

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", br. 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 "Novi - Šeher "**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjena Regulacionog plana "Novi Šeher" („Službene novine općine Maglaj“, broj: 07/09)

Zahtjev Budimir Marinko iz Novog Šehera

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m², 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ive Marinko sa dijelom 1/1.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Budimir Ive Marinka iz Novog Šehera, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju kolektivnih stambenih objekata u okviru zemljišta k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m² i 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, izvršene korekcije te umjesto planiranih navedenih stambenih objekata kolektivnog stanovanja predviđena izgradnja samostalnih individualnih stambenih objekata.

Za planirane objekte određene su nove građevinske parcele.

Interno saobraćajno rješenje se djelimično korigovalo samo u okviru predmetnog zemljišta Budimir Marinka, dok su se ostale prilazne saobraćajnice zadržale kako je to predviđeno Regulacionim planom.

Član 3.

Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove

Projekcija izgradnje i uređenja prostora

Smjernice za provođene 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 4

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 "Novi Šeher" 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), i Nacrtu Odluke Općinskog vijeća Maglaj o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ broj: 02-04-1-512/24 od 2803.2024. 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 15. 05. 2023. godine za izmjenu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Budimir Ive Marinko putem odvjetnika Miroslava Tadića iz Žepča .

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru posjeduje zemljište označeno sa k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m² i 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, sa dijelom 1/1 , koje se nalazi uz regionalni put Perkovići –Novi Šeher, u neposrednoj blizini objekta škole u Novom Šeheru.

Na njihovom vlasničkom zemljištu postoje izgrađeni porodični objekti koji su lokacijski postavljeni uz regionalni put , a na preostalom dijelu zemljišta koje je slobodno a koje zauzima veću površinu i to cca 4000 m², žele da grade individualne stambene objekte sa odvojenim građevinsim parcelama . Kako je planskom dokumentacijom na kompletnom njihovom zemljištu i dijelu šireg prostora predviđena izgradnja kolektivnih stambenih objekata uz postojeći kolektivni stambeni objekat traži se pokretanje djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ i ukidanje planirana tri stambena objekta u nizu spratnotim P+3 – P+3+M, te određivanje izgradnje individualnih stambenih objekata za koje bi se odredile nove građevinske parcele u okviru vlasničkog zemljišta.

Osim toga za postojeće objekte izgrađene uz regionalni put planirala bi se dogradnja postojećih objekata.

U prilogu zahtjeva dostavljena su tri prijedloga djelimične izmjene , kojim se ne utiče na planirano saobraćajno rješenje osim manje korekcije u okviru dijela vlasničkog zemljišta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedeno predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m² i 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ive Marinko sa dijelom 1/1 . nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ , te da isto djelom veže uz regionalnu cestu Perkovići – Novi Šeher .

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta predviđna je izgradnja tri kolektivna stambena objekta u nizu spratnosti od P+3-P+3+Pt do već postojećeg kolektivnog stambenog objekta spratnosti P+3+Pt.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirane lamele –stambenih objekata određene su građevinske parcele i predviđen prilaz internom saobraćajnicom sa regionalnog puta Perkovići- Novi Šeher.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjala namjena u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Budimir Marinka i izvršile djelimične korekcije planiranog saobraćajnog rješenja na vlasničkom zemljištu, potrebno je pokrenuti postupak djelimične izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao i širi obuhvat zemljišta i postojeće stanje izgrađenosti, potreba i interes za izgradnjom objekta kolektivnog stanovanja koje nije zastupljeno na ovom području, te predložilo rješenje koje ne utiče na planirano stanje u širem obuhvatu Regulacionog plana a kojim bi se zadovoljile potrebe i interesi podnosioca zahtjeva

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 „Novi Šeher“ (Odluka broj: 02-04-1-1453/23) .

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ 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 „Novi Šeher“ 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 dana 11.11.2023. godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade Nosiilac 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.

Nosiilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ 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 “Novi Šeher ” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Budimir Ive Marinka iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju kolektivnih stambenih objekata u okviru zemljišta k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m² i 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, izvršile korekcije te umjesto planiranih navedenih stambenih objekata kolektivnog stanovanja predvidjela izgradnja samostalnih individualnih stambenih objekata.

Za planirane objekte odredile bi se nove građevinske parcele.

Interno saobraćajno rješenje bi se djelimično korigovalo samo u okviru predmetnog zemljišta Budimir Marinka, dok bi se ostale prilazne saobraćajnice zadržale kako je to predviđeno Regulacionim planom.

Nakon analize dostavlje dokumentacije Prednacrt Nosiocu izrade date su smjernice za izradu Nacrta dokumenta .

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

Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana, datim smjericama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama.

Nije bilo većih izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta, a određene sugestije i manje korekcije ne utiču na prijedlog osnovnog konceptualnog rješenja u Nacrtu dokumenta.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 28.03.2024. godine, razmatralo je predloženu

Odlukom usvajanju Nacrta djelimične izmjene te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02- 04-1-512/24).

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 21.06. do 26.06.2024. godine , nakon čega je održana Javna rasprava dana 26.06.2024. godine u 17 sati u Sali Mjesne zajednice Novi Šeher .

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

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 26.06.2024. 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 „Novi Šeher “ proveden je u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m², 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ive Marinko sa dijelom 1/1.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Budimir Ive Marinka iz Novog Šehera, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju kolektivnih stambenih objekata u okviru zemljišta k.č. br. 29/1 površine 177 m² i 378 m², 30/6 površine 500 m² i 30/1 površine 3819 m² i 776 m² k.o. Novi Šeher, izvršene korekcije te umjesto planiranih navedenih stambenih objekata kolektivnog stanovanja predvidjela izgradnja samostalnih individualnih stambenih objekata.

