

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 45, 46, 47,48 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 2024 godined o n o s i

O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana “STARI GRAD” Maglaj

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionogplana “STARI GRAD“ Maglaj (Službene novine općine Maglaj broj: 05/2011).

Inicijativa Općine Maglaj

Član 2.

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 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 .

Prilaz zemljištu i objektu izgrađenom na k.č. broj : 1663 opredjeljuje iz sa trga Alije Izetbegović planiranim prolazom,te se za izgrađeni objekat određuje građevinska parcela u okbviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 1663.(građevinska parcela na planu parcelacije određena brojem 21),

Član 3

Izmjena Regulacionog plana sastoji se od **Tekstualnog i Grafičkog dijela.**

TEKSTUALNI DIO:

1. Urbanistička osnova
2. Urbanistički koncept izgradnje i uređenja prostora
3. Smjernice za provođenje djelimične izmjene Regulacionog plana, „STARI GRAD“

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata izmjene
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeća parcelacija
4. Postojeće stanje infrastrukture
5. Plan parcelacije
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
7. Plan Regulacionih i Građevinskih linija
8. Plan Infrastrukture

Član 4

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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ sadržan je u odredbama člana 42, 45, 46, 47,48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko - dobojskog kantona („Službene novine Zeničko –dobojskog kantona, broj 17/23), i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ broj: 02-04-1-857/24 od 04.06..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 Izmjene Regulacionog plana.

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 –Grafički 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 namjene 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 IZMJENE REGULACIONOG PLANA

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 izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ (Odluka broj: 02-04-1-317/23) .

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 izmjene 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 “Omerdino polje ” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 04.06.2024. godine, razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02- 04-1- 856/24).

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrta dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji su određeni u ovoj Odluci.

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u periodu od 05.06. do 18.06.2024. godine , nakon čega je održana Javna rasprava dana 21.06.2024. godine u 17 sati u Sali Općinskog vijeća Maglaj.

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj, prostorijama Općine Maglaj Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove i na Web stranici Općine Maglaj.

O izlaganju dokumenta na javni uvid građani su bili informisani putem obavještenja koje se objavljuje na sredstvima javnog informisanja, RTV Maglaj .

U periodu javnog uvida u Službi nije izvršen ni jedan uvid u predloženi dokument Izmjene Regulacionog plana.

Javna rasprava je održana dana 21.06.2024. godine, na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca izrade „Tehno biro“ d.o.o. Tuzla, saradnici društvo „3E PROJEKT“ d.o.o. Maglaj, predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj kao i nekoliko zainteresiranih građana.

Javna rasprava je provedena i na istoj se raspravljalo o predloženom rješenju i načinu realizacije planiranog rješenja.

Prisutni su izrazili svoje zadovoljstvo za planiranu izgradnju i rješenje dugogodišnjeg problema saobraćaja na ovom prostoru. na ovom prostoru te su potom iznijeli i svoje prijedloge i predložili da se isti razmotre.

Svoje mišljenje je iznijeli su predstavnici porodice Ibranović koji imaju svoje zemljište i izgrađen postojeći objekat na zemljištu k.č. broj: 1663 (građevinska parcela broj21) koji je ukazao na neke probleme u rješavanju statusa svog objekta i zemljišta te tražio da u koliko je moguće postojećem njegovom objektu se riješi prilaz sa Trga Alije Izetbegović predviđenim prolazom u dijelu gdje su predviđeni parking prolazi te da se za njegov objekat odredi građevinska parcela u okviru vlasničkog zemljišta .

Na javnoj raspravi razmotren je prijedlog porodice Ibranović te je konstatovano da se mogu prihvatiti predloženi prijedlozi koji se odnose na prilaz i građevinsku parcelu.

Zaključeno je da se u dijelu drugog vlasničkog zemljišta zemljišta k.č. broj: 1664 kroz ovaj postupak ne može rješavati status planiranih objekata na njihovom zemljištu te je predloženo da se to rješava kroz poseban postupak po njihovom zahtjevu za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Stari grad“.

Nosilac pripreme je postupio po predloženim preporukama sa Javne rasprave te je izvršena analiza predloženog rješenja i navedenih preporuka i prijedloga sa Javne rasprave, te potom

dostavljen je Stav i Mišljenje na Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Nosiocu izrade.

Nosilac izrade djelimične izmjene Regulacionog plana uradio je Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana prema dostavljenom mišljenju Nosioca pripreme te dostavio Općini Maglaj.

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme, i iznesenim prijedlozima .

Prijedlog Izmjene Regulacionog plana urađen je u Tekstualnom i Grafičkom obliku i sadržaju u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. Postupak izrade izmjene Regulacionog plana „Stari grad“ proveden je u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

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 Prilaz zemljištu i objektu izgrađenom na k.č. broj : 1663 opredjeljuje iz sa trga Alije Izetbegović planiranim prolazom, te se za izgrađeni objekat određuje građevinska parcela u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 1663.(građevinska parcela na planu parcelacije određena brojem 21),

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „STARI GRAD“,Maglaj.

