

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: 01/14), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), i Odluke o pristupanju izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ broj: 02-04-1- 252/20 od 14.09.2020. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine d o n o s i

O D L U K U o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana “ Omerdino polje ”

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “ Omerdino polje ” (Službene glasnik opštine Maglaj broj: 07/90).

Zahtjev Mulalić (Ragiba) Naser, Zukić (Ragiba) Majda i Ustalić (Hazim) Salim zv.Ekrem

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno kao k.č. broj: 2641/1 „BARA“ Njiva 3. klase površine 1477 m², upisana u pl. broj: 2107 čiji je posjednik Ustalić (Hazima) Salim zv.Ekrem sa dijelom 1/1, k.č. broj: 2641/8 „BARA“ Njiva 3. klase površine 440 m², K.O. Maglaj čiji su posjednici Mulalić (Ragiba) Naser sa dijelom 1/2/, i Zukić (Ragiba) Majda sa dijelom 1/2, i k.č. broj. 2642/1 „BARA“ Njiva 4 klase površine 1757 m², upisana u pl. broj: 1115, K.O. Maglaj, čiji su posjednici Mulalić (Ragiba) Naser sa dijelom 1/2 i Zukić (Ragiba) Majda sa dijelom 1/2, kao i zemljište označeno sa k.č. broj: 2642/4 „BARA“ prilazni put površine 271 m² upisan u pl. broj: 1115 čiji su posjednici Mulalić (Ragiba) Naser sa dijelom 1/2 Zukić (Ragiba) Majda sa dijelom 1/2., k.č. broj: 2642/5 „BARA“ Njiva 3 klase površine 21 m² . i Njiva 4 klase površine 49 m². upisane u pl. broj: 1115 K.O. Maglaj čiji su posjednici Mulalić (Ragiba) Naser sa dijelom 1/2 i Zukić (Ragiba) Majda sa dijelom 1/2, koje se nalazi u naselju Omerdino polje , Općina Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu porodice Mulalić, Zukić i Ustalić, bi se u okviru bloka „C“ gdje su planirani centralni sadržaji ovog dijela naselja (ambulanta ,apoteka, mjesna zajednica , pošta banka i dr) , sa većim parking prostorom polukružnog oblika izvršile korekcije planirane namjene i razmještaja objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija .

Predloženim korekcijama se nebi mijenjalo planirano saobraćajno rješenje jer bi se time uticalo na ostalo zemljište, planirane i izgrađene objekte drugih vlasnika, a vlasničko zemljište podnosioca zahtjeva se nalazi unutar bloka „C“, te se u okviru istog mogu izvršiti navedene korekcije, a da se ne mijenja planirano saobraćajno riješenje.

U okviru navedenog vlasničkog zemljišta opredjelile bi se tri građevinske parcele sa granicama građevinskih parcela koje bi bile do granice pojasa izuzimanja planiranih saobraćajnica.

Prilaz građevinskim parcelama bi bio sa planiranih saobraćajnica koje su već određene Regulacionim planom, a obzirom da iste nisu izgrađene, interni prilaz bi se riješio u okviru vlasničkog zemljišta sa asfaltnog istočnog puta –Podborik, postojećim pristupnim putem označenim sa k.č. broj:2642/4 i k.č. broj: 2642/5, na način kako je to prikazano na situaciji prijedloga parcelacije, a što nebi bilo predmet izmjene Regulacionog plana.

U okviru planirane tri građevinske parcele opredjelila bi se izgradnja tri stambena objekta spratnosti P+Pot (prizemlje i potkrovlje) i P+1 (prizemlje i sprat) okvirnih dimenzija 15.00 x13.00 m i 10.00x12.00 m.

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 „Omerdino polje“

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 osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj,

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni -Radovanović

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje ” sadržan je u odredbama člana 42, 45, 46, 47, 48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko - dobojskog kantona („Službene novine Zeničko –dobojskog kantona , broj 01/14), i Odluci o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ broj: 02-45-1- 365/21 od 11.03.2021.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 RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom broj: 05-19-7-1099/20 od 07.08.2020 godine. za izmjenu Regulacionog plana „Omerdino polje “ Načelniku Općine Maglaj i Službi za urbaniznm geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Mulalić (Ragiba) Naser, Zukić (Ragiba) Majda r.Mulalić i Ustalić (Huseina) Salim zv. Ekrem

Kako se navodi u zahtjevu posjeduju zemljište u suvlasništvu na Omerdinom polju na kojem žele da grade stambene objekte, a koji nisu predviđeni planskom dokumentacijom, Regulacionim planom „Omerdino polje“.

