

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 – južni dio“**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio”(Službene novine općine Maglaj broj 04/07)
Zahtjev „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1430/2 „BANKA“ Kuća zgrada i Dvorište ukupne površine 1300 m², upisana u PL. broj: 2701 koje se nalazi u ulici Aleja Ljiljana, prostor postojećeg poslovnog objekta PBS (Privredna banka Sarajevo) u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu na navedenom zemljištu u okviru kojeg se postojeći poslovni objekat PBS (Privredne banke Sarajevo) zadržava sa statusom stalnog objekta, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelacije, i građevinskih i regulacionih linija te prema postojećem stanju izgrađenosti **opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta.**

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 - južni dio”).

Član 4 **(Smjernice za izradu)**

Nosilac pripreme plana (Općina Maglaj) osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 5.
(Rok izrade)

Rok izrade 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 – južni 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 podnosioc zahtjeva „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj.

Član 9.
(Nositelj pripreme)

Nositelj pripreme plana je Načelnik Općine putem Službe 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 osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:
Maglaj

PREDSJEDAVAJUĆA OV
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 Magla j - južni 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 i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju Izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 06.02.2020 godine. za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravneposlove obratiloše Privrednodruštvo „ALUWOOD 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: 1430/2 ukupne površine 1300 m², u ulici Aleja Ljiljana na kojoj je trenutno izgrađen poslovni objekat PBS, (Privredne banke Sarajevo) dimenzija 24,50 x 22,75 metara spratnosti P+1 koji je kao takav nefunkcionalan.

Na predmetnoj lokaciji vlasnik planira rušenje postojećeg poslovnog objekta i izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta, a sve u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije, te rješavanja parking mjesta na otvorenom i u suterenu objekta.

Predlaže se izgradnja poslovno-stambenog objekta maksimalne širine 21 metar i dužine 32 metra u nivou suterena i prizemlja, a 35 metara u nivou ostalih stambenih etaža, te sa ledne zapadne strane izgradnja ulazne rampe za suterensku garažu.

U smislu spratnosti planira se objekat spratnosti Su+P+7S (suterena, poslovno prizemlje – stambeno prizemlje i 7 stambenih spratova). U suterenu objekta planirano je 26 parking mjesta i vanjsko poprečno parkiranje uz planirani stambeni ulaz -11 parking mjesta što bi ukupno iznosilo 40 parking mjesta.

Lokacijski planirani objekat je postavljen u okviru vlasničkog zemljišta u okviru kojeg zemljišta su i planirana parking mjesta za navedeni objekat.

Planirani objekat bi ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su utvrđene planskom dokumentacijom, a koje su određene od ulice Aleja Ljiljana

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1430/2 površine 1300 m² nalazi u okviru Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ (Službene novine općine Maglaj broj: 04/07.

Lokacijom je u južnom dijelu grada – prostor postojećeg poslovnog objekta PBS, (Privredne banke Sarajevo) uz ulicu Aleja Ljiljana, između objekta „soliter“ spratnosti P+14, stambenog objekta M4 spratnosti P+3 i stambenog objekta P+2.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ postojeći poslovni objekat je zadržan sa statusom stalnog objekta sa postojećom namjenom, dimenzijama i spratnosti. Na prostoru između objekta soliter i poslovnog objekta je predviđen javni parking prostor sa predviđena 17 parking mjesta. Prilaz objektu je zadržan iz ulice Aleja Ljiljana a oko objekta su planirane javne zelene površine i uređene asfaltne površine.

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

Prema zahtjevu „Alu wood inženjering“ d.o.o. Maglaj, mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta, čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan saobraćaja, a što prema odredbama zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) bi zahtjevalo pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Na osnovu navedenih činjenica o statusu predmetnog zemljišta i postojećeg poslovnog objekta prema planskoj dokumentaciji, postojećeg stanja izgrađenosti - urbanu strukturu izgrađenih objekata, okolni prostor, a sve u odnosu na zahtjev investitora predlažemo da se predhodno razmotri interes Općine Maglaj za izmjenom namjene i razmještaja objekata i prostora koji su opredjeljeni planskim dokumentom, a što je i utvrđeno u članu 2.Odluke .

U koliko Općinsko vijeće Maglaj se odredi o tome da postoji interes i donese predloženu Odluku o pristupanju Izmjeni Regulacionog plana u skladu sa navedenim članom 2, u daljem postupku, izradi Projektnog zadatka za izradu Prednacrt dokumenta u odnosu na zahtjev „ALU WOOD INŽINJERING,, d.o.o. Maglaj, od strane Nosioca pripreme odredili bi se urbanističko tehnički uslovi, lokacijska pozicija, dimenzije i spratnost planiranog objekta, a koji bi se u Nacrtu Izmjene Regulacionog plana prezentirali Općinskom vijeću Maglaj, o čemu bi se raspravljalo i u postupku javnog uvida i javne rasprave .

