

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 2021 godine, d o n o s i

O D L U K U **o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „ KOSOVA“**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „KOSOVA“ (Službene novine općine Maglaj broj : 02/03)

Zahtjev „DŽINO PETROL“ D.O.O. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno kao k.č. broj: 1496 površine 2912 m² ,upisana u pl. broj:1281, k.o. Kosova, posjednik „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj, sa dijelom 1/1 koje se nalazi u naselju Kosovi uz magistralni put M-17.

Izmjenom Regulacionog plana , po zahtjevu „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „KOSOVA“, i planiranu izgradnju u okviru predviđenog lokaliteta – sadržaja centra naselja i javnog parking prostora, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata , plana parcelacije i regulacionih i građevinskih linija te prema propisima za izgradnju ove vrste objekata i standardima zaštite okoliša u okviru zemljišta k.č. broj: 1496, opredjelila izgradnja kompleksa BENZINSKE PUMPE.

Kompleks BENZINSKE PUMPE bi se sastojao od savremenog parkong prostora za putnička vozila i autobuse koji bi se nalazio u južnom dijelu parcele, dok bi se u sjevernom dijelu opredjelila izgradnja BENZINSKE PUMPE sa pratećim sadržajima.

Navedenom izmjenom bi se u širem prostoru izvršile i djelimične korekcije planiranog saobraćajnog rješenja.

Predmetno zmljište označno sa k.č. broj. 1496 nalazi u zaštitnom pojasu od 20 metara od magistralnog puta M 17 te će se u postupku uključiti JP CESTE FBIH od kojih će se tražilo mišljenje i urbanističko tehnički uslovi za novoplaniranu namjenu prostora - izgradnju kompleksa BENZINSKE PUMPE,

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 ”KOSOVA“.

Član 4
(Smjernice za izradu)

Nosilac pripreme plana 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 “KOSOVA “ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona . 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 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 „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Služba za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 10.
(Nosilac izrade)

Nosilac 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 "KOSOVA" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Službene 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 za izmjenu Regulacionog plana „KOSOVA“, Općinskom vijeću Maglaj , Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Društvo za promet i usluge „DŽINO PETROL“D.O.O. Maglaj.

Kako se navodi u zahtjevu „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj ima u vlasništvu parcelu označenu sa k.č. broj: 1496 k.o. Kosova ukupne površine 2912 m² upisana u pl. broj: 1281 sa lokacijom sjeverno od skretanja sa magistralne ceste M-17, prema Domu MZ Kosova i nogometnom stadionu na kojem trenutno nema izgrađenih objekata..

Obzirom na djelatnost kojom se bavi „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj, a to je uvoz i izvoz i distribucija nafte i naftnih derivata , u cilju proširenja lokacija na području općine Maglaj ovo društvo namjerava na zemljištu k.č. broj. 1496 u Kosovi graditi savremenu BENZINSKU PUMPU.

Prema prijedlogu izmjene Regulacionog plana kompleks BENZINSKE PUMPE bi se lokacijski predvidio tako što bi se parking prostor zadržao u južnom dijelu parcele, modernijeg karaktera sa kombinacijom za putnička vozila i autobuse zbog blizine i potrebe za korištenje stadiona. Kosova , a sadržaji benzinske pumpe bi se gradili u sjevernom dijelu parcele.

Pored parkinga kojem bi se pristupilo sa lokalne saobraćajnice, u sjevernom dijelu parcele bi se izgradio objekat BENZINSKE PUMPE sa pratećim sadržajima koji bi imali pristup sa magistralnog puta M17 sa uključnom i isključnom trakom iz pravca Doboja.

BENZINSKA PUMPA bi se sastojala od centralnog poslovno-uslužnog objekta dimenzija 12,0 x 8,0 metara i pasaža te drugih pratećih sadržaja autopraonica , cafe bar sa baštom i sl. Planirani objekat bi se realizovao i počeo sa gradnjom odmah nakon dobijanja odobrenja za građenje.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj. 1496 površine 2912 m² nalazi u okviru zone centra naselja Regulacionog plana Kosova (Službene novine općine Maglaj broj: 02/03)

Lokacija je uz magistralni put M-17 i veže uz prilaznu saobraćajnicu prema Domu MZ Kosova.

