

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 22, 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 godined o n o s i

O D L U K U

o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana "Liješnica "

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionog plana "Liješnica " (Službene novine općine Maglaj, broj: 02/03).

Zahtjev: Izudin Bradarić

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Liješnica“ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 377/2 površine 2559 m2 , upisane u pl. br. 1077 k.o. Liješnica, posjednik Izudin Bradarić sa dijelom 1/1 .

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Izudina Bradarića iz Liješnice, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „Liješnica“, i planiranu izgradnju individualnih stambenih objekata i utvrđenog saobraćajnog rješenja izvršile korekcije planiranog saobraćajnog rješenja, te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj, gabarit i uspostavljene građevinske linije i predviđena parcelacija.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Izudina Bradarić tako što bi se ista u tom dijelu ukinula, te izvršile izmjene predviđene individualne stambene izgradnje i u okviru navedenog vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 377/2 površine 2559 m2 opredjelila izgradnja poslovno proizvodnog objekta .

Za planiranu izgradnju poslovno-proizvodnog objekta odredila bi se nova građevinska pacela koja veže uz novoizgrađenu intrazonsku saobraćajnicu Poslovno radne zone Liješnica odakle se predviđa prilaz ovim objektima, tako da bi ista činila dio Poslovno proizvodne zone „Liješnica“.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju planiranog objekta odredit će se u skladu sa odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Liješnica“ („Službene novine općine Maglaj „ broj: 02/03) i Odluke o provođenju Regulacionog plana „Liješnica „ –Plan poslovno radne zone „Liješnica“ („Službene novine općine Maglaj“ broj: 07/09)

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 „Liješnica “

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

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 „Liješnica“, sadržan je u odredbama člana 22,42, 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 „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica broj: 02- 04-1- 856//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 OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 26.03.2024. godine za izmjenu Regulacionog plana „Liješnica“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Izudin Bradarić iz Liješnice.

Kako se navodi u zahtjevu u Liješnici u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 377/2 površine 2559 m², upisana u pl. br. 1077 k.o. Liješnica, koje se nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Liješnica“.

Zemljište se nalazi u središnjem dijelu prostora zvane BARE i lokacijski veže uz novoizgrađenu intrazonsku saobraćajnicu Poslovno radne zone Liješnica.

Dalje u zahtjevu se navodi da vlasnik zemljišta nema interes da izvrši parcelisanje za izgradnju individualnih stambenih objekata kako je to predviđeno planskom dokumentacijom jer ima interes da se na tom zemljištu opredjeli izgradnja poslovno - proizvodnog objekta obzirom da zemljište ima sve pogodnosti za izgradnju navedenih poslovno -proizvodnih objekata i to okvirne površine od 1200 m² do 1400 m².

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Prema Regulacionom planu „Liješnica“ na ovom i širem prostoru predviđena je izgradnja individualnih stambenih objekata sa određenim novoplaniranim građevinskim parcelama. Prilaz do planiranih objekata je planiranim internim prilaznim saobraćajnicama koje se vežu na utvrđeni planirani raster saobraćajnog rješenja u Regulacionom planu „Liješnica“.

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata na navedenom zemljištu je predviđena izgradnja šest individualnih stambenih objekata sa planiranim građevinskim parcelam i predviđenim internim prilaznim saobraćajnicama koje vežu uz planirane saobraćajnice u širem obuhvatu.

Kako bi se predloženim korekcijama mijenjalo saobraćajno rješenje te odredila druga namjena u okviru navedenog vlasničkog zemljišta Izudina Bradarić, potrebno je pokrenuti postupak djelimične izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak djelimične izmjene Regulacionog plana bi se korigovalo planirano interno saobraćajno rješenje i ukinule prilazne saobraćajnice za planirane individualne objekte, te odredila namjena u okviru jedinstvene građevinske parcele k.č. broj 377/2 za izgradnju poslovno –proizvodnog objekta.