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 podrazumijeva izradu Prednacrt, Nacrt (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene planskog dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o Izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni 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 – južni dio".

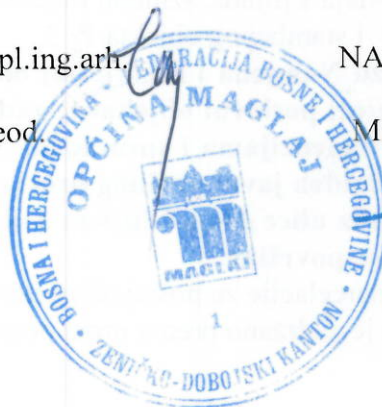
- Izvod iz Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“
- Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana „Alu wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj
- Situacija –Prijedlog Izmjene Regulacionog plana „Alu Wood inženjering“ d.o.o. Maglaj
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta od 31.01.2020.

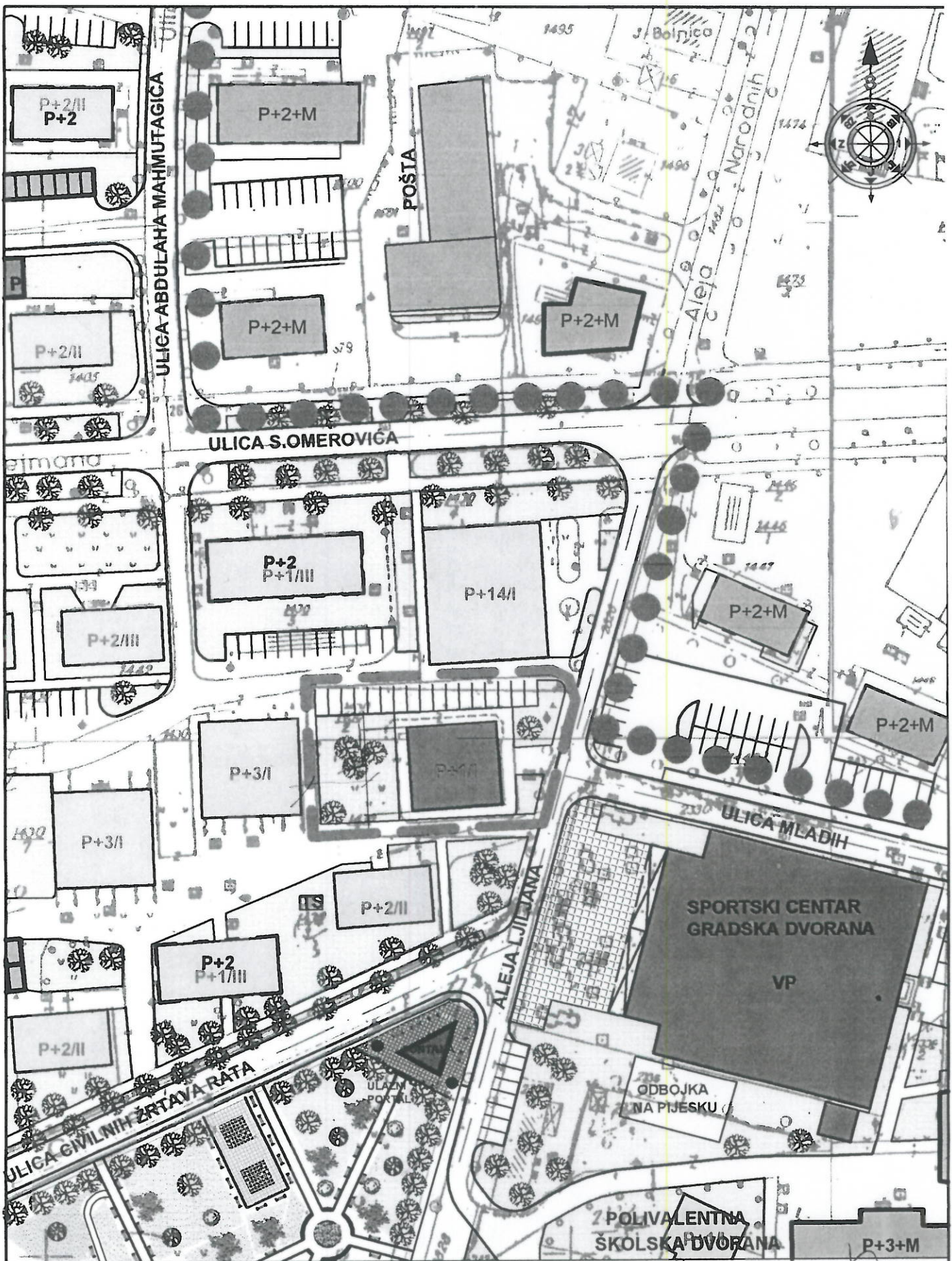
Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

