

PRIJEDLOG

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", broj:17/23), i 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 2024 godine, donosi

O D L U K U o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" (Službene novine općine Maglaj broj : 08/05 i 11/21)

Zahtjev: Društvo za građevinarstvo MVS – Gradnja d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj:1045/4 i 1045/10, 1040/7, 1040/5 ukupne površine 1058 m², posjednici Hrnjić Minadir sa dijelom 1/2 i Mulaomerović Melisa sa dijelom 1/2 upisane u pl. broj: 2273, k.o. Maglaj, kao i k.č. br:1040/2 površine 767 m², 1045/13 površine 327 m² 1040/8 površine 67 m² upisane u pl. broj: 287 posjednik Općina Maglaj, i dio k.č. broj: 1003/2 površine 477m² upisana u p.l. broj: 518 k.o. Maglaj, posjednik Brčanović Ademir udio 175/576, Hasanić Mina udio 35/288, Hasanić Besima udio 5/48, Hasanić Mirsad udio 271/576 i dio k.č. broj: 1040/5 površine 125 m² posjednik Suljić Ema udio 1/2, Šaćirbegović Lamija udio 1/4, Šaćirbegović Tarik udio 1/4 koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M-11 i novoizgrađene ulice od Konzuma prema „T“ objektima u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na prijedlog rješenja po djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar „Maglaj –sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“ broj: 11/21) i planiranu izgradnju dva stambeno poslovna objekata spratnosti P+3 u okviru dvije planirane građevinske parcele označene na grafičkom prikazu Plan parcelacije brojem 1 i 2, izvršile djelimične korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, i građevinskih linija i predviđene spratnosti planiranih objekata.

Korekcijom u okviru građevinske parcele broj 1.i 2. bi se ukinula građevinska linija koja utvrđena pod gabaritom planiranih objekata, s tim da bi udaljenost građevinske linije ostala nepromjenjena prema novoizgrađenoj ulici, na udaljenosti od 5,0 metara.

Planirani objekat u okviru građevinske parcele broj 1. bi djelimično mijenjao dimenzije tako što bi se proširio unutar građevinske parcele prema istoku i sjeveru za cca 3,0 metara tako da bi imao dimenzije cca 33,0x17,0 metara. Pored toga mijenjalo bi se i spratnost planiranih objekata na građevinskim parcelama broj 1. i 2., tako da bi umjesto planirane spratnosti P+3 objekti imali spratnost Po (podrum) ili Sut.(suteran) +P (prizemlje stambena etaža) +5 spratnih stambenih etaža, stim da bi namjena planiranog objekta na građevinskoj parceli broj 2.ostala nepromjenjena u prizemnoj etaži koja je određena kao poslovna.

U odnosu na navedene korekcije djelimično bi se mijenjalo i okolno uređenje koje bi se

prilagodilo lokacijskog poziciji objekata i građevinskih parcela. Urbanističko tehnički uslovi za planirani objekat će se odrediti prema odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj broj: 08/05).

Član 3

(Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio").

Član 4

(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana (Općina Maglaj) osigurat će Nosioocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 5.

(Rok izrade)

Rok izrade Izmjene i dopune Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

Član 6.

(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju. Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak) ili stav 2. skraćeni postupak.

Član 7.

(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (člana 50. stav 1.) Nacrt Izmjene Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu. Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida Izmjene Regulacionog plana, bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana.

Član 8.

(Finansiranje)

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će Društvo za građevinarstvo MVS-Gradnja d.o.o. Maglaj.

Član 9.

(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.

(Nosilac izrade)

Nosilac izrade Izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa čl.45. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 11.

(Stupanje na snagu)

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 pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" 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), 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 OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 23.05.2024 godine. za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Društvo za građevinarstvo MVS –Gradnja d.o.o. Maglaj, na osnovu Ugovora o poslovnoj saradnji broj : OPV-OV-1826/24 od 23.05.2024. godine zaključenog između Hrnjić Minadira sin Muhameda, Mulaomerović (rođ) Hrnjić Melise kći Muhameda i Društva za građevinarstvo MVS –Gradnja d.o.o. Maglaj.