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekta u okviru zemljišta k.č. broj. 1496 predviđena je izgradnja uređenog parking prostora sa ulazom sa lokalnog asfaltnog puta neposredno uz postojeću raskrsnicu.

Prema zahtjevu investitora DŽINO PETROL d.o.o. Maglaj u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju parking prostora, izvršile bi se izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelcije i građevinskih i regulacionih linija te prema uslovima i

propisima za izgradnju ove vrste objekata i standardima zaštite okoliša opredjelila izgradnja objekta BENZINSKE PUMPE sa pratećim sadržajima, te savremenim parking prostorom za putnička vozila i autobuse.

Kako se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj. 1496 nalazi u zaštitnom pojasu od 20 metara od magistralnog puta M 17 u postupku bi se uključilo JP CESTE FBIH od kojih bi se tražilo mišljenje na novoplaniranu namjenu prostora, izgradnju BENZINSKE PUMPE.

Planirano rješenje kompleksa BENZINSKE PUMPE bi se prilagodilo planiranim i postojećim sadržajima u širem okruženju kao i postojećoj i planiranoj infrastrukturi.

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. Nosilac 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 "KOSOVA", 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 "KOSOVA "

- Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata sa označenim obuhvatom predmetne Izmjene Regulacionog plana.
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta
- Zahtjev DŽINO PETROL D.O.O. Maglaj
- Situacija- Prijedlog izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

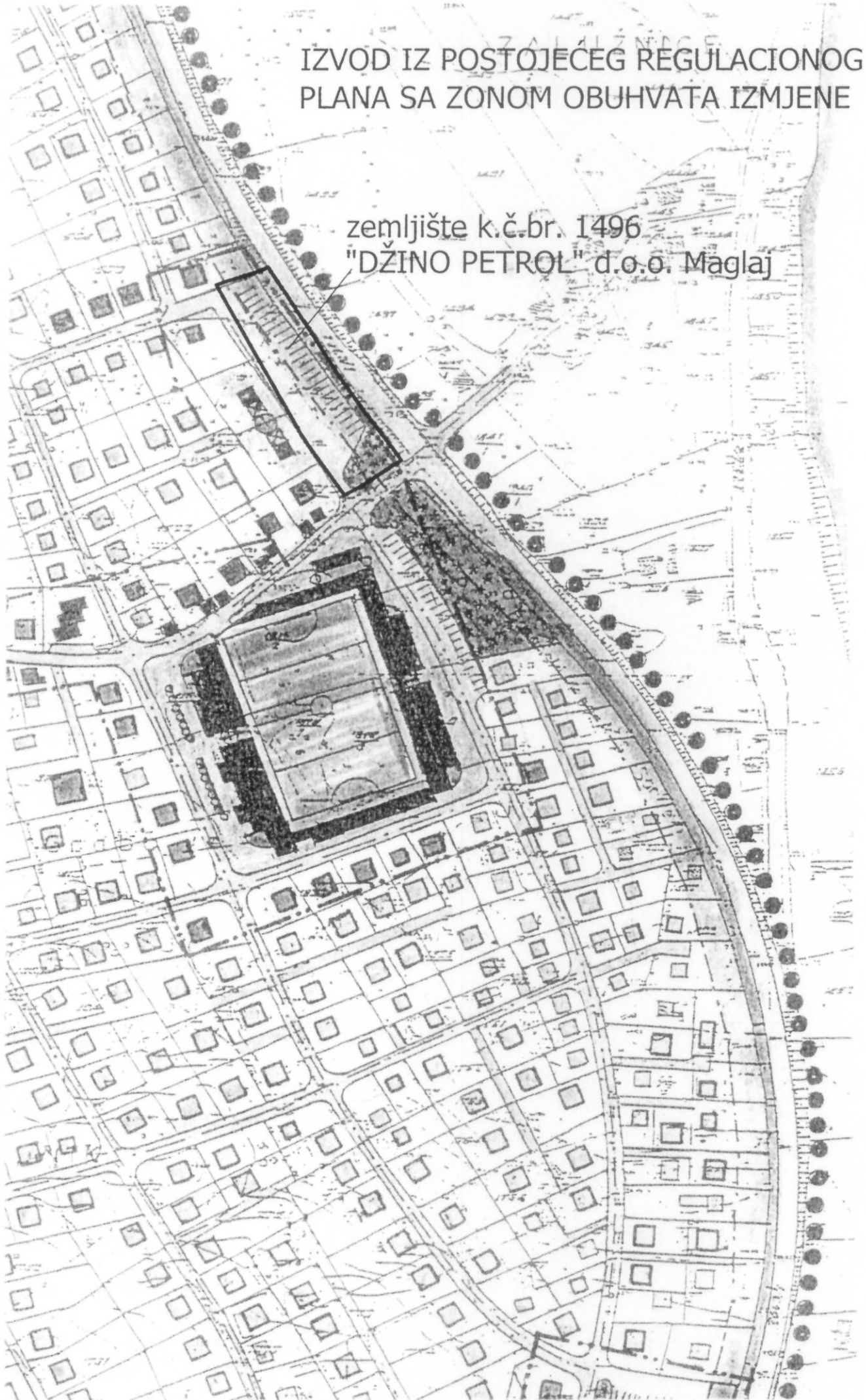
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić



IZVOD IZ POSTOJEĆEG REGULACIONOG
PLANA SA ZONOM OBUHVATA IZMJENE

zemljište k.č.br. 1496
"DŽINO PETROL" d.o.o. Maglaj



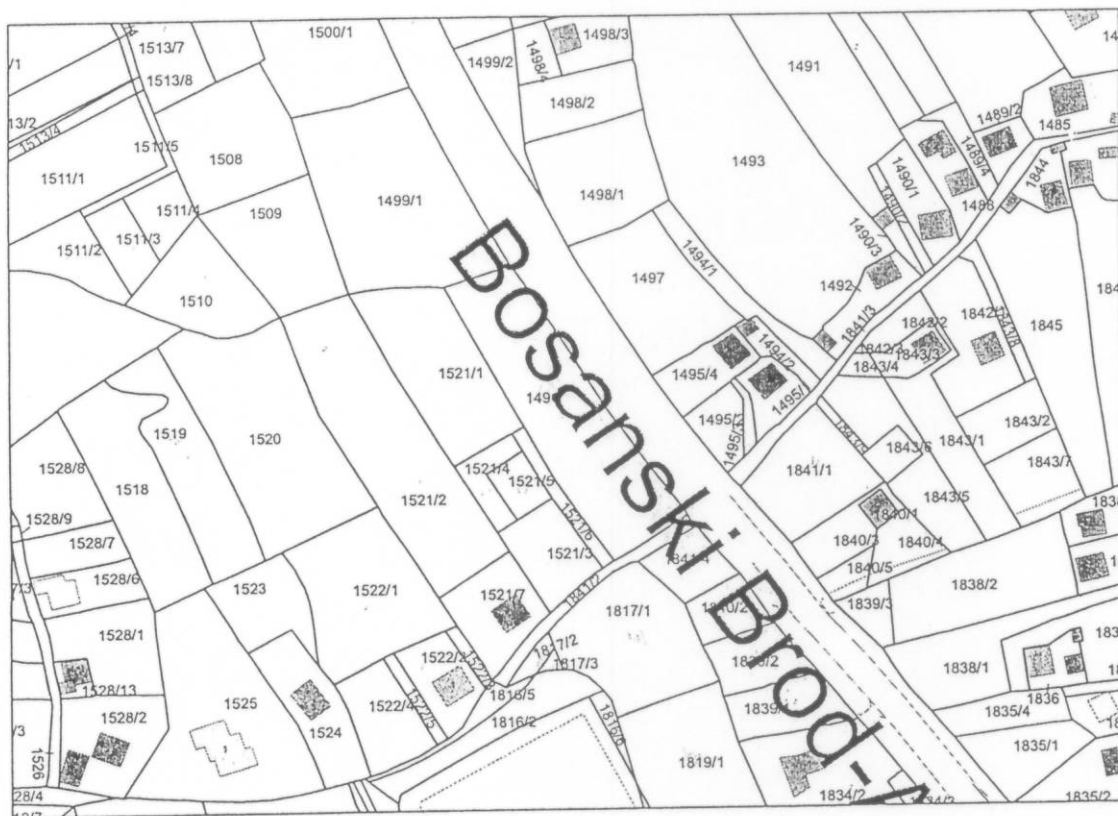
Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Zenicko dobojski kanton
 Opcina Maglaj

