

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 2018 godine, d o n o s i

O D L U K U **o pristupanju izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”(Sl novine općine Maglaj broj 8/05)

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj:1564/7 površine 885 m² i k.č.broj:1547/3 površine 360m², ukupne površine 1245 m² čiji je posjednik D.O.O. „SARAJ-MILK“ D.O.O. Maglaj , u ulici Aleja Ljiljana , u okviru podzone A6 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

Izmjenom Regulacionog plana se za planirani stambeno- poslovni objekat koji je na grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata , Plan parcelacije i Regulacionih i građevinskih linija planiran u okviru formirane građevinske parcele, označene brojem 141 izvršile djelimične korekcije , dimenzija i spratnosti .

Djelimične korekcije odnose se na izmjenu dimenzija planiranog objekta 50,00 x11,00 metara tako da se širina povećava za 5,0 metara i iznosi 50,00 x 16,00 metara, i spratnoti planiranog objekta po planskoj dokumentaciji od P+4+M koja bi se povećala za suterensku i jednu spratnu etažu i iznosila Po+P+6S .

Osim navedenih korekcija u okviru šireg obuhvata bi se izvršile korekcije okolnog unutrašnjeg uređenja prostora oko objekta SP 70 i internim saobraćajnicama predvidio prilaz objektu kao i ulaz u suterenski dio objekta , te u okviru slobodnog prostora predvidio parking prostor.

Planiranim korekcijama se ne mijenjaju građevinske i regulacione linije koje su utvrđene Regulacionim planom od ulice Aleja Ljiljana.

Član 3 **(Vremenski period)**

Vremenski period za koji se radi izmjena Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana ”Centar Maglaj - sjeverni dio”).

Član 4 **(Smjernice za izradu)**

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

Član 5.
(Rok izrade)

Rok izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade izmjeneRegulacionog plana.

Član 6.
(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Izmjena Regulacionog plana “ Centar Maglaj -sjeverni dio “ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa čl.50.navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak) ili stav 2 (skraćeni postupak)

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (čl.50.stav 1.) Nacrt izmjene 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 zainteresirani investitori „SARAJ- MILK“ d.o.o. Maglaj i ALU WOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj

Član 9.
(Nositelj pripreme)

Nositelj pripreme plana je Općinski Načelnik putem Služba za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.
(Nositelj izrade)

Nositelj izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa čl.45.Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 11.
(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sl. Novine Zeničko – dobojskog kantona broj 01/14), kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 24.07.2018. godine za izmjenju Regulacionog plana " Centar Maglaj -sjeverni dio" Općinskom vijeću Maglaj obratili su se „ALU WOOD INŽENJERING „ d.o.o. Maglaj i „SARAJ –MILK“ d.o.o. Maglaj .

U zahtjevu se navodi da „SARAJ-MILK“ d.o.o. Maglja posjeduje u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj. 1564/7 i 1547/3 k.o. Maglaj ukupne površine od 1245 m2 u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju na kojem je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta te da planiranu izgradnju želi uraditi zajedničkim investicijama sa investitorom „Alu wood inženjering“ d.o.o. Maglaj. . U cilju bolje funkcije i organizacije prostora i dispozicije objekta te rješavanja prilaza i parking prostora predlažu da se pokrene postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ te izvrše korekcije u odnosu na stanje predviđeno planskom dokumentacijom.

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog Izmjene Regulacionog plana (šifra projekta AWSM-M/18 od 07.2018.urađen od strane „Stilprojekt“ d.o.o.Maglaj.

Kako je prikazano na prijedlogu Izmjene Regulacionog plana, a što se navodi i u zahtjevu, izmjenom bi se dimenzija planiranog objekta korigovala te bi planirani objekat bio maksimalne širine 16 metara , dok bi predviđena dužina ostala ista 50,0 metara tako da bi se objekat proširio za 5 metara.

U smislu spratnosti bi planirani objekat imao spratnost P+P+6S (podrum, poslovno prizemlje i 6 stambenih spratova) u odnosu na predviđenu spratnost po Regulacionim planu od P+4+M (poslovno prizemlje i 4 stambene etaže i mansarda.

