

## **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 izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjevni dio“ broj: 02-05-1-2887/18 od 27.12.2018. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana

d o n o s i

### **O D L U K U** **o usvajanju Izmjene Regulacionog plana** **“Centar Maglaj -sjevni dio”**

#### **Član 1.**

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjevni dio” ( Službene novine općine Maglaj broj: 8/05).

**po zahtjevu „Alu Wood Inžinjeri“ d.o.o. Maglaj i „Saraj - Milk“ d.o.o. Maglaj**

#### **Član 2.**

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj:1564/7 površine 885 m<sup>2</sup> i k.č.broj:1547/3 površine 360 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1245 m<sup>2</sup> čiji je posjednik „SARAJ-MILK“ D.O.O. Maglaj , i dio k.č. broj: 1564/1, 990/2, 981/2 i 1547/2 čiji je posjednik Općina Maglaj, u okviru podzone A6 Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjevni dio“, u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana su 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, izvršene djelimične korekcije granica građevinske parcele, dimenzija i spratnosti .

Djelimične korekcije građevinske parcele odnose se na pomjeranje granice građevinske parcele za cca 5,0 metara u dijelu predviđene ulazne rampe za podrumski dio objekta , tako što se dio zemljišta od cca 100 m<sup>2</sup> pripaja građevinskoj parceli broj 141.

Izmjene dimenzija planiranog objekta 50,00 x16,00 metara u prizemlju i 50,0 x11,0 metara u spratnim etažama koriguju se tako da se širina spratne etaže povećava za 5,0 metara i dimenzija planiranog objekta na svim etažama iznosi 50,00 x 16,00 metara.

Spratnost planiranog objekta po planskoj dokumentaciji od P+4+M, se povećava za podrumsku i spratnu etažu a izgradnja objekta planira u dvije Lamelle, tako da Lamela I ima spratnost Po ( podrum) + P + (prizemlje) +5 etaža, a Lamela II , Po ( podrum) +P( prizemlje) +6 etaža.

Osim navedenih korekcija u okviru šireg obuhvata, bi se izvršile korekcije dijela okolnog prostora i internim saobraćajnicama predvidio prilaz objektu kao i ulaz u podrumski dio objekta.

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

#### **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 „Centar Maglaj –sjeverni dio“

**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: 02-05-1- /19  
Maglaj, 2019

PREDSJEDAVAJUĆA  
Svjetlana Zamboni

## O B R A Z L O Ź E N J E

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ” 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 Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-05-1- 2887/18 od 27.12.2018. 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

#### Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana

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

U zahtjevu se navodi da „SARAJ-MILK“ d.o.o. Maglaj posjeduje u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj. 1564/7 i 1547/3 k.o. Maglaj ukupne površine od 1245 m<sup>2</sup> 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 Rješenja koje je predložio Investitor 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 predloženom zahtjevu za izmjenom Regulacionog plana planirani objekat imao bi spratnost Po+P+6 S ( podrum+poslovno prizemlje i 6 stambenih etaža) 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 se 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 .

#### **Stanje po planskoj dokumentaciji**

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 stambeno-poslovnog objekta dimenzija 50,00 x 16,00 metara u prizemlju i 50,0 x11,0 metara u spratnim etažama, spratnosti P+4+M.

Odlukom o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ( Službene novine općine Maglaj broj: 08/05) u članu 7. stav 6 utvrđeno je da je visina građevina za dio objekata data u grafičkom dijelu Regulacionog Plana.

Za ostale objekte , postojeće i planirane , daje se maksimalna spratnost od P+4+Pt. ( Prizemlje +4 sprata + podkrovlje)

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 .

### **Izmjene u odnosu na Plansku dokumentaciju**

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 podrumске i jedne spratne etaže kao i predviđenim korekcijama okolnog uređenja ne bi uticalo na osnovno konceptualno rješenje.

Prijedlogom Izmjene Regulacionog plana se djelimično mijenjaju granice građevinske parcele u dijelu izgradnje rampe za ulazak u podrumski dio objekta čime se djelimično utiče na planirano stanje po planskoj dokumentaciji ovog dijela prostora. Lokacijska pozicija planiranog objekta se ne pomjera i ne izlazi iz utvrđene građevinske linije prema ulici Aleja Ljiljana.

Za rješavanje parkiranja vozila, prilaza i ulaska u podrumski dio planiranog objekta i korištenja garažnih mjesta potrebno je sagledati širi obuhvat unutrašnjeg dijela prostora objekta SP 70 i predložiti odgovarajuća rješenja.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog Izmjene Regulacionog plana investitora može se utvrditi da se predviđenim korekcijama zahtijeva pokretanje i 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 granica građevinske parcele u dijelu planirane rampe, dimenzija i spratnosti planiranog poslovno stambenog objekta . Prema postojećem stanju izgrađenosti i planiranom stanju po planskoj dokumentaciji u širem prostoru riješio bi se prilaz planiranom objektu , ulaz u podrumski dio objekta i riješio saobraćaj u pokretu i saobraćaj u mirovanju.

