

NACRT

Na osnovu člana 13, 42, 45, 46, 47, i 48. 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 izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02- 04-1--2295 /21 od 28.12.2021 godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2022 godine, d o n o s i

O D L U K U **o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene** **Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio” („Službene novine Općine Maglaj“ broj 08/05).

Zahtjev „Alu Wood Inžinjering“ d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište koje je u posjedu i vlasništvu “ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj označeno sa k.č.broj: 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5 k.o. Maglaj ukupne površine od 3094 m², upisane u pl. broj: 292 i dio k.č. broj: 1468/1 posjednik Općina Maglaj u Ulici Sulejmana Omerovića u Maglaju, lokacija postojećeg objekta hotela Galeb .

Izmjenom Regulacionog plana, se u odnosu na planirno stanje po Regulacionom planu mijenja namjena i razmještaj objekata, planirana parcelacija, regulacione i građevinske linje i plan saobraćaja.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru vlasničkog zemljišta investitora „ALUWOODINŽINJERING“ označenog sa k.č.broj: 1473/1,1473/2, 1475/4 i 1475/5 i dijelu zemljišta k.č. broj:1468/1 posjednik Općina Maglaj izvršile potrebne korekcije tako što bi se planiralo djelimično rušenje postojećeg objekta hotele Galeb, te izvršila rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje postojećeg dijela objekta te predvidio Kompleks hotela i to:

- **Dio uslužno smještajnog kompleksa spratnosti Po(podrum) +P(prizemlje) +7 spratova , dimenzija 21,50 x20,00 m**
- **Dio ugostiteljskog kompleksa hotela, spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +1sprat/P+2 sprat, dimenzija 36,00 x 16,40 –16,00 m+9,40 x 7,20 m**
- **Dio uslužno –poslovnog kompleksa hotela spratnosti Po+P+2/P+2 sprata dim 20,00 x 15.50 m+7.60 x 6,30 mi dim 5,00 x 5,00+10,00x10,00 spratnosti Po+p+2**
Na predmetnoj lokaciji i to na sjeveroistočnoj mikrolokaciji kompleksa planira se izgradnja novog stambenog objekta dim 20,00 x 20,00 m, spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +8 spratova
Ukupna maksimalna dimenzija postojećeg rekonstruisanog, dograđeni nadzidanog dijela postojećeg objekta koji čini kompleks hotela je 56,00x50,50 m.

Kolski saobraćaj se zadržava i glavni kolski pristup hotelskom kompleksu je sa ulice Sulejmana Omerovića i to ulaz sa parking rampom na postojećem dijelu ulaza na parking hotela.

Kolski prilaz stambeno-poslovne zgrade i podrumskoj etaži u istom sa 23 garažna mjesta je sa sjeveroistočne strane u produžetku ulice novog parkinga koji se povezuje sa ulicom Viteška.

Saobraćaj u mirovanju na otvorenom prostoru se rješava tako što se koristi podrumski etaža kompletnog prostora i obezbjeđuje maksimalan broj parking mjesta i to 22 parking mjesta na

otvorenom i 48-50 garažnih mjesta u podrumskoj etaži tako što bi se planiralo proširenje podrumskog dijela kompleksa sa omogućenim ulazom sa zapadne i sjeveroistočne strane preko predviđenih rampi.

Za planirani kompleks hotela "Galeb" određuju se nova građevinske parcele tako što bi građevinsku parcelu činilo vlasničko zemljište „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj označeno sa k.č. broj: 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5 i dio k.č. broj: 1468/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Član 3

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove

Projekcija izgradnje i uređenja prostora

Smjernice za provedene Izmjene Regulacionog plana

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeće stanje infrastrukture
4. Plan parcelacije
5. Plan namjene korištenja prostora
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
7. Plan saobraćaja
8. Plan regulacionih i građevinskih linija
9. Plan infrastrukture

Član 4

O Nacrtu Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana usvajanja na Općinskom vijeću Maglaj.

Član 5.

Javna rasprava na Nacrt dokumenta će se održati u roku od 15 dana po isteku roka za javni uvid.