Katastarska općina: KOSOVA
 Broj plana: 5
 Nomenklatura lista: 0
 Razmjera plana 1:2500

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: 05-26-14-2038/2020-2
 DATUM: 22.09.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 Razmjera 1:2500



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 |
| 1281 | DŽINO PETROL D.O.O.MAGLAJ | MAGLAJ,UL.KULINA BANA BB | Posjednik |
| | | | Udio 1/1 |

| Podaci o parceli | | | |
|------------------|---------|------------------|---------------|
| PL/KKU | Parcela | Način korištenja | Površina [m2] |
| 1281 | 1496 | Livada 3. klase | 2912 |



Izradio
 Denana Bosnic

PO OVLAŠTENJU OPĆINSKOG NACELNIK
 Nedžad Catic, dipl.ing.geod.

„DŽINO PETROL“ D.O.O. MAGLAJ

Ulica Kulina bana bb.

MAGLAJ

Datum, 09.10.2020. godine

OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE ✓

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINA MAGLAJ
Služba za boračko-inovacijsku i socijalnu zaštitu
općih pravni i materijalne djelatnosti

| | | | |
|---------------|----------------|------------|--------------|
| PRIMIO | 09.12.2022 | | |
| Org. jedinica | Klasif. oznaka | Ketni broj | Broj prijuga |
| 05 | 19-7 | 1322 | 120 |

PREDMET: Zahtjev za djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana „KOSOVA“, a u svrhu izgradnje benzinske pumpe sa pratećim sadržajima i sa parking prostorom na k.č.br.1496, k.o. Kosova, površine 2912m², a u naselju Kosova sjeverno od skretanja za put prema Nogometnom stadionu i Domu MZ Kosova

Poštovani,

U vlasništvu „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj, je parcela označena sa k.č. br. 1496, k.o. Kosova, ukupne površine od 2912m² upisano u PL broj: 1281, sa lokacijom sjeverno od skretanja sa mag.cesta M-17 prema Domu MZ Kosova i nogometnom stadionu, a na kojoj trenutno nije izgrađeno nista i zemljište predstavlja livadu 3.klase obraslu travom i sa nižom niveletom od magistralnog puta cca 1,20-1,40 metara, od M-17 ga odvaja otvoreni odvodni kanal.

Važećim Regulacionom planom na ovoj parceli je predviđen uređen parking prostor sa ulazom u isti sa lokalnog asfaltnog puta nedaleko od raskrsnice.

Obzirom na djelatnost kojom se bavi „Džino petrol“ d.o.o. Maglaj, te kupovinom predmetnog zemljišta i rješavanjem saobraćajne petlje na M-17 u kontaktu sa našom parcelom k.č. br. 1496, k.o. Kosova, pojavila se potreba za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana na ovoj zoni obuhvata tj. parcele k.č.br.1496, površine 2912m².

Naime, ovom djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, planirani parking bi se zadržao u južnom dijelu parcele, ali modernijeg karaktera sa kombinacijom za putnička vozila, te autobuse zbog blizine stadiona Kosova i dolaska navijača itd..., te i za kamione.

Pored parkinga kome bi se pristupilo sa lokalne saobraćajnice, kao i po starom Regulacionom planu, izgradio bi se objekat benzinske pumpe sa pratećim sadržajima u sjevernom dijelu parcele, a koji bi imao pristup sa magistralnog puta M-17 sa uključnom i isključnom trakom iz pravca Doboja i ostrvom sa totemom, a oba dijela parcele bi imali denivelaciju od 1,20 metara koja bi bila povezana rampom u d kontaktnom dijelu za kolski saobraćaj i stepeništem za pješaćli saobraćaj.