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

### **Provedeni postupak Izmjene Regulacionog plana**

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 14.08.2018. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

( Odluka broj: 02-05-1- 1825/18)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ 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 postupk javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ 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.

Općinski načelnik sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“. 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 smjernice za izradu Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- sjeverni dio“. 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 “Centar Maglaj –sjeverni dio” 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 „Centar Maglaj –sjeverni dio“ 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 dimenzija planiranog objekta 50,00 x16,00 metara u prizemlju i 50,0 x11,0 u spratnim etažama tako da je širina spratnih etaža povećana za 5.0 metara i dimenzija objekta iznosi 50,00 x 16,00 metara.

Spratnosti planiranog objekta po planskoj dokumentaciji od P+4+M, koja se povećava za podrumsku i jednu spratnu etažu i iznosi Po+P+6 S .

Osim navedenih korekcija u okviru šireg obuhvata izvršene su korekcije okolnog unutrašnjeg uređenja prostora oko objekta SP 70 i internim saobraćajnicama predviđen je prilaz planiranom objektu kao i ulaz u podrumski dio objekta , te u okviru slobodnog prostora predviđen parking prostor.

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

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 27.12.2018. godine donijelo je Odluku o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ . ( Odluka broj:02-05-1-2887/19)

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrta dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji se određeni u ovoj odluci.

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 07.01.2019. godine do 21.01.2019. godine nakon čega je održana Javna rasprava dana 05.02.2019. godine.

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. Dostavljena je pisana primjedba Kućnog savjeta poslovno stambenog objekta SP-70, ulaz I, II, III i IV i očitovanje Medžlisa Islamske zajednice Maglaj na Nacrt Izmjene Regulacionog plan“Centar –Maglaj –sjeverni dio“.

Javna rasprava je održana dana 05.02.2019. godine na koju je ličnim pozivom pozvano 53 osobe i to: Predstavnici Političkih partija Općine Maglaj, vijećnici općinskog vijeća Maglaj , Komisija Općinskog vijeća za privredu i prostorno uređenje, vlasnici nekretnina susjednog zemljišta,i zainteresirani investitori.

Javnoj raspravi su prisustvovali predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj, predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj i 26 zainteresiranih građana i to predstavnici Kućnog Savjeta i drugi stanari poslovno stambenog objekta SP-70, predstavnici investitora „Alu Wood Inžinjering“ d.o.o. Maglaj i „Saraj –Milk“ d.o.o. Maglaj , vijećnici općinskog vijeća Maglaj.

Predstavnici Kućnog Savjeta poslovno stambenog objekta SP-70 iznijeli su svoje primjedbe za planiranu izgradnju Poslovno stambenog objekta koje se odnose na udaljenost planiranog objekta od postojećeg objekta SP-70, planiranu spratnost objekta od šest spratova i pretvaranju postojećeg zelenog prostora u planirani parking prostor.

Osim toga iznesena su mišljenja o potrebi zadovoljavanja uslova zaštite od požara i ostavljanja postojeće saobraćajnice iz ulice Aleja Ljiljana .

Predstavnici Investitora iznijeli su svoj stav i tražili da se nađe zajedničko rješenje te predložili da se izvrše određene korekcije koje traže predstavnici Kućnog Savjeta a koje neće bitno uticati na predloženo rješenje.

Predstavnici Općine i Nosioca izrade izmjene planskog dokumenta dali su odgovore na iznesene primjedbe i postavljena pitanja prisutnih na Javnoj raspravi nakon čega je predložen i jednoglasno prihvaćen slijedeći zaključak:

1. Prihvata se Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ po zahtjevu „Alu Wood Inžinjering“ d.o.o. Maglaj i „Saraj Milk“ d.o.o. Maglaj uz slijedeće izmjene:
2. Ukinuti parking prostor predviđen na zelenoj površini i
3. Objekat predvidjeti od dvije Lamele tako da Lamela I ima spratnost Po+P+5 etaža i Lamela II spratnost Po+P+6 etaža

### **Prijedlog Izmjene Regulacionog plana**

Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosiocu izrade dostavljen je stav i mišljenje Nosioca pripreme kao i zapisnik sa Javne rasprave kako bi se pristupilo izradi Prijedloga izmjene Regulacionog plana. Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa donesenim Zaključkom sa javne rasprave i da se izvrše predložene izmjene.

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

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

Predlogom dokumenta predviđena je izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 50,00 x16,00 metara od dvije Lamele, spratnosti: Lamela I Po( podrum) +P(prizemlje) + 5 etaža , i Lamela II, Po+P+6 etaža .

Predviđeni parking prostor na zelenoj površini u dvorišnom prostoru objekta SP-70 je ukinut.

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 „Centar Maglaj- sjeverni dio” 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 Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

U skladu sa donesenom Odlukom Općinskog vijeća prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zreničko –dobojskog kantona ( Službene novine Zeničko – dobojskog kantona broj01/14) dostavit će se pismeni odgovori na dostavljene primjedbe u postupku javnog uvida .

