

NACRT

Na osnovu člana 13, 42, 45, 46, 47, i 48. 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), i Odluke o pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02- 04-1--510 /24 od 28.03.2024 godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2024 godine, donosi

O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio” („Službene novine Općine Maglaj“ broj 08/05 i 4-A/06)
Zahtjev Medžlis Islamske zajednice Maglaj

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

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ zemljište označeno sa k.č. broj: 1547/1 površine 2542 m², posjednik Medžlis Islamske zajednice Maglaj sa dijelom 1/1, k.č. broj 1547/5 površine 44 m², posjednik Vakuf umrlog Mustajbega Uzeirbegovića sa dijelom 1/1 i k.č. broj: 1546/2 površine 121 m² posjednik Vakuf umrlog Mustajbega Uzeirbegovića sa dijelom 1/1, koje čini harem oko Nove gradske Vali Recep Yazicioglu džamije u Maglaju.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1547/1, 1547/5, i 1546/2, k.o. Maglaj, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana saobraćaja i planiranih regulacionih i građevinskih linija.

Korekcije bi se izvršile u okviru planiranog Komplexa gradske džamije koji po planskoj dokumentaciji čini objekat džamije predviđene nepravilne strukture uz koji je predviđena izgradnja poslovnog objekta –bazara L strukture, spratnosti VP+1 koji predstavlja cjelinu sa planiranim otvorenim prostorom gradskog trga sa fontanom, zaravnjenim zelenim površinama i pješačkim prilazima.

Izmjenom bi se umjesto planiranih poslovnih objekata planirala izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti S(suteren) +P(prizemlje) +1(sprat), dimenzija 50,0 x 11,0 metara sa podzemnim garažama, uz izgradnju objekata okolnog uređenja šadrvana, fontane, kapije sa ogradom, te ostalim sadržajima urbanog mobilijara kojim bi se upotpunio kompleks gradske džamije.

Planirani stambeno-poslovni objekat bi lokacijski bio planiran na lokaciji prema postojećem poslovnom stambenom objektu i pratio bi položaj i dimenzije tog objekta na udaljenosti od cca 8,0 metara, s tim da bi kolski prilaz suterenskoj etaži objekta bio predviđen iz ulice Aleja ljljljana silaznom rampom u okviru koje su predviđena 23 garažna mjesta, kotlovnica i skladište.

U prizemnom dijelu objekta su predviđeni poslovni prostori dok je spratna etaža predviđena kao stambeni dio objekta.

U okviru ostalog okolnog prostora predviđa se izgradnja šadrvana, fontane i ulazne kapije sa ogradom oko dijela harema.

Član 3

Nacrt djelimične 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 – sjeverni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana od 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 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 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 – sjeverni 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 – sjeverni dio“ sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 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- 04-1-510 /24 od 28.03.2024. 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

Medžlis Islamske zajednice Maglaj dostavio je Općini Maglaj, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove Zahtjev 09.02.2024. godine za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, a u svrhu izgradnje vanjskog uređenja sa interpolacijom stambeno-poslovnog objekta sa podzemnom garažom sa pratećim sadržajem, šadrvanom, zelenim površinama, kapijom i ogradom, na parcelama označenim sa k.č. broj: 1547/1, 1547/5 i 1546/2.

Uređenje harema džamije podrazumjevalo bi planiranje izgradnje stambeno poslovnog –objekta sa lokacijom sjeveroistočno od džamije i to između postojeće višespratne zgrade i džamije, dok bi se na preostalom dijelu prostora izvršilo uređenje harema u okviru navedenih predmetnih parcela i to izgradnja šadrvana, fontane, zelenih površina, ulazne kapije sa ogradom oko dijela harema i ostalim urbanim mobilijarom.

U zahtjevu se navodi da na tom dijelu zemljišta Regulacionim planom „Centar Maglaj – sjeverni dio“ Kompleks gradske džamije čini objekat džamije predviđene nepravilne strukture uz koji je predviđena izgradnja poslovnog objekta –bazara spratnosti VP+1 koji svojom lokacijskom formom i predviđenom L strukturom čini cjelinu sa ostalim prostorom gradskog trga sa fontanom i zaravnjenim poplaćanim i zelenim površinama.

