

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– južni dio "

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjena Regulacionog plana "Centar Maglaj–sjeverni dio" („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 04/07).
Inicijativa **Općine Maglaj**

Član 2. (Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionogplana "Centar Maglaj – južni dio "obuhvata dio zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, označeno sa k.č. br. 1364/1 koje se nalazi između ulica Sulejmana Omerovića Cara , Sarajevske ulice i ulice 1.marta
Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ su u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršene potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.
Korekcijama se u okviru dijela navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1364/1 planirani stambeno poslovni objekat spratnosti P+2 uz Ulicu 1. marta, koji je predviđen između postojeća dva objekta, zbog nemogućnosti izgradnje, brisao .
Trenutno na predviđenoj lokaciji ne postoji dovoljno prostora za realizaciju navedenog planiranog objekta u odnosu na već izgrađene postojeće objekte tako da se ovaj prostor opredjeljuje za izgradnju priključka na ulicu 1. marta predviđene planskom dokumentacijom prilazne saobraćajnice sa obostranim pješačkim stazama.
Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planiranre prilazne saobraćajnice i parking prostore , odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti razmotrena je mogućnost realizacije planiranog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+4 sprata u odnosu na planirano rješenje okolnog uređenja, tako da je na planiranoj lokaciji predviđen objekat dimenzija cca 16,0 x 9,0 metara, navedene spratnosti P+4.

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 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 Ž 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 – južni dio“ broj: 02-04-1-2517/24 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

Općinski načelnik Maglaj aktom broj: 05-19-7-643/24 od 14.04.2023. godine pokrenuo je inicijativu za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ koja se odnosi na zemljište u vlasništvu Općine Maglaj na prostoru između Ulica 1. marta, Sarajevske Ulice i Ulice Sulejmana Omerovića Cara.

Kako se navodi Općina Maglaj pokrenula je postupke za realizaciju planskom dokumentacijom predviđenog okolnog uređenja- prostora oko stambenih objekata zvanih „Šibice“ na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1364/1 k.o. Maglaj.

U odnosu na postojeće stanje izgrađenosti i planirano stanje okolnog uređenja na ovom prostoru utvrđeno je da se u potpunosti nemože realizovati planirano okolno uređenje po planskoj dokumentaciji, a koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa pješačkim prilazima , parking prostora i priključaka na Ulice 1. marta i Ulicu Sarajevska.

Stoga se pokreće inicijativa da se u odnosu na planirano i postojeće stanje izgrađenosti izvrše potrebne izmjene i djelimične korekcije planiranog okolnog uređenja na ovom prostoru kako bi se omogućila realizacija i planski uredio ovaj prostor.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Navedeno zemljište označeno sa k.č. broj: 1364/1 nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata na dijelu navedenog zemljišta oko postojećih i planiranih objekata predviđeno je okolno uređenje ovog prostora koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa obostranim pješačkim stazama, izgradnju parking prostora sa priključkom na Ulicu Sarajevska.

Na dijelu ovog prostora između dva postojeća objekta uz Ulicu 1. marta predviđena je izgradnja stambeno – poslovnog objekta spratnosti P+2, kao i stambeno – poslovnog objekta u sklopu predviđenog okolnog uređenja spratnosti P+4 sprata.

Obzirom da je utvrđeno da se u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti planirano stanje okolnog uređenja na ovom prostoru u potpunosti ne može realizovati kako je to planirano po planskoj dokumentaciji, a koje podrazumjeva izgradnju prilaznih saobraćajnica sa pješačkim stazama, parking prostora i priključaka na ulicu Sarajevska, predložene su određene korekcije koje se odnose na brisanje planiranog stambeno poslovnog objekta uz Ulicu 1. marta , kako bi se na tom prostoru predvidio priključag planiranih saobraćajnica okolnog uređenja i omogućio prilaz izgrađenim stambenim objektima iz ove ulice.

Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planirane prilazne saobraćajnice i parking prostore , odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti razmotrila bi se i mogućnost realizacije planiranog stambeno – poslovnog objekta spratnosti P+4 sprata , koji je planiran do postojećeg stambenog objekta „Šibice“ , a koji se prema planiranom rješenju okolnog uređenja ne bi mogao realizovati u predviđenim gabaritnim dimenzijama .

