

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 dana 2024 godine d o n o s i

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

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjena Regulacionog plana "Centar Maglaj - sjeverni dio" (Službene novine Općine Maglaj, broj 08/05 i 6/11)

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

Član 2

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, Brčanović Mirsada udio 271/576, koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M11 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, stim 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 33,0x17,0 metara .Pored toga mijenjala 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 bbroj 2.ostala nepromjenjena u prizemnoj etaži koja je određena kao poslovna.

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

Urbanističko-tenički 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

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 „Centar Maglaj – sjeverni dio“

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 "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, broj 17/23), i Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Reglacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-04-1-855/24 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 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 –Gradnj 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 – Gadnja d.o.o. Maglaj. je sa vlasnicima zemljišta Hrnjić Minadirom i Mulaomerović Melisom napravila Ugovor o poslovnoj saradnji odnos kojim je između ostalog data saglasnost MVS Gradnji preuzimanje svih pravnih i tehničkih radnji kod svih nadležnih službi Općine Maglaj..

U svom zahtjevu MVS – Gadnja 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 gbaritom objekta i djelimično planiranog okolnog uređenja.

Predlažu se djelimične korekcije građevinske linije koja je utvrđena pod gabaritom plniranog objekta dim 30,0x14,0 metara stim 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 .

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 u djelimičnu izmjenu regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“ broj:11/21) - Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata 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 30,0 x 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 mijenjale bi se utvrđene građevinske linije u dijelu gdje su određene pod gabaritom planiranog objekta , opredjeljenu namjenu 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.

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 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. 2. bi se ukinula građevinska linija koja utvrđena pod gabaritom planiranih objekata, stim 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 i spratnost planiranih objekata na građevinskim parcelam broj 1. i 2. tako da bi umjesto planirane spratnosti P+3 objekti imali spratnost Po (podrum) ili Sut.(suteran) +P (prizemlje stambena etaža) +5-6 spratnih stambenih etaža, stim da bi namjena planiranog objekta na građevinskoj parceli 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.

V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 04.06.2024 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 „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: : 02-04-1- 855/24 godine.

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 42 stav 6 i 7, članom 48 i 50 sav 2 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, (skraćeni postupak) i radi u formi i sadržaju Prednacrt, i Prijedloga 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 za projektovanje i inženjering „TEHNO BIRO“ „ d.o.o. Tuzla .

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem d.o.o. „TEHNO BIRO d.o.o. Tuzla potpisao je dana 20.06.2024. godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade Nosilac pripreme dostavio je Smjernice i urbanističko tehničke uslove za planirane korekcije i 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- skraćeni postupak.

Nosilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- sjeverni dio“. i 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” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Nakon izvršenog pregleda Prednacrt djelimične izmjene Regulacionog plana utvrđeno je da je dokument urađen u skladu sa smjericama Nosioca pripreme, i odredbama Odluke o pristupanju.

Nosiocu izrade predložene su manje djelimične korekcije strukture planiranog objekta i manje korekcije okolnog uređenja i prilaza planiranim parking prostorima te predloženo da se radi Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana.

Nosilac izrade uradio je Prijedlog dokumenta dostavio općini Maglaj na dalje provođenje i dostavljanje dokumenta Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je Nosilac izrade postupio u skladu sa mišljenjem Nosioca pripreme i nije bilo većih odstupanja od predloženog rješenja u Prednacrtu djelimične izmjene, te da je dokument urađen u tekstualnom i grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko- dobojskog kantona kao i donesenim Odlukama Općinskog vijeća Maglaj.

VI PRIJEDLOG RJEŠENJA

Pegledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da su Prijedlogom djelimične Izmjene Regulacionog plana, 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, izvršene 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, stim da bi udaljenost građevinske linije ostala nepromjenjena prema novoizgrađenoj ulici , na udaljenosti od 5,0 metara.

Planirani objekat u okviru građevinske parcele broj 1. je djelimično mijenjao dimenzije tako se isti proširio unutar građevinske parcele prema istoku i sjeveru za cca 3,0 metara tako da novoplanirani objekat ima dimenzije cca 33,0x17,0 metara. Pored toga mijenjana je i spratnost planiranih objekata na građevinskim parcelama broj 1. i 2. tako da 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.ostaje nepromjenjena u prizemnoj etaži koja je određena kao poslovna.

