

## **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 2020 godine, d o n o s i

## **O D L U K U**

### **o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”**

#### **Član 1.**

##### **( Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj - sjeverni dio”( Službene novine općine Maglaj broj 08/05)

**Zahtjev DŽINIĆ FERID I DŽINIĆ SEJAD**

#### **Član 2.**

##### **( Granice područja za koje se dokument mijenja)**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio, zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 BAŠĆA Njiva 1.klase k.o. Maglaj posjednici Džinić Rame Ferid sa dijelom ½ i Džinić Rame Sejad sa dijelom ½ u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Džinić Ferida i Džinić Sejada bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovno stambenog objekta sastavljenog od tri lamele različite strukture i dimenzija izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije, građevinskih i regulacionih linija.

Uz ulicu Aleja Ljiljana na lokaciji predviđene lamele bloka poslovno stambenog objekta opredjelila bi se izgradnja samostalnog stambeno –poslovnog objekta spratnosti P+3, nepravilne tlocrtne osnove u dijelu prizemlja dimenzija 20,0 x 14,75 m, dok bi gabariti etaža spratova bili povećani za 1,0 do 1,5 metar sa čeonu fasade od ulice Aleja Ljiljana u odnosu na prizemlje .

Kolski i pješачki prilaz građevinskoj parceli i objektu predvidio bi se sa zapadne strane od prilaznog puta, gdje se planira i parking prostor. Ulaz u poslovni dio je sa istočne strane od šetališta ulice Aleja Ljiljana,.

#### **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 ”Centar Maglaj - sjeverni dio” ).

#### **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 "Centar Maglaj - sjeverni dio" 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) .

**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 podnosioci zahtjeva Džinić Ferid i Džinić Sejad.

**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.

**Član 11.**  
**( Stupanje na snagu)**

Ova Odluka stupa na snagu osmog 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 djelimičnoj 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 ( „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 broj: 14-04/20 od 14.04.2020. godine za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Džinić Ferid i Džinić Sejad**

iz Moševca.

Kako se navodi u zahtjevu Džinić Ferid i Džinić Sejad posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 ukupne površine 1493 m<sup>2</sup> u ulici Aleja Ljiljana u Maglaju, na kojem je planirana izgradnja poslovno stambenog objekta P+2 te da postoji u neposrednoj blizini izgrađen poslovno stambeni objekat spratnosti P+3 sličan oblikom i veličini kakav oni planiraju graditi .

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana planirani poslovno stambeni objekat bi lokacijski bio postavljen u dijelu zemljišta k.č. broj: 1493/1 neposredno uz ulicu Aleja Ljiljana u građevinskoj liniji već izgrađenog poslovno stambenog objekta na susjednom zemljištu označenom sa k.č. broj:1494/2 . Planira se izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+3 nepravilne tlocrtne osnove u dijelu prizemlja dim 20,0 x 14,75 m, dok je u dijelu etaža spratova povećanog gabarita od 1,0 do 1,5 metar sa čeonu fasade od šetališta, u odnosu na prizemlje.

Namjena prizemlja planiranog objekta u većem dijelu je poslovna, a preostali dio prizemlja je garaža sa zasebnim ulazom sa zapadne strane te zajedničke prostorije stubišta stambene namjene kao i u etažama spratova.

Kolski i pješački prilaz građevinskoj parceli i objektu je sa zapadne strane od prilaznog puta , gdje se planira i parking prostor, a ulaz u poslovni dio je sa istočne strane od šetališta ulice Aleja Ljiljana,.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1493/1 nalazi u obuhvatu podzone A-3 Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata predviđena izgradnja poslovno stambenog objekta od tri lamele koje su nepravilnog oblika i različitih dimenzija , spratnosti od P+2 do P+2+M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno stambeni objekat određene su dvije građevinske parcele označene brojem 37 i 38.

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

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na ukidanje srednje lamele stambenog objekta , te izmjenu oblika, dimenzija i spratnosti prve lamele uz ulicu Aleja Ljiljana čime se mijanja konceptualno rješenje predviđeno planskim dokumentom 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 izvršile bi se korekcije opredjeljne namjene i razmještaja objekata u okviru zemljišta k.č. broj: 1493/1 tako što bi se ukinula planirana srednja lamela – predviđenog poslovno stambenog objekta , te izvršile izmjene lokacijske pozicije ,dimenzija i spratnosti predviđene lamele uz ulicu Aleja Ljiljana te na tom mjestu predvidjela izgradnja samostalnog poslovno-stambenog objekta spratnosti P+3 dimenzija u 20,0 x 14,75 m, u dijelu prizemlja, sa povećanjem gabarita spratnih etaža za 1,0 do 1,5 metar sa čeone fasade od šetališta ulice Aleja Ljiljana.

