

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 usvajanju Nacrta djelimične izmjeni Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica broj: 02- 04-1-48/20 od 20.02.2020 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 “Liješnica ” Poslovno radne zone Liješnica

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionog plana “Liješnica ”Plan poslovno radne zone Liješnica (Službene novine općine Maglaj, broj: 07/09).

Zahtjev: „CONING-ag ,, d.o.o. Maglaj

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 386/4 i 386/5 čiji je posjednik , „CONING-ag ,, d.o.o. Maglaj u Liješnici , u okviru Poslovno radne zone Liješnica..

Izmjenom Regulacionog plana se u okviru šireg obuhvata zemljišta označnog sa k.č. broj:376/3, 376/4, 384/1,384/2, 384/3,385/3,385/4,386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5,397/2, 398/1, 398/2, 398/3, 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5, 400/1, 400/2, 386/4 k.o. Liješnica vrše djelimične izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija.

Djelimične izmjene odnose se na korekciju namjene i razmještaja objekata u okviru predviđenih građevinskih parcele broj: A26, A27, A27a, A29 i A30 Poslovno radne zone Liješnica, tako da se opredjeljeni poslovni objekti u okviru navedenih građevinskih parcela koriguju u broju, veličini i lokacijskoj poziciji,

Izmjenom parcelacije su izvršene korekcije granica građevinskih parcela , A 26, A27 ,A29 , i A 30, se određuju nove građevinske parcele u obliku i veličini. U okviru zemljišta k.č. broj. 386/4 i 386/5 određuju se dvije građevinske parcele i predviđa izgradnja Poslovno proizvodnih hala i to građevinska parcela broj: A27 izgradnja Poslovno proizvodne hale dimenzija dimenzija cca 40m x 25 metara spratnosti P+1, i građevinska parcela A30 fazna izgradnja Poslovno –proizvodna hala dimenzija cca 45 m x15 metara spratnosti P+1. Prema građevinskim parcelama A27 i A28 se određuju granice drugih građevinske parcele u okviru kojih se prema površini građevinske parcele određuje lokacijska pozicija poslovno proizvodnih objekata, dimenzije i spratnost.

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 plan „Liješnica “Plan poslovno radne zone Liješnica.

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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica, 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 „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica broj: : 02- 04-1-48/20 od 20.02.2020 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 30.05.2019. godine za izmjenu Regulacionog plana "Liješnica" Plan Poslovno radne zone, Liješnica Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Maglaj obratilo se Društvo za projektovanje inženjering i konzalting u građevinarstvu „CONING ag“ d.o.o. Maglaj.

U zahtjevu se navodi da „Coning - ag“ d.o.o. Maglaj ima u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj:386/4 i 386/5 u Liješnici u obuhvatu Poslovno radne zone Liješnica, u okviru kojeg planiraju izgradnju Poslovno proizvodnih objekata .

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog izmjene parcelacije Poslovno radne zone Liješnica sa prikazom lokacijske pozicije planiranih poslovno – proizvodnih objekata i građevinskih parcela.

Izvršenim uvidom u dostavljeni prijedlog izmjene parcelacije RP Liješnica u odnosu na važeći Regulacioni plan „Liješnica“ – Plan Poslovno radne zone koji je usvojen od strane Općinskog vijeća Maglaj 01.10.2009 godine i objavljen u Službenim novinama Općine Maglaj broj: 7/09) utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 386/4 i 386/5 ukupne površine 4.420 m² nalazi se u okviru obuhvata Regulacionog plana „Liješnica“ – Plan poslovno radne zone Liješnica.

Navedene katastarske čestice neposredno graniče i lokacijski ukupnom površinom od 4420 m² se vežu od postojećeg puta Maglaj –Bradići do planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj angažovanog prostora na prostoru prema postojećem putu Maglaj- Bradići, zemljište k.č broj: 386/4 dijelom ulazi u predviđenu izgradnju poslovno proizvodnog objekta dimenzija 11 x 40 metara spratnosti VP+1.

Dio zemljišta k.č. broj: 386/5 ulazi u planiranu izgradnju dva poslovno proizvodna objekta određena lokacijskom pozicijom na prostoru prema putu Maglaj – Bradići i dijelu prostora prema novoplaniranoj saobraćajnici Plana Poslovno –radne zone.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije zemljište k.č. broj: 386/4 čini sastavni dio planiranih građevinskih parcela označenih brojem A26 i A29.