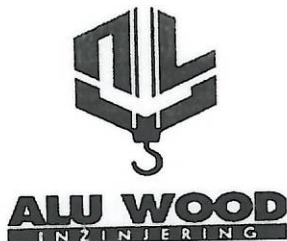
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić





DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAI, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arch. PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arch.
INVESTITOR: "ALU WOOD INŽINJERING" d.o.o. MAGLAI	Naziv crteža: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE	Šifra projekta: AW-M/20 Maglaj, 02.2020. god.
OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI		
LOKACIJA: ALEJA LJILJANA, MAGLAI	M, 1:1000	No: 01
FAZA PROJEKTA: ARH.-GRAĐEVINSKA		



PRIVREDNO DRUŠTVO „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o.

Željeznička ulica bb, 74250 Maglaj, BiH

Tel: +387 32 603 231, 603 631

Fax: +387 32 603 915

JIB: 4218672090008 PIB: 218672090008

MBS: 43-01-0402-09 Općinski sud Zenica

Ziraat Bank BH d.d. 186-000-1063506084

PBS d.d. 1011450054355128

Datum, 24.02.2020. godine

OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

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

PRIMAJENO	25.02.2020.		
Org. broj	Našif. broj	Reči broj	Broj prijave
05-19-7			370/20

PREDMET: Zahtjev za djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar - južni dio“, a u svrhu izgradnje stambeno-poslovne zgrade na mjestu sadašnjeg objekta PBS banke na zemljištu k.č.br.1430/2, k.o. Maglaj

Poštovani,

U vlasništvu „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj, Ugovorom o kupoprodaji sa PBS bankom d.d. Sarajevo zaključenog kod notara Sajma Sejmenović br. OPU-IP:47/2020 od 12.02.2020.godine je parcela označena sa k.č. br. 1430/2, k.o. Maglaj, ukupne površine od 1300m² upisano u PL broj: 2701, u ulici Aleja ljljana u Maglaju, a na kojoj je trenutno izgrađen nefunkcionalni objekat PBS banke koji je planiran za rušenje nakon poplava 2014.godine.

Sadašnji vlasnik zemljišta „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj planira rušenje postojećeg nerentabilnog objekta dim. 24,50 x 22,75m, spratnosti P+1 na predmetnoj lokaciji i izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta, a sve u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije istog na parceli, te rješavanja parking mjesta na otvorenom, u suterenu garažna parking mjesta itd., pojavila se potreba za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana na ovoj zoni obuhvata tj. parcele k.č.br.1430/2 površine 1300m².

Naime, ovom djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, planirani objekat bi bio maksimalne širine 21 metar i dužine 32,00 metra u nivou suterena i prizemlja, a 35,00 metara u nivou ostalih stambenih etaža, a sa ledne zapadne strane parcele bi bila ulazna rampa za suterensku garažu.

U smislu spratnosti bi planirani objekat imao spratnost Su+P+7S (suteran, poslovno-stambeno prizemlje i 7 stambenih spratova). Visina predmetnog objekta bi bila srednja visina između postojećeg susjednog objekta soliter spratnosti P+14 spratova i susjednih objekata sa južne i zapadne strane spratnosti P+2 i P+3.

Izmjenom Regulacionog plana bi osim parking prostora u suterenu zgrade (planirano 26 parking mjesta), bilo predviđeno i vanjsko poprečno parkiranje uz planirani stambeni ulaz u zgradu sa dodatnih 11 parking mjesta i 3 parkinga za poslovni prostor u prizemlju zgrade uz ulicu Aleja Ijiljana tj. ukupno bi bilo unutarnjih i vanjskih 40 parking mjesta.

Planirani objekat bi u suštini 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 u drugoj polovini tekuće godine, odmah po dobijanju odobrenja za građenje, bilo optimizirano na predmetnoj parceli, a ujedno bi se poboljšao koeficijent izgrađenosti na tom dijelu grada, te ostvarili elementi modernog stanovanja i poslovanja.