Planirani objekat bi ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su definisane Regulacionim planom.

Izmjenom Regulacionog plana bi osim planiranog parking prostora u podrumu zgrade od cca 33 parking mjesta, podužno i poprečno uz postojeću internu saobraćajnicu uz objekat SP 70 planiralo još cca 17 parking mjesta .

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj 1564/7 i 1547/3 nalazi u okviru podzone A6 na kojem je predviđena izgradnja poslovno stambeno-poslovnog objekta dimenzija 50,00 x 11,00 metara spratnosti P+4+M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeno-poslovni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 141 koja je formirana u okviru vlasničkog zemljišta .

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinske i regulacione linije su definisane od ulice Aleja Ljiljana .

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog Izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da se predviđenim korekcijama , koje se odnose na promjenu širine planiranog objekta, spratnosti sa povećanjem suterenske i jedne spratne etaže kao i predviđenim korekcijama okolnog uređenja ne bi uticalo na osnovno konceptualno rješenje.

Prijedlogom Izmjene Regulacionog plana se ne mijenja određena građevinska parcela , ne pomjera lokacijska pozicija planiranog objekta i ne izlazi iz utvrđene građevinske linije prema ulici Aleja Ljiljana.

Planiranim korekcijama okolnog uređenja u unutrašnjem dijelu poslovno stambenog objekta SP 70

Planiranim korekcijama okolnog uređenja u unutrašnjem dijelu poslovno stambenog objekta SP 70 predlaže se rješenje koje zahvata dio prostora koji je u posjedu Općine Maglaj, odnosno planom predviđene javne površine, tako da je potrebno posmatranje šireg obuhvata u okviru kojeg bi se predložilo rješenje prilaza i ulaza u suterenski dio planiranog objekta kao i rješavanje parking prostora u ovom dijelu a što zahtjeva 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 izvršile bi se korekcije dimenzija i spratnosti planiranog poslovno stambenog objekta, u okviru građevinske parcele broj: 141. Prema postojećem stanju izgrađenosti i planiranom stanju po planskoj dokumentaciji u širem prostoru riješiti prilaz planiranom objektu, ulaz u suterenski dio objekta kao i vanjsko parkiranje vozila.

U okviru planiranog rješenja građevinske i regulacione linije, se ne mijenjaju.

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. 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 izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio", 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 "Centar Maglaj -sjeverni dio".

- Grafički prikaz Namjna i razmještaj objekata
- Zahtjev za izmjenu Regulacionog plana „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj i „ SARAJ-MILK“ d.o.o. Maglaj od 24.07.2018. godine.
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana koji je uradio Projektni biro „Stilprojekt“ d.o.o. PJ Maglaj, šifra projekta AWSM-M/18 od 07.2018.

