

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», br. 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće 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 djelimična izmjena Regulacionog plana "Centar Maglaj–sjeverni dio" („Službene novine Općine Maglaj“ br. 08/05)
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 džmije 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 spratnoti 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 ljljlana 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.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju planiranih sadržaja i okolnog uređenja u okviru kojeg se predviđa i postavljanje ograde oko dijela harema će se odrediti u skladu sa odredbama Odluke o provođenju regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i Zakona o prostornom uređenju i građenju zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj17/23)

Član 4

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenim novinama općine Maglaj“

PREDSJEDAJUĆA

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 "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 („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, br. 17/23) i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-04-1- 858/24 od 04.06.2024. 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 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 Reglacionog 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 ljiljana 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 IZMJENE REGULACIONOG PLANA

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, Nacrta 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 i određene sugestije i smjernice Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

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

Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni 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 Komplexa poslovno stambenih objekata je urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u članu 2. ove Odluke.

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- 858/24).

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 18.06.2024. 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 objavljivalo 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 20.02.2024. 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 na ovom prostoru te su potom iznijeli i svoje prijedloge i predložili da se isti razmotre.

Prijedlog prisutnih je bio da se analizira predloženo rješenje planiranog poslovno stambenog objekta te da se oblikovno i arhitektonskim izgledom dopuni tako da se uklapa uz objekat džamije i čini cjelinu u okviru harema.

Pored toga predloženo je da se izvrši analiza predložene visine ograde oko harema te je predloženo da to ne bude ograda koja će imati visinu veću od 1,10 metara,

Nosioc 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 „Centar Maglaj –sjeverni dio“ Nosiocu izrade.

Nosioc 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 za planirni objekat.

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 „Centar Maglaj – sjeverni dio” proveden je u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

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.

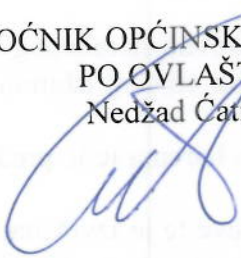
U okviru ostalog okolnog prostora predviđa se izgradnja šadrvana, fontane i ulazne kapije sa ogradom oko dijela harema.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj- sjeverni dio“

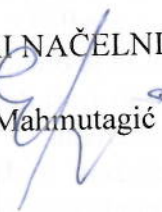
Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“