**Prilog:** Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“  
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plan

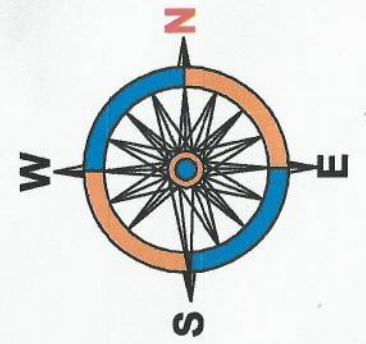
Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh



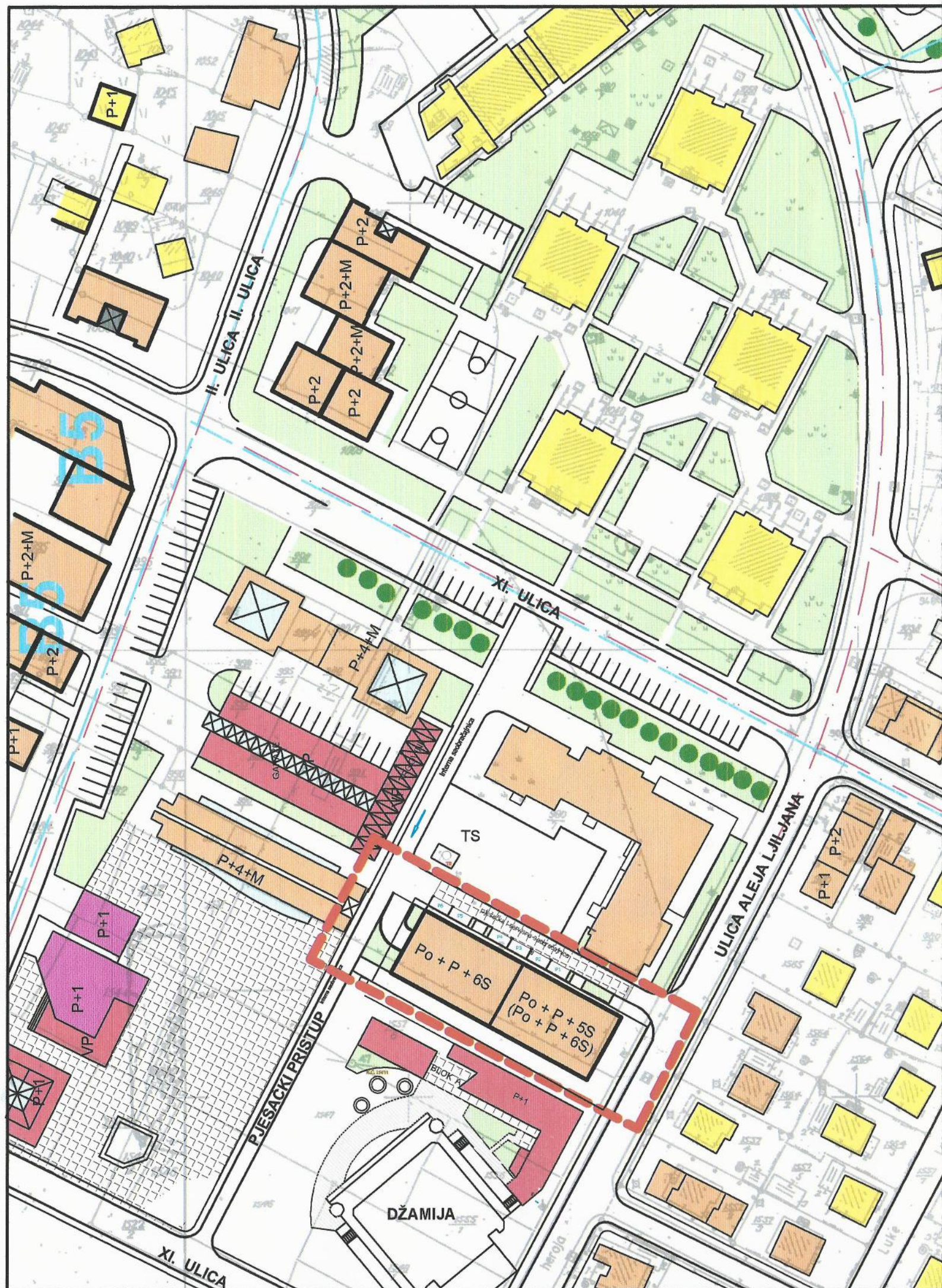
NACELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić



## LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP CENTAR MAGLAJ -SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- STAMBENI OBJEKTI
- VJERSKI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:
- P PRIZEMLJE
- P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA
- NAMJENA POVRŠINA
- ZELENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
- VODENA POVRŠINA



**"STILPROJEKT" P.J.Maglaj**

VODEĆI PLANER: Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

SARADNICI: Husein Čurić dipl.ing.arh.

NARUČILAC: OPĆINA MAGLAJ

sadržaj:  
**PLAN NAMJENE i  
RAZMJESTAJA OBJEKATA**

ELABORAT: DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG  
PLANA "CENTAR MAGLAJ-SJEVERNI DIO"

FAZA PROJEKTA: PRIJEDLOG PLANA

Šifra projekta: IRP-M-2-03/19

M, 1:1000

DIREKTOR: Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

Maglaj, 03.2019. god.

No: RP.04