Zemljište k.č. broj: 386/5 čini sastavni dio planiranih građevinskih parcela označenih brojem A27 i A30.

Predlogom izmjene parcelacije RP Liješnica u odnosu na navedeno stanje po planskoj dokumentaciji utvrđeno je da se predlažu korekcije kojim se mijenja namjena i razmještaj objekata, planirana parcelacija i ukida dio zemljišta koji je planskom dokumentacijom u sastavu izdvojenog prostora (Zona b) izgrađenih postojećih stambenih i stambeno poslovnih objekata. .

Prijedlogom izmjene parcelacije se vrše korekcije građevinskih parcela, A26, A27, A29, i A30, te se određuju nove građevinske parcele u obliku i veličini.

Izmjene se predlažu tako što se planirana građevinska parcela broj: A27 na kojoj je predviđena izgradnja dvojnog poslovno – proizvodnog objekta okvirnih dimenzija 11,0 x 40,0 metara spratnosti VP+1 ukida kao posebna parcela i taj dio zemljišta pripaja novoplaniranoj građevinskoj parceli u okviru dijela zemljišta označenog sa k.č. broj: 386/4 386/5 (A27), na kojoj se planira izgradnja poslovno – proizvodne hale dimenzija 40 x 25 metara spratnosti P+1.

Predložena građevinska parcela broj **A30** se lokacijskom pozicijom pomjera od granice građevinske parcele broj: A28 i A31 tako da se izostavlja zemljište k.č. broj. 389/1 i k.č. broj: 399/1 koje je postojećim planskim dokumentom u sastavu građevinske parcele broj: A27 i A30.

Na građevinskoj parceli broj **A30** planira se izgradnja poslovno proizvodnog objekta dimenzija 45 x15 metara spratnosti P+1.

Izvršenim pomjeranjem lokacijske pozicije građevinske parcele broj: A30 prijedlogom izmjene izvršene su izmjene oblika i površine građevinskih parcela broj: A26 i A29.

Građevinska parcela broj: A26 i A29 se smanjuje za dio zemljišta k.č. broj:386/4.

Građevinskoj parceli broj: A29 u prijedlogu se dodaje dio zemljišta koji je u okviru izuzetog prostora b) u okviru kojeg su postojeći stambeni i stambeno poslovni objekti, što zahtijeva i pomjeranje lokacijske pozicija planiranog dvojnog poslovno proizvodnog objekta VP+1 dimenzija 11x40 metara.

Identifikacijom navedenih katastarskih čestica koje ulaze u obuhvat prijedloga izmjene parcelacije na katastarskom planu i izvršenim uvidom u izvod iz posjedovnog lista može se utvrditi da se radi o zemljištu na kojem su kao nosioci prava upisane Bosanskohercegovačke Željeznice ŽTP u dijelu prema željezničkoj pruzi a u ostalom dijelu su privatni posjednici njih oko petnaest.

Na osnovu naprijed navedenih činjenica može se utvrditi da je navedenim prijedlogom izmjene parcelacije potrebno izvršiti preparcelaciju dijela predviđene Poslovno radne zone i predviđenih građevinskih parcela u širem obuhvatu čime se utiče na osnovno konceptualno rješenje predviđeno Regulacionim planom Poslovno –radne zone Liješnica.

Prijedlogom izmjene parcelacije se mijenja razmještaj objekata, broj, oblik, veličina i struktura građevinskih parcela u smislu posjedovnih i vlasničkih elemenata, te ukida dio rezervisane zone izgrađenih stambenih i stambeno –poslovnih objekata a što zahtijeva postupanje prema odredbama člana 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona („Službene novine Zeničko dobojskog kantona „ broj. 01/14 i provođenje postupka Izmjene i dopune Regulacionog plana „Liješnica“,Plan poslovno radne zone Liješnica

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 31.10.2019. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica (Odluka broj: 02-05-1- 2243/19)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“Plan poslovno radne zone Liješnica 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, Nacrt i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta. U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ – Plan poslovno radne zone Liješnica 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 sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica . 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- redovni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je radnu verziju Izmjene Regulacionog plana koju je prezentirao i obrazložio Nosiocu pripreme. Od strane Nosioca pripreme date su određene sugestije na dostavljeni dokument, kao i za izradu Prednacrtu Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“, Plan poslovno radne zone Liješnica. Nosilac izrade uradio je Prednacrt 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 “Liješnica” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac pripreme dao je stav i smjernice Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta. Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka. Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica 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.