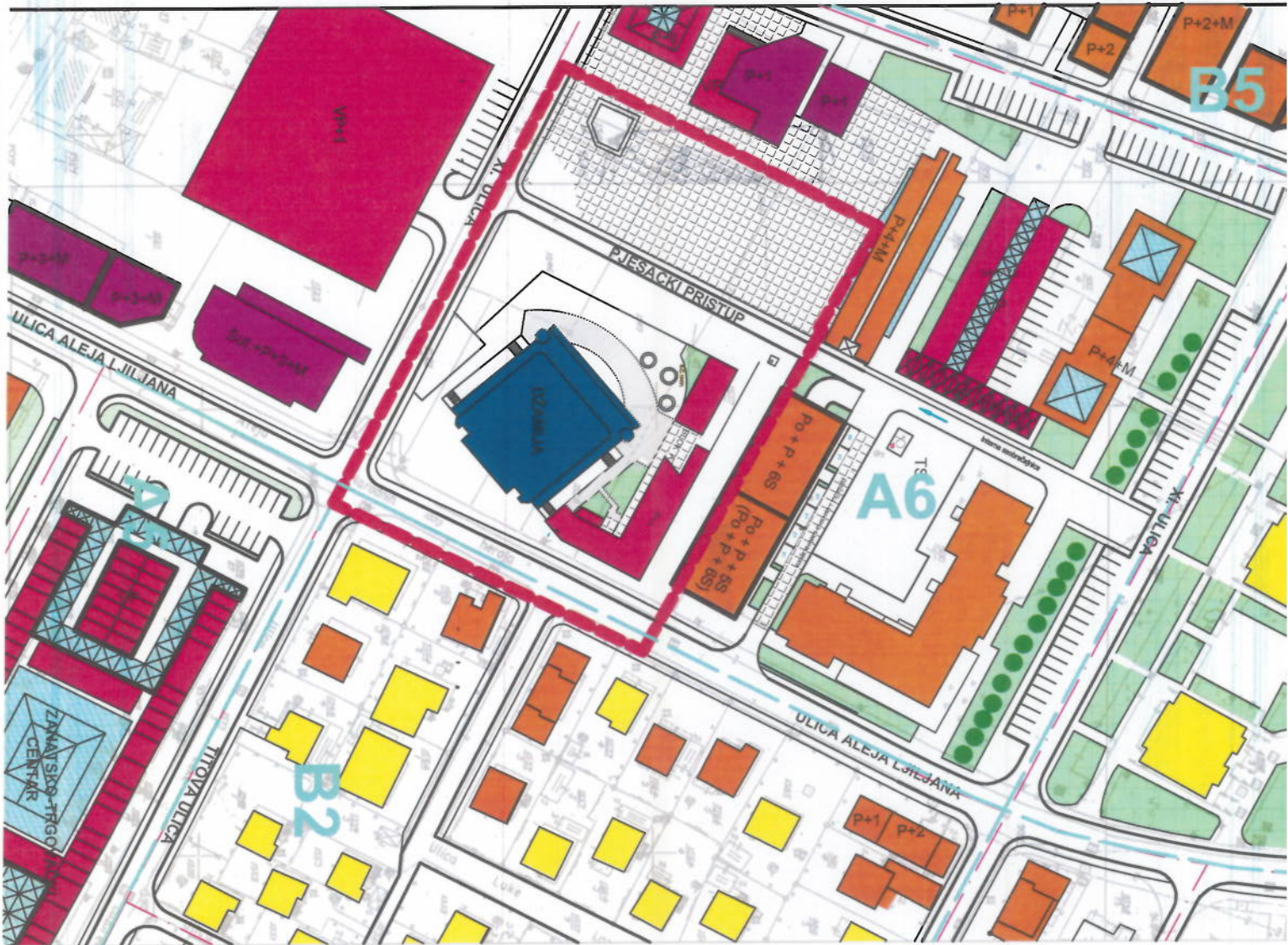
- Plan Namjene i razmještaja objekata važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene objekata djelimične izmjene Regulacionog plana

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE:
RP CENTAR MAGLAI - SJEVERNI DIO

POSTOJEĆI OBJEKTI

PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMIJENA OBJEKATA:

POSLOVNI OBJEKTI

POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

STAMBENI OBJEKTI

VIJERSKI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

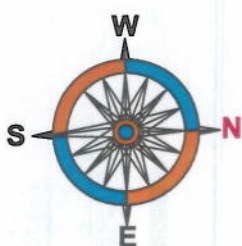
P PRIZEMLJE

P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMIJENA POVRŠINA

ZELENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNIČNO

PROJEKTI BIRO, ul. Bojne Srebrne br. 127. - Tuzla

Naručilac:

OPĆINA MAGLAI

Faza projekta:

PRILIDLOG
PLANA

Naziv elaborata:

DIELOMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "MAGLAI CENTAR - sjeverni dio"

Voditelj planera:

Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.

Planer - Saradnik:

Jusuif Žunić; dipl. ing. arh.

Nacrt:

IZVOD iz VAŽEĆEG R.P.

SA ZONOM OBUHVATA IZMJENE

Mjerna:

Broj projekta:

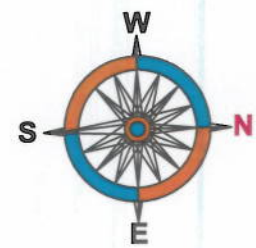
Datum:

1:1000

04-IRP-M-06/24

Junj, 2024. god.

Crtež br. 1.



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAIJ - 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
 - VODENA POVRŠINA

TEHNO			
PROJEKTI BIRQ, ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla			
Naručilac:		OPĆINA MAGLAIJ	
Faza projekta:	Naziv elaborata:		
PRILJEOG	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG		
PLANA	PLANA "MAGLAIJ CENTAR - sjeverni dio"		
Voditelj projekta:	Jasmin Halilović, dipl. ing. arh.		
Planer - Saradnik:	Jusuif Zantić, dipl. ing. arh.		
Nacrt:			
PLAN NAMIJENE I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA			
Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crtež br.
1:1000	04-IRP-M-06/24	Junl, 2024. god.	4.