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj

- Plan Namjene i razmještaja objekat iz važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

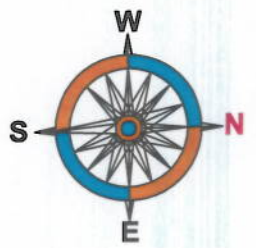
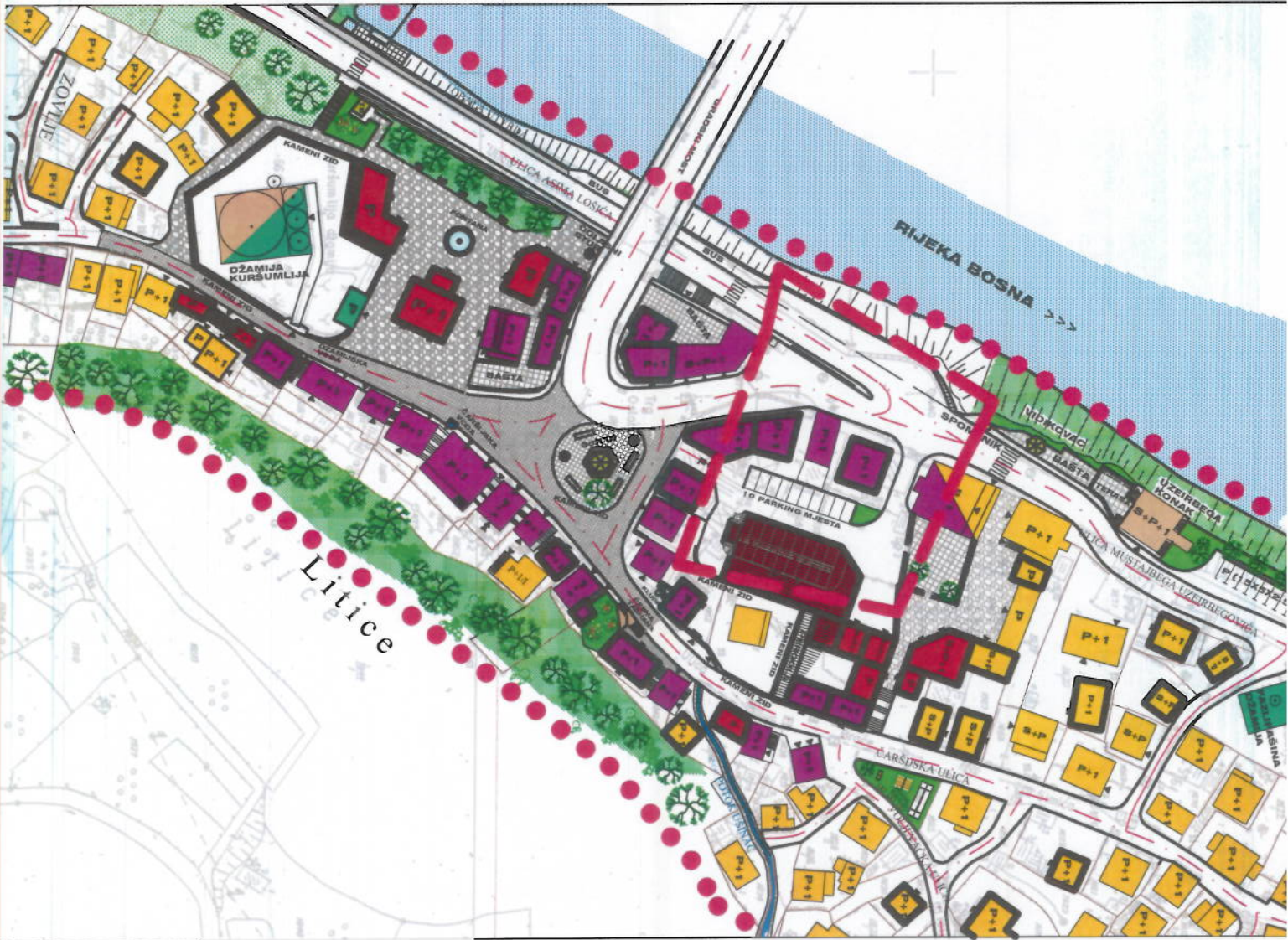
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU

Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP STARI GRAD - MAGLAI

- 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 BIRQ, ul. Bone Strehene br. 127. - Tuzla

Naselje: OPCIJA MAGLAI

Faza projekta: Naziv elaborata:

PRILEDLOG PLANU DIELIMICNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD" MAGLAI