Kako se navodi u zahtjevu firma MVS – Gradnja d.o.o. Maglaj, je sa vlasnicima zemljišta Hrnjić Minadrom i Mulaomerović Melisom napravila Ugovor o poslovnoj saradnji kojim je između ostalog data saglasnost MVS Gradnji preuzimanje svih pravnih i tehničkih radnji kod svih nadležnih službi Općine Maglaj.

U svom zahtjevu MVS – Gradnja d.o.o. Maglaj ističe da ima interes za izgradnju planiranog objekta ali da u odnosu na potrebe tržišta i zahtjeve kupaca nije u mogućnosti se prilagoditi veličini planiranog objekta i u okviru istog prema standardima i normama planirati stambene jedinice i prateće sadržaje koji su predviđeni za objekte kolektivnog stanovanja .

Planirani objekat u dimezijama od 30,0 x 14,0 metar spratnosti P+3 je planiran za lične potrebe, a obzirom da je došlo do promjene i da će se objekat graditi za potrebe tržišta, tako da je neophodno da se izvrše određene djelimične izmjene dimenzija planiranog objekta , utvrđene građevinske linije koja je određena pod gabaritom objekta i djelimično planiranog okolnog uređenja.

Predlažu se djelimične korekcije građevinske linije koja je utvrđena pod gabaritom planiranog objekta dim 30,0x14,0 metara s tim da bi se ista ostavila uz novoizgrađenu ulicu kako je i predviđeno planom.

Ukidanjem građevinske linije ostvlja se mogućnost proširenja objekta unutar građevinske parcele prema istoku i sjeveru za cca 3,0 metara, tako da bi novoplanirani objekat imao dimenzije cca 33,0 x17,0 metara, a planiranu spratnost Po (podrum) ili Sut.(suteran) +P (prizemlje stambena etaža) +5 spratnih stambenih etaža.

U odnosu na navedene korekcije, po potrebi djelimično bi se korigovalo okolno uređenje .

Stoga se predlaže pokretanje postupka djelimične izmjene regulacionog plana koje se mogu izvršiti u okviru navedene građevinske parcele, a da se ne utiče na osnovno rješenje koje je usvojilo općinsko vijeće.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u djelimičnu izmjenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj“, broj:11/21) - Grafički prikaz namjena i razmjestaj objekta utvrđeno je da je u okviru zemljišta označeno sa k.č.broj: 1045/4 i 1045/10,

1040/7,1040/5 ukupne površine 1058 m², posjednici Hrnjić Minadir sa dijelom 1/2 i Mulaomerović Melisa sa dijelom 1/2, upisane u pl. broj: 2273, k.o. Maglaj, određena građevinska parcela na planu parcelacije označena brojem 1. na kojoj je predviđena izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 30,0x 14,0 metara, spratnosti P(prizemlje) + 3 spratne stambene etaže.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je određena pod gabaritom planiranog objekta na udaljenosti od 5,0 metara od izgrađene saobraćajnice.

Uz navedenu građevinsku parcelu broj.1 na dijelu zemljišta koje veže uz navedenu građevinsku parcelu 1. određena je nova građevinska parcela na dijelu k.č. broj. 1040/2 i 1040/8 i dijelu k.č. br. 1003/2 na planu parcelacije označena brojem 2.

Na navedenoj građevinskoj parceli predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+3.

U okviru ostalog prostora predviđeno je okolno uređenje sa prilaznim saobraćajnicama i parking prostorima.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjala bi se utvrđena građevinska linija u dijelu gdje je određena pod gabaritom planiranog objekta, opredjeljena namjena i razmještaj objekata, 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.Navedenim izmjena se ne utiče na planirano rješenje u širem obuhvatu, korekcije se predlažu u okviru vlasničkog zemljišta i već formirane građevinske parcele.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana bi se u odnosu na prijedlog rješenja po djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar „Maglaj –sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“ broj: 11/21) i planiranu izgradnju dva stambeno poslovnih objekata spratnosti P+3 u okviru dvije planirane građevinske parcele označene na grafičkom prikazu Plan parcelacije brojem 1 i 2, izvršile djelimične korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, i građevinskih linija i predviđene spratnosti planiranih objekata.