Prilaz građevinskoj parceli i planiranim objektima je sa navedene izgrađene saobraćajnice Poslovno radne zone Liješnica obzirom da predmetno zemljište direktno veže uz ovu saobraćajnicu.

Lokacijska pozicija navedenog zemljišta svojom postavkom uz Poslovno radnu zonu „Liješnica

„ima pogodnosti da se i na ovom prostoru predvidi izgradnja poslovno proizvodnih objekata i omogućiti zainteresiranim investitorima da grade i ulažu na području općine Maglaj.

IV IZMJENE U ODNOSU NA PLANSKU DOKUMENTACIJU

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Izudina Bradarića iz Liješnice, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „Liješnica“, i planiranu izgradnju individualnih stambenih objekata i utvrđenog saobraćajnog rješenja izvršile korekcije planiranog saobraćajnog rješenja, te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj, gabarit i uspostavljene građevinske linije i predviđena parcelacija.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Izudina Bradarića tako što bi se ista u tom dijelu ukinula te izvršile izmjene predviđene individualne stambene izgradnje i u okviru navedenog vlasničkog zemljišta opredjelila izgradnja poslovno proizvodnog objekta.

Za planiranu izgradnju poslovno-proizvodnog objekta odredila bi se nova građevinska parcela koja veže uz novoizgrađenu intrazonsku saobraćajnicu Poslovno radne zone Liješnica odakle se predviđa prilaz ovim objektima, tako da bi ista činila dio poslovno proizvodne zone „Liješnica“.

V PROVEDENI POSTUPAK DJELIMIČNE IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.04.2024. godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka djelimične Izmjene Regulacionog plana, te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju izrade djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ (Odluka broj: 02-45-1-663/24).

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ provodi u skladu sa članom 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona i radi u formi i sadržaju Prednacrt, Nacrt 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 „Liješnica“ 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.

Općinski Načelnik sa odabranim ponuđačem „TEHNO biro“ do.o. Tuzla potpisao je Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“.

Prema ugovornim obavezama nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija, kao i Smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima kako bi se prišlo izradi 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.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana i dostavio Nosiocu pripreme na razmatranje. 27.05.2024. godine.

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 „Liješnica –Plan Poslovno radne zone “Liješnica” i obavezama utvrđenim u Ugovoru.

Nosilac pripreme aktom broj: 05-19-7-481724 od 27.05.2024. godine dao je stav i mišljenje na dostavljeni dokument PREDNACRTA te dao preporuku za izradu Nacrt dokumenta.

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

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ 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. Nije bilo izmjene u odnosu na dokument Prednacrt, manje korekcije koje su izvršene prema dostavljenom mišljenju Nosioca pripreme ne utiču na osnovno konceptualno rješenje u Prednacrtu djelimične izmjene .

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 19.06.2024. 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.

I prostorijama Mjesne zajednice Liješnica.

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.

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

VI PRIJEDLOG RJEŠENJA

Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je Prijedlog 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, i Zaključkom sa Javne rasprave te da je predložena izgradnja samostalnih poslovno stambenih objekata kako je to i određeno Nacrtom dokumenta.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Izudina Bradarića iz Liješnice, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „Liješnica“, i planiranu izgradnju individualnih stambenih objekata i utvrđenog saobraćajnog rješenja izvršile korekcije planiranog saobraćajnog rješenja, te prema istom korigovala namjena i razmještaj objekata, položaj, gabarit i uspostavljene građevinske linije i predviđena parcelacija.

Korekcije planirane saobraćajnice bi se izvršile u dijelu vlasničkog zemljišta Izudina Bradarić tako što bi se ista u tom dijelu ukinula, te izvršile izmjene predviđene individualne stambene izgradnje i u okviru navedenog vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 377/2 površine 2559 m² opredjelila izgradnja poslovno proizvodnog objekta .

