

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 43, 45 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona", broj 01/14), i člana 18. Statuta općine Maglaj („Službene novine općine Maglaj“ broj: 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine, d o n o s i

O D L U K U

o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “ STARI GRAD ” Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “STARI GRAD ”(Službene novine općine Maglaj broj 05/2011)

Zahtjev BAŠIĆ (HILME) RAMIZ

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište u ulici Mustajbega Uzeirbegovića označeno sa k.č. broj:1771, ukupne površine od 646 m² , upisano u pl. broj: 2136 k.o.Maglaj čiji je posjednik i vlasnik Bašić (Hilme) Ramiz .

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Bašić Ramiza bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambenog objekta od tri lamele ukupnih dimenzija 25,0 x 8,0 metara, izvršile korekcije namjene i položaja , gabariat i uspostavljene građevinske linije od ulice Mustajbega Uzeirbegovića te u okviru vlasničkog zemljišta Bašić Ramiza opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 11,45 m x 23,05 m spratnosti P+1 , sa građevinskom linijom na udaljenosti od cca 17.0 metara od osovine ulice.

U odnosu na navedene korekcije izvršila bi se izmjena i plana parcelacije te prema predviđenom stanju odredila nova građevinska parcela.

Prilaz objektu je iz ulice Mustajbega Uzeirbegovića.

Član 3

(Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana ” Stari grad” Maglaj).

Član 4

(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana osigurati će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 5.
(Rok izrade)

Rok izrade djelimične izmjene i dopune Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana.

Član 6.
(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana “ Stari grad “ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak) .

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (člana.50. stav 1.) Nacrt izmjene i dopune Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu .
Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida izmjene Regulacionog plana , bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta izmjene Regulacionog plana.

Član 8.
(Finansiranje)

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će podnosioci zahtjeva Bašić (Hilme) Ramiz .

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.
(Nosilac izrade)

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa članom 45. Zakona o prostornom uređenju i građenju, Zeničko –dobojskog kantona .

Član 11.
(Stupanje na snagu)

Ova 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 pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “Stari grad” sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 08.21.2021 za izmjenju Regulacionog plana „STARI GRAD“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Bašić (Hilme) Ramiz iz Maglaja.

Kako se navodi u zahtjevu Bašić Ramiz posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1771 ukupne površine 646 m² , upisano u pl. broj: 2136 k.o. Maglaj , u ulici Fikreta Dedića u Maglaju .

Na zemljištu su trenutno ostaci starog poslovnog objekta garaže i radionice bivšeg vlasnika „Autoprevoz“ d.d. Maglaj na kojem je planirana izgradnja stambenih objekata od tri lamele spratnosti P+1 za koje je određena građevinska linija na udaljenosti od cca 23 metra od osovine postojeće saobraćajnice. Dalje se navodi da ovako planirano stanje ne odgovara potrebama i interesu investitora, te traži da se izvrše potrebne korekcije da bi izgradio poslovno stambeni objekat drugih dimenzija i položaja.

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana planirani poslovno stambeni objekat bi lokacijski bio postavljen u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 1771, dimezija 11,45 x 23,15 m u čijem bi prizemlju bila dva poslovna prostora a na spratu 2 stana.

Prema namjeni i položaju objekta odredila bi se građevinska linija koja bi bila uspostavljena prema ulici na udaljenost od cca 17,0 metara.

Prilaz planiranom objektu je iz ulice Fikreta Dedića.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1771 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „STARI GRAD“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata na mjestu postojećeg poslovnog objekta P+1 koji je predviđen za rušenje opredjeljena izgradnja novog stambenog objekta od tri lamele ukupnih dimenzija 25.0m x 8.0 metara, spratnosti P+1.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeni objekat određene su pojedinačne građevinske parcele za svaku lamelu.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena od ulice Mustajbega Uzeirbegovića.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljani prijedlog izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na izmjenju namjene , dimenzija i udaljenosti građevinske linije, a što zahtijeva provođenje postupka izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana i planirano stanje po planskoj dokumentaciji kao i

postojeće stanje izgrađenosti u okviru planiranog obuhvata u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju, izvršile bi se korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se na mjestu postojećeg poslovnog objekta opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 11,45 x 23,05 m spratnosti P+1, te izvršile korekcije planirane građevinske linije koja bi se pomjerila prema ulici na udaljenost od cca 17,0 metara.