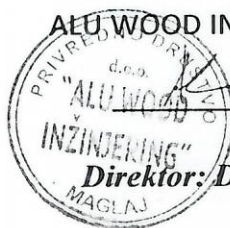
S toga Vas molim, da Investitoru „Alu wood inženjering“ d.o.o. Maglaj odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetnu parcelu po skraćenom postupku, a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana, izrađenoj od strane Projektnog biroa „Stilprojekt“ d.o.o. PJ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

Prilozi zahtjevu:

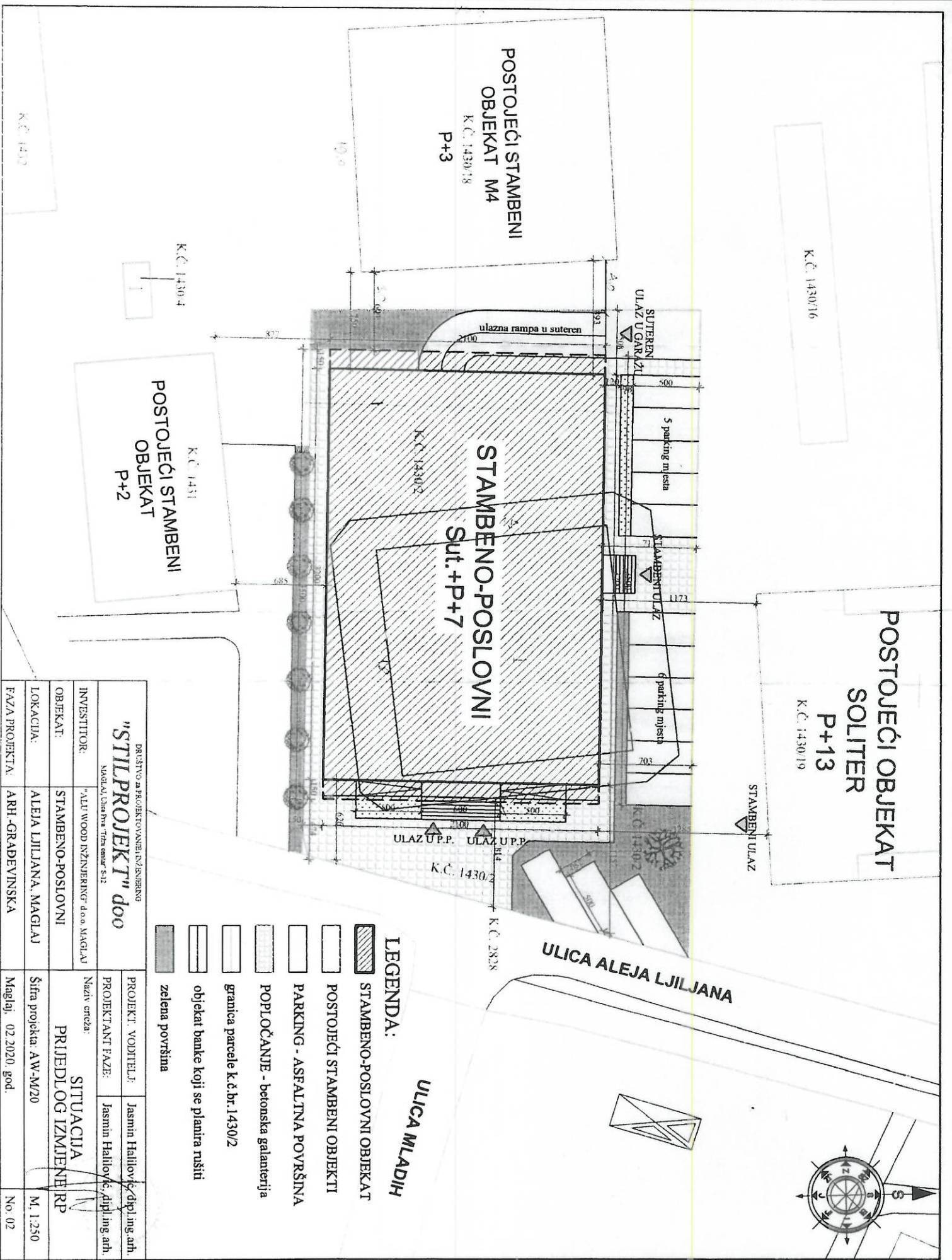
1. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana u mjerilu M 1:250
2. Izvod iz Reg. plana Maglaj centar-južni dio sa obilježenom predmetnom parcelom na kojoj se planira Izmjena Reg.plana i novi stambeno-poslovna zgrada;
3. Kopija katastarskog plana parcele k.č. br.1430/2 sa ucrtanim postojećim objektom PBS banke.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