Izvršene su djelimične korekcije koje se odnose na izmjenu namjene i razmještaja objekata , planirane parcele i građevinskih i regulacionih linija,

U opredjeljenim građevinskim parcelama broj: A27 i A30 u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 386/4 i 386/5 koje je u vlasništvu „CONING- ag “ d.o.o. Maglaj predviđena je izgradnja dvije poslovno proizvodne hale spratnosti P+1.

Prema opredjeljenim građevinskim parcelama broj: A27 i A30 u okviru ostalog prostora koji je u obuhvatu izmjene Regulacionog plana izvršene su korekcije granica građevinskih parcela broj: A26, A 28 i A31 u okviru kojih su prema trasi visokonaponskog dalekovoda koji srednjim dijelom presjeca građevinske parcele određene nove granice građevinskih parcela i u okviru istih predviđena izgradnja poslovno proizvodnih objekata.

U dijelu slobodnog zemljišta koje je izmjenom Regulacionog plana pripojeno obuhvatu postojećih stambenih i stambeno poslovnih objekata , do građevinske parcele broj: A30, je određena nova građevinska parcela na kojoj je predviđena izgradnja poslovno proizvodnog objekta.

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

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica 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.

Nacrtom dokumenta nije bilo izmjena u predloženo rješenje iz Prednacrtu te je dokument upućen Općinskom vijeću na usvajanje.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana razmatralo j Odluku o usvajanju Nacrta

djelimične izmjene regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica te Zaključkom broj: 02-04-1-37-15/20 od 20.02.2021. godine Općinsko vijeće Maglaj usvojilo je predloženi Nacrt Odluke o djelimičnoj izmjeni regulacionog plana „Liješnica“ Plan poslovno radne zone Liješnica te isti uputilo na provođenje postupka Javnog uvida i Javne rasprave,

.Postupak javnog uvida je proveden u period od 27.02 do 12.03.2021. godine , a Javna rasprava koja je bila zakazana za 16.03.2020. godine, a koja zbog epidemiološke situacije nije održana .tako da je postupak prolongiran .

Nakon toga u dogovoru sa investitorom postupak je nastavljen te je ponovo proveden postupak Javnog uvida u periodu od 03.06.2021. godine do 17.06.2021. godine nakon čega je dana 22.06.2021. godine održana Jvna rasprava u prostorijama Mjesne zajednice Liješnica. Javnoj raspravi je prisustvovalo određeni broj zainteresiranih građana , predstavnik investitora , Nosioc izrade i Nosioc pripreme.

Na javnoj raspravi nije bilo primjedbi od strane prisutnih .

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.

Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosilacu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kako bi se pristupilo izradi Prijedloga izmjene Regulacionog plana. Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa dostavljenim Nacrtom dokumenta, uz korekciju predloženu od strane investitora koja se odnosi na dimenzije predložebnog poslovnog objekta u okviru građevinske parcele brj. A30, a koje ne utiču na osnovno konceptualno rješenje u nacrtu dokumenta.

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

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

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 „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica proveden u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica.

Prilog: Izvod iz djelimične Izmjene Regulacionog plana „Liješnica “ Plan poslovno radne zone Liješnica