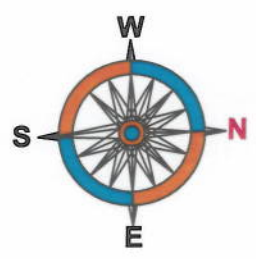
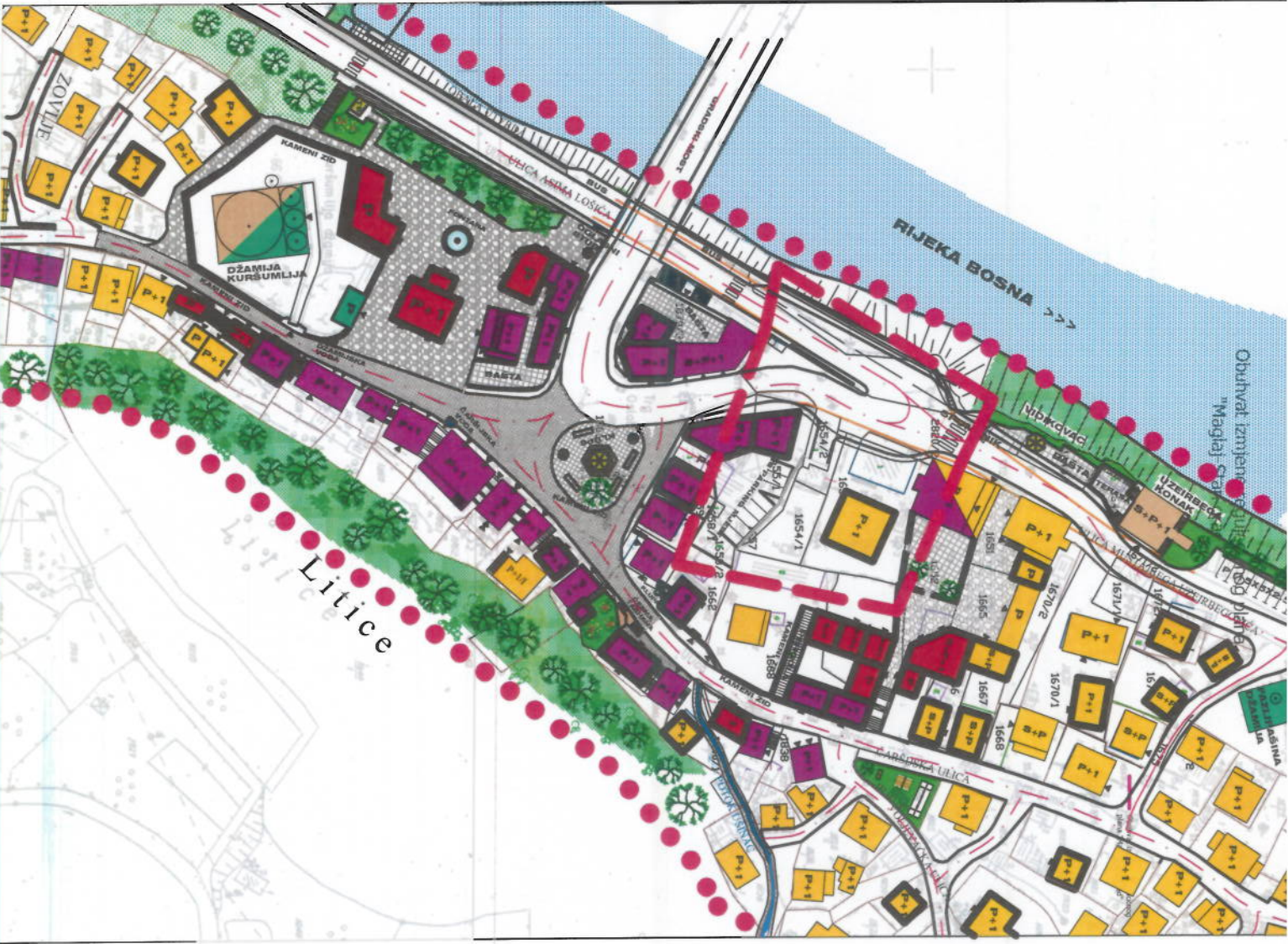
Vodeni planer: Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.

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

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

Mjerno: Broj projekta: Datum: Crtič br.

1:1000 05-IRP-M-06/24 Juni, 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:

- P PRIZEMLJE
- P+1 PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA

NAMJENA POKRIVANJA:

- JAVNE ZELENE POKRIVINE
- SAOBRAĆAJNA POKRIVINA
- POSTOJEĆA IZGRADJENA SAOBRAĆAJNICA
- VODENA POKRIVINA

GRANICE OBUHVATA:

- GRANICA OBUHVATA ZONA "I"

TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MAGLAIJ**

Faza projekta: Naziv elaborata:
PRILIEDI OC DIELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA PLANA "STARI GRAD" MAGLAIJ

Voditelj planera: *Jasmina Halilović; dipl. ing. arh.*
 Planer - Saradnik: *Juvel Žunić; dipl. ing. arh.*

| | | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|
| Nacr.: PLAN NAMJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA | | | |
| Mjerilo: 1:1000 | Broj projekta: 05-IRP-M-06/24 | Datum: Junj, 2024. god. | Crez br.: 4. |