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po regulacionom planu, te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju.

Predlažemo da se razmotri navedeni zahtjev, a potom donesu određeni zaključci i odredi način donošenja dokumenta, a to je član 6 odluke u vezi sa članom 50 stav 1 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog Kantona

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, Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i Prijedloga izmjene dokumenta. Stav 2 istog člana predviđa da se izuzetno od odredbe stava 1 navedenog člana izmjena i dopuna Planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom ne mijenja osnovni koncepcija planskog dokumenta. Naglašavamo da je skraćeni postupak definisan i čl. 42. stav 5 i 6 i 7 Zakona, gdje je u stavu 5 utvrđeno " postupak izmjene Planskog dokumenta se vrši po postupku i na način predviđen za donošenje tog Planskog dokumenta".

Stav 6 glasi: Izuzetno od stava 5. ovog člana, izmjena planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku ako se tom izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istog.

Stav 7 glasi: Nosilac pripreme u smislu odredbe stava 6. ovog člana podnosi Skupštini Kantona odnosno Općinskom vijeću Prijedlog izmjene Planskog dokumenta " što znači da se u postupku donošenja izmjene Planskog dokumenta ne rade određene faze kao što je Nacrt dokumenta (na koji se provodi javna rasprava i javni uvid) a koji su predviđeni u postupku izrade i donošenja Planskog dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge, i odredi se o predloženoj Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana " STARI GRAD ", kako bi se mogli nastaviti postupci predviđeni ovom Odlukom i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona, a koji se odnose na izmjenu planskih dokumenata.

Prilog . Izvod iz važećeg Regulacionog plana "STARI GRAD ".

- Grafički prikaz Namjna i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana sa označenim obuhvatom
- Situacija – Prijedlog izmjene Regulacionog plana
- Zahtjev Bašić Ramiza od 08.02.2021. godine.
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod

NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić



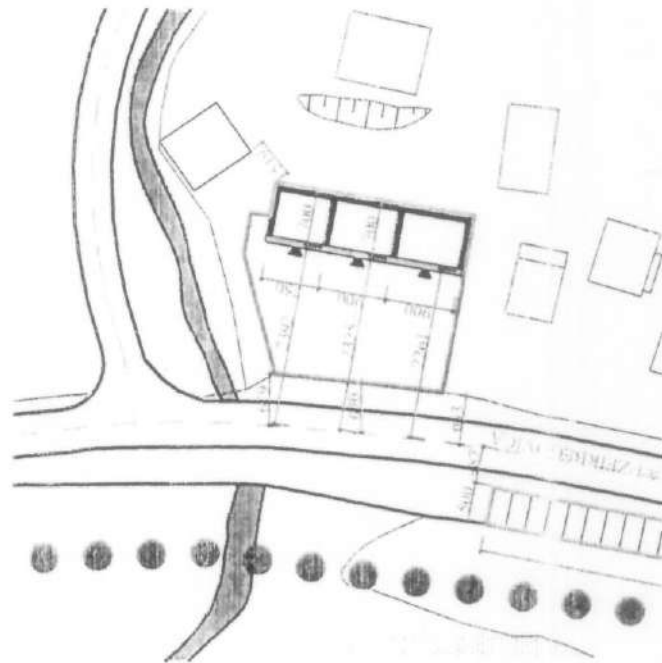
IZVOD IZ GRAFIČKOG PRIKAZA I PLANIJA IZVEDENE I
RAZMJESTA OBJEKATA

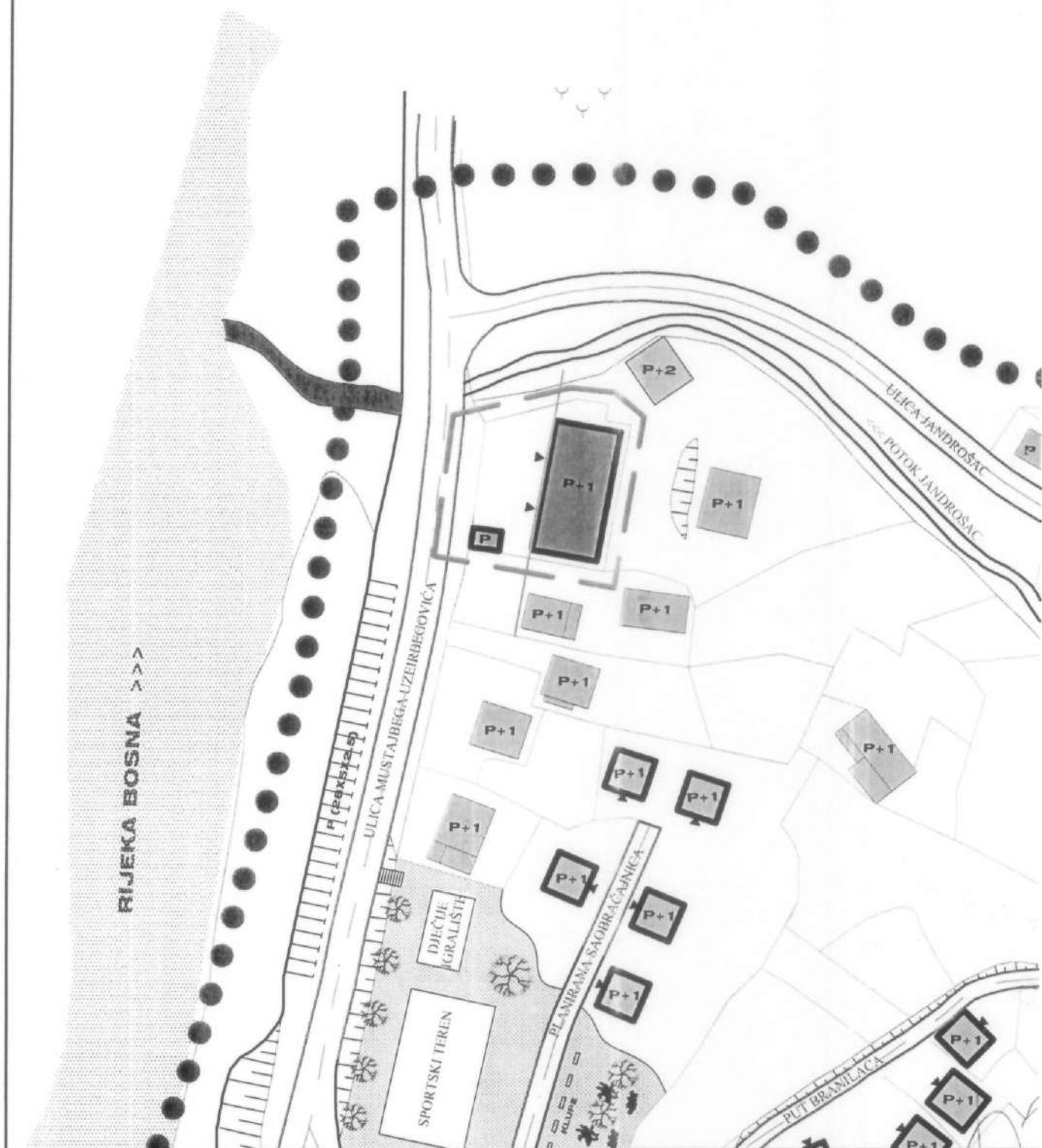
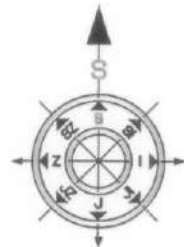
REGULACIONOG PLANA „STARI GRAD“ MAGLAJ

(„SL. NOVINE OPĆINE MAGLAJ“, BROJ 5/2011),



IZVOD IZ GRAFIČKOG PRIKAZA PLANA GRAĐEVINSKIH I
REGULACIONIH LINIJA REGULACIONOG PLANA
MAGLAJ- „STARI GRAD“
(„SL. NOVINE OPĆINE MAGLAJ, BROJ 5/2011)





DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAJ, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
		PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
INVESTITOR: BAŠIĆ RAMIZ	Naziv crteža: SITUACIJA sa PRIJEDLOGOM IZMJENE RP	
OBJEKAT: POSLOVNO-STAMBENI	Šifra projekta: BR-M/21	M, 1:1000
LOKACIJA: ul.Fikreta Dedića, MAGLAJ	Maglaj, 02.2021. god.	No: 01
FAZA PROJEKTA: PRIJEDLOG IRP		

Bašić (Hilme) Ramiz
Zovlje br.8 – 74250 MAGLAJ

Datum, 08.02.2021. godine

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINA MAGLAJ
Služba za boračko-invalidsku i socijalnu zaštitu,
opću upravu i društvene djelatnosti

PRIMLJENO	08.02.2021.		
Org. jedinica	Klasifikacija	Godina broj	Org. jedinica
05	19-7	152/21	

PREDMET: Zahtjev za djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana „Stari grad“ po skraćenom postupku, na dijelu zemljišta označenog sa k.č.br.1771, k.o. Maglaj u ulici Fikreta Dedića u Maglaju, a u svrhu izgradnje poslovno-stambenog objekta P+1 na mjestu devastiranog starog objekta (garaža i radionica bivšeg vlasnika „Autoprevoz“d.d.)

