI GRAD“ 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 se izlaže na oglasnoj ploči Općine Maglaj, Oglasnoj ploči u prostorijama Općine Maglaj, Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, internet 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 Maglaj 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 „STARI GRAD“ 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

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Stari grad" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46, 47, 48, i 50, Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Službene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj 17/23), Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Stari grad“ broj: 02-04-1-317/24 od 28.02.2024. godine kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana Općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽNJE ZAHTJEVA

Od strane Općinskog načelnika aktom broj: 01-45-1-253/24 od 19.02.2024. godine podnesena je inicijativa za izmjenu Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, za prostor koji veže Trg Alije Izetbegovića sa ulicom Mustajbega Uzeirbegovića, sa skretanjem na ulicu Asima Lošića prema Omerdinom polju.

Kako se navodi cilj je iznaći odgovarajuće saobraćajno rješenje kojim će se na bezbjedniji i propisan način riješiti izlaz i ulaz u grad kroz dio Starog grada koji je do sada bilo teško realizovati a iz razloga što je na izlazu sa Trga Alije Izetbegovića postojeća saobraćajnica nema dovoljnu širinu da bi se na propisan način mogao odvijati saobraćaj i izvršiti prilaz navedenim ulicama.

Na osnovu stanja predviđenog po Regulacionom planu predlaže se poduzimanje određenih korekcija i djelimične izmjene Regulacionog plana kako bi se na propisan način riješilo ovo čvorište i predvidjele saobraćajnice sa odgovarajućom širinom i saobraćajnom signalizacijom za bezbjedno odvijanje saobraćaja na ovom prostoru.

Izmjene se predlažu u dijelu prostora sa desne strane od Trga Alije Izetbegovića tako da se izvrši proširenje saobraćajnice i dijela ulice Mustajbega Uzeirbegovića preko dijela zemljišta k.č. br. 1655/1 posjednik Općina Maglaj i dijela zemljišta k.č. br. 1654/2, 1654/3 i 1654/1, posjednik Šečić Hajrudin, te da se u odnosu na korekcije saobraćaja izvrše izmjene namjene i razmještaja objekata i planirane parcelacije i građevinskih linija te u ostalom dijelu vlasničkog zemljišta opredjeli izgradnja stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Općine Maglaj –Grafčki prikaz Plan saobraćaja utvrđeno je da je saobraćajno rješenje na predmetnom prostoru zadržano prema trenutnom stanju na terenu u dijelu veze Trg Alije Izetbegovića i Ulice Mustajbega Uzeirbegovića - dio sa desne strane, dok je sa lijeve strane predviđeno proširenje i uređenje obale rijeke Bosne.

Na dijelu zemljišta koje je u vlasništvu Općine Maglaj i privatnom zemljištu postoji izgrađen stambeni objekat koji direktno veže uz postojeću saobraćajnicu, koji je zadržan u postojećem stanju izgrađenosti dok je na ostalom dijelu zemljišta predviđena izgradnja individualnih poslovno-stambenih objekata.

Kako nije došlo do realizacije i izgradnje navedenih predviđenih objekata na ovom dijelu prostora, predlaže se da se predhodno riješi na propisan način saobraćajno rješenje, a potom odredi i planira izgradnja objekata u okviru ostalog slobodnog prostora općine Maglaj i privatnog zemljišta.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i navedenu inicijativu za određivanje saobraćajnog rješenja u skladu sa standardima i propisima iz ove oblasti, utvrđeno je da bi predviđene izmjene uticale na osnovno konceptualno rješenje predviđeno planskom dokumentacijom a što zahtjeva provođenje postupka izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana i planirano stanje po planskoj dokumentaciji kao i postojeće stanje izgrađenosti u okviru planiranog obuhvata bi se sagledale mogućnosti na terenu te predložilo saobraćajno rješenje na ovom prostoru u skladu sa standardima i propisima iz ove oblasti sa odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom, kako bi se na odgovarajući i bezbjedan način odvijao

saobraćaj na ovom prostoru.

Nakon toga bi se prema uslovima na terenu i raspoloživom slobodnom prostoru predvidjele lokacije i građevinske parcele za izgradnju stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata.

Ovim rješenjem bi se sa uređenjem obale rijeke Bosne dobilo cjelovito adekvatno rješenje ulaza u grad Maglaj preko dijela Starog grada, koje bi svakako bilo osnov za njegovu realizaciju.