IV PROVEDENI POSTUPAK

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.04.2024. godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ (Odluka broj: 01-45-1-664/24)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ provodi u skladu sa članom 50 stav 1. 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 „Centar Maglaj – južni 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, sa kojim je Općinski načelnik potpisao Ugovor broj: 05-04-20-2267-3/24 od 22.05.2024. godine. izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju, Nosiocu izrade dostavljene su Smjernice i urbanističko tehnički uslovi za izradu Prednacrt dokumenta, odnosno fazu dokumenta koja se radi u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6. Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade uradio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- južni dio“. i dostavio Nosiocu pripreme na razmatranje dana 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 “Centar Maglaj – južni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Nakon pregleda dostavljene dokumentacije nije bilo primjedbi na tekstualni i Grafički dio dokumentacije te je Nosiocu izrade dostavljeno mišljenje dana 27.05.2024. godine i predložena korekcija spratnost planiranog poslovno stambenog objekta sa planirane spratnosti od P+2 na spratnost P+4. Predloženo je da se pride izradi Nacrt dokumenta.

Nosilac izrade aktom od 28.05.2024. godine dostavio je Općini Maglaj Nacrt djelimične izmjene na provođenje daljeg postupka u skladu sa zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko dobojskog kantona.

Nacrt djelimične 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 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- 2517/24).

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrt 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 18.06.2024. 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 predstavnik RTV Maglaj, i nekoliko zainteresiranih građana. Javna rasprava je provedena i na istoj se raspravljalo o predloženom rješenju i načinu realizacije planiranog rješenja.

Nakon održane Javne rasprave Nosiocu izrade dato je mišljenje za izradu Prijedloga dokumenta obzirom da nije bilo primjedbi na dostavljeni dokument Nacrta djelimične izmjene.

Nosilac izrade uradio je Prijedlog dokumenta i dostavio Općini Maglaj .

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da nije bilo izmjena u odnosu na rješenje koje je predloženo u Nacrtu djelimične izmjene.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da su Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti izvršene potrebne korekcije namjene i razmještaja objekata plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.

Korekcijama su u okviru dijela navedenog vlasničkog zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1364/1 planirani stambeno poslovni objekat spratnosti P+2 uz Ulicu 1. marta, koji je predviđen između postojeća dva objekta, ukinut., jer trenutno na predviđenoj lokaciji ne postoji dovoljno prostora za realizaciju navedenog planiranog objekta u odnosu na već izgrađene postojeće objekte tako da se ovaj prostor opredjeljuje za izgradnju priključka na Ulicu 1. marta predviđene planskom dokumentacijom prilazne saobraćajnice sa obostranim pješačkim stazama.

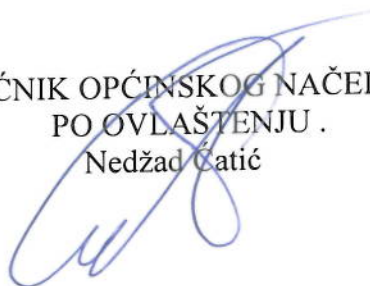
Pored toga u okviru navedenog obuhvata u odnosu na planiranre prilazne saobraćajnice i parking prostore, odnosno predviđeno okolno uređenje ovog prostora prema postojećem stanju izgrađenosti razmotrena je mogućnost realizacije planiranog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+4 u odnosu na planirano rješenje okolnog uređenja . tako da je na planiranoj lokaciji predviđen objekat dimenzija cca 16,0 x 9,0 metara., spratnosti P+4.

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

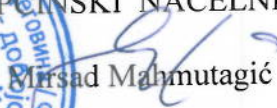
Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“