ALU WOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj



Direktor: Džinić Alen, dipl.pravnik



POSTOJEĆI OBJEKAT
SOLITER
P+13

K.C. 1430/19

STAMBENI ULAZ

POSTOJEĆI STAMBENI
OBJEKAT M4
P+3

K.C. 1430/18

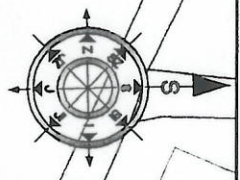
P+3

STAMBENO-POSLOVNI
Sut.+P+7

K.C. 1430/2

POSTOJEĆI STAMBENI
OBJEKAT
P+2








K.C. 1430/4



ULICA ALEJA LJILJANA

ULICA MLADIH

LEGENDA:

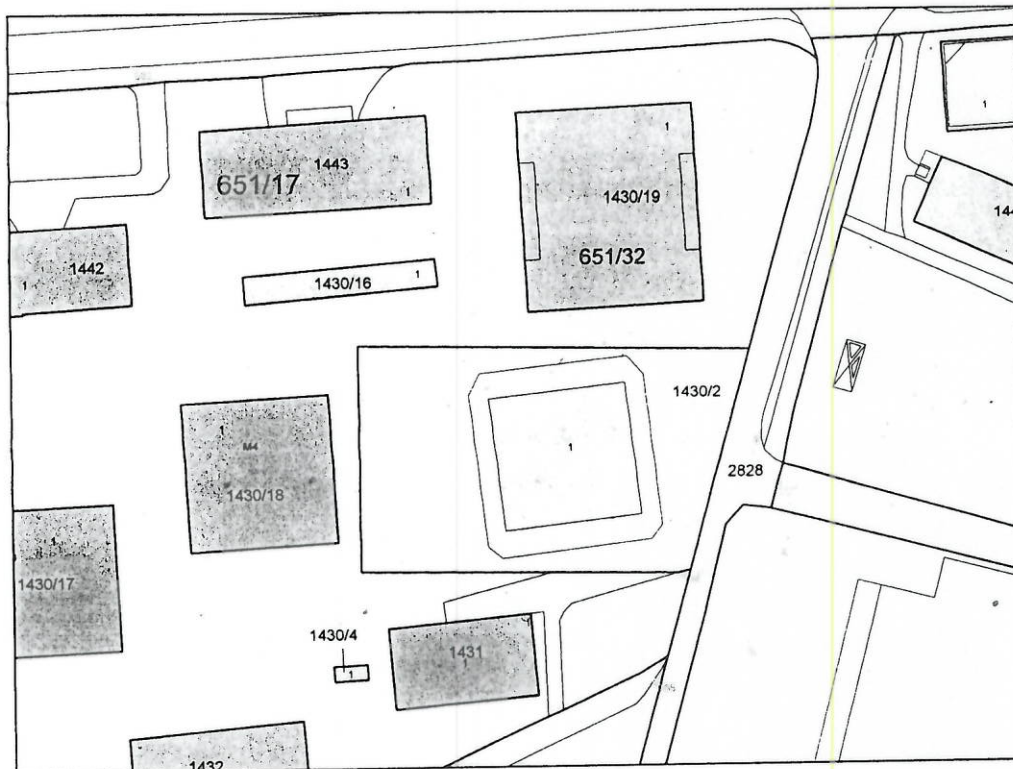
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
-  POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
-  PARKING - ASFALTNA POVRŠINA
-  POPLOČANJE - betonska galanterija
-  granica parcele k.č.br. 1430/2
-  objekat banke koji se planira rušiti
-  zelena površina

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE/INŽINERING "STILPROJEKT" doo <small>Maglaj, Ulica Prva Trga učenika 5/12</small>		PROJEKT VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
INVESTITOR: "ALU WOOD INŽINERING" doo, MAGLAI	NAZIV CRTEGA: SITUACIJA PRIJEDLOG IZMJENE RP	PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI	LOKACIJA: ALEJA LJILJANA, MAGLAI	Šifra projekta: AW-M20
FAZA PROJEKTA: ARH. GRAĐEVINSKA	No. 02	No. 02

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: _____-1
DATUM: 31.01.2020

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 11.00 KM

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
2701	PBS DD SARAJEVO FILIJALA MAGLAJ	MAGLAJ, I ULICA	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
2701	1430/2	Kuca i zgrada	BANKA	314
2701	1430/2	Dvorište	BANKA	986

1300