

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 izmjeni Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ broj: 02-04-1-684/21 od 21.04.2021 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** **“NOVI ŠEHER”**

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionog plana “NOVI ŠEHER ” (Službene novine općine Maglaj, broj:07/2009)

Zahtjev BUDIMIR (IVANA) DRAGO I „BUDO EXPORT“ d.o.o. Grabovica Žepče

Član 2.

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „NOVI ŠEHER “ Općina Maglaj ,zemljište označeno sa k.č. broj: 893/1 površine 216 m2, i 75 m2 k.č. broj: 893/2 površine 198 m2 i 85m2, k.č. broj: 894 površine 405 m2 i 164 m2, k.č. broj: 895 površine 1190 m2 i 1024 m2, k.č. broj: k.č. broj 896 i 1715 m2 i 818 m2, k.č. broj: 898/1 površine 3467 m2 i 713 m2 upisane u PL. broj:1017m2 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir(Drage) Ivo sa dijelom 1/1, k.č. broj: 898/8 površine 99 m2 i 500 m2 i 274 m2, k.č. broj: 898/9 površine 164 m2, k.č. broj: 898 /10 površine 65 m2 i 846 m2 i 575 m2 upisane u pl. broj:198, posjednik Budimir (Drage) Ivo sa dijelom 1/1, k.č. broj: 891 površine 2345 i 1345m2 k.č. broj: 892/1 površine 847 m2 upisane u pl. broj: 1018 k.o. Novi Šeher posjednik Budimir (Ivana) Drago sa dijelom 1/1

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Budimir (Ivana) Drage, i „Budo Export“ d.o.o. Grabovica Novi Šeher, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju kompleksa poslovnih objekata sa prilaznim saobraćajnicama izvršene korekcije namjene i položaja , gabariat i uspostavljene građevinske linije tako da su djelimičnom izmjenom zadržani postojeći izgrađeni poslovni i proizvodni objekti sa statusom stalnih objekata . U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavila mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi određuje izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih objekata za preradu drveta prema potrebama razvoja proizvodnog programa u okviru djelatnosti.

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđa se izgradnja prilaznih saobraćajnica ovom prostoru.

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 „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 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 usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ 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 pristupanju izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ broj: 02-04-1-684/21 od 21.04.2021 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 od 30.03 2021 godine za izmjenu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se BUDIMIR (IVANA) DRAGO I „BUDO EXPORT“ d.o.o. Grabovica Žepče .

Kako se navodi u zahtjevu firma „Budo export“ u Novom Šeheru posjeduje poslovno-proizvodni pogon za preradu drveta i prilagođava se potrebama i interesima tržišta i kupaca. Veći pogon izgrađen je u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 890, k.č. broj 891 i k.č. broj 892/2, k.o. Novi Šeher. Osim navedenog zemljišta u privatnom vlasništvu je i ostalo okolno zemljište ukupne površine od 17127 m², u okviru kojeg se planira širenje i izgradnja potrebnih pogona za preradu drveta.

Regulacionim planom u okviru vlasničkog zemljišta predviđena je izgradnja kompleksa poslovnih objekata a koji koncept nije prilagođen potrebama firme i djelatnosti kojom se bavi, te se traži pokretanje postupka djelimične izmjene Regulacionog plana a što bi podrazumjevalo slijedeće:

-da se izvrše korekcije planiranog stanja po regulacionom planu te da se mijenja opredjeljena namjena i razmještaj planiranih objekata.

- da se djelimičnom izmjenom Regulacionog plana zadrže postojeći izgrađeni proizvodni objekti sa statusom stalnih objekata, a da se u ostalom dijelu slobodnog prostora ostavi mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih sadržaja za preradu drveta prema potrebama razvoja i proizvodnog programa u okviru djelatnosti.

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predvidjeti izgradnju i prilaz ovom prostoru i predviđenim sadržajima.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 893/1, k.č. broj 893/2, k.č. broj 894, k.č. broj 895, k.č. broj 896,k.č. broj 898/1898/8, 898/9, 898/10891 i 892/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata u okviru navedenog zemljišta predviđena izgradnja poslovno-proizvodnih objekata .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije građevinske parcele su određene u okviru vlasničkog zemljišta za postojeće izgrađene objekte.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena za svaki planirani objekat .