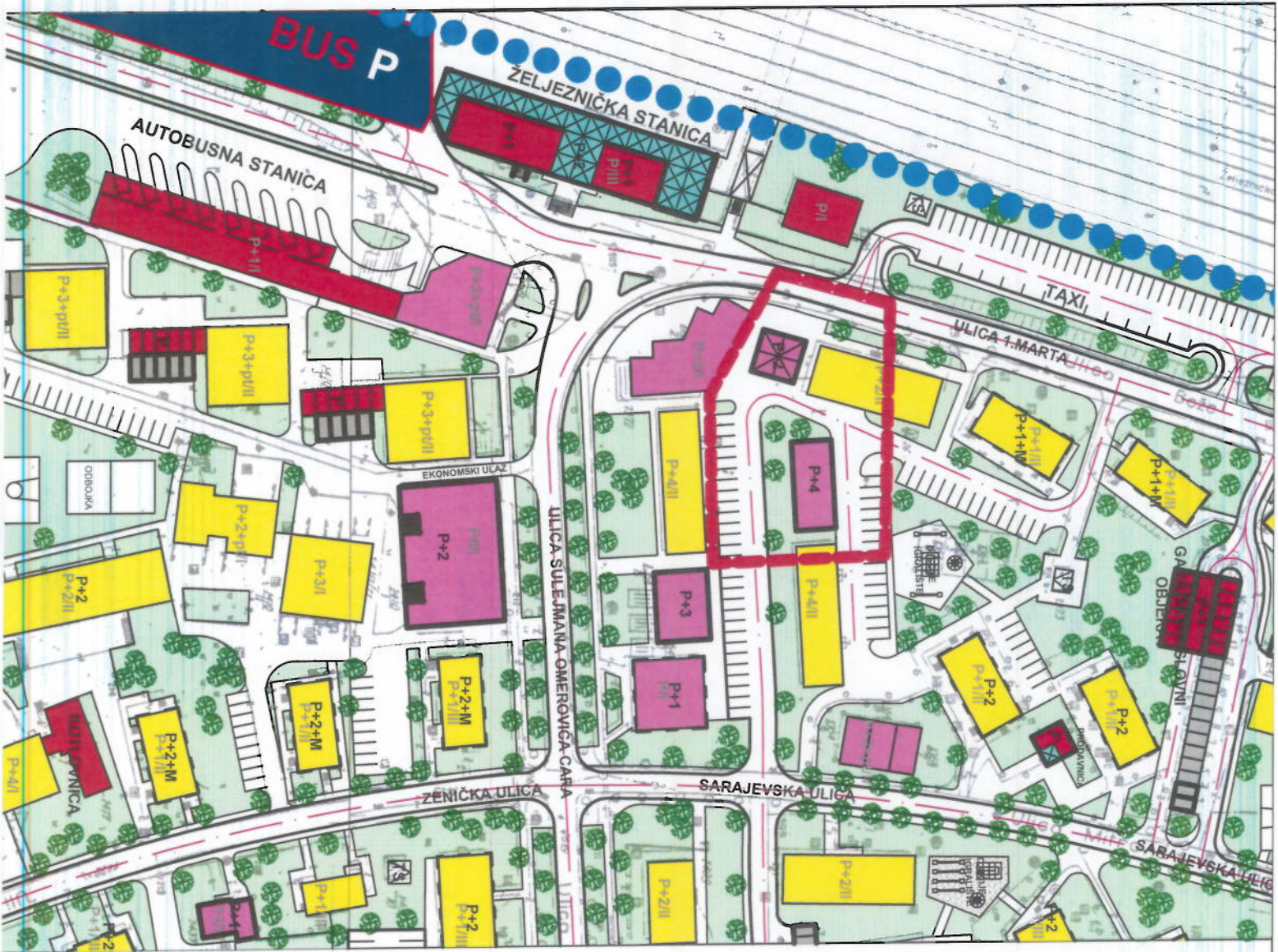
- Plan Namjene i razmještaja objekata važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene i razmještaja objekata djelimične izmjene Regulacionog plana

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU .
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAI - JUŽNI DIO

GRANICA RP CENTAR MAGLAI - JUŽNI DIO

POSTOJEĆI OBJEKTI

PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

STAMBENI OBJEKTI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

POMOĆNI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

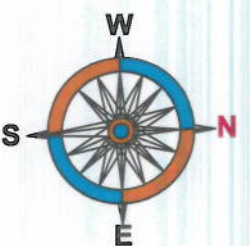
P PRIZEMLJE

P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

ZELENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO

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

Općina Maglaj

Naziv elaborata:

Faza projekta: **PRJEDLOG**
DELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "CENTAR MAGLAI - JUŽNI DIO"

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

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

Nacrt: **IZVOD iz VAŽEĆEG R.P.**

sa ZONOM OBUHVATATA IZMJENE

Mjenski broj projekta: 03-IRP-M-06/24	Datum: Jun, 2024. god.	Crtež br. 1.
---------------------------------------	------------------------	--------------