Radi se o zemljištu koje se nalazi u centralnom dijelu Omerdinog polja označeno sa k.č. broj: 2641/1 površine 1477 m², k.č. broj: 2641/8 površine 440 m², k.č. broj: 2642/1 površine 1757 m², k.č. broj: 2642/4 površine 271 m² i k.č. broj: 2642/5 površine 24 m² i 49 m².

U okviru njihovog vlasničkog zemljišta planirale bi se tri građevinske parcele u okviru kojih bi se opredjelila izgradnja tri stambena objekta spratnosti P+Pot (prizemlje i potkrovlje) i P+1 (prizemlje i sprat) okvirnih dimenzija 15.00 x 13.00 m i 10.00 x12.00 m. Interni prilaz bi se rješio u okviru vlasničkog zemljišta sa asfaltnog istočnog puta -Podborik postojećim pristupnim putem označenim sa k.č. broj:2642/4 i k.č. broj: 2642/5, na način kako je to prikazano na situaciji prijedloga parcelacije a što nebi bilo predmet izmjene Regulacionog plana. .

U prilogu zahtjeva dostavljena je dokumentacija.

- Prijedlog izmjene urađen od strane „Stilprojekt“ PJ Maglaj
- Izvod iz važećeg R.P. Omerdino polje sa zonom obuhvata izmjene
- Situacija Namjena i razmještaj objekata
- Situacija Parcelacija sa numeracijom

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Omerdino polje“ Maglaj (Službene glasnik Opštine Maglaj broj: 07/90).

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata predmetno zemljište je u okviru označene Podzone „C“ gdje su planirani centralni sadržaji ovog dijela naselja (ambulanta , apoteka, mjesna zajednica , pošta banka i dr) , sa većim parking prostorom polukružnog oblika.

Planskom dokumentacijom u okviru naselja Omerdino polje predviđeno je infrastruktuno saobraćajno rješenje i uspostavljen raster kolskih saobraćajnica kako bi se na propisan način obezbjedio prilaz predviđenim i postojećim građevinskim parcelama i objektima.

Kako je prikazano u prijedlogu izmjene izvršile bi se korekcije planirane namjene i razmještaja objekata , u okviru navedenog vlasničkog zemljišta kako bi se opredjelile tri građevinske

parcele sa granicama građevinskih parcela po uspostavljenim vlasničkim međama, a koje bi išle preko predviđenih saobraćajnica u koje ulazi i dio vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva.

Prilaz građevinskim parcelama bi se riješio internim prilazom u okviru vlasničkog zemljišta sa asfaltnog puta –Podborik postojećim pristupnim putem označenim sa k.č. broj: 2642/4 i k.č. broj:2642/5 na način kako je to prikazano na situaciji prijedloga parcelacije, a što nebi bilo predmet izmjene Regulacionog plana .

U okviru planirane tri građevinske parcele opredjelila bi se izgradnja tri stambena objekta spratnosti P+Pot (prizemlje i potkrovlje) i P+1 (prizemlje i sprat) okvirnih dimenzija 15.00x 13.00 i 10.00 x12.00 m.

U odnosu na prijedlog izmjene Regulacionog plana i stanje predviđeno planskim dokumentom regulacionim planom, predloženo je da se razmotri interes općine za planiranim sadržajima centra naselja Omerdino polje, te da se ne koriguje planirano saobraćajno rješenje iz važećeg Regulacionog plana jer bi se uticalo na ostalo zemljište drugih vlasnika kao i druge postojeće i planirane građevinske parcele i objekte u širem obuhvatu plana.

U okviru vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva postoje uslovi za formiranje građevinskih parcela čije granice bi se odredile do granice pojasa izuzimanja zemljišta planiranih saobraćajnica.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 14.09.2020. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana, te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „Omerdino polje “ (Odluka broj: 02-04-1-252 /20).

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ provodi u skladu sa članom 46, 47 i 48 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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ pokrenut je postupak odabira Nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je Društvo za projektovanje i inženjering „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj.

Načelnik Općine je sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao Ugovor o izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “.

Prema ugovornim obavezama Nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija kako bi se prišlo izradi dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku, a to je Prednacrt dokumenta. Nosioc izrade uradio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana i dostavio Nosiocu pripreme .

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 Izmjene Regulacionog plana “Omerdino polje ” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Stav i mišljenja Nosioca pripreme na Prednacrt dokumenta dostavljeni su Nosiocu izrade te predloženo da se pristupi izradi Nacrta dokumenta.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjeni Regulacionog plana, datim smjernicama Nosioca pripreme i utvrđenim ugovornim obavezama.