Za planiranu izgradnju poslovno-proizvodnog objekta odredila bi se nova građevinska pacela koja veže uz novoizgrađenu intrazonsku saobraćajnicu Poslovno radne zone Liješnica odakle se predviđa prilaz ovim objektima, tako da bi ista činila dio Poslovno proizvodne zone „Liješnica“.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju planiranog objekta odredit će se u skladu sa odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Liješnica“ („Službene novine općine Maglaj „ broj: 02/03) i Odluke o provođenju Regulacionog plana „Liješnica „ –Plan poslovno radne zone „Liješnica“ („Službene novine općine Maglaj“ broj: 07/09)

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno - radne zone Liješnica.

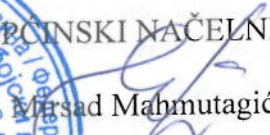
Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “

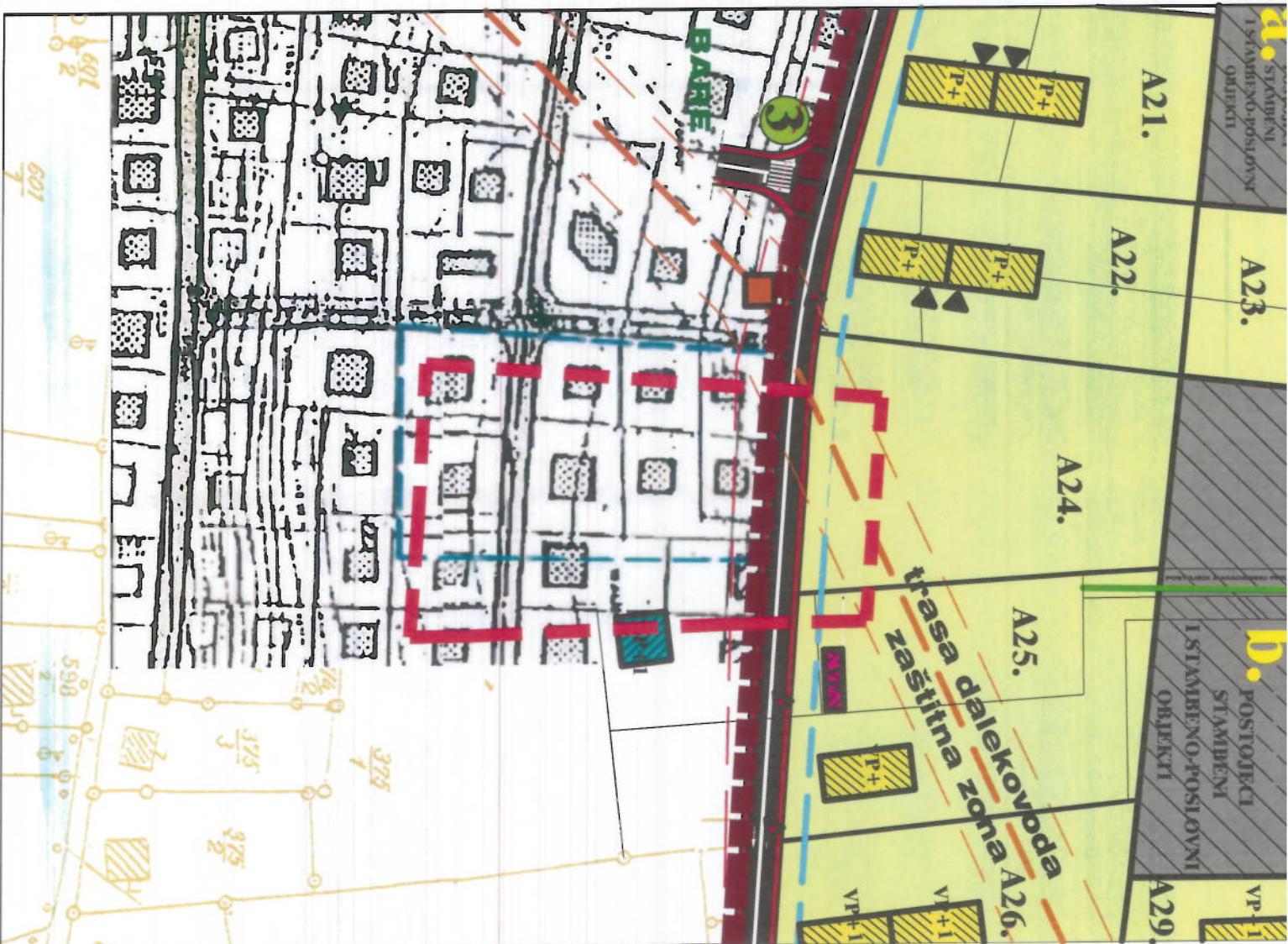
- Plan namjene i razmještaja objekata Regulacionog plana „Liješnica“ –postojeće stanje
- Plan namjene i razmještaja objekata iz djelimične izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ - - planirano stanje