U odnosu na navedene korekcije djelimično je izvršena manja korekcija strukture planiranog objekta, kao i okolno uređenje koje se prilagodilo lokacijskoj poziciji novoplaniranog objekta i građevinskih parcela.

Urbanističko-tenički 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)

Pijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana urađen u tekstualnom i grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko- dobojskog kantona, donesenim Odlukama Općinskog vijeća Maglaj.

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 iz važećeg Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ .
- Plan Namjene i razmještaja objekata djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

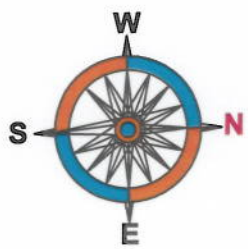
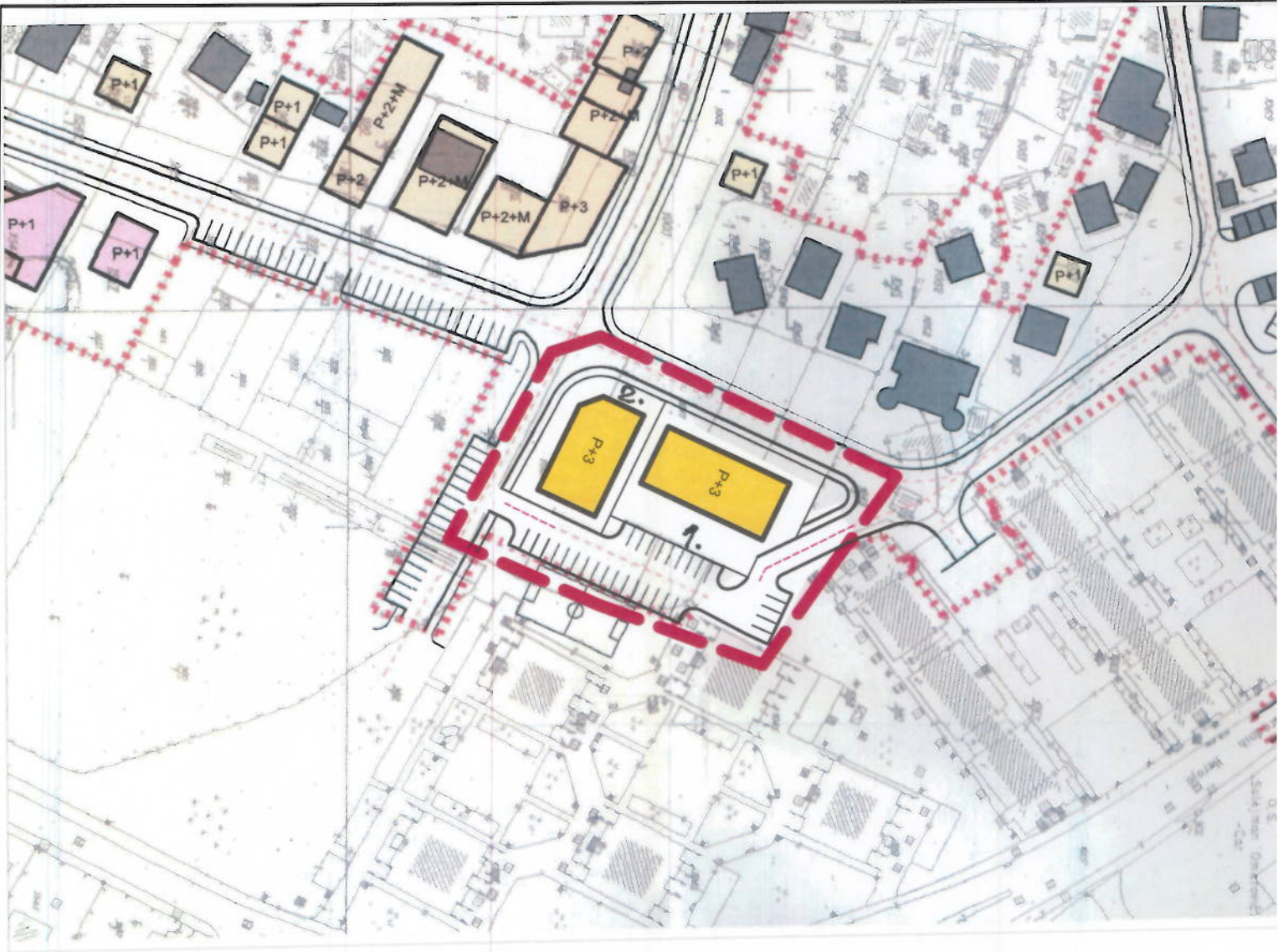
PO OVLAŠTENJU

