

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 LOKMIĆ ENISA Maglaj

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

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje I zone Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište označeno sa k.č. broj:1659, zemljište označeno sa k.č. broj: 1655 i zemljište označeno sa k.č. broj: 1656, K.O. Maglaj.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, bi se po zahtjevu Lokmić Enise u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0x10,0 metara sa predviđenim prolazom-pasažom u prizemnom dijelu za unutrašnji prostor sa planiranim parking prostorom, koji je lokacijski predviđen tako da zahvata zemljište označeno sa k.č.broj:1659 i dio zemljišt k.č. broj: 1655, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija i plana saobraćaja.

Izmjenama bi se umjesto navedenog jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta opredjelila izgradnja dva zasebna stambeno-poslovna objekta okvirnih dimenzija 7,0 x 9,0 metara.

Jedan poslovno stambeni objekat bi bio u o kviru zemljišta k.č. broj: 1659 posjednik Lokmić Enisa i dijelu k.č. broj: 1655 posjednik općina Maglaj, dok bi drugi stambeno- poslovni objekat bio na dijelu zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1655. Između novoplanirane građevinske parcele Lokmić Enise i građevinske parcele u dijelu zemljišta Općine Maglaj ostavio bi se prolaz -pasaž koji je i predviđen planskom dokumentacijom.

U okviru označenog obuhvarta izvršile bi se korekcije saobraćajnog rješenje koje bi se prilagodile postojećem stanju izgrađenosti, u dijelu Trga Alije Izetbegovića prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića. Prilaz planiranim objektima je sa postojećeg Trga Alije Izetbegovića.

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, broj 05/2011).

Član 4
(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna Regulaciog 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) , ili stav 2. (skraćeni 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 podnosioc zahtjeva Lokmić Enisa.

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 narednog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj

Predsjedavajuća OV
Svjetlana Zamboni – Radovanović

O B R A Z L O Ž 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 05.05.2021 godine za izmjenju Regulacionog plana „STARI GRAD“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Lokmić (Evnera) Enisa iz Maglaja.

Kako se navodi u zahtjevu Lokmić Enisa posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1659 u površini od 76 m² u Starom gradu u Maglaju , tačnije u centralnom dijelu Čaršije uz Trg Alije Izetbegovića.

Obzirom da je navedena parcela u površini od 76 m² nedovoljna za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji namjerava da gradi, te da se ne može prema Regulacionom planu planirani objekat realizovati kao samostalan objekat traži se pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana, kojim bi se izvršile korekcije planiranog objekta predviđenog na zemljištu k.č. broj: 1659 površine 76 m² i dijelu zemljišta k.č. broj: 1655, te na novoplaniranoj građevinskoj parceli koju bi činilo zemljište k.č. broj: 1659 površine 76 m² i dio zemljišta k.č. broj: 1655, opredjela izgradnja samostalnog stambeno- poslovnog objekta spratnosti P+1.

Prilaz objektu bi bio sa Trga Alije Izetbegovića.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1659 površine 76 m² nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „STARI GRAD“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata, na ovom i dijelu zemljišta k.č. broj: 1655 koje veže uz ovo zemljište predviđena izgranja jedinstvenog stambeno –poslovnog objekta dimenzija 15,0 x 10,0 metara, spratnosti P+1.

Objekat je planiran kao cjelina i u prizemnom i spratnom dijelu tako da se ne može izvršiti pojedinačna gradnja u okviru navedenog vlasničkog zemljišta.

U prizemnom dijelu objekta predviđen je prolaz-pasaž za unutrašnji prostor sa predviđenim parking prostorom.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeno-poslovni objekat određene su pojedinačne dvije građevinske parcele označene na Planu parcelacije brojem 16 i 17.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena od Trga Alije Izetbegovića.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i zahtjev investitora može se utvrditi da se predviđene korekcije odnose na izmjenju namjene i razmještaja objekata i planiranih dimenzija i strukture planiranog objekta, 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 i planiranu izgradnju jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0x10,0 metara sa predviđenim prolazom u prizemnom dijelu za unutrašnji prostor koji je lokacijski predviđen tako da zahvata zemljište označeno sa k.č.broj:1659 i dio zemljišt k.č. broj: 1655, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata , plana parcelacije , plana građevinskih i regulacionih linija i plana saobraćaja.