Predlažemo da se razmotri naveden inicijativa, 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.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje I zone Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište označeno sa k.č. broj: 1655/1, površine 548 m² posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1, zemljište označeno sa k.č. broj: 1654/1 površine 169 m², k.č. broj: 1654/2 površine 72 m², k.č. broj: 1654/3 površine 51 m² i k.č. broj: 1653 površine 574 m² k.o. Maglaj posjednik Šečić (Mehmeda) Hajrudin sa dijelom 1/1, koje se nalazi u Starom gradu, odnosno Ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1655/1, 1654/2 1654/3 i 1653 izvršile korekcije tako što bi se prema uspostavljenom postojećem stanju izgrađenosti saobraćajnice koja ide prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića od Trga Alije Izetbegovića, ista proširila sa desne strane u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1655/1, 1654/2, 1654/3 i 1653, kako bi se predvidjelo saobraćajno rješenje u skladu sa standardima i propisima iz ove oblasti u svrhu bezbjednog odvijanja saobraćaja na ovom prostoru .

Prema korekcijama saobraćajnog rješenja izvršile bi se djelimične izmjene nanijene i razmještaja objekata u okviru ostalog zemljišta Općine Maglaj i privatnog zemljišta u obuhvatu djelimične izmjenete u okviru kojeg bi se opredjelila izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

V PROVEDENI POSTUPAK

Općinsko vijeće Maglaj na redovnoj sjednici održanoj 28.02.2024 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 „Stari grad “ (Odluka broj: 02-04-1-317/24) .

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ 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 izmijene Regulacionog plana „STARI GRAD“ 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 Ugovor broj: 05-04-20-2108-3/24 od 13.05.2024. godine o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana

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 aktom broj: 01-M-IRP-15/24 od 27.05.2024. godine dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ 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 "STARI GRAD" i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac pripreme dana 27.05.2024. godine dostavio je Mišljenje Nosiocu izrade i preporučio da se radi Nacrt dokumenta.

Nosilac izrade uradi je dostavio općini Maglaj Nacrt djelimične izmjene 28.05.2024. godine na provođenje daljih postupaka.

VI PRIJEDLOG RJEŠENJA

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje I zone Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište označeno sa k.č. broj: 1655/1, površine 548 m² posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1, zemljište označeno sa k.č. broj: 1654/1 površine 169 m², k.č. broj: 1654/2 površine 72 m², k.č. broj: 1654/3 površine 51 m² i k.č. broj: 1653 površine 574 m² k.o. Maglaj posjednik Šečić (Mehmeda) Hajrudin sa dijelom 1/1, koje se nalazi u Starom gradu, odnosno Ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1655/1, 1654/2, 1654/3 i 1653 izvršile korekcije tako što bi se prema uspostavljenom postojećem stanju izgrađenosti saobraćajnice koja ide prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića od Trga Alije Izetbegovića, ista proširila sa desne strane u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1655/1, 1654/2, 1654/3 i 1653, kako bi se predvidjelo saobraćajno rješenje u skladu sa standardima i propisima iz ove oblasti u svrhu bezbjednog odvijanja saobraćaja na ovom prostoru.

Prema korekcijama saobraćajnog rješenja izvršile bi se djelimične izmjene namjene i razmještaja objekata u okviru ostalog zemljišta Općine Maglaj i privatnog zemljišta u obuhvatu djelimične izmjenete u okviru kojeg bi se ukinuo predviđeni poslovni objekat spratnosti P+1 i korigovalo rješenje predviđenog parking prostora.

Na tom prostoru, na zemljištu k.č. broj: 1654 posjednik Šečić Hajrudin opredjelila bi se izgradnja, stambeno-poslovnog objekta dimenzija cca 12,0x12,0 metara, sa predviđenim prilazom iz Ulice Mustajbega Uzeirbegovića. U okviru ostalog slobodnog prostora u vlasništvu općine Maglaj odredio bi se određen broj parking mjesta.

Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ 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.

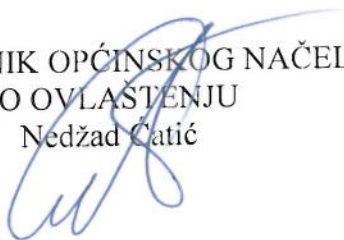
Nije bilo većih izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta, a određene sugestije i manje korekcije ne utiču na prijedlog osnovnog konceptualnog rješenja u Nacrtu dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću Maglaj da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Stari grad", 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 Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "STARI GRAD "

