

## 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 -prečišćen tekst («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj 2024 godine donosi

### O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER ”

#### Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična izmjena Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER” („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 07/09).

**Zahtjev: Živković Ivo iz Novog Šehera**

#### Član 2.

**( Granice područja za koje se dokument mijenja)**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER “ Općina Maglaj, zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m<sup>2</sup>, 1039/2 površine 4796 m<sup>2</sup>, 1039/3 površine 5275 m<sup>2</sup> i 1039/4 površine 557 m<sup>2</sup>, upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, posjednik Živković (Jure) Ivo sa dijelom 1/1 . Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Živković Ive iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“, i planiranu izgradnju 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 Živković Ive tako što bi se ista u tom dijelu ukinula i prema opredjeljenoj namjeni planiranog prostora za izgradnju poslovno stambenog Komplexa koji bi sadržavao motel, poslovno stambeni objekat sa apartanima i poslovnim prostorima kao i određeni broj bungalova sa bazenom i pratećim sadržajima, planiralo interno saobraćajno rješenje sa parking prostorima . Planirano saobraćajno rješenje u širem obuhvatu bi se prilagodilo postojećim i planiranim sadržajima po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“ . U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive te bi se u okviru istog opredjelila izgradnja navedenog poslovno –stambenog Komplexa . Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta R 474 Perkovići –Novi Šeher .

#### 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 planai Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“

### **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 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 „NOVI ŠEHER ” sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46,47 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ( „Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj 01/14 i 4/16), i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ broj: 02-04-1-2518/24 od 04.06.2024.godine, kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana i Urbanističkog reda općine i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju djelimične Izmjene dokumenta prostornog uređenja.

### II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

**Zahtjevom od 15.12.2023. godine za izmjenu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“, Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Živković (Jure) Ivo iz Novog Šehera.**

Kako se navodi u zahtjevu u Novom Šeheru u vlasništvu ima zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m2, 1039/2 površine 4796 m2, 1039/3 površine 5275 m2 i 1039/4 površine 557 m2 upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, koje se nalazi u obuhvatu planskih dokumenata Regulacionog plana „Novi Šeher“ i dijelom u Urbanističkom redu „Novi Šeher“. Zemljište veže uz regionalni put R 474 Perkovići Novi Šeher, a parcele svojom lokacijskom pozicijom se vežu i predstavljaju jedinstven prostor na kojem se planira izgradnja Komplexa poslovno-stambenih sadržaja.

Planirani Poslovno stambeni Komplex bi sadržavao motel sa pratećim sadržajima na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1039/1 i dijelom na k.č. broj: 1039/2 koje su u obuhvatu Regulacionog plana „Novi Šeher“, dok na parcelama označenim sa k.č. broj: 1039/2 i 1039/3 koje su u obuhvatu Urbanističkog reda se planira izvršiti cijepanje na devet manjih parcela za izgradnju bungalova kao i izgradnja bazena na ostalom dijelu zemljišta.

Pristup planiranom Komplexu sadržaja je sa regionalnog puta R 474 Perkovići –Novi Šeher uz koji se planira izgradnja i parking prostora .

Dalje navodi da je upoznat sa predviđenim stanjem po Regulacionom planu i prijedlogom izgradnje planiranih saobraćajnica koje idu središtem navedenog vlasničkog zemljišta, te traži da se izvrši izmjena navedenih planskih dokumenata, Regulacionog plana i Urbanističkog reda , da se koriguje planirano saobraćajno rješenje i opredjeli izgradnja poslovno stambenih sadržaja u okviru njegovog vlasničkog zemljišta.

### III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 1039/1 površine 4605 m2 , 1039/2 površine 4796m2, 1039/3 površine 5275 m2 i 1039/4 površine 557m2 upisane u pl. br. 1227, k.o. Novi Šeher, posjednik Živković (Jure) Ivo sa dijelom 1/1, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“, te da isto veže uz Regionalnu cestu Perkovići – Novi Šeher .

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata u okviru predmetnog zemljišta srednjim dijelom planirana je izgradnja saobraćajnica koje se vežu uz Regionalni put Perkovići -Novi Šeher , koje su planskom dokumentacijom predviđene za prilaz postojećim i planiranim

stambenim i stambeno-poslovnim objektima na ovom prostoru.

Dio vlasničkog zemljišta koji je u obuhvatu Urbanističkog reda „Novi Šeher“ je u okviru planirane individualne izgradnje u okviru koje nije konceptualno planirano saobraćajno rješenje, nego je samo određena namjena prostora u granicama Urbanističkog reda .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj 1039/1 površine 4605 m<sup>2</sup> , 1039/2 površine 4796 m<sup>2</sup>, 1039/3 površine 5275 m<sup>2</sup> i 1039/4 površine 557m<sup>2</sup>, upisane u pl. br. 1227 k.o. Novi Šeher, određene su nove građevinske parcele za planirane stambene i stambeno poslovne objekte.

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

Kroz postupak Izmjene Regulacionog plana bi se posmatrao širi obuhvat zemljišta i korigovalo planirano saobraćajno rješenje koje bi se u odnosu na planiranu namjenu prostora u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive riješilo na drugi način tako da bi se obezbjedio prilaz drugim postojećim i planiranim objektima u širem obuhvatu.

#### **IV PROVEDENI POSTUPAK**

Općinsko vijeće Maglaj na redovnoj sjednici održanoj 30.03.2023 godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana, te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ (Odluka broj: 02-04-1- 117/24) .