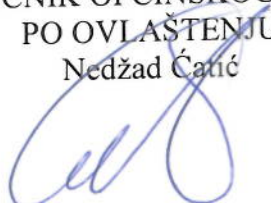
Za planirane objekte određene su nove građevinske parcele.

Interno saobraćajno rješenje je djelimično korigovano samo u okviru predmetnog zemljišta Budimir Marinka, dok su ostale prilazne saobraćajnice zadržane kako je to predviđeno Regulacionim planom. Novi Šeher

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher “ Maglaj

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

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čanić

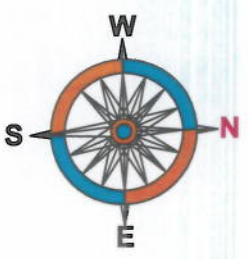


OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić



LEGENDA :

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP "NOVI ŠEHER" MAGLAV
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  SPRATNOST OBJEKTA
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  STAMBENI OBJEKTI
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
-  OBJEKTI KOJI SE DOGRADJUJU, NADZIBUJU, REKONSTRUIŠU ILI UKLANJAJU
-  POMOĆNI OBJEKTI
-  TRGOVI I PJEŠAČKE ZONE
-  UREĐENE ZELENE POKRIVŠINE I SPORTSKI TERENI
-  UREĐENA MEZARJA / GROBLJA
-  PLANIRANI SAOBRAĆAJ
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA



TEHNO

PROJEKTI BIRQ. ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naručilac: **OPĆINA MAGLAV**

Faza projekta:	Naziv elaborata:
PRUDELIOG PLANA	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER" MAGLAV

Voditelj projekta:	Jasmin Halilović: dipl. ing. arh.
Planer - Saradnik:	Juor Žunić: dipl. ing. arh.

Nacrt: **IZVOD IZ POSTOJEĆEG REG. PLANA**
PLAN NAMJENE RAZMJESTAJA OBJEKATA I POKRIVŠINA

Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crez br.:
1:1000	09-IRP-M-06/24	Junij, 2024. god.	2.



- 1. [Symbol] [Faint text]
- 2. [Symbol] [Faint text]
- 3. [Symbol] [Faint text]
- 4. [Symbol] [Faint text]
- 5. [Symbol] [Faint text]
- 6. [Symbol] [Faint text]
- 7. [Symbol] [Faint text]
- 8. [Symbol] [Faint text]
- 9. [Symbol] [Faint text]
- 10. [Symbol] [Faint text]
- 11. [Symbol] [Faint text]
- 12. [Symbol] [Faint text]
- 13. [Symbol] [Faint text]
- 14. [Symbol] [Faint text]
- 15. [Symbol] [Faint text]
- 16. [Symbol] [Faint text]
- 17. [Symbol] [Faint text]
- 18. [Symbol] [Faint text]
- 19. [Symbol] [Faint text]
- 20. [Symbol] [Faint text]

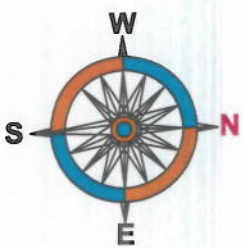
[Faint header 1]	[Faint header 2]	[Faint header 3]
[Faint cell 1.1]	[Faint cell 1.2]	[Faint cell 1.3]
[Faint cell 2.1]	[Faint cell 2.2]	[Faint cell 2.3]
[Faint cell 3.1]	[Faint cell 3.2]	[Faint cell 3.3]
[Faint cell 4.1]	[Faint cell 4.2]	[Faint cell 4.3]
[Faint cell 5.1]	[Faint cell 5.2]	[Faint cell 5.3]
[Faint cell 6.1]	[Faint cell 6.2]	[Faint cell 6.3]
[Faint cell 7.1]	[Faint cell 7.2]	[Faint cell 7.3]
[Faint cell 8.1]	[Faint cell 8.2]	[Faint cell 8.3]
[Faint cell 9.1]	[Faint cell 9.2]	[Faint cell 9.3]
[Faint cell 10.1]	[Faint cell 10.2]	[Faint cell 10.3]





LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP "NOVI ŠEHER" MAĞLAJ
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKTA
- PLANIRANI OBJEKTI
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSTOJEĆI DRUŠTVENI I JAVNI OBJEKTI
- OBJEKTI KOJI SE DOGRADJUJU, NADZIBJUJU, REKONSTRUIŠU ILI UKLANJAJU
- POMOĆNI OBJEKTI
- TRGOVI I PJEŠAČKE ZONE
- ANGAŽOVANE POUVRŠINE RADNE ZONE U OBUHVATU PLANA
- REZERVISANA POUVRŠINA ZA PREČISTAČ OTPADNIH VODA
- UREDBENE ZELENE POUVRŠINE I SPORTSKI TERENI
- UREDBENA MEZARJA / GROBLJA
- PLANIRANI SAOBRAĆAJ
- REGULACIJA VODOTOKA
- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA



TEHNO

PROJEKTI BIRQ. ul. Bosne Srebrenice br. 127. - Tuzla

Naručilac: ORČINA MAĞLAJ

Faza projekta: **PRILEDIOG PLAN**
 Naziv elaborata: **DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER" MAĞLAJ**

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

Planer - saradnik: Junuz Žunur, dipl. ing. arh.

Nacrt: **PLAN NAMJENE RAZMJESTAJA OBJEKATA I POUVRŠINA**

Mjerilo: 1:1000	Broj projekta: 05-IR-N-06/24	Datum: Junij, 2024. god.	Crež br. 5.
-----------------	------------------------------	--------------------------	-------------