Član 6.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana se izlaže na oglasnoj ploči Općine Maglaj i prostorijama općine Maglaj, Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, web stranici općine Maglaj, a što će biti navedeno u obavještenju koje će biti objavljeno u sredstvima javnog informisanja i oglasnoj ploči općine Maglaj.

Član 7

Nakon javnog uvida organizovat će se javna rasprava u sali Općinskog vijeća u prisustvu Nosioca izrade D.o.o. "Stilprojekt" Zavidovići podružnica Maglaj, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

Član 8.

Na osnovu rezultata javnog uvida i javne rasprave Nosioc izrade i Nosioc pripreme Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ pripremit će Prijedlog plana i dostaviti Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Član 9

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

Broj:
Maglaj

PREDSJEDAVAJUĆA OV
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene 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), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-04-1-2295/2021 od 28.12.2021. godine, kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene dokumenta prostornog uređenja.

II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

Zahtjevom od 17.12.2021 godine, za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku Općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Privredno društvo „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj.

Kako se navodi u zahtjevu „ ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj je vlasnik zemljišta označenog sa k.č. broj: 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5 k.o. Maglaj ukupne površine od 3094 m2, upisano u pl. broj: 292, u Ulici Sulejmana Omerovića u Maglaju na kojoj je trenutno nefunkcionalan objekat hotela Galeb koji već duži period nije u funkciji .

„ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj kao sadašnji vlasnik planira djelimično rušenje postojećeg dijela objekta te rekonstrukciju , dogradnju i djelimično nadziđivanje postojećeg dijela objekta hotela sa ugostiteljskim i uslužnim sadržajima uz ulicu Sulejmana Omerovića.

Na predmetnoj lokaciji i to sa sjeveroistočnoj mikrolokaciji kompleksa, investitor planira izgradnju novog stambenog objekta dim.20 x20 m, spratnosti Su(suteren) +P(prizemlje)+8 spratova , dok bi se u jugozapadnom dijelu kompleksa iznad postojeće kuhinje hotela planirala dogradnja i nadziđivanje dijela objekta konačnih dimenzija 20 x21,50 m krajnje spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +6 spratova.

Na dijelu prema ulici Sulejmana Omerovića se prostor objekta dograđuje za 6 metara i u prizemlju je na tom dijelu glavni ulaz u hotel.

Dalje se navodi da vertikalna hotelskog dijela od 6 etaža se skladno harmonizira sa vertikalom stambenih zgrada sličnih gabarita u okviru kompleksa sa dva izdužena dijela planiranog objekta koji se vežu, a čitav kompleks kako je predloženo čini ovaj prostor i dio grada prepoznatljivim sa dvije vertikale spratnosti max 6, odnosno 8 etaža.

Kako se dalje iznosi izmjena Regulacionog plana se radi zbog potrebe da hotelski kompleks „Galeb“ dobije nove sadržaje potrebne za kategorizaciju i modernizaciju a sve u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije istog na parceli, te rješavanja adekvatnog smještajnog kapaciteta regionalnog karaktera .

Stoga predlažu da se pokrene postupak Izmjene Regulacionog plana ovog dijela prostora kako bi investitor odmah započeo sa izradom potrebne dokumentacije i izgradnjom objekta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1473/1, 1473/2,1475/4 i 1475/5 k.o. Maglaj površine 3094 m2 nalazi u okviru Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio “ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05.), podzona A1

Lokacijom je u centralnom dijelu grada uz ulicu Sulejmana Omerovića.

Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ postojeći objekat hotela „Galeb“ je zadržan sa statusom stalnog objekta i na istom je predviđena dogradnja , rekonstrukcija i dijelom nadziđivanje do spratnosti P+2.

Prilaz i glavni ulaz u objekat su određeni iz ulice Sulejmana Omerovića.

Okolni prostor oko objekta je planiran kao javna površina .

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za novoizgrađeni objekat hotela nisu određene nove granice građevinske parcele stanje je zadržano prema postojećem stanju izgrađenosti.

Građevinska linija je određena od ulice Sulejmana Omerovića.