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 i Urbanističkog reda „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 19.03.2024. godine Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“. 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 i Urbanističkog reda „Novi Šeher“ 01.04.2024. godine 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.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac pripreme dao je stav i određene sugestije Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj 10.05.2024. kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“ 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 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 04.06.2024. godine, razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave (Odluka broj: 02-04-1-2518/24).

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 20.06.2024. 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 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 20.06.2024. 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**

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana i Urbanističkog reda po zahtjevu Živković Ive iz Novog Šehera, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“ i planiranu izgradnju 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 Živković Ive tako što bi se ista u tom dijelu ukinula i prema opredjeljenoj namjeni planiranog prostora za izgradnju poslovno stambenog Komplexa koji bi sadržavao motel, poslovno stambeni objekat sa apartanima i poslovnim prostorima kao i određeni broj bungalova sa bazenom i pratećim sadržajima, planiralo interno saobraćajno rješenje sa parking prostoprma.

Planirano saobraćajno rješenje u širem obuhvatu bi se prilagodilo postojećim i planiranim sadržajima po Regulacionom planu i Urbanističkom redu „NOVI ŠEHER“.

U odnosu na korekcije planirane saobraćajnice izvršile bi se izmjene namjene i planirane parcelacije u okviru vlasničkog zemljišta Živković Ive te bi se u okviru istog opredjelila izgradnja navedenog poslovno –stambenog Komplexa .

Prilaz do navedenog zemljišta je sa regionalnog puta R 474 Perkovići –Novi Šeher .

**Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“**

**Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana i Urbanističkog reda „NOVI ŠEHER“**

- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana i Urbanističkog reda
- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata – planirano stanje

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA  
PO OVLAŠTENJU  
Nedžad Čatić



OPĆINSKI NAČELNIK  
Mirsad Mahmutagić



Project Name	...
Client Name	...
Project Manager	...
Start Date	...
End Date	...
Status	...

12/15/2023

- 1. Review project scope and objectives.
- 2. Identify key stakeholders and their roles.
- 3. Develop a project charter and get it approved.
- 4. Create a detailed project plan, including a Gantt chart.







1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

- 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]
- 21. [Symbol] [Faint text]
- 22. [Symbol] [Faint text]
- 23. [Symbol] [Faint text]
- 24. [Symbol] [Faint text]
- 25. [Symbol] [Faint text]
- 26. [Symbol] [Faint text]
- 27. [Symbol] [Faint text]
- 28. [Symbol] [Faint text]
- 29. [Symbol] [Faint text]
- 30. [Symbol] [Faint text]
- 31. [Symbol] [Faint text]
- 32. [Symbol] [Faint text]
- 33. [Symbol] [Faint text]
- 34. [Symbol] [Faint text]
- 35. [Symbol] [Faint text]
- 36. [Symbol] [Faint text]
- 37. [Symbol] [Faint text]
- 38. [Symbol] [Faint text]
- 39. [Symbol] [Faint text]
- 40. [Symbol] [Faint text]
- 41. [Symbol] [Faint text]
- 42. [Symbol] [Faint text]
- 43. [Symbol] [Faint text]
- 44. [Symbol] [Faint text]
- 45. [Symbol] [Faint text]
- 46. [Symbol] [Faint text]
- 47. [Symbol] [Faint text]
- 48. [Symbol] [Faint text]
- 49. [Symbol] [Faint text]
- 50. [Symbol] [Faint text]
- 51. [Symbol] [Faint text]
- 52. [Symbol] [Faint text]
- 53. [Symbol] [Faint text]
- 54. [Symbol] [Faint text]
- 55. [Symbol] [Faint text]
- 56. [Symbol] [Faint text]
- 57. [Symbol] [Faint text]
- 58. [Symbol] [Faint text]
- 59. [Symbol] [Faint text]
- 60. [Symbol] [Faint text]
- 61. [Symbol] [Faint text]
- 62. [Symbol] [Faint text]
- 63. [Symbol] [Faint text]
- 64. [Symbol] [Faint text]
- 65. [Symbol] [Faint text]
- 66. [Symbol] [Faint text]
- 67. [Symbol] [Faint text]
- 68. [Symbol] [Faint text]
- 69. [Symbol] [Faint text]
- 70. [Symbol] [Faint text]
- 71. [Symbol] [Faint text]
- 72. [Symbol] [Faint text]
- 73. [Symbol] [Faint text]
- 74. [Symbol] [Faint text]
- 75. [Symbol] [Faint text]
- 76. [Symbol] [Faint text]
- 77. [Symbol] [Faint text]
- 78. [Symbol] [Faint text]
- 79. [Symbol] [Faint text]
- 80. [Symbol] [Faint text]
- 81. [Symbol] [Faint text]
- 82. [Symbol] [Faint text]
- 83. [Symbol] [Faint text]
- 84. [Symbol] [Faint text]
- 85. [Symbol] [Faint text]
- 86. [Symbol] [Faint text]
- 87. [Symbol] [Faint text]
- 88. [Symbol] [Faint text]
- 89. [Symbol] [Faint text]
- 90. [Symbol] [Faint text]
- 91. [Symbol] [Faint text]
- 92. [Symbol] [Faint text]
- 93. [Symbol] [Faint text]
- 94. [Symbol] [Faint text]
- 95. [Symbol] [Faint text]
- 96. [Symbol] [Faint text]
- 97. [Symbol] [Faint text]
- 98. [Symbol] [Faint text]
- 99. [Symbol] [Faint text]
- 100. [Symbol] [Faint text]