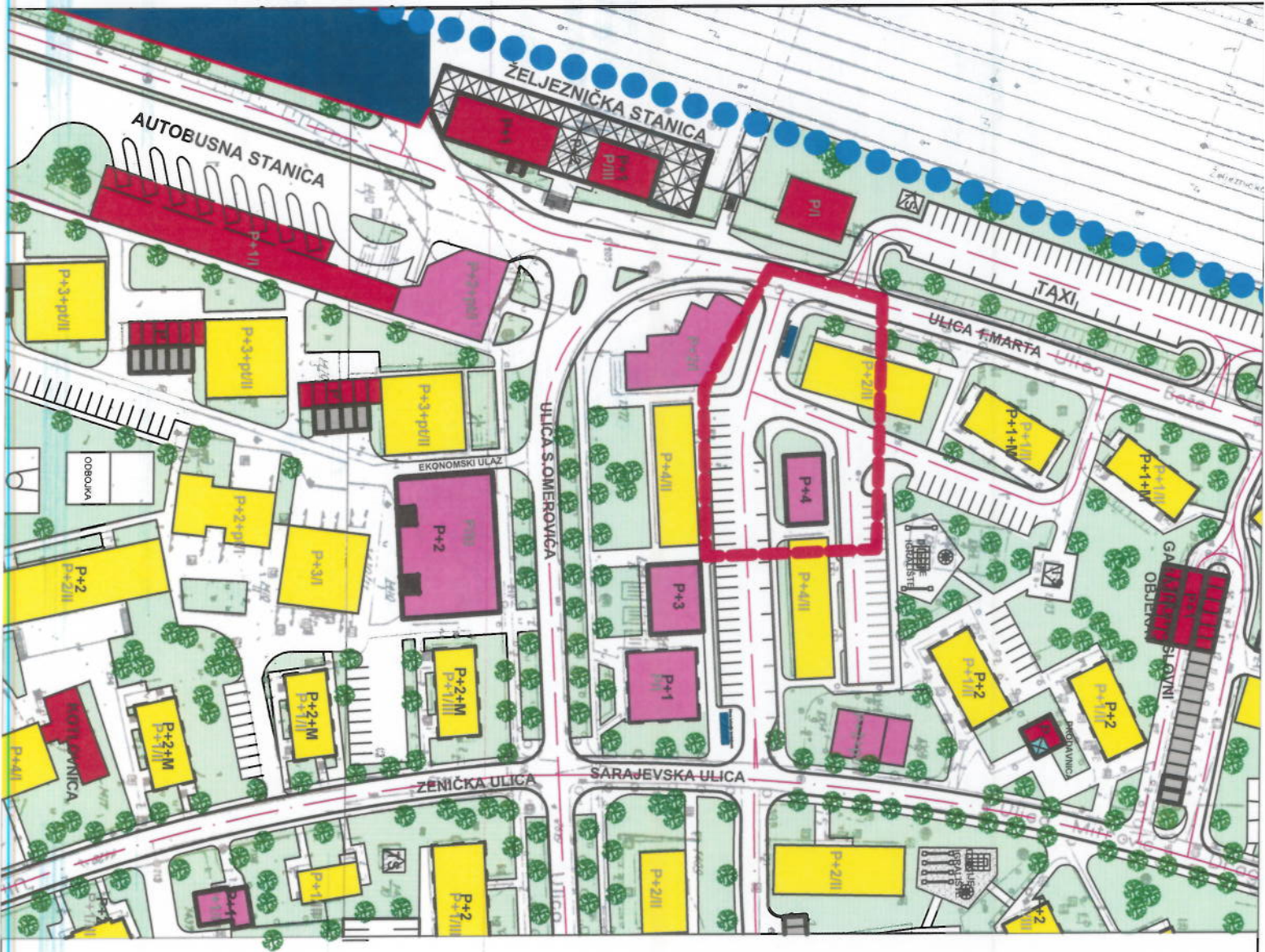


LEGENDA

1. Jalan raya
2. Jalan kampung
3. Sungai
4. Perumahan
5. Kawasan industri
6. Kawasan pertanian
7. Kawasan perikanan
8. Kawasan rekreasi
9. Kawasan perindustrian
10. Kawasan perdagangan



No.	Luas (m ²)	Perkiraan Jumlah Penduduk
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		



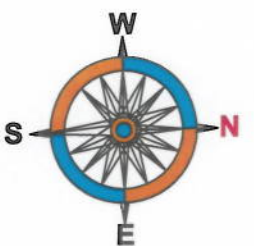
LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMIJENE RP MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI

- NAMIJENA OBJEKATA:
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
- POMOĆNI OBJEKTI
- NOVA LOKACIJA KONTEJNERA

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

- NAMIJENA POVRŠINA:
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



TEHNO

PROJEKTI BIRQ, ul. Borne Srebrene br. 127. - Tuzla

Naručilac: OPĆINA MAGLAJ

Faza projekta: PRIJEDLOG
 PLAN
 Naziv elaborata: DIELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
 PLANA "CENTAR MAGLAJ - JUŽNI DIO"

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

Planer - Saradnik: Juraj Žunić, dipl. ing. arh.

Nasrt: PLAN NAMIJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA

Mjerilo: 1:1000	Broj projekta: 03/IRP-MAG/24	Datum: Junij 2024. god.	Crez br. 4.
-----------------	------------------------------	-------------------------	-------------



ACTIVITIES

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...
- 9. ...
- 10. ...

...