Korekcijom u okviru građevinske parcele broj 1.i 2. bi se ukinula građevinska linija koja utvrđena pod gabaritom planiranih objekata, s tim da bi udaljenost građevinske linije ostala nepromjenjena prema novoizgrađenoj ulici, na udaljenosti od 5,0 metara.

Planirani objekat u okviru građevinske parcele broj 1. bi djelimično mijenjao dimenzije tako što bi se proširio unutar građevinske parcele prema istoku i sjeveru za cca 3,0 metara tako da bi novoplanirani objekat imao dimenzije cca 33,0 x17,0 metara .

Pored toga mijenjala bi se spratnost planiranog objekta na građevinskoj parceli broj 1. tako da bi umjesto planirane spratnosti P+3 objekt imao spratnost Po (podrum) ili Sut.(suteran) +P (prizemlje stambena etaža) +5 spratnih stambenih etaža.

U odnosu na navedene korekcije građevinske parcele broj1. koje se predlažu po zahtjevu Društva za građevinarstvo MVS –Gradnja d.o.o. Maglaj, obzirom da se u postupku djelimične izmjene regulacionog plana iz 2011 godine predlagala i izgradnja poslovno stambenog objekta na građevinskoj parceli broj 2.koja neposredno veže uz građevinsku parcelu broj.1 u ovom postupku prema predloženoj spratnosti planiranog objekta na građevinskoj parceli broj 1. korigovala bi se spratnost planiranog objekta i na građevinskoj parceli broj 2. koja bi bila Po (podrum) ili Sut.(suteran) +P (prizemlje stambena etaža) +5 spratnih stambenih etaža .

Ovim bi se uspostavila ista urbana struktura koja bi predstavljala cjelovito rješenje koje odgovara postojećim objektima izgrađenim na ovom širem prostoru.

Namjena planiranog objekta na građevinskoj parceli 2.ostaje nepromjenjena u prizemnoj etaži koja je određena kao poslovna.

U odnosu na navedene korekcije djelimično bi se mijenjalo i okolno uređenje koje bi se prilagodilo lokacijskog poziciji objekata i građevinskih parcela.

Predlažemo da se razmotri navedeni zahtjev 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

U skladu sa navedenim članom 50.stav 1.Zakona predložen je postupak donošenja izmjene Regulacionog plana u kojem je određeno da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta.

U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja dokumenta, što podrazumjeva izradu Prednacrt , Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene dokumenta.Stav 2 istog člana predviđa da se izuzetno od odredbe stava 1 navedenog člana izmjena i dopuna planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom ne mijenja osnovni koncepcija planskog dokumenta

Naglašavamo da je skraćeni postupak definisan i čl. 42 Stav 5 i 6 i 7 Zakona , gdje je u stavu 5 utvrđeno “ postupak izmjene planskog dokumenta se vrši po postupku i na način predviđen za donošenje tog planskog dokumenta”.

Stav 6 glasi. Izuzetno od stava 5. ovog člana , izmjena planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku ako se tom izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istog.

Stav 7 glasi. Nositelj pripreme u smislu odredbe stava 6. ovog člana podnosi Skupštini Kantona odnosno općinskom vijeću prijedlog izmjene planskog dokumenta “ što znači da se u postupku donošenja izmjene planskog dokumenta ne rade određene faze kao što je Nacrt dokumenta (na koji se provodi javna rasprava i javni uvid) a koji su predviđeni u postupku izrade i donošenja planskog dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o djelimičnoj Izmjeni 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 izmjenu planskih dokumenata.