Na osnovu stanja predviđenog po Regulacionom planu predlaže se pokretanje postupka djelimične izmjene Regulacionog plana i odobravanje planiranih sadržaja u okviru Komplexa harema gradske džamije, a prema idejnom rješenju Nova gradska džamija, vanjsko uređenje sa interpolacijom poslovno –stambenog objekta sa garažom, urađenog od strane „CONING AG“ d.o.o. Maglaj.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Općine Maglaj Regulacioni plan „Centar Maglaj – sjeverni dio“ Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata, utvrđeno je da Kompleks gradske džamije je predviđen u okviru planiranog popločanog pješačkog otvorenog prostora gradskog trga. Kompleks čini objekat džamije uz koji je predviđena izgradnja poslovnog objekta –bazara spratnosti VP+1 koji je lokacijskom i „L“strukturom predviđen sjeverozapadno od objekta džamije i u tom dijelu upotpunjuje prostor harema.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i navedenu Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ 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 te potom predložilo odgovarajuće rješenje.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta, čime

bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan građevinskih linija i plan saobraćaja, a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 17/23) zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana, bi se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1547/1, 1547/5, i 1546/2, k.o. Maglaj, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana saobraćaja i planiranih regulacionih i građevinskih linija.

Korekcije bi se izvršile u okviru planiranog Komplexa gradske džamije koji po planskoj dokumentaciji čini objekat džamije predviđene nepravilne strukture uz koji je predviđena izgradnja poslovnog objekta –bazara L strukture, spratnosti VP+1 koji predstavlja cjelinu sa planiranim otvorenim prostorom gradskog trga sa fontanom, zaravnjenim zelenim površinama i pješačkim prilazima.

Izmjenom bi se umjesto planiranih poslovnih objekata, planirala izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti S(suteren) +P(prizemlje) +1(sprat), dimenzija 50,0 x 11,0 metara sa podzemnim garažama, uz izgradnju objekata okolnog uređenja šadrvana, fontane, kapije sa ogradom, te ostalim sadržajima urbanog mobilijara kojim bi se upotpunio kompleks gradske džamije.

Planirani stambeno-poslovni objekat bi lokacijski bio planiran na lokaciji prema postojećem poslovno stambenom objektu i pratio bi položaj i dimenzije tog objekta na udaljenosti od cca 8,0 metara s tim da bi kolski prilaz suterenskoj etaži objekta bio predviđen iz ulice Aleja Ilijana silaznom rampom u okviru koje su predviđena 23 garažna mjesta, kotlovnica i skladište.

U prizemnom dijelu objekta su predviđeni poslovni prostori dok je spratna etaža predviđena kao stambeni dio objekta.

U okviru ostalog okolnog prostora predviđa se izgradnja šadrvana, fontane i ulazne kapije sa ogradom oko dijela harema.

V PROVEDENI POSTUPAK

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 28.03.2024. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana, te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-1-510/24).

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 46, 47 i 48 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt, Nacrt i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni 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 .

Načelnik Općine sa odabranim ponuđačem “TEHNO biro “ d.o.o. Tuzla potpisao je Ugovor broj: 05-04-20-2273-3/24 od 22.05.2024 godine o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Nosilac pripreme , Općina Maglaj uz Ugovor dostavila je Nosiocu izrade SMJERNICE za izradu i Faze djelimične izmjene – Prednacrt dokumenta.

Nosilac izrade dostavio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana 27.05.2024. 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 “Centar Maglaj –sjeverni

dio”, obavezama utvrđenim u ugovoru kao i smjernicama dostavljenim od strane Nosioca pripreme.

Na Prednacrt dokumenta Nosioc Pripreme dao je stav aktom broj: 05-19-4-819/24 od 27.05.2024. godine. i određene sugestije i smjernice Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

Nosioc izrade uradio je Nacrt dokumenta dana 28.05.2024. godine i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio dio “ 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. Prijedlog rješenja urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u članu 2. ove Odluke, I nije bilo izmjena u odnosu na rješenje iz Prednacrt dokumenta .

VI PRIJEDLOG RJEŠENJA

Prijedlogom rješenja u Nacrtu dokumenta djelimične izmjene Regulacionog plana, bi se u odnosu na predviđeno stanje po planskoj dokumentaciji na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1547/1, 1547/5, i 1546/2, k.o. Maglaj, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana saobraćaja i planiranih regulacionih i građevinskih linija .

Korekcije bi se izvršile u okviru planiranog Komplexa gradske džamije koji po planskoj dokumentaciji čini objekat džamije predviđene nepravilne strukture uz koji je predviđena izgradnja poslovnog objekta –bazara L strukture, spratnosti VP+1 koji predstavlja cjelinu sa planiranim otvorenim prostorom gradskog trga sa fontanom, zaravnjenim zelenim površinama i pješačkim prilazima.

Izmjenom bi se umjesto planiranih poslovnih objekata, planirala izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti S(suteren) +P(prizemlje) +1(sprat), dimenzija 50,0 x 11,0 metara sa podzemnim garažama, uz izgradnju objekata okolnog uređenja šadrvana, fontane, kapije sa ogradom, te ostalim sadržajima urbanog mobilijara kojim bi se upotpunio kompleks gradske džamije.

Planirani stambeno-poslovni objekat bi lokacijski bio planiran na lokaciji prema postojećem poslovno stambenom objektu i pratio bi položaj i dimenzije tog objekta na udaljenosti od cca 8,0 metara s tim da bi kolski prilaz suterenskoj etaži objekta bio predviđen iz ulice Aleja ljljana silaznom rampom u okviru koje su predviđena 23 garažna mjesta, kotlovnica i skladište.

U prizemnom dijelu objekta su predviđeni poslovni prostori dok je spratna etaža predviđena kao stambeni dio objekta.

U okviru ostalog okolnog prostora predviđa se izgradnja šadrvana, fontane i ulazne kapije sa ogradom oko dijela harema.

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 – sjeverni 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 izmjenju planskih dokumenata.

U prilogu dostavljamo:

Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

- Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (planirano stanje)

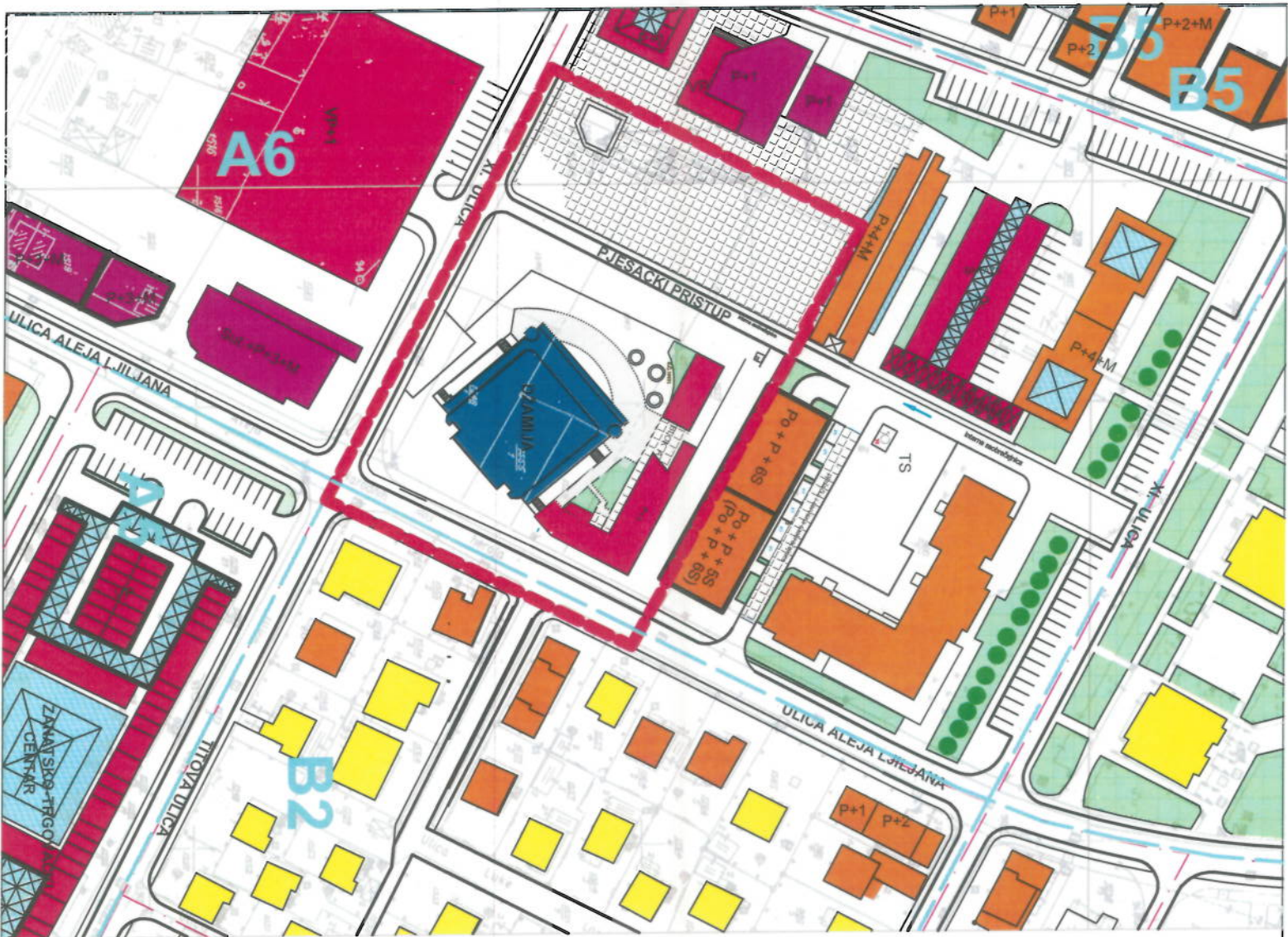
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU

Nedžad Čatić

OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMIJENE
RP CENTAR MAGLAI - SIEVERNI DIO

POSTOJEĆI OBJEKTI

PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMIJENA OBJEKATA:

POSLOVNI OBJEKTI

POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

STAMBENI OBJEKTI

VIJERSKI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

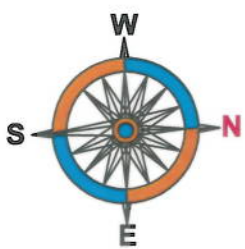
P PRIZEMLJE

P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMIJENA POVRŠINA

ZELENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO

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

Narudbiac: OPĆINA MAGLAI

Faza projekta: Naziv elaborata: DIELMIČNA IZMIJENA REGULACIONOG PLANA "MAGLAI CENTAR - sjeverni dio"

MACRT PLANA

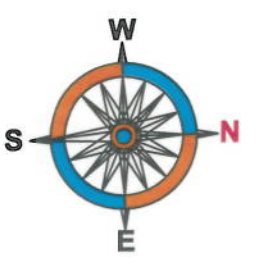
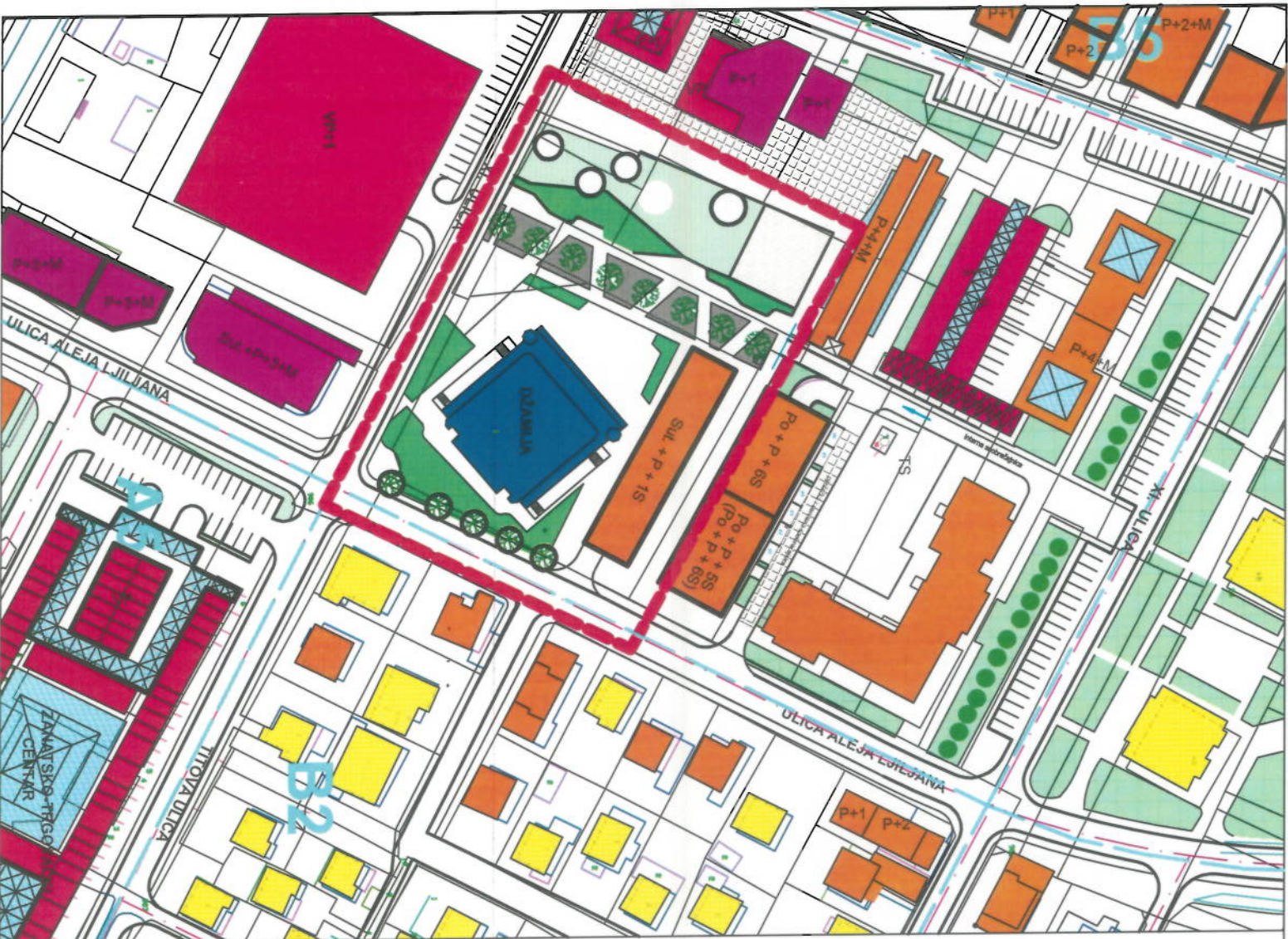
Vodeni planer: Jasmin Halilović: dipl. ing. arh.

Planer - Saradnik: Jusuf Zantić: dipl. ing. arh.

Nacrt: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. SA ZONOM OBUHVATA IZMIJENE

Mjertilo: Broj projekta: Datum: Ctež br.

1:1000 04-IRP-M-05/24 Maj, 2024. god. 1.



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATATA IZMJENE
- RP CENTAR MAGLAI -SIEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMIJENA OBJEKATA:**
- POSLOVNI OBJEKTI
 - POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
 - STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
 - STAMBENI OBJEKTI
 - VIJERSKI OBJEKTI

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

- NAMIJENA POVRŠINA:**
- ZELENJA POVRŠINA
 - SAобраћајна POVRŠINA
 - VODENA POVRŠINA

TEHNO			
PROJEKTI BIRO, ul. Borne Srebrene br. 127. - Tuzla			
Naručilac:	OPĆINA MAGLAI		
Faza projekta:	Naziv elaborata:		
MACRT PLANA	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "MAGLAI CENTAR - sjeverni dio"		
Voditelj projekta:	Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.		
Planer - Saradnik:	Jusuf Zunić; dipl. ing. arh.		
Nacrtao:	<i>[Signature]</i>		
PLAN NAMIJENE I RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA			
Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crtež br.:
1:1000	04-IRP-M-05/24	Maj, 2024. god.	4.