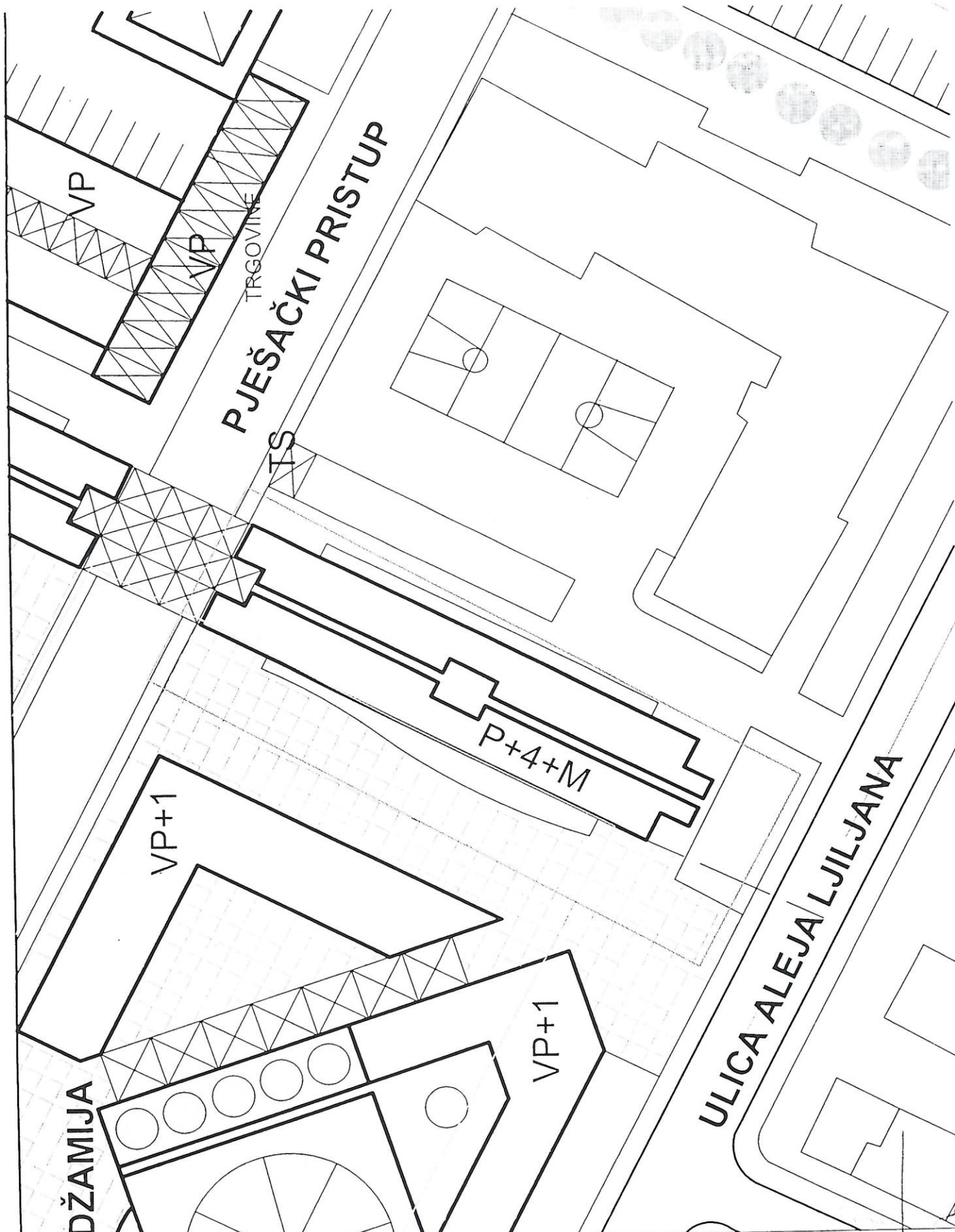
Obradivač: Hajrulahović Jasminka dipl.ing.arh.

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh



OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAJ, Ulica Piva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh
INVESTITORI: "ALU WOOD INŽINJERING" DOO MAGLAJ & "SARAJ-MILK" DOO MAGLAJ		PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh
OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI	Naziv crteža: IZVOD IZ VAŽEĆEG REGULACIONOG PLANA "MAGLAJ CENTAR-SJEVERNI DIO"	
LOKACIJA: UL. ALEJA LJILJANA, MAGLAJ	Šifra projekta: AWSM-M/18	M, 1:500
FAZA PROJEKTA: ARH.-GRAĐEVINSKA	Maglaj, 07.2018. god.	No:

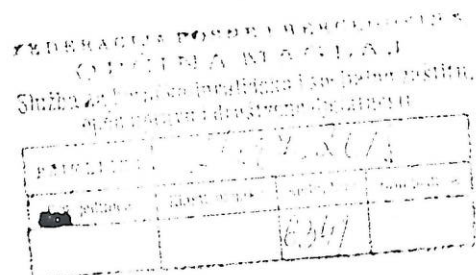
„ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj i
„SARAJ-MILK“ d.o.o. Maglaj

Datum, 24.07.2018. godine

OPĆINSKO VLIJEĆE MAGLAJ

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE



PREDMET: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar-sjeverni dio“, a u svrhu izgradnje stambeno-poslovne zgrade