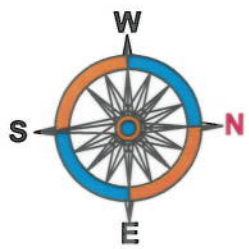
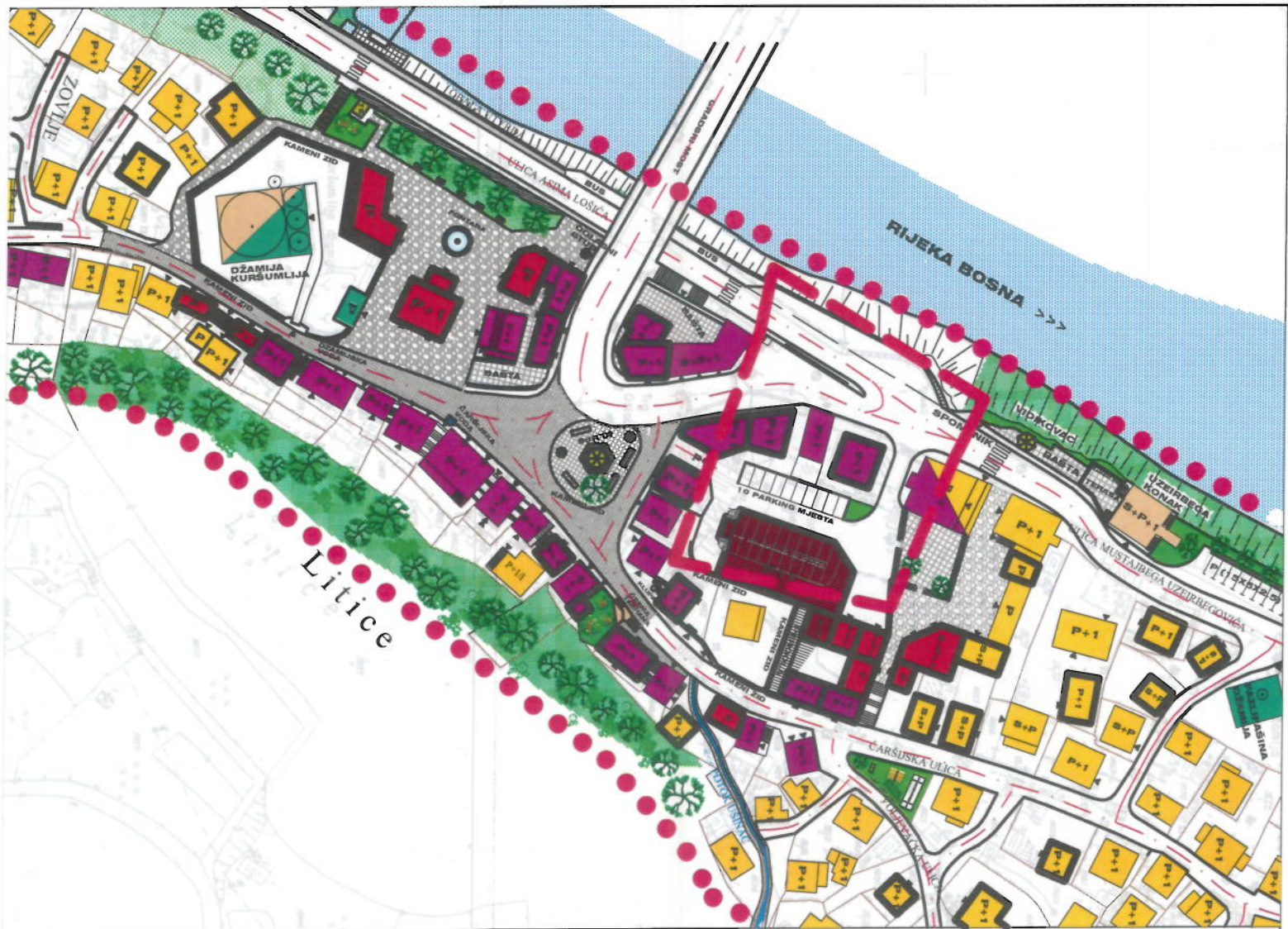
- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata - postojeće stanje
- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata – planirano stanje

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP STARI GRAD - MAGLJU

POSTOJEĆI OBJEKTI

PLANIRANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

STAMBENI OBJEKTI

POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

POSLOVNI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

P PRIZEMLJE

P+1 PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA:

JAVNE ZELENE POVRŠINE

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

VODENA POVRŠINA

GRANICE OBUHVATA:

GRANICA OBUHVATA
ZONA "I"

TEHNO

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

OPĆINA MAGLJU

Naziv elaborata:

DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "STARI GRAD" MAGLJU

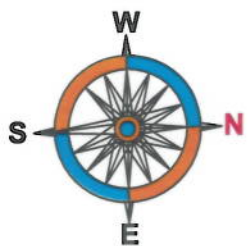
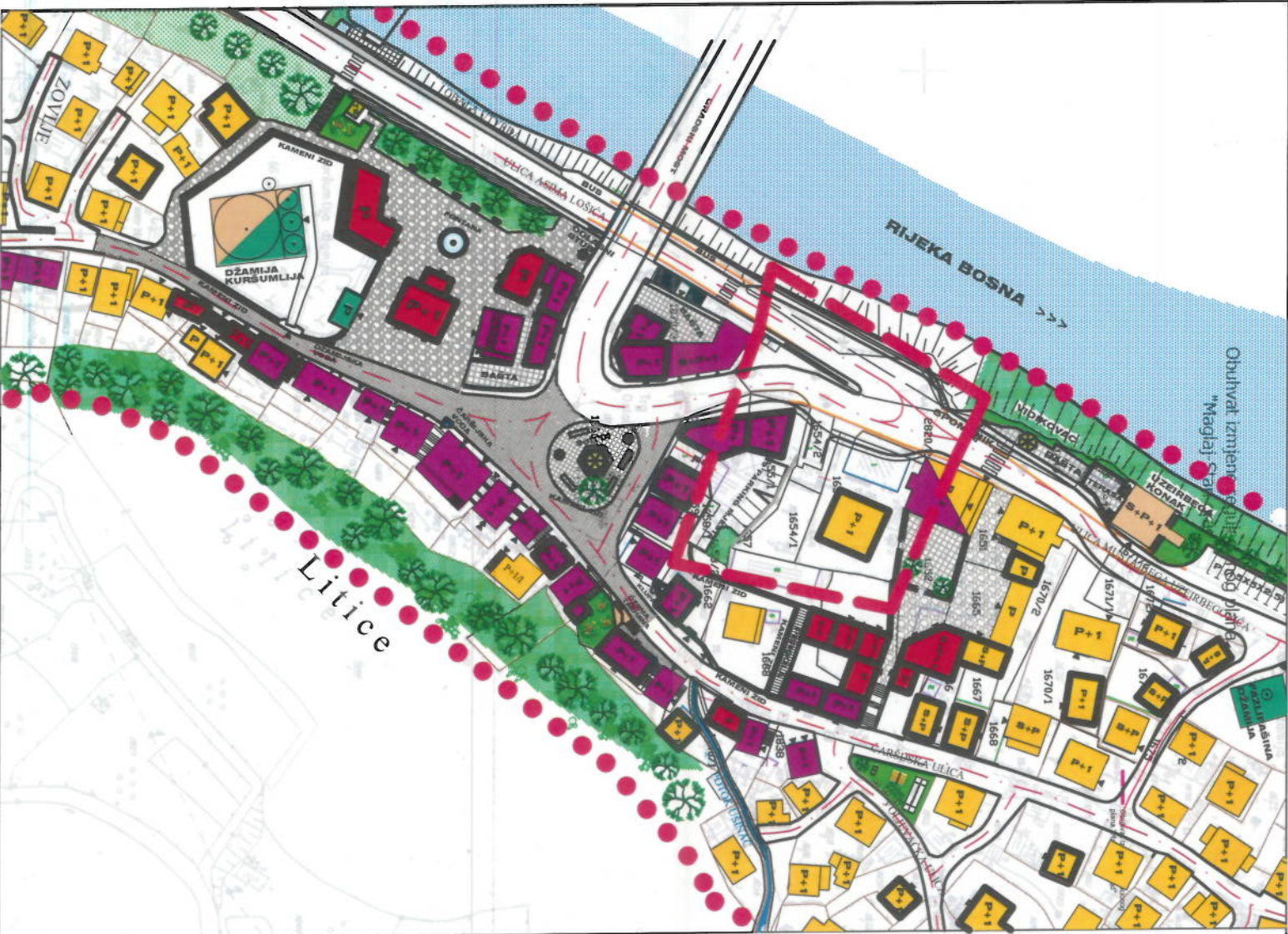
Voditelj projekta: Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.

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

Nacrt: IZVOD iz VAŽEĆEG REG. PLANA sa
GRANICOM OBUHVATA IZMJENE

Mjesilo: Broj projekta: Datum: Crez br.

1:1000 05-IRP-M-05/24 Maj, 2024. god. 1.



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMIJENE
RP STARI GRAD - MAGLAIJ

- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PLANIRANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

- STAMBENI OBJEKTI
- POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

- PRIZEMLJE
- PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA:

- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- VODENA POVRŠINA

GRANICE OBUHVATA:

- GRANICA OBUHVATA
- ZONA "I"

TEHNO

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

Općina Maglaj

Naziv elaborata:

DIELMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "STARI GRAD" MAGLAIJ

Voditelj projekta: Jasmira Halilović, dipl. ing. arh.

Planer - Saradnik: Jusuf Žunčić, dipl. ing. arh.

Nacrt: PLAN NAMJENE I RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA

Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crež br.:
1:1000	05-IRP-M-05/24	Maj, 2024. god.	4.