IV IZMJENE U ODNOSU NA PLANSKU DOKUMENTACIJU

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta , čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan saobraćaja, i utvrđene građevinske i regulacione linije a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ bi se se u okviru vlasničkog zemljišta investitora označenog sa k.č.broj: 1473/1, 1473/2,1475/4 i 1475/5 i dijela k.č. broj:1468/1 izvršile korekcije Regulacionog plana te bi se planiralo djelimično rušenje postojećeg objekta hotela „Galeb“, rekonstrukcija, dogradnja i nadzidiivanje postojećeg dijela objekta te predvidio Komplex hotela i to:

- **Dio uslužno smještajnog kompleksa spratnosti Po(podrum) +P(prizemlje) +7 spratova , dimenzija 21,50 x20,00 m**

- **Dio ugostiteljskog kompleksa hotela, spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +1sprat/P+2 sprat, dimenzija 36,00 x 16,40 –16,00 m+9,40 x 7,20 m**

- **Dio uslužno –poslovnog kompleksa hotela spratnosti Po+P+2/P+2 sprata dim 20,00 x 15.50 m+7.60 x 6,30 mi dim 5,00x5,00+10,00x10,00spratnostiPo+p+2**

Na predmetnoj lokaciji i to na sjeroistočnoj mikrolokaciji kompleksa planira se izgradnja novog stambenog objekta dim 20,00 x20,00 m, spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +8 spratova

Ukupna maksimalna dimenzija postojećeg rekonstruisanog, dograđeni nadzidanog dijela postojećeg objekta koji čini kompleks hotela je 56,00x50,50 m.

Kolski saobraćaj se zadržava i glavni kolski pristup hotelskom kompleksu je sa ulice Sulejmana Omerovića i to ulaz sa parking rampom na postojećem dijelu ulaza na parking hotela.

Kolski prilaz stambeno-poslovne zgrade i podrumskoj etaži u istom sa 23 garažna mjesta je sa sjeveroistočne strane u produžetku ulice novog parkinga koji se povezuje sa ulicom Viteška.

Saobraćaj u mirovanju na otvorenom prostoru se rješava tako što se koristi podrumaska etaža kompletnog prostora i obezbjeđuje maksimalan broj parking mjesta i to 22 parking mjesta na otvorenom i 48-50 garažnih mjesta u podrumskoj etaži tako što bi se planiralo proširenje podrumskog dijela kompleksa sa omogućenim ulazom sa zapadne i sjeveroistočne strane preko predviđenih rampi.

Za Komplex hotela određuju se nove građevinske parcele tako što bi građevinsku parcelu činilo vlasničko zemljište „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj označeno sa k.č. broj: 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5 i dio k.č. broj: 1468/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 28.12.2021. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Odluka broj: 02-04-1-2295/21

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 Prednacrta, Nacrta 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“ 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, Nacrta 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 „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.

Načelnik Općine sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je dana 19.01.2022. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

Nosilac pripreme, Općina Maglaj uz Ugovor dostavila je Nosiocu izrade SMJERNICE za izradu I Faze djelimične izmjene – Prednacrt dokumenta.

U Smjernicama je traženo između ostalog da se postupi po odredbama člana 64. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona broj: 01/14) tačka i) i j) i ispune utvrđeni uslovi te da se predloži rješenje internog saobraćaja i površina za parkiranje i garažiranje vozila i to: za stanove 1 stan jedno parking mjesto, za poslovne odnosno proizvodne prostore i dr. namjene, broj parking mjesta utvrditi prema urbanističkim normativima u zavisnosti od vrste djelatnosti.)

Nosilac izrade dostavio je PREDNACRT djelimične izmjene Regulacionog plana 11.02.2022. godine 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”, obavezama utvrđenim u ugovoru.kao i smjernicama dostavljenim od strane Nosioca pripreme.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac Pripreme dao je stav i određene sugestije 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 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.

Prijedlog rješenja Komplexa Hotela je urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u članu 2. ove Odluke.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene 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.

U prilogu dostavljamo:

Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”

- Izvod iz važećeg Regulacionog plana –Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Karta Plan namjene i razmještaja objekata –planirano stanje

Obradivač:

Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Čarić dipl.ing.geod.



NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić