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljni prijedlog izmjene Rregulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na izmjenu namjene i razmještaja objekta, predviđene psrcelacije kao i izmjene uspostavljenih

regulacionih i građevinskih linija, 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, izvršene su korekcije namjene i razmještaja objekata, planirane parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, tako da se u okviru vlačničkog zemljišta zadržavaju izgrađeni poslovni i proizvodni objekti sa statusom stalnih objekata.

U okviru ostalog slobodnog prostora se u okviru određenih građevinskih linija od predviđenih saobraćajnica kroz namjenu površina predviđa izgradnja poslovno proizvodnih objekata za preradu drveta, po potrebi investitora.

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po regulacionom planu te odredila jedinstvena građevinska parcela u okviru vlasničkog zemljišta investitora.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 21.04.2021. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana, te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“ (Odluka broj: : 02-04-1-684/21)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 50. stav 2 (skraćeni postupak), Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona i radi u formi i sadržaju Prednacrta i Prijedloga dokumenta, te da se ne provodi postupk izrade Nacrta dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „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 „TING“ d.o.o. Žepče .

Načelnik Općine sa odabranim ponuđačem d.o.o. „TING“ d.o.o. Žepče potpisao je Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“.

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 kako je to definisano u članu 6. Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- skraćeni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je Prednacrt izmjene i dostavio Općini Maglaj.

Na urađeni dokument Prednacrta dostavljene su određene sugestije i dato mišljenje za izradu Prijdloga dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Prijedlog izmjene Regulacionog plana i dostavio 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 “Centar Maglaj –sjeverni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Prijedlogom dokumenta nije bilo izmjena u odnosu na predloženo rješenje u Prednacrta dokumenta.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu Budimir (Ivana) Drage i „Budo Export“ d.o.o. Grabovica Žepče su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju kompleksa poslovnih objekata sa prilaznim saobraćajnicama

izvršene korekcije namjene i položaja, gabariat i uspostavljene građevinske linije tako da se djelimičnom izmjenom postojeći izgrađeni proizvodni objekti zadržavaju sa statusom stalnih objekata. U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavlja mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi investitora određuje izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih objekata za preradu drveta prema potrebama razvoja proizvodnog programa u okviru djelatnosti.

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđena je izgradnju prilaznih saobraćajnica ovom prostoru.

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 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 djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“.

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „NOVI ŠEHER“

- Plan Namjene i razmještaja objekata iz važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.


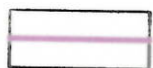


Mirsad Mahmutagić





R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2	R. BR.	P=m2
1	583,43	21	380,05	41	347,97	61	402,20	81	66,52	101	723,08	121	227,95	141	1086,63	161	200,31	181	342,83	201	353,20	221	728,69	241	517,34
2	397,31	22	404,75	42	386,84	62	389,73	82	122,01	102	444,66	122	394,62	142	353,92	162	202,10	182	685,83	202	442,21	222	901,24	242	701,34
3	485,69	23	409,67	43	557,06	63	460,93	83	273,79	103	482,43	123	242,71	143	666,53	163	701,24	183	822,71	203	462,56	223	1117,94	243	517,34
4	402,32	24	443,94	44	599,23	64	680,47	84	1420,55	104	694,86	124	291,59	144	869,06	164	658,54	184	2003,40	204	439,96	224	725,36		
5	325,80	25	377,99	45	673,30	65	424,20	85	694,86	105	807,46	125	221,01	145	458,74	165	615,83	185	1067,05	205	509,14	225	945,57		
6	465,21	26	393,18	46	511,67	66	279,75	86	536,41	106	880,94	126	325,81	146	441,64	166	314,74	186	465,13	206	501,51	226	1059,35		
7	512,69	27	338,63	47	516,08	67	238,38	87	612,34	107	1678,10	127	298,70	147	713,80	167	827,02	187	406,19	207	1085,71	227	878,77		
8	449,91	28	428,65	48	476,38	68	267,90	88	620,78	108	173,95	128	426,57	148	663,41	168	762,36	188	478,49	208	736,34	228	860,55		
9	404,27	29	489,53	49	545,68	69	870,29	89	528,95	109	207,63	129	440,00	149	807,99	169	794,85	189	353,68	209	856,57	229	720,26		
10	621,36	30	535,42	50	533,61	70	191,25	90	507,16	110	790,99	130	448,62	150	947,24	170	755,13	190	470,80	210	1033,17	230	776,78		
11	779,54	31	416,57	51	547,64	71	198,30	91	608,28	111	525,89	131	332,84	151	502,23	171	483,85	191	411,36	211	1232,73	231	673,11		
12	912,45	32	466,09	52	394,09	72	809,48	92	432,84	112	464,08	132	180,74	152	1934,62	172	728,27	192	367,21	212	3312,15	232	696,61		
13	389,78	33	336,41	53	431,48	73	418,02	93	705,22	113	473,21	133	414,20	153	1830,43	173	454,33	193	367,21	213	1485,18	233	876,66		
14	451,65	34	249,89	54	540,31	74	523,59	94	684,25	114	541,31	134	473,19	154	208,59	174	346,17	194	418,72	214	1088,66	234	1241,01		
15	436,75	35	281,83	55	562,37	75	733,00	95	542,58	115	435,95	135	573,82	155	209,31	175	801,87	195	1602,90	215	929,26	235	825,81		
16	475,46	36	529,15	56	679,46	76	424,79	96	604,30	116	396,38	136	467,45	156	442,15	176	673,88	196	1132,16	216	413,15	236	2566,64		
17	427,41	37	386,76	57	1522,13	77	223,96	97	640,20	117	304,21	137	540,31	157	342,96	177	694,53	197	755,27	217	437,94	237	2069,36		
18	379,91	38	700,13	58	1104,30	78	275,21	98	543,86	118	329,40	138	617,49	158	293,49	178	510,61	198	1285,97	218	597,79	238	491,19		
19	360,89	39	369,75	59	785,85	79	346,34	99	603,89	119	483,99	139	575,31	159	196,83	179	369,95	199	468,03	219	986,05	239	673,40		