Izmjenama bi se umjesto navedenog jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0 x 10,0 metara, opredjelila izgradnja dva zasebna stambeno- poslovna objekta dimenzija

7,0 x 9,0 metara.

Jedan stambeno-poslovni objekat bi bio u okviru zemljišta k.č. broj: 1659 posjednik Lokmić Enisa i dijelu k.č. broj: 1655, posjednik Općina Maglaj.

Drugi stambeno-poslovni objekat bi bio na dijelu zemljišta Općine Maglaj označenog sa k.č. broj: 1655 .

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po Regulacionom planu, te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju. Između novoplanirane građevinske parcele Lokmić Enise i građevinske parcele u dijelu zemljišta Općine Maglaj ostavio bi se prolaz-pasaž koji je i predviđen planskom dokumentacijom.

U okviru označenog obuhvata izvršile bi se korekcije saobraćajnog rješenje koje bi se prilagodilo postojećem stanju izgrađenosti, a koj se odnosi na dio od Trga Alije izetbegovića prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića. Prilaz planiranim objektima je sa postojećeg Trga Alije Izetbegovića.

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 osnovna 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: Nosioc 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 "

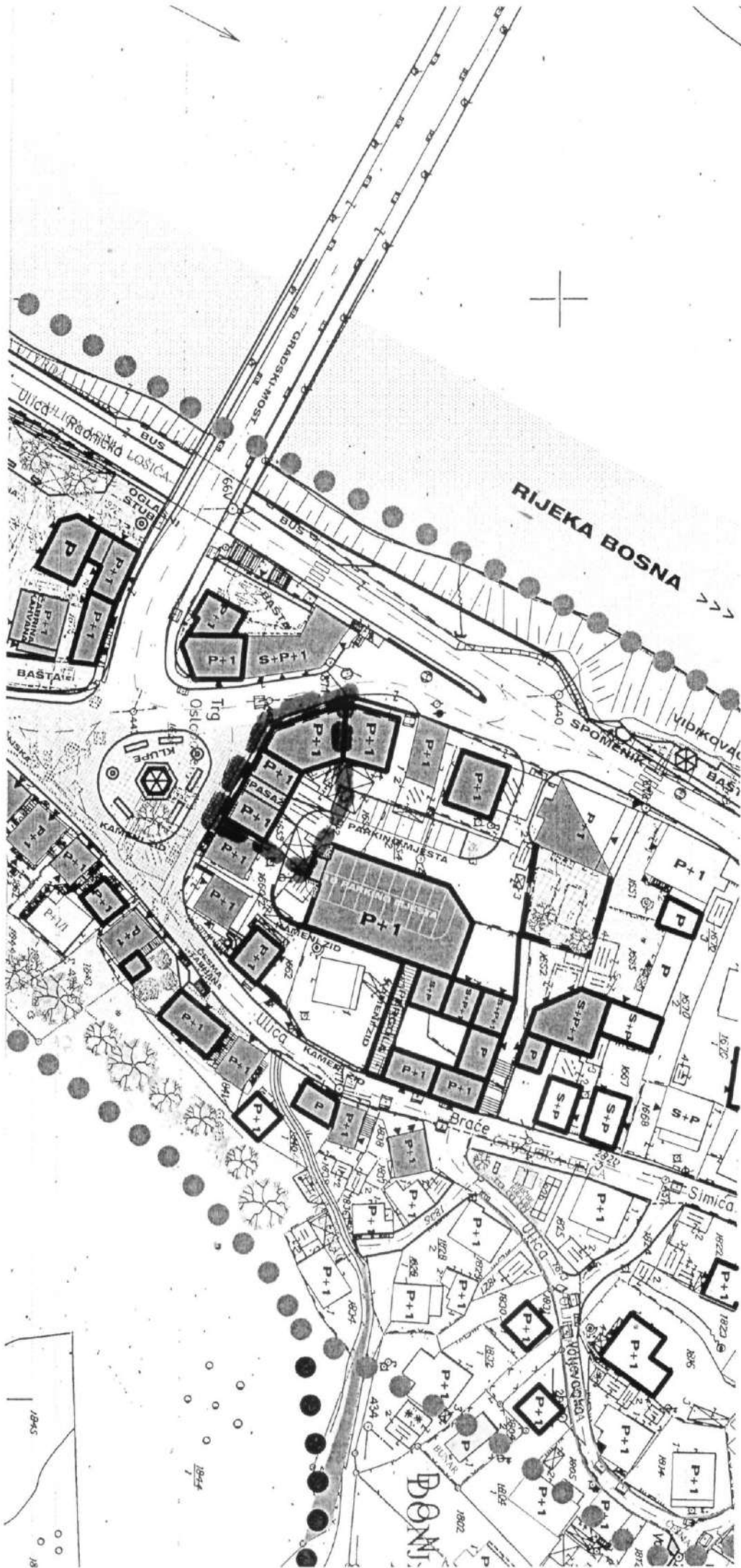
- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana sa označenim obuhvatom
- Zahtjev Lokmić Enise od 05.05.2021. godine
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod

Mirsad Mahmutagić



Lokmić r.Bilić Enisa kći Envera
Ulica Ibrišima Obralića b.b.
74250 Maglaj

PRIVREMNO	05-05-2021		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Broj priloga
05-	19-7	-	785/21

Datum;05.05.2021.godine

SLUŽBA ZA URBANIZAM GEOD.IIMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

PREDMET:ZAHTJEV ZA IZMJENU REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD"MAGLAJ

Poštovani,

Vlasnica sam parcele k.č.br.1659,k.o.Maglaj,površine 76m2 u Starom gradu u Maglaju,tačnije parcele u Starom gradu koja gleda prema centralnom dijelu Čaršije ,tj.Trga Alije Izetbegovića.

Na predmetnoj parceli je nekada prije rata postojao objekat koji se vezao uz objekat poznat i kao "samoposluga"na Trgu u Staroj Čaršiji i dalje prema starom porušenom objektu zv."Beko",a u ratu je totalno uništen i ostaci uklonjeni.

Obzirom da u Starom gradu trenutno ne postoji ambijent za poslovanje i življenje kakav je nekada bio i koji ovaj dio grada zaslužuje,odlučila sam kao mještakin Starog grada da sa mojim mužem Lokmić Ibrom koji se rodio tu i čiji je otac zv.Mimi bio poznati zaljubljenik i stanovnik Starog grada,da na svojoj parceli izgradim stambeno -poslovni objekat prema Regulacionom planu "Stari grad".

Međutim,za potpunu implementaciju tog budućeg stambeno -poslovnog objekta prema Regulacionom planu je potrebno da obezbjedimo-kupimo i dio parcele k.č. Br 1655 označeno na kopiji kat.plana sa 1.i 2."kuća i zgrada"površine 123m2 (prilog kopija kat plana sa označenim zemljištem u mom vlasništvu i dijela zemljišta koje želim kupiti),odnosno da mi Općina Maglaj,kao vlasnik togdijela zemljišta i ustupi prodajom iči na neki drugi načinom ustupanja.

Izvršenim uvidom u regulacioni plan u službi za urbanizam dobio sam obrazloženjeda mi se ne može dodijeliti zemljište dok se ne izvrši izmjena regul.plana, jer na momo zemljištu nije predviđena izgradnja samostalnog poslovno stambenog objekta. S toga podnosim ovaj zahtjev i molim da se pokrene postupak izmjene regulacionog plana što prije.

Smatramo da bi ovom izgradnjom po Regulacionom planu i prema uvjetima koje odredi Općinska Služba doprinijeli da se započne sa izgradnjom i oživljavanjem centralnog dijela Starog grada ,a da to bude i primjer drugim budućim Investitorima da se uključe u projekat izgradnje prema propisanim uvjetima na ovoj lokaciji koja zaslužuje da se "vрати život" a ne samo prikazuje na slikama i razglednicama.