Poštovani,

U vlasništvu „SARAJ-MILK“ d.o.o. Maglaj, Liješnica bb. sa=1/1 su parcele označene sa k.č. br. 1564/7 i 1547/3, k.o. Maglaj, ukupne površine od 1245m², u ulici Aleja Ilijana u Maglaju, a na kojim su tj. na građevinskoj parceli br.141 po Regulacionom Planu „Maglaj centar-sjeverni dio“, planirana izgradnja stambeno - poslovnog objekta dim. 50,00 x 11,00 metara, spratnosti Po+P+4+M (podrum, poslovno prizemlje i 5 stambenih etaža).

Obzirom da vlasnik zemljišta „Saraj-milk“ d.o.o. Maglaj planira izgradnju predmetnog objekta uraditi zajedničkom investicijom sa izvođačem radova i suinvestitorom „Alu wood inžinjeri“ d.o.o. Maglaj, a u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije istog na parceli, te rješavanja parking mjesta itd., pojavila se potreba za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana.

Naime, ovom izmjenom Regulacionog plana bi se dimenzija planiranog objekta izmijenila i planirani objekat bi bio maksimalne širine 16 metara, a predviđena dužina bi ostala ista tj. 50 metara, znači da bi bio širi za max 5 metara.

U smislu spratnosti bi planirani objekat imao spratnost Po+P+6S (podrum, poslovno prizemlje i 6 stambenih spratova), a važećim Regulacionim planom je bio predviđen spratnosti Po+P+4+M (podrum, poslovno prizemlje i 5 stambenih etaža), što znači da bi imao 1 etažu više.

Izmjenom Regulacionog plana bi osim parking prostora u podrumu zgrade (planirano 33 parking mjesta), bilo predviđeno i vanjsko podužno i poprečno parkiranje uz postojeću internu saobraćajnicu koja se proteže između planiranog objekta i zgrade SP-70 sa dodatnih 17 parking mjesta tj. ukupno 50 parkinga.

Planirani objekat bi ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su i predviđene postojećim Regulacionim planom.

Time bi funkcionisanje predviđenog stambeno-poslovnog objekta koji bi se započeo graditi tekuće godine, odmah po dobijanju odobrenja za građenje, bilo optimizirano na predmetnoj parceli br.141 po Regulacionom Planu „Maglaj centar-sjeverni dio“, a ujedno bi se izvršila i implementacija Regulacionog plana na tom dijelu.

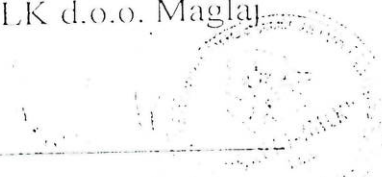
S toga Vas molim da Investitorima „Saraj-milk“ d.o.o. Maglaj i „Alu wood inženjering“ d.o.o. Maglaj odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetnu parcelu po skraćenom postupku, a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana, izrađenoj od strane Projektnog biroa „Stilprojekt“ d.o.o. PJ Maglaj.

Prilozi zahtjevu:

1. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana
2. Izvod iz Reg. plana sa obilježenom predmetnom parcelom i planiranim objektom