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE: RP LIJEŠNICA
- GRANICA VAŽEĆEG RP LIJEŠNICA - POSLOVNA ZONA

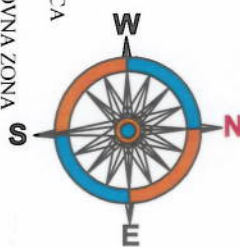
- PRILAZ PARCELAMA
- PRILAZ OBJEKTIMA

- SPRATNOST PLANIRANIH OBJEKATA
- OZNAKA PLANIRANOG BLOKA

- PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA

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

- INFRASTRUKTURA**
- REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAČANICA
 - PLANIRANE NOVE SAOBRAĆAČANICE
 - TRASA DALEKOVODA SA ZAŠTITNOM ZONOM



TEHNO

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

Naručilac: **OPĆINA MACLAJ**

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Faza projekta: | Naziv elaborata: |
| PRUJEDLOG | DJELIČNIJA IZMJENA |
| PLANA | REGULACIONOG PLANA "LIJEŠNICA" |

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Voditelj planera: | Jasmin Halilović; dipl. ing. arh. |
| Planer - Saradnik: | Jusuf Zunic; dipl. ing. arh. |

Nacrt: **IZVOD IZ POSTOJEĆEG REG. PLANA**
PLAN NAMIJENE RAZMJEŠTAJA OBJEKATA I POUVRŠINA

| | | | |
|----------|----------------|------------------|-----------|
| Mjestic: | Broj projekta: | Datum: | Crež br.: |
| 1:1000 | 02-IRP-M-06/24 | Junj, 2024. god. | 2. |



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP LIJEŠNICA

GRANICA VAŽEĆEG RP LIJEŠNICA - POSLOVNA ZONA

PRILAZ PARCELAMA

PRILAZ OBJEKTIMA

SPRATNOST PLANIRANIH OBJEKATA

OZNAKA PLANIRANOG BLOKA

PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP

REGULACIONA LINIJA

GRANICA PARCELE

GRADEVINSKA LINIJA

NAMJENA OBJEKATA:

PLANIRANI OBJEKTI

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI

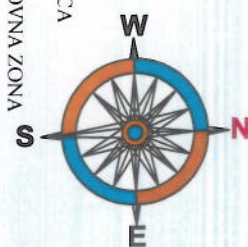
POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKTI

INFRASTRUKTURA

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAČNICA

PLANIRANE NOVE SAOBRAĆAČNICE

TRASA DALEKOVODA SA ZAŠTITNOM ZONOM



TEHNO

PROJEKTI BIR.O. ul. Bosne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naručilac: ORČINA MAČIJA

Faza projekta: **PRIJEDLOG**
 PLANNA Naziv laborator: **DIJELIČNA IZMJENA**
 REGULACIONOG PLANA "LIJEŠNICA"

Voditelj planera: Jasmira Halilović; dipl. ing. arh.
 Partner - Saradnik: Jusuf Zunic; dipl. ing. arh.

Nacrt: **NAMJENA I RAZMJESTAJ**
 ANGAŽOVANOG PROSTORA

Mjehor: Broj projekta: Datum: Crež br.
 1:1000 02-IRP-M-06/24 Jun, 2024. god. 4.