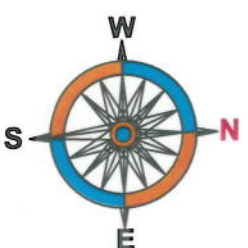
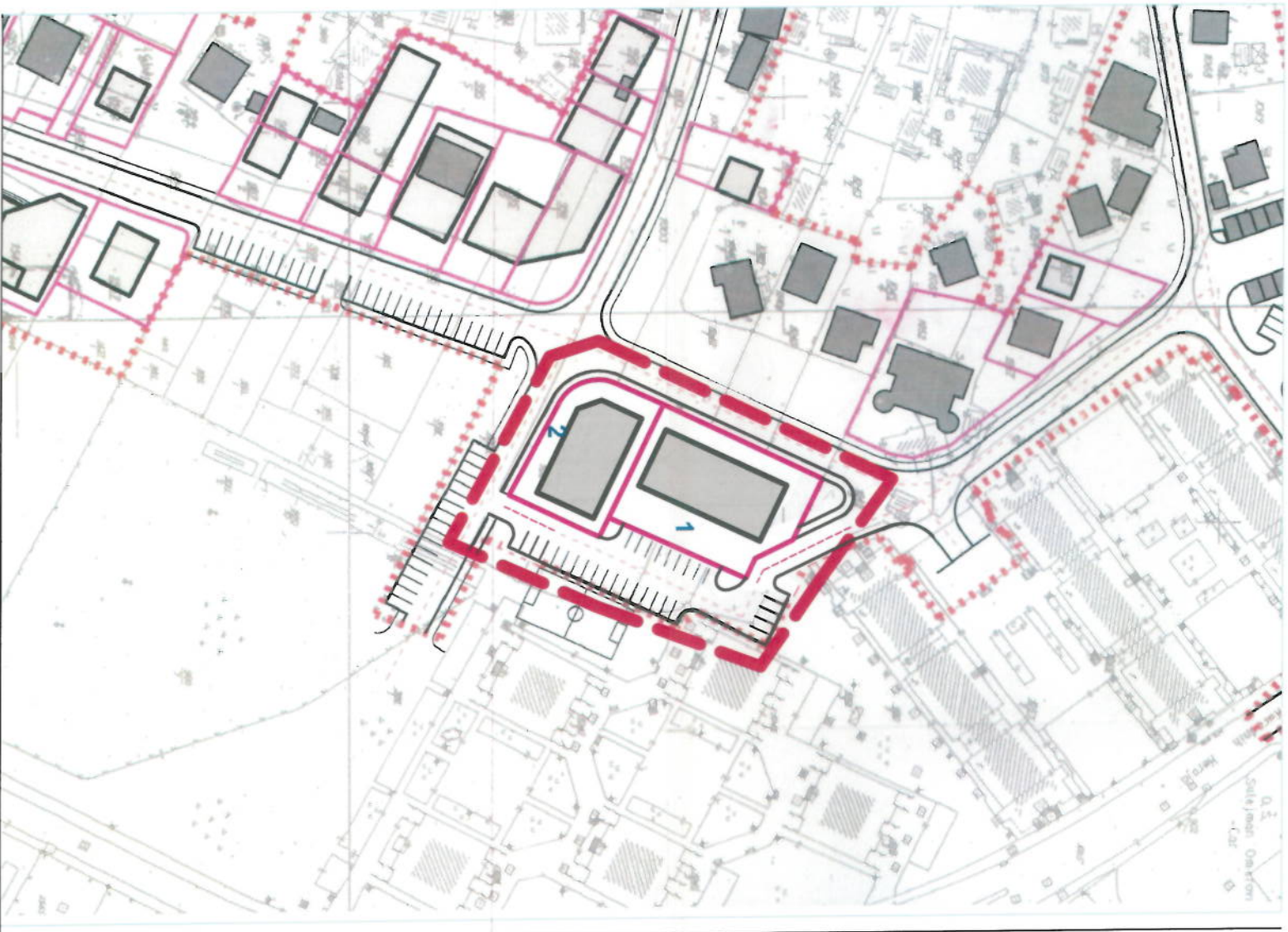
Prilog: Izvod iz djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

- Grafički prikaz plan parcelacije sa označenim građevinskim parcelama brpj 1. i 2.
- Skica – Prijedlog lokacijske pozicije planiranog objekta






POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Catić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELU
- parcela br.1 P=1.060m²**
- parcela br.2 P= 697m²**
-  NAMJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

STILPROJEKT™ d.o.o. P.J Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ELABORAT:	DIELEKTIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA CENTAR MAGLAJ - SIEVERNI DIJEL	PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM	
FAZA PROJEKTA:	PRILJEĐLOG PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Šifra projekta: IRP-M-11/21	M. 1:1000
		Maglaj, 11.2021. god.	No. RP.04



Prijedlog za pokretanje postupka izmjene regulacionog plana "Maglaj-centar-sjev. dio"