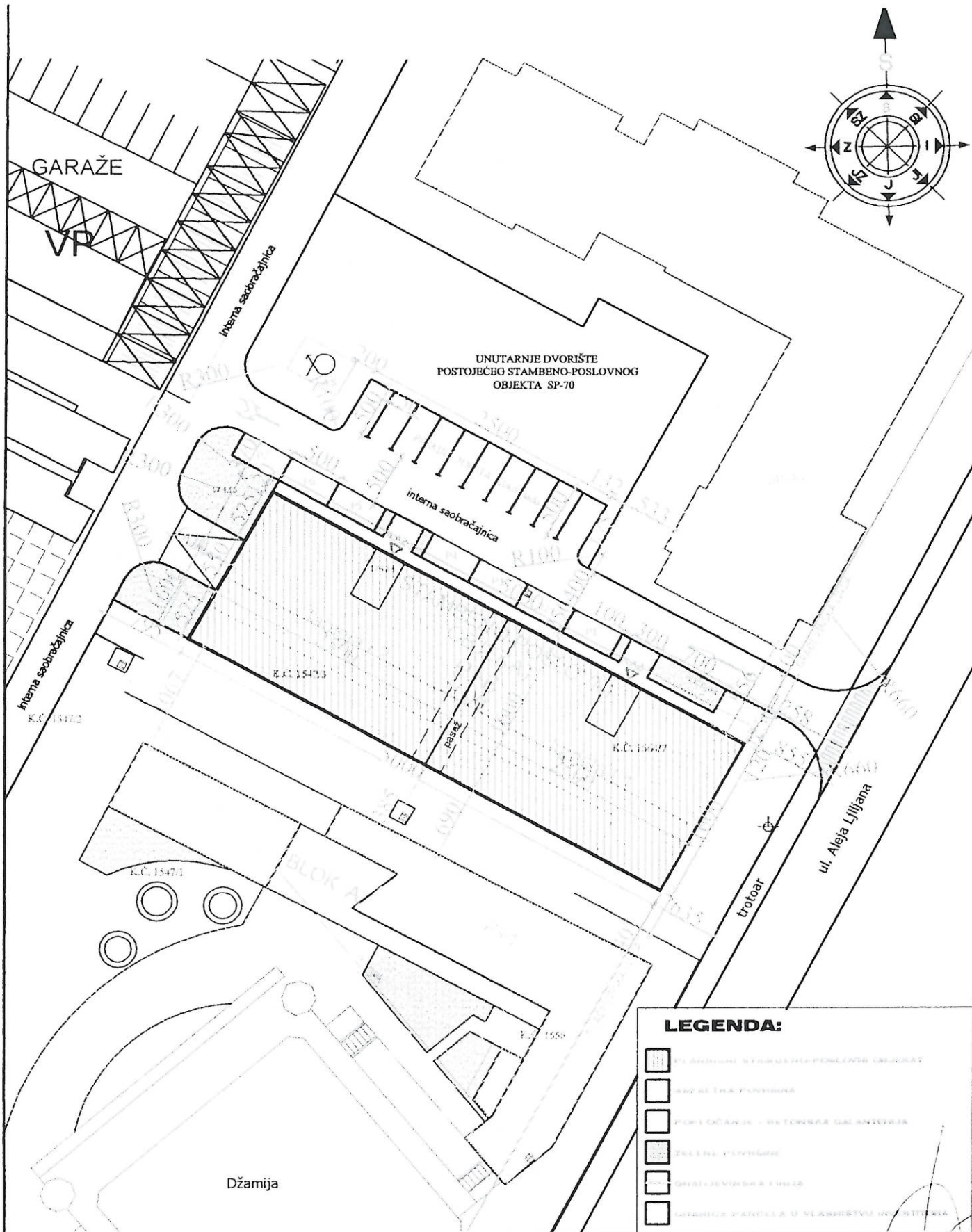
PODNOŠIOCI ZAHTEVA:

1. SARAJ-MILK d.o.o. Maglaj



2. ALU WOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj





LEGENDA:

- POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSTOJEĆI PARKING
- POSTOJEĆA INT. SAOBRAĆAJNICA
- POSTOJEĆA ULIČNA
- POSTOJEĆE VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
- POSTOJEĆE VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAI, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	
		PROJEKTANT FAZE:	Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.	
INVESTITORI:	"ALU WOOD INŽINJERING" DOO MAGLAI & "SARAJ-MILK" DOO MAGLAI	Naziv crteža:		
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI	SITUACIJA		
LOKACIJA:	UL. ALEJA LJILJANA, MAGLAI	PRIJEDLOG ZA IZMJENU REGULACIONOG PLANA		
FAZA PROJEKTA:	ARH.-GRAĐEVINSKA	Šifra projekta: AWSM-M/18	M, 1:500	
		Maglaj, 07.2018. god.	No: I.01	