

## NACRT

Na osnovu člana 42, 45, 46, 47, i 48. i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23), 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 – južni dio“ broj: 02- 45-1-1993 /2023 od 29.11.2023. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj dana 2024 godine, donosi

## O D L U K U

### o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio"

#### Član 1. ( Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" („Službene novine općine Maglaj“, broj 04/07).

Zahtjev „AICOMP“ d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.br. 2347, „SAVIĆA DOM“ Kuća zgrada površine 457 m<sup>2</sup>, upisana u PL. broj: 3179 , POSJEDNIK "Natron –Hayat" d.o.o. Maglaj sa dijelom 1/1 i dio k.č. broj: 2348/1 OKO SAVIĆA DOMA, pomoćna zgrada površine 22 m<sup>2</sup> i dvorište površine 4972 m<sup>2</sup> , posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1 koje se nalazi u ulici, Srebreničkih žrtava rata ( lokacija postojećeg objekta „SAVIĆA DOM“ )

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu, i opredjeljenu izgradnju Poslovno stambenog objekta na mjestu postojećeg objekta „SAVIĆA DOM“ na zemljištu k.č. broj: 2347, na dijelu suvlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 2347/EZ1U1J1 površine 114,72 m<sup>2</sup>, odnosno POSLOVNOG PROSTORA u prizemnom dijelu objekta, izvršile izmjene te sa jugoistočne strane prema ulici Srebreničkih žrtava rata predvidjelo proširenje poslovnog prostora u površini od čca 130 m<sup>2</sup> na prostoru koji veže uz objekat „Savića Dom“, odnosno dijelu zemljišta k.č. broj: 2348/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana mijenjalo bi se i planirano stanje na suvlasničkom dijelu „Natron – Hayat“ d.o.o. koje je predviđeno planskom dokumentacijom tako da bi se preostali dio objekta „Savića dom“ zadržao u postojećem stanju izgrađenosti u skladu sa stavom „Natron –Hayat“ d.o.o. koji je iznesen u aktu broj:R-161-a/23 od 01.11.2023. godine u kojem je izneseno da:

-„Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj trenutno nema interes za realizacijom planiranog objekta po trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, odnosno rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog poslovno stambenog objekta u planiranoj veličini i obliku , sa proširenjem prema ulici Srebreničkih žrtava rata , te da „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj je saglasan sa izmjenom Regulacionog plana na objektu „Savića dom“ , na zemljištu k.č. broj: 2347, koji je podnesen od strane firme „Aicomp“ d.o.o. Maglaj , koja je suvlasnik predmetnog objekta .tj.saglasan je da se predvidi dogradnja objekta u dijelu prema zahtjevu podnosioca , a da se u preostalom dijelu zadrži postojeće stanje.

Izmjenom Regulacionog plana mijenjalo bi se i planirano stanje na suvlasničkom dijelu „Natron – Hayat“ d.o.o. koje je predviđeno planskom dokumentacijom tako da bi se preostali dio objekta „Savića dom“ zadržao u postojećem stanju izgrađenosti.

### **Član 3**

**Nacrt 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 – južni dio“ određuje se javni uvid u trajanju od 15 dana nakon usvajanja na Općinskom vijeću Maglaj.

### **Član 5.**

Javna rasprava na Nacrt dokumenta će se održati u roku od najduže 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, Službi 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 TEHNO BIRO d.o.o. TUZLA, Nosioca pripreme Regulacionog plana Općina Maglaj, podnosioca zahtjeva i drugih zainteresiranih građana.

### **Član 8.**

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

### **Član 9**

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

**PREDSJEDAVAJUĆA**

Aida Bašić

## O B R A Z L O Ź E N J E

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- južni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46, 47, 48 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ( „Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 17/23), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-45-1-1993/23 od 29.11.2023. 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 17.05.2023. godine za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj Centar –južni dio“, Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se firma „Aicomp“ d.o.o. Maglaj, čiji je vlasnik Adis Mustabašić.

Kako se navodi u zahtjevu firma je vlasnik etažne jedinice koja predstavlja poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju zgrade tzv. "Savića dom" Ostali dio zgrade je vlasništvo Natron Hayat i to na k.č. broj: 2347 k.o. Maglaj a koja veže za zemljište označeno sa k.č. broj: 2348/1 koja je u posjedu i vlasništvu općine Maglaj.

Dalje se navodi da zbog potrebe širenja poslovnog kapaciteta firme javlja se potreba za proširenjem etažne jedinice i to na postojeću tarasu ispred zgrade zvane „Savića dom“ koji ujedno veže za predmetni poslovni prostor.

Kako je utvrđeno prema Regulacionom planu „Maglaj Centar – južni dio“ da predmetni objekat obuhvata građevinsku parcelu broj 52 a da je na na dijelu zemljišta koje bi firma „Aicomp“ planirala za proširenje poslovnog prostora predviđena izgradnja /dogradnja objekta spratnosti P+2+M, traži se pokretanja postupka djelimične izmjene Regulacionog plana.

Djelimičnom izmjenom se traži proširenje poslovnog prostora na dio zemljišta označeno sa k.č. broj: 2348/1 čiji je posjednik i vlasnik Općina Maglaj u površini od cca 130 m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje.

Uz zahtjev je dostavljena dokumentacija:

- Izvod iz katastra sa prikazanim objekta „Savića dom“ i planiranim paviljonom –dohgradnjom poslovne etaže
- Kopija katastarskog plana od 15.05.2023. godine.
- Zemljišno knjižni izvadak od