Prijedlogom rješenja izvršene su korekcije opredjeljene namjene prostora kao centralni sadržaji ovog dijela naselja, te u okviru vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva odnosno zemljišta označenog sa k.č. broj: 2641/1, 2641/8 i 2642/1 opredjeljene tri građevinske parcele (građ.parcela broj 1, broj 2 i broj 3) sa granicama građvinskih parcela po uspostavljenim vlasničkim međama, a koje bi išle do predviđenih saobraćajnica u koje ulazi i dio vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva.

Prilaz građevinskim parcelama bi se riješio internim prilazom u okviru vlasničkog zemljišta sa asfaltnog puta –Podborik - ulica Šehidska, postojećim pristupnim putem označenim sa k.č. broj: 2642/4 i k.č. broj:2642/5 na način kako je to prikazano na situaciji prijedloga parcelacije a što nebi bilo predmet izmjene Regulacionog plana .

U okviru planirane tri građevinske parcele opredjeljena je izgradnja tri stambena objekta spratnosti P+Pot (prizemlje i potkrovlje) i P+1 (prizemlje i sprat) okvirnih dimenzija 15.00x 13.00 i 10.00 x12.00 m.

Građevinska linija novoplaniranih stambenih objekta je određena pod gabaritom planiranih objekata. U skladu sa navedenim članom 50.stav 1.Zakona predložen je postupak donošenja izmjene Regulacionog plana u kojem je određeno da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta.

U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja dokumenta, što podrazumjeva izradu Prednacrt , Nacrt (javni uvid i javna rasprava) i Prijedloga izmjene dokumenta.

Dužina trajanja Javne rasprave definisana je u članu 47. tačka 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobjskog kantona (Službene novine Zeničko-dobojskogkantona 01/14) gdje je utvrđeno da dužina javne rasprave ovisi o vrsti dokumenta i definisana je odlukom o pristupanju izradi ili izmjeni planskih dokumenata. Javni uvid za planske dokumente iz nadležnosti Kantona ne može trajati kraće od 60 niti duže od 90 dana. Javni uvid za planske dokumente iz nadležnosti općina može trajati :

za prostorni plan i urbanistički plan najmanje 30, a najviše 60 dana, a za detaljne planske dokumente do 30 dana .

U predmetnom postupku radi se o djelimičnoj Izmjeni detaljnog planskog dokumenta.

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrt dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji se određeni u ovoj odluci.

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 23.03.2021. godine do 06.04.2021. godine, nakon čega je održana Javna rasprava dana 08.04.2021. godine.

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj , prostorijama Općine Maglaj, Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslov 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 08.04.2021. godine, na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj, predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj i zainteresirani građani.

Predstvnici Općine i Nosioca izrade izmjene planskog dokumenta dali su odgovore na iznesene primjedbe i postavljena pitanja prisutnih na Javnoj raspravi nakon čega je predložen i jednoglasno prihvaćen slijedeći zaključak:

1. Prihvata se Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje “

Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosilacu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kao i zapisnik sa Javne rasprave kako bi se pristupilo izradi

Prijedloga izmjene Regulacionog plana. Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa donesenim Zaključkom sa javne rasprave .

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana uradio je Prijedlog Izmjene Regulacionog plana i dostavio Općini Maglaj.

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme i zaključkom sa Javne rasprave.

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 „Omerdino polje ” proveden u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o Izmjeni Regulacionog plana „Omerdino polje “.

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Omerdino polje“

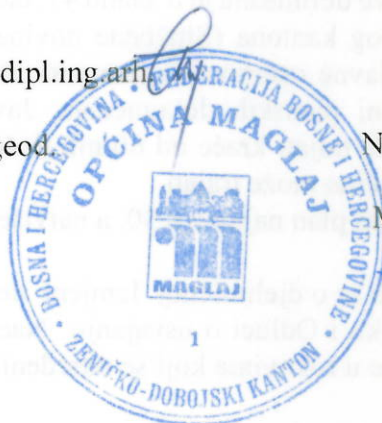
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

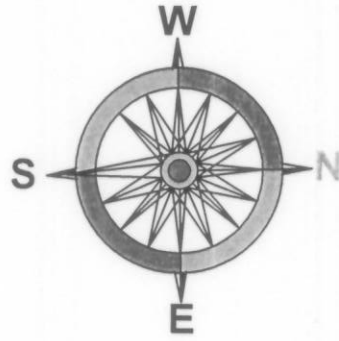
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić







LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP OMERDINO POLJE MAGLAJ

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 PRIZEMLJE

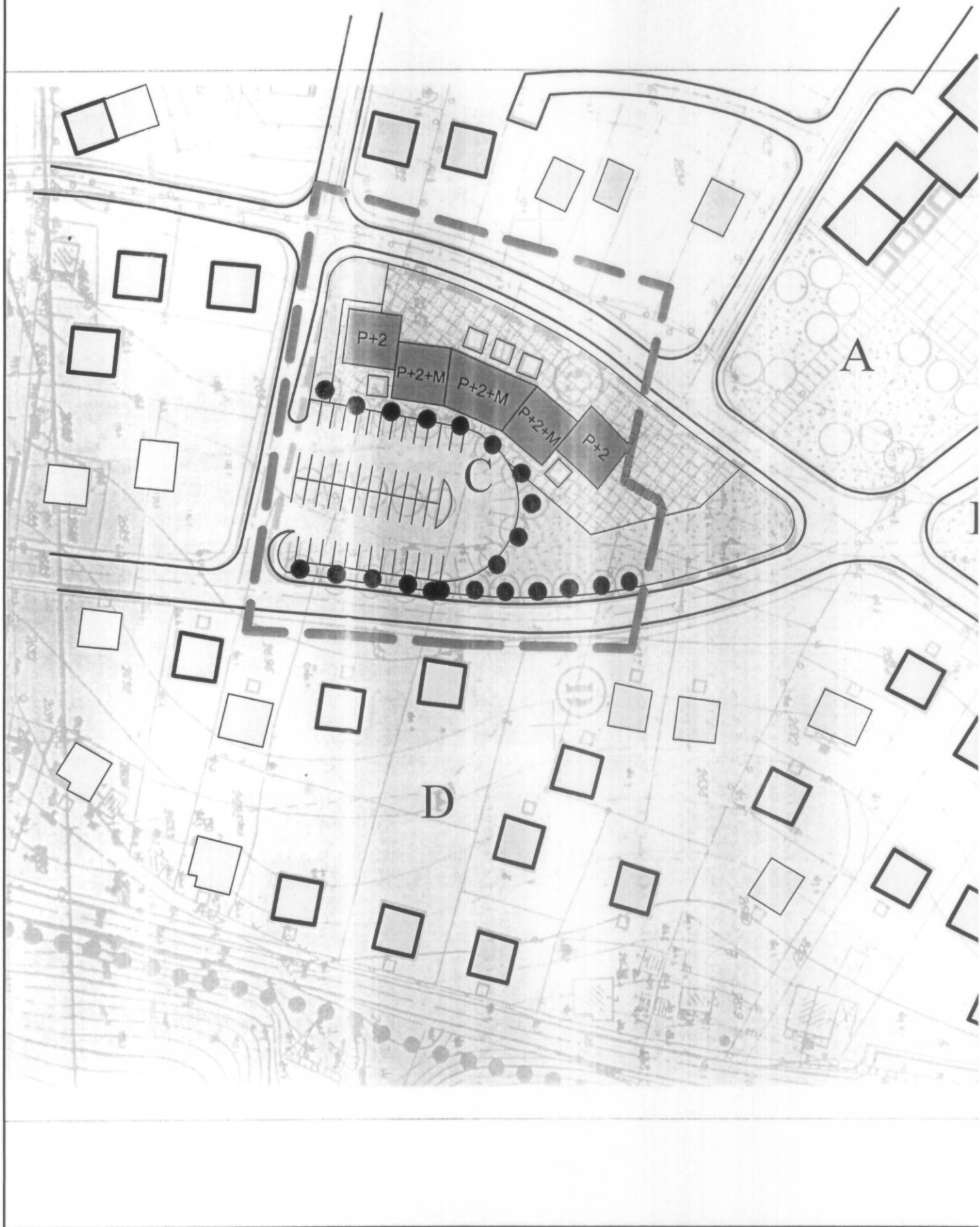
 PRIZEMLJE + n SPRATOVA

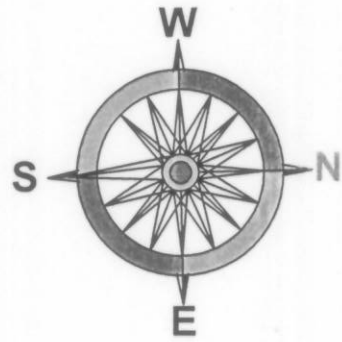
NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj:	
LABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "OMERDINO POLJE" MAGLAJ	PLAN NAMJENE I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA	
NAZIV PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-5-04/21	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 04.2021. god.	No: RP.03 ✓





LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP OMERDINO POLJE MAGLAJ

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 PRIZEMLJE

 PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

"STILPROJEKT" Maglaj		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić, dipl.ing.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "OMERDINO POLJE"		
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-5-04/21	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	Maglaj, 04.2021. god.	No: RP.01