Nedžad Čatić






OPĆINSKI NAČELNIK




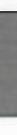
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA:

-  GRANIČA OBUHVATA IZMJENE RP MAGLAJ CENTAR - SIEVERNI DIO
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMIJENA OBJEKATA:

-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

-  P PRIZEMLJE
-  P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMIJENA POVRŠINA

-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MAGLAI**

Faza projekta: **PRIJEDLOG DJELOVNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI - sjeverni dio"**

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

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

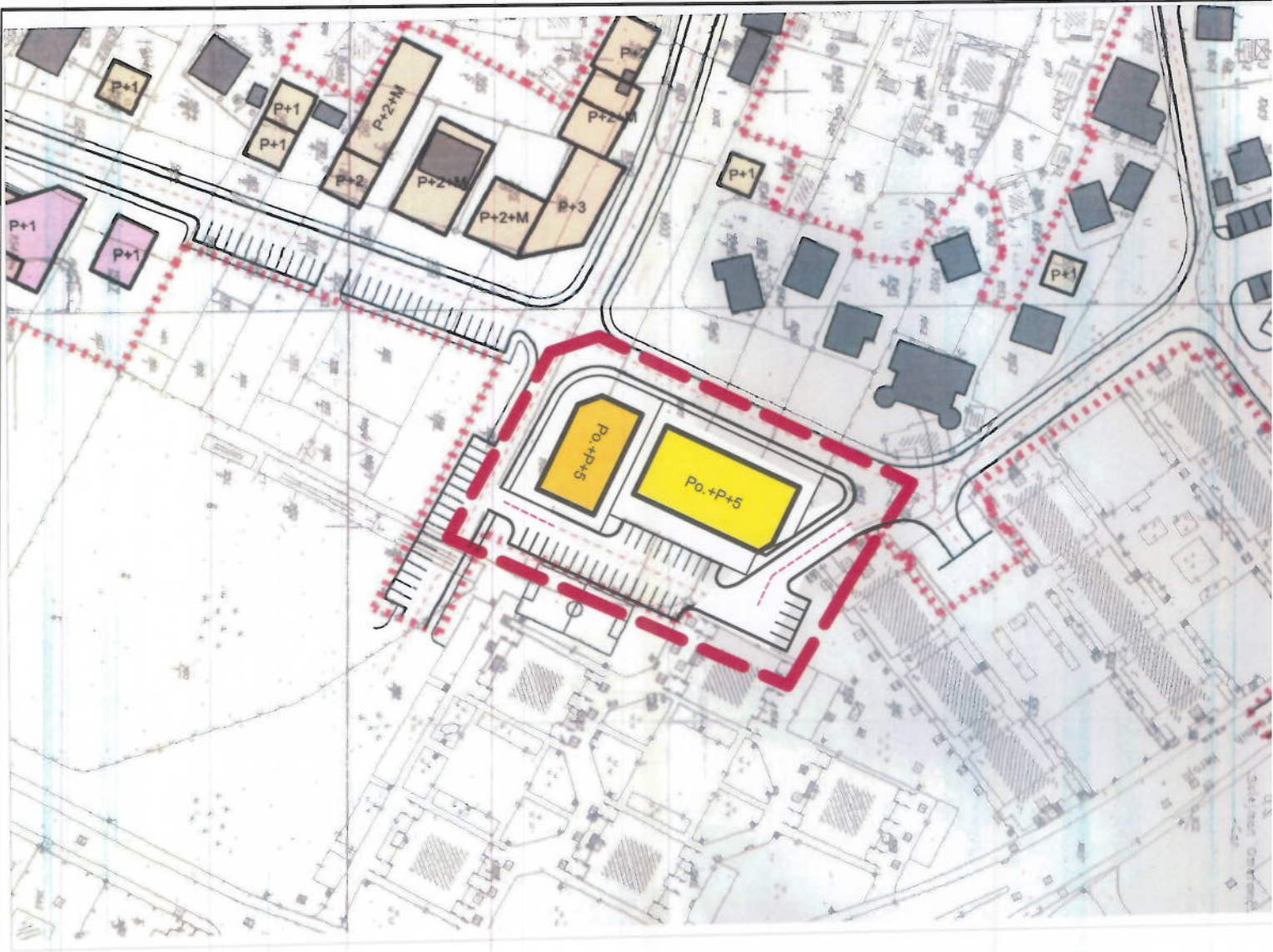
Nacrt: **IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. PLAN NAMIJENE I RAZNMJEŠTAJA OBJEKATA**