Prilog zahtjeva:

- Kopija katastarskog plana sa označenom parcelom u vlasništvu Lokmić Enise i označenim dijelom parcele za dodjelu -kupovine zemljišta površine 123m2 u vlasništvu Općine Maglaj.
- Rješenje Općinskog suda o vlasništvu parcele k.č.br.1659 na ime Lokmić Enise kei Envera iz Maglaja, ul. Ibrisića Obralića b.b.
- Izvod iz Regulacionog plana "Stari grad" sa označenim stamb.-poslovnim objektom P+1, predviđenom za izgradnju ne predmetnim parcelama.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Lokmić Enisa

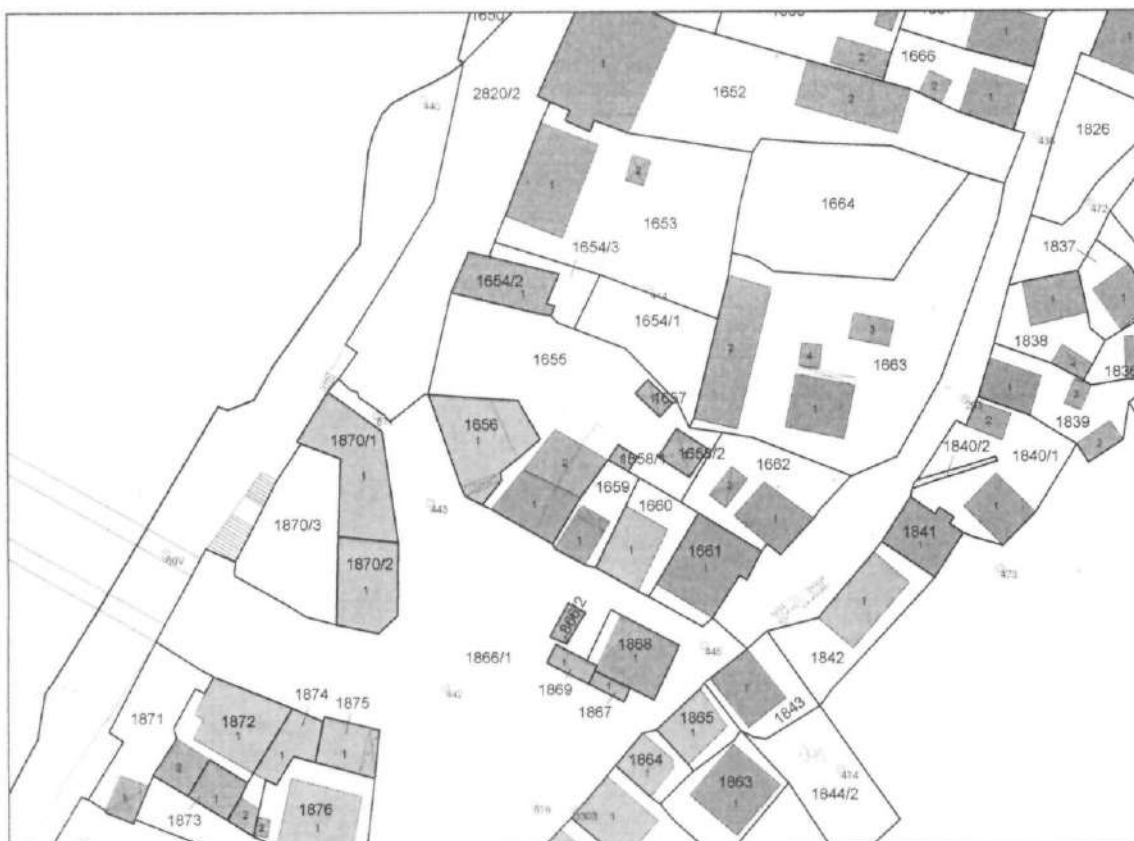
Lokmić Enisa

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: _____-1
 DATUM: 05.11.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - samo za internu upotrebu

Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 49/2015), po tarifnom broju 10.2.1i 10.2.2 u iznosu od 15.00 KM

Podaci o nosiocima prava

PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
287	OPCINA MAGLAJ	MAGLAJ,VITEŠKA UL. BR.4.	Posjednik	1/1
1363	LOKMIC ENVERA ENISA ROĐ BILIC	MAGLAJ,UL.IBRIŠIMA OBRALICA BB	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
287	1655	Dvorište	STARI GRAD	465
287	1655	Kuca i zgrada	STARI GRAD	123
1363	1659	Dvorište	STARA-CARŠIJA	49
1363	1659	Kuca i zgrada	STARA-CARŠIJA	27