U dijelu zemljišta srednje lamele predvidio bi se parking prostor, kolski i pješački prilaz građevinskoj parceli i objektu sa zapadne strane od prilaznog puta , dok bi se u u poslovni dio u prizemlju objekta ulazilo sa istočne strane od šetališta ulice Aleja Ljiljana,

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 Prednacrtu , Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene dokumenta.

Dužina trajanja Javne rasprave definisana je u članu 47. tačka 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko-dobojskogkantona 01/14) gdje je utvrđeno da dužina javne rasprave ovisi o vrsti dokumenta i definisana je odlukom o pristupanju izradi ili izmjeni planskih dokumenata. Javni uvid za planske dokumente iz nadležnosti Kantona ne može trajati kraće od 60 niti duže od 90 dana. Javni uvid za planske dokumente iz nadležnosti općina može trajati :

za prostorni plan i urbanistički plan najmanje 30, a najviše 60 dana, a za detaljne planske dokumente do 30 dana .

U predmetnom postupku radi se o Izmjeni i dopuni detaljnog planskog dokumenta.

**Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge , i odredi se o predloženoj Odluci o pristupanju djelimičnoj 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 sa označenim obuhvatom
- Situacija – Prijedlog izmjene Regulacionog plana
- Zahtjev Džinić Ferida i Džinić Sejada broj: 14/04 od 14.04.2020. godine.
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

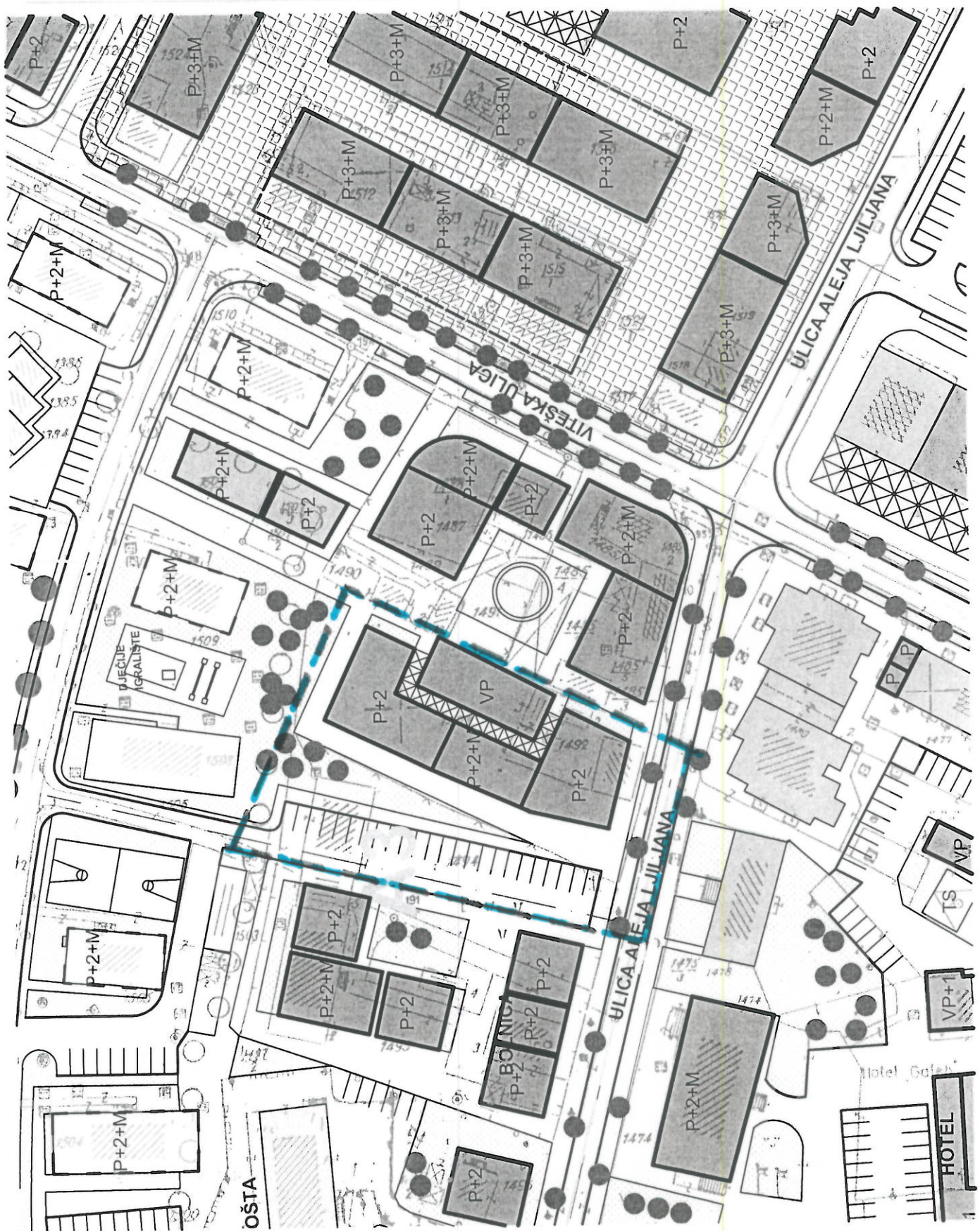
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod

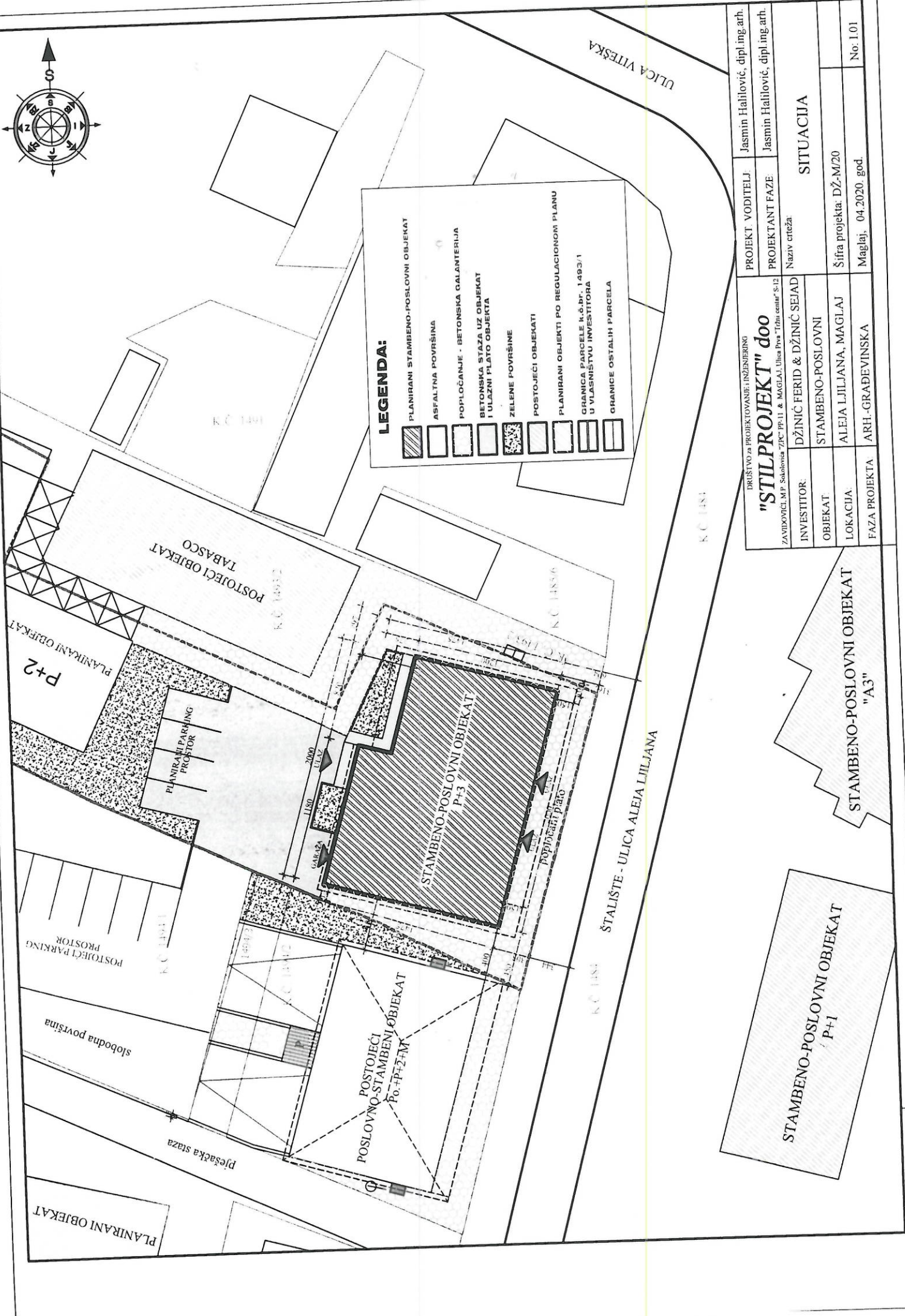
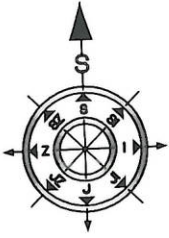
NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić



IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „CENTAR MAGLAJ –SJEVERNI DIO“  
GRAFIČKI PRIKAZ NAMJENA I RAZMJJEŠTAJ OBJEKATA SA OZNAČENIM  
OBUHVAATOM IZMJENE REGULACIONOG PLANA





**LEGENDA:**

	PLANIRANI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
	ASFALTNA POVRŠINA
	POPLOČANJE - BETONSKA GALANTERIJA
	BETONSKA STAZA UZ OBJEKAT I ULAZNI PLATO OBJEKTA
	ZELENE POVRŠINE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	PLANIRANI OBJEKTI PO REGULACIONOM PLANU
	GRANICA PARCELE K.O.B.F. 1483/1 U VLASNIŠTVU INVESTITORA
	GRANICE OSTALIH PARCELA

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING <b>"STILPROJEKT" doo</b> ZAVODNIČI, M.P. Saboljeva "ZPC" PP-11 & MAGLAI, Ulica Prva "Tržišni centar" 5-12		PROJEKT VODITELJ Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
INVESTITOR DŽINIĆ FERID & DŽINIĆ SEJAD		PROJEKTANT FAZE Jasmin Halilović, dipl.ing.arh. Naziv crteža
OBJEKAT STAMBENO-POSLOVNI	SITUACIJA	
LOKACIJA ALEJA LILJANA, MAGLAI	Šifra projekta: DŽ-M/20	
FAZA PROJEKTA ARH.-GRAĐEVINSKA	Maglaj, 04.2020. god.	
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT "A3"		No. 1.01

*INVESTITORI : DŽINIĆ FERID i DŽINIĆ SEJAD*  
*Moševac bb, Maglaj 74250*

Broj : 14-04 /20

Datum : 14.04.2020.god.

**NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ**  
**OPĆINA MAGLAJ**  
**OPĆINSKO VIJEĆE**

putem

**Službe za urbanizam, geodetske  
i imovinsko pravne poslove**

**PREDMET:** Zahtjev za djelimičnu izmjenu regulacionog plana "Maglaj Centar" ulica Aleja Ljiljana a u svrhu izgradnje stambeno-poslovne zgrade

Poštovani,

Obraćamo vam se ovom prilikom kao vlasnici i posjednici nekretnine označene kao k.č. broj 1493/1 , k.o. Maglaj u ulici Aleja Ljiljana .

Predmetna nekretnina se nalazi u centru grada preko puta objekta u kome je smješten BIRO ZA ZAPOŠLJAVANJE . Na istoj je postojećim regulacinim planom predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta P+2, a s obzirom da postoji već izgrađen stambeno-poslovni objekat u vlasništvu gosp. Tarik Bradarić odmah do ove parcele i to P+3 , s toga Vas molimo da odobrite izmjenu ovog regulacionog plana na P+3 a time bi planirani objekat ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su i predviđene postojećim Regulacionim planom i ne bi odstupao od susjedne zgrade .

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 a ujedno bi se izvršila i implementacija Regulacionog plana u centru grada .

S toga Vas molimo da Investitorima Džinić Feridu i Džinić Sejadu odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetnu parcelu po **skraćenom postupku** , a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana , izrađenog od strane Projektnog biroa "Stilprojekt" d.o.o. PJ Maglaj.

Cijeneći gore navedeno nadamo se da će te razmotriti naš zahtjev, te izaći nam u susret u pogledu izdavanja dozvole za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana .

Prilozi Zahtjevu :

1. IDEJNI PROJEKAT stambeno-poslovnog objekta sa šifrom DŽ-M/20

**PODNOŠIOCI ZAHTJEVA :**

1. FERID DŽINIĆ

2. SEJAD DŽINIĆ

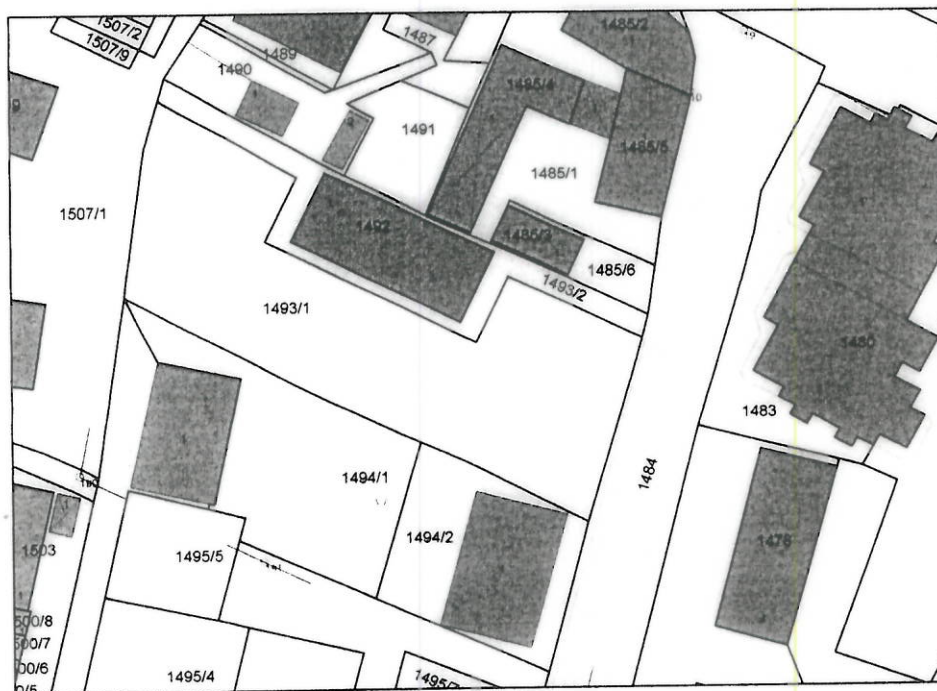
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
OPĆINA MAGLAJ  
Služba za boračko-invalidsku i socijalnu zaštitu,  
opću upravu i društvene djelatnosti

PRIMLJENO	14.04.2020.		
org. jedinica	klas.	broj	broj. sadr.
05	19	7	-3 76/2

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: \_\_\_\_\_-1  
 DATUM: 07.07.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - samo za internu upotrebu  
 Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 69/2005), po tarifnom broju 11.2.1 u iznosu od 27.00 KM

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
287	OPCINA MAGLAJ	MAGLAJ, VITEŠKA UL. BR. 4.	Posjednik	1/1
2749	ALIC RAME FERIDA	ŠIJE, TEŠANJ	Posjednik	1/3
2749	DŽINIC RAME FERID	MOŠEVAC	Posjednik	1/3
2749	DŽINIC RAME SEJAD	MOŠEVAC	Posjednik	1/3
2963	BRADARIC MEHMEDA ABDULKADIR	MAGLAJ, UL. ALEJA LJILJANA S-1	Posjednik	1/1
4001	DŽINIC RAME FERID	MOŠEVAC	Posjednik	1/2
4001	DŽINIC RAME SEJAD	MOŠEVAC	Posjednik	1/2

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
2749	1492	Poslovna zgrada u privredi	KUCIŠTE	244
4001	1493/1	Oranica/Njiva 1. klase	BAŠCA	1432
2749	1493/2	Dvorište	BAŠCA	252
287	1494/1	Livada 1. klase	NOVA VAROŠ	566
2963	1494/2	Stambeno-poslovna zgrada	NOVA VAROŠ	224
2963	1494/2	Dvorište	NOVA VAROŠ	269