Benzinska pumpa bi se sastojala od centralnog poslovno-uslužnog objekta dim. 12x8 metara i taj dio bi imao i podrumski prostor zbog denivelacije terena u odnosu na mag.cestu, tako da bi spratnost bila Po+VP.

Sjeverno od poslovnog objekta bi bio pasaž širine 4m1 koji bi povezao prednji i leđni dio benzinske pumpe i objedinio sadržaje, a dalje prema sjeveru bi bila autopraonica sa 3 mjesta za pranje vozila širine od po 4m1 i sa vanjskim parkingom i opremom za unutarnje pranje vozila.

U sjeverozapadnom dijelu parcele bi bili separator, septička jama, te istočno ukopana cisterna za gorivo kapaciteta 90m3 i ukopana cisterna za plin.

Južno od poslovno uslužnog objekta prema parking prostoru je planiran cafee sa baštom spratnosti VP, širine 8m1, dužine 6m1 + 5x6 metara poluzatvorena bašta.

Zapadno uz baštu se planira silazna ulazna rampa za podrum, te do nje rampa za gornji leđni nivo kompleksa benzinske pumpe.

Izmjenom Regulacionog plana bi osim parking prostora (planirano 30 parking mjesta za putničke automobile i 3 mjesta za autobuse / kamione), bio znači predviđen moderan objekat benzinske pumpe maksimalnih dimenzija 40x8 metara, sa nadstrešnicom iznad aparata za sipanje goriva dim. 15x12 metara, sa uslugama sipanja svih vrsta goriva, plina, te automobila na električni pogon.

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

Time bi funkcionisanje predviđenog objekta sa parking prostorom koji bi se započeo graditi u prvoj polovini iduće 2021.godine, odmah po dobijanju odobrenja za građenje, bilo optimizirano na predmetnoj parceli, a ujedno bi se poboljšao koeficijent izgrađenosti na tom dijelu naselja Kosova, te ostvarili elementi modernog poslovanja i u skladu sa planiranom novom raskrslanicom moderno i infrastrukturno rješenje sa zadovoljavanja i potreba parkiranja i za planirani adaptirani nogometni stadion u Kosovi.

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

Prilozi zahtjevu:

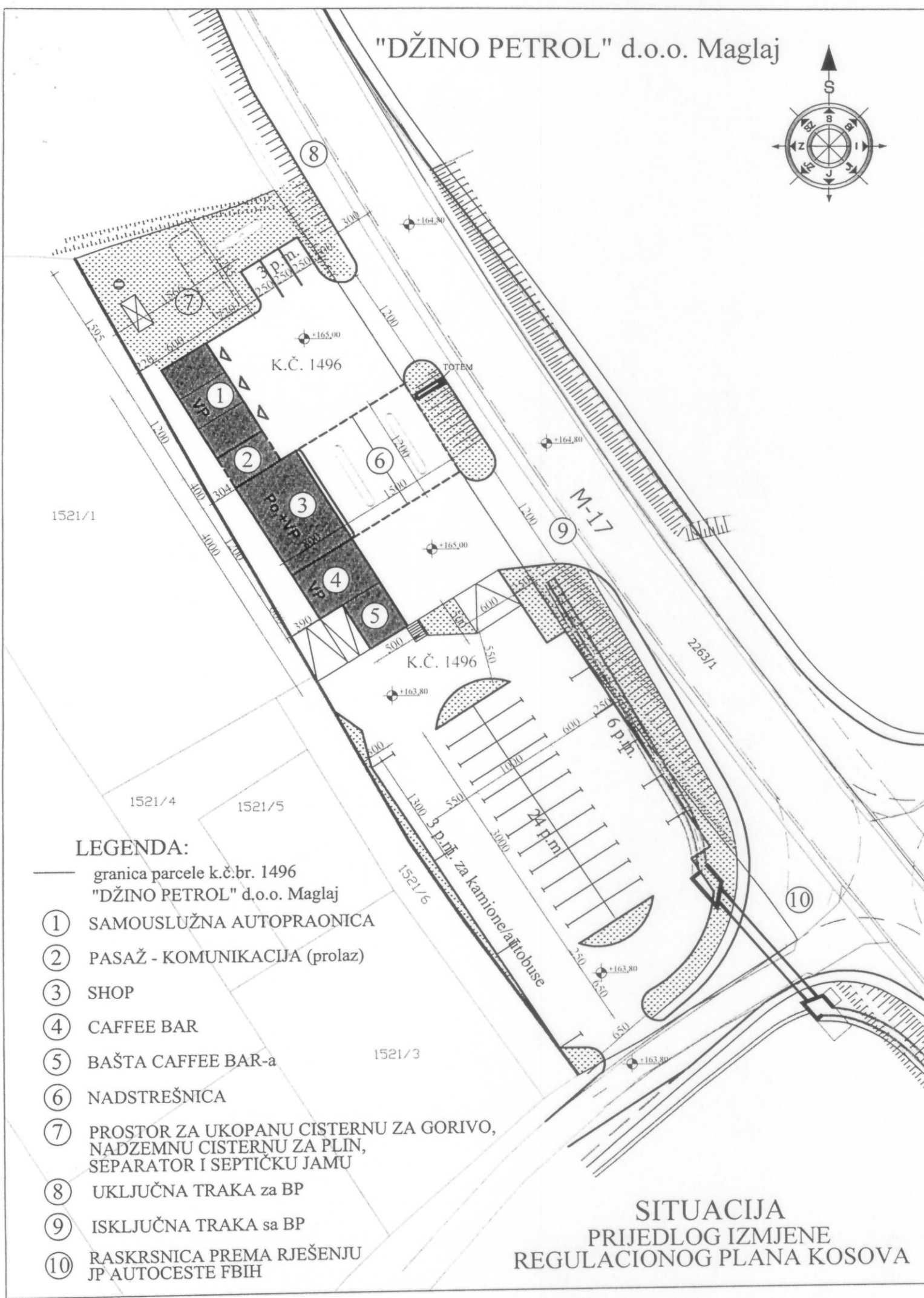
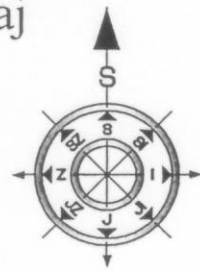
1. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenom Regulacionog plana Kosova;
2. Izvod iz Reg. plana Kosova sa obilježnom predmetnom parcelom na kojoj se planira Izmjena Reg.plana i objekat moderne benzinske pumpe sa parkingom;
3. Kopija katastarskog plana parcele k.č. br.1496 , k.o. Kosova u razmjeri 1:2500.

The image shows a circular official stamp of the company "DŽINO PETROL d.o.o. Maglaj". The stamp contains the text "DRUŠTVO ZA PRILIKU", "DŽINO PETROL", "d.o.o.", and "MAGLJ". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink. To the right of the stamp, the text "DZINO PETROL d.o.o. Maglaj" is printed, followed by a horizontal line and the text "Direktor: Džinić Sejad".

DZINO PETROL d.o.o. Maglaj

Direktor: Džinić Sejad

"DŽINO PETROL" d.o.o. Maglaj



LEGENDA:

- granica parcele k.č.br. 1496
"DŽINO PETROL" d.o.o. Maglaj
- ① SAMOUSLUŽNA AUTOPRAONICA
- ② PASAŽ - KOMUNIKACIJA (prolaz)
- ③ SHOP
- ④ CAFFEE BAR
- ⑤ BAŠTA CAFFEE BAR-a
- ⑥ NADSTREŠNICA
- ⑦ PROSTOR ZA UKOPANU CISTERNU ZA GORIVO,
NADZEMNU CISTERNU ZA PLIN,
SEPARATOR I SEPTIČKU JAMU
- ⑧ UKLJUČNA TRAKA za BP
- ⑨ ISKLJUČNA TRAKA sa BP
- ⑩ RASKRSNICA PREMA RJEŠENJU
JP AUTOCESTE FBiH

SITUACIJA PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA KOSOVA