LEGENDA :

-  POSTOJEĆI I PLANIRANI OBJEKTI
-  PLANIRANA NOVE PARCELE
- BUS** AUTOBUSKO STAJALIŠTE
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  GRANICA REGULACIONOG PLANA




R. BR.	P=m2
241	6533,07
242	7300,67
243	3053,89

TING d.o.o.




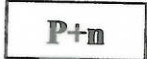

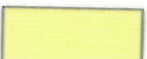






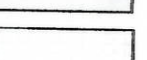
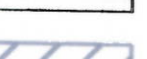



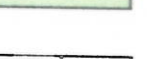



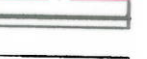
TING d.o.o.		Odgovorni planer:	Rifet Osmanović, dipl.ing.arh.
		Suradnik:	Ljubiša Lučić, dipl.ing.arh.
Naručilac:	OPĆINA MAGLAJ	Sadržaj: IZVOD IZ PLANA PARCELACIJE VAŽEĆEG REGULACIONOG PLANA	
Elaborat:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER"		
Faza projekta:	PRIJEDLOG	Broj projekta: 3E-6-056/21	M 1:2000
Direktor:	Nikolina Spajić	Žepče, 06/2021. god.	No: RP.03



23	PLANIRANI UGOSTITELJSKI SADRŽAJ
22	PLANIRANI PROIZVODNI SADRŽAJ
21	POSTOJEĆI PROIZVODNI SADRŽAJ
 GRANICA OBUHVATA DJELI IZMJENE REGULACIONOG I	

LIMIČNE
PLANA

LEGENDA :

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	SPRATNOST OBJEKTA
	PLANIRANI OBJEKTI
	STAMBENI OBJEKTI
	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
	POSLOVNI OBJEKTI
	DRUŠTVENI I JAVNI OBJEKTI
	VJERSKI OBJEKTI
	OBJEKTI KOJI SE DOGRAĐUJU, NADZIĐUJU, REKONSTRUIŠU ILI UKLANJAJU
	POMOĆNI OBJEKTI
	TRGOVI I PJEŠAČKE ZONE
	ANGAŽOVANE POVRŠINE RADNE ZONE U OBUHVATU PLANA
	REZERVISANA POVRŠINA ZA PREČISTAČ OTPADNIH VODA
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE I SPORTSKI TERENI
	UREĐENA MEZARJA / GROBLJA
	UREĐENE FONTANE I ČESME
	PLANIRANI SAOBRAĆAJ
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	REGULACIJA VODOTOKA
	GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA



TING d.o.o.

TING d.o.o.		Odgovorni planer:	Rifet Osmanović, dipl.ing.arh.
		Suradnik:	Ljubiša Lučić, dipl.ing.arh.
Naručilac:	OPĆINA MAGLAJ	Sadržaj: PLAN NAMJENE I RAZMJEŠTAJ OBJEKATA	
Elaborat:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "NOVI ŠEHER"		
Faza projekta:	PRIJEDLOG		
Direktor:	Nikolina Spajić	Žepče, 06/2021. god.	No: RP.04