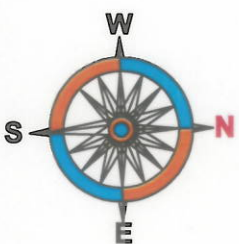
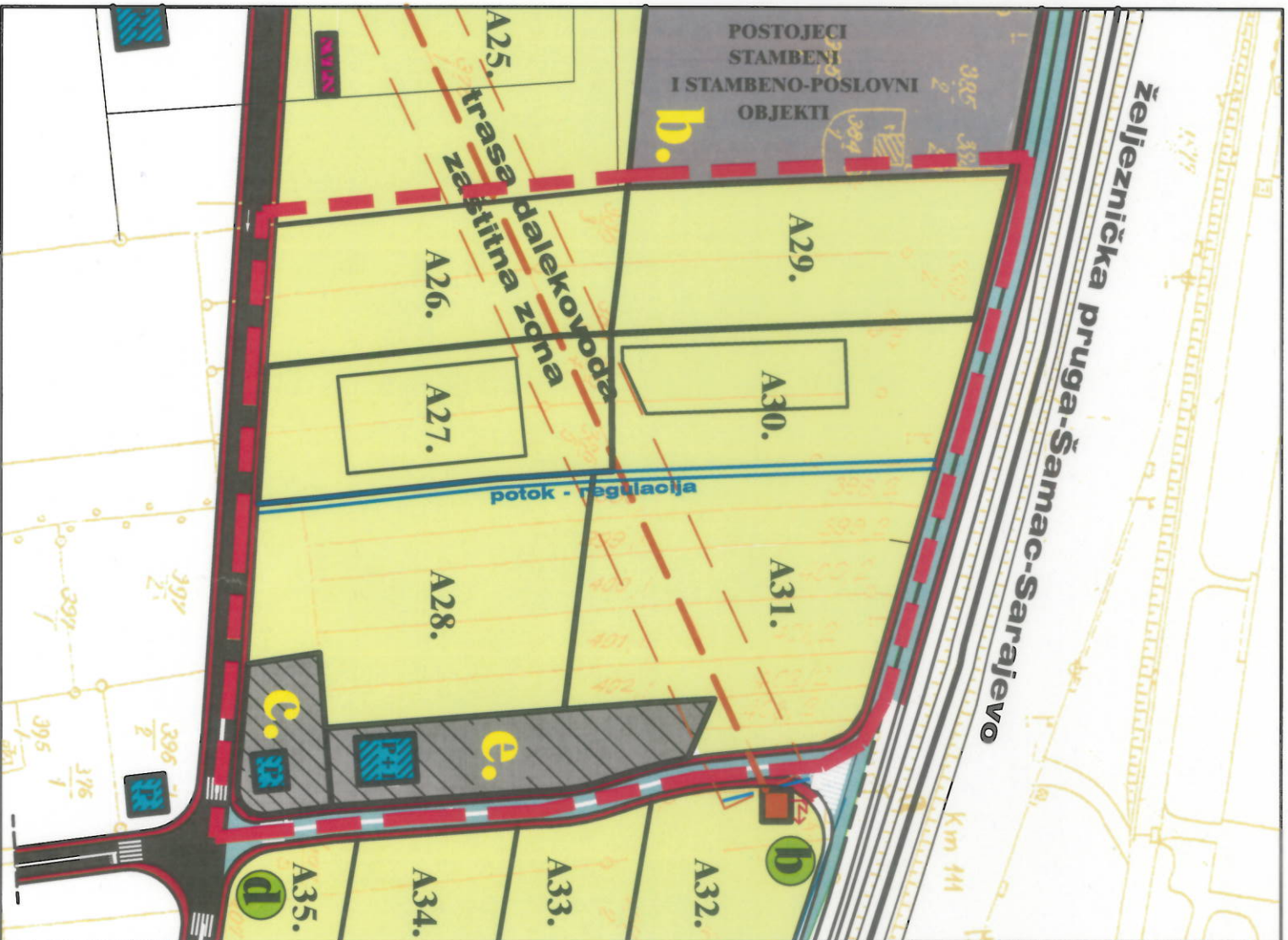
- Plan parcelacije djelimične Izmjene Regulacionog plana

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.







Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

NAČELNIK OPĆINE
Mirsad Mahmutagić





LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP LIJEŠNICA
-  PARCELE KOJE NE ULAZE U OBUHVAT IZMJENE RP
-  GRANICA PARCELE
-  PARCELA
-  REDNI BROJ PARCELE
-  PLANIRANA REGULACIJA POTOKA

PLANIRANA PARCELACIJA:

br.	površina
A26.	2465,0m ²
A27.	2402,0m ²
A28.	3550,0m ²
A29.	2735,0m ²
A30.	2390,0m ²
A31.	4150,0m ²

"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl. ing.
ELABORAT:	IZMJENA REGULACIJSKOG PLANA TERITORIJA - PLAN POSLOVNO RAVNI ZONE LIJEŠNICA	Šifra projekta: IRP-M-08/21	
FAZA PROJEKTA:	PRILJELOG PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.	Maglaj, 08.2021. god.	No. RP.05
PLANIRANA PARCELACIJA		M. 1:1000	