Mjerilo: Broj projekta: Datum: Čtež br. 1:1000 10-IRP-M-06/24 Juni, 2024, god. 1.

LEGENDA

-  Area not covered
-  Area covered by water
-  Area covered by forest
-  Area covered by agriculture
-  Area covered by urban
-  Area covered by pasture
-  Area covered by other
-  Boundary
-  Road
-  River

Area	Code	Color
Area not covered	01	White
Area covered by water	02	Yellow
Area covered by forest	03	Green
Area covered by agriculture	04	Blue
Area covered by urban	05	Grey
Area covered by pasture	06	Orange
Area covered by other	07	Purple
Boundary	08	Black border
Road	09	Black border
River	10	Black border



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATATA IZMJENE
RP MAGLAI CENTAR - SIEVERNI DIO

POSTOJEĆI OBJEKTI

PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMIJENA OBJEKATA:

STAMBENI OBJEKTI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

POSTOJEĆI OBJEKTI

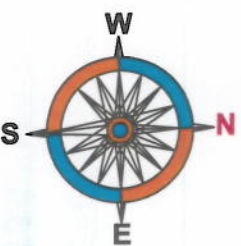
SPRATNOST OBJEKATA:

P PRIZEMLJE

P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMIJENA POKRŠINA

SAOBRAĆAJNA POKRŠINA



TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MAGLAI**

Faza projekta: **PRUJEDLOG**
Naziv elaborata: **DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI" - sjeverni dio***

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

Planer - Saradnik: **Jasur Zunić; dipl. ing. arh.**

Nacrt: **[Signature]**

PLAN NAMIJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA

Mjerilo: 1:1000	Broj projekta: 10-IRP-M-06/24	Datum: Junj, 2024. god.	Crež br.: 3.
------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	---------------------



LEGENDA

1. Kawasan Perkotaan
2. Kawasan Industri
3. Kawasan Pertambangan
4. Kawasan Perikanan
5. Kawasan Perikanan
6. Kawasan Perikanan
7. Kawasan Perikanan
8. Kawasan Perikanan
9. Kawasan Perikanan
10. Kawasan Perikanan

- 1. Kawasan Perkotaan
- 2. Kawasan Industri
- 3. Kawasan Pertambangan
- 4. Kawasan Perikanan
- 5. Kawasan Perikanan
- 6. Kawasan Perikanan
- 7. Kawasan Perikanan
- 8. Kawasan Perikanan
- 9. Kawasan Perikanan
- 10. Kawasan Perikanan

No.	Nama Kawasan	Kode Kawasan
1	Kawasan Perkotaan	1
2	Kawasan Industri	2
3	Kawasan Pertambangan	3
4	Kawasan Perikanan	4
5	Kawasan Perikanan	5
6	Kawasan Perikanan	6
7	Kawasan Perikanan	7
8	Kawasan Perikanan	8
9	Kawasan Perikanan	9
10	Kawasan Perikanan	10

