

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", 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 "OMERDINO POLJE" Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjene Regulacionog plana " Omerdino Polje " („Službeni glasnik Općine Maglaj“ br. 07/90 i 5/10)

Zahtjev: Bečirović Suljo Omerdino Polje, Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište podnosioca zahtjeva označeno kao k.č. br 2666/13 „Omerdino polje „, kuća i zgrada površine 60 m² i dvorište površine 200 m² , 2666/61 „Omerdino polje „Njiva 3 kl. površine 171 m², kao i ostalo zemljište u označenom obuhvatu djelimične izmjene i to: k.č. br 2642/1 površine 219 m² i 677 m², 2666/12 površine 240 m², 2666/14 površine 68 m² i dvorište 176 m², 2666/15 površine 178 m², 2666/17 površine 159 m², i 311 m², 2666/46 površine 350 m², 2666/47 površine 341 m², 2666/55 površine 130 m², 2666/61 površine 171 m², 2667/2 površine 478 m², 2667/4 površine 76 m², 2667/5 površine 146 m², 2667/6 površine 309 m², 2682 površine 464 m², 2684/1 površine 106 m², 2684/2 površine 50 m², 2684/3 površine 158 m², 2684/5 površine 7 m², 2684/6 površine 55 m², 2685/1 površine 528 m², i 77 m², 2685/3 površine 92 m² i 144 m², 2686 površine 36 m² i 123 m², 2687 površine 431 m², 2688/1 površine 62 m² i 259 m², 2688/2 površine 28 m², 2689 površine 669 m², 2692/1 površine 857 m², 2694/1 površine 3813 m², 2694/2 površine 7 m², 2694/3 površine 5 m², 2696/1 površine 358 m², 2696/2 površine 128 m², 2696/3 površine 172 m² K.O. Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru zadanog obuhvata izvršile djelimične korekcije planirane parcelacije i saobraćajnog rješenja tako što bi se dio izgrađene saobraćajnice koja se odvaja od regionalnog puta Doboj –Zavidovići zadržala sa statusom stalne saobraćajnice i vezala za planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

U odnosu na lokacijsku poziciju izgrađene saobraćajnice izvršila bi se izmjena planirane parcelacije i u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata. Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bečirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12 , i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

Član 3.

Izmjena 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 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 Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana "Omerdino polje" 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 usvajanju izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽNJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 11.08.2023 godine za izmjenu Regulacionog plana „Omerdino polje“, Općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Bećirović (Abid) Suljo.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu posjeduje zemljišne označeno sa k.č. br.2666/13 u površini od 60 m², i dvorište površine 200 m² te zemljište k.č. br. 2666/61 površine 171 m² koje se nalazi u naselju Omerdino polje.

Kako se navodi sa sjeverne strane njegove građevinske parcele nalazi se zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br.2666/12, 2667/4 2666/1 koje i koristi i na kojem je po Regulacionom planu predviđena izgradnja stambenog objekta a čija izgradnja se ne može realizovati jer se jedan dio zemljišta koristi kao prilazni put susjednim objektima a u jednom dijelu je odvodni kanal za vode.

Navedeni prilazni put je asfaltiran tako da se na tom dijelu ne može realizovati predviđena izgradnja stambenih objekata i formiranje građevinskih parcela .

Stoga podnosilac zahtjeva traži da se dio slobodnog zemljišta između predviđenih i izgrađenih saobraćajnica sa sjeverne strane njegove građevinske parcele kroz izmjenu regulacionog plana odredi kao jedna građevinska parcela za već izgrađeni stambeni objekat te da se na taj način omogućiti kupovina tog dijela zemljišta od Općine Maglaj.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sa k.č. br. 2666/13 u površini od 60 m², i dvorište površine 200 m², 2666/61 površine 171 m², kao i ostalo zemljište navedeno u članu 1. Odluke nalazi u okviru Regulacionog plana "Omerdino Polje" („Službeni glasnik Opštine Maglaj“ broj: 07/90) .

Regulacionim planom na ovom i širem prostoru predviđeno je saobraćajno rješenje sa određenim rasterom internih saobraćajnica sa kojih je predviđen prilaz planiranim građevinskim parcelama i objektima.

Kako su u periodu izgradnje objekata , prije izrade Regulacionog plana rješavani prilazi interno sa vlasnicima zemljišta a trenutno nisu realizovana planirana rješenja po Regulacionom planu za prilaz izgrađenim i planiranim objektima izgrađene su i uspostavljene prilazne saobraćajnice sa kojih je omogućen kolski prilaz većem dijelu izgrađenih objekata.

Tako je izgrađena i asfaltirana prilazna saobraćajnica koja se odvaja od regionalnog puta Doboj Zavidovići koja se koristi kao jedini prilaz za izgrađene objekte na prostornom obuhvatu koji je predmet djelimične izmjene u okviru kojeg je i izgrađeni objekat Bećirović Sulje . Izgradnjom ove saobraćajnice nije moguće realizovati planirane građevinske parcele na dijelu tog zemljišta i izvršiti izgradnju planiranih objekata.

U većem dijelu ovaj prostor je već izgrađen tako da se izgradnjom ove interne saobraćajnice ne remeti osnovno saobraćajno rješenje, a ista bi se vezala na planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Kroz postupak Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ bi se u okviru označenog obuhvata, u odnosu na planirano saobraćajno rješenje i utvrđeni raster saobraćajnica, te izgrađenu asfaltnu prilaznu saobraćajnicu izvršila izmjena planirane parcelacije te u skladu sa postojećim stanjem izgrađenosti formirale građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata.

Tako bi se i podnosiocu zahtjeva Bečirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 , i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12 , i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem bi se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

IV PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na redovnoj sjednici održanoj 07.09.2023 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 „Omerdino polje “ (Odluka broj: : 02-04-1- 1451/23) .

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ 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 „Omerdino polje “ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inžinjering „TEHNO biro “ d.o.o. Tuzla .

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem „TEHNO biro” d.o.o. Tuzla potpisao je dana 11.11.2023.godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „OMERDINO POLJE “. 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 dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ 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.

Nakon pregleda dostavljene dokumentacije utvrđeno je da nije bilo izmjena u odnosu na date smjernice Nosioca pripreme te je dato mišljenje Nosiocu izrade da se radi Nacrt izmjene planskog dokumenta .

Nosilac izrade uradio je Nacrt djelimične izmjene I dostavio Nosiocu pripreme na provođenje daljih postupaka.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.04.2024. godine, razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02- 45 -1- 662/24).

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 18 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 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.

Nakon završene Javne rasprave Nosiocu izrade dato je mišljenje da se nastavi sa izradom Prijedloga djelimične izmjene.

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 „Omerdino polje“ proveden je u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana su u okviru zadanog obuhvata izvršene djelimične korekcije planirane parcelacije i saobraćajnog rješenja tako što se dio izgrađene saobraćajnice koja se odvaja od regionalnog puta Doboj –Zavidovići zadržala sa statusom stalne saobraćajnice i vezala za planiranu saobraćajnicu po Regulacionom planu.

U odnosu na lokacijsku poziciju izgrađene saobraćajnice izvršena je izmjena planirane parcelacije i u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti određene građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta i dijela slobodnog zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru kojeg se nebi mogla formirati posebna građevinska parcela, i planirati izgradnja objekata. Tako se i podnosiocu zahtjeva Bečirović Sulji postojećoj građevinskoj parceli označenoj sa k.č. br. 2666/13 i 2666/61 na kojoj postoji izgrađen stambeni objekat pripojio dio zemljišta k.č. br. 2666/12, i dio k.č. br.2666/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Predloženim rješenjem se izgrađena asfaltna prilazna saobraćajnica prema planiranom stanju po planskoj dokumentaciji i postojećem stanju izgrađenosti zadržala sa statusom stalne saobraćajnice te prema istoj uspostavilo rješenje koje bi odgovaralo vlasnicima objekata i zemljišta, a čime se nebi uticalo na osnovni raster planiranog saobraćajnog rješenja.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „Omerdimno polje“

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje“ Maglaj

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

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP OMERDINO POLJE MACLAI
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMIJENJA OBJEKATA:
 - POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
 - POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKTI
 - PLANIRANI STAMBENI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:
 - P PRIZEMLJE
 - P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA
- NAMIJENJA POUVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POUVRŠINA

T E H N O
PROJEKTI BIRU, ul. Bone Srebrne br. 127. - Tuzla

Naručilac: **OPĆINA MACLAI**

Faza projekta: **PRILEDIOG PLANA**
Naziv elaborata: **DIEUMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA OMERDINO POLJE MACLAI**

Voditelj planera: **Jasmin Halilović, dipl. ing. arh.**




Planer - Saradnik: **Jusuf Žunić, dipl. ing. arh.**

Nacrt: **IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE**



Mjerilo: **Broj projekta: Datum: Crtaj br.**
1:1000 08-IP-M-06/24 Junij, 2024. god. 1



LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP OMERIDNO POLJE MAGLAI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMIJENA OBJEKATA:**
-  POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKTI
-  PLANIRANI STAMBENI OBJEKTI

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

-  NAMIJENA POUVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POUVRŠINA

TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MAGLAI**

Faza projekta: **PRUJEDLOČ** Naziv elaborata: **DIJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "OMERIDNO POLJE" MAGLAI**

Voditelj planera: **Jasmin Halilović; dipl. ing. arh.**

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

Nacrt: **PLAN NAMIJENE I RAZMJESŤAJNA OBJEKATA**

Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crez br.:
1:1000	09-18-P-M-06/24	Junij, 2024. god.	3.