Poštovani,

U mom vlasništvu je zemljište sa devastiranim poslovnim objektima u ulici Fikreta Dedića na skretanju prema Jandrošcu (bivše vlasništvo „Autoprevoz“d.d. Maglaj) označene sa k.č. br. 1771, k.o. Maglaj, ukupne površine od 646 m² upisano u PL broj: 2136 i u ZK izvadak br.2166.

Na zemljištu su trenutno ostaci starog poslovnog objekta, te sam izradio Projekat uklanjanja građevine i dobio od Općine Maglaj saglasnost za rušenje. Na mjestu starog poslovnog objekta namjeravam raditi novi poslovno-stambeni objekat spratnosti P+1, koji bi bio dimenzija 11,45x23,05m i u čijem bi prizemlju bila 2 poslovna prostora i stubište, a na spratu 2 stana.

Za planirani objekat imam izrađen Idejni projekat koji sam predao u Općinu Maglaj, a lociran je na udaljenosti od 1,50 metara od susjednih parcela zbog održavanja (sa 3 strane), a i susjedi su vršili gradnju do same granice sa mojom parcelom i starim objektom.

Međutim, Regulacionim planom „Stari grad“ je predviđen objekat koji je i dalje bio na međi prema susjedima i manjih dimenzija nego postojeći devastirani, odnosno dim. 7,00x25,50m te stambene namjene, tako da bi budućom planiranom izgradnjom objekat izašao van građevinske linije po sadašnjem Reg. Planu, imao bi poslovno-stambenu namjenu, a bio bi zbog održavanja i propisa udaljen 1,50 metara od svih susjednih parcela i d 14-16 metara od regionalnog puta-ulice.

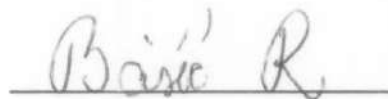
Obzirom da se naše namjere uređenja ovog trenutno zapuštenog prostora ne uklapaju u postojeći Regulacioni plan i nefunkcionalna sa predviđenim gabaritima, namjenom i položajem, ovim zahtjevom molim da se pokrene postupak za djelimičnu Izmjenu postojećeg Regulacionog plana „Stari grad“ po skraćenom postupku, jer se radi o izmjeni koja se odnosi na građevinsku liniju, te namjenu, položaj i gabarit palniranog objekta, sve u okviru moje parcele, a proces za izdavanje urbanističke saglasnosti sam već započeo.

S toga Vas molim, da mi odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za moju parcelu po skraćenom postupku, a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana, izrađenoj od strane Projektnog biroa „Stilprojekt“ d.o.o. PJ Maglaj.

Prilozi zahtjevu:

1. Kopija katastarskog plana u M 1:1000;
2. Izvod iz post. Reg. plana parcele na kojoj se planira djelimična Izmjena Reg.plana M 1:1000 i to karte građevinskih linija i plan namjene i razmještaja objekata;
5. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana u mjerilu M 1:1000.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Handwritten signature of Ramiz Bašić in cursive script, written over a horizontal line.

Ramiz Bašić

Zahtjev za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove
 Broj: 05-26-14-1602/2020-2
 Datum: 03.08.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 Razmjera 1:1000



Podaci za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 69/2005), po tarifnom broju 11.2.1 u iznosu od 11.00 KM

Podaci o nosiocima prava

BR	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
1	BAŠIĆ HILME RAMIZ	MAGLAJ,ZOVLJE 8	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

BR	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
1	1771	Dvorište	RADIONICA	388
2	1771	Kuca i zgrada	RADIONICA	258



PO OVLAŠTENJU OPCINSKOG NACELNIKA
 Nedžad Catić, dipl.ing.geod.

[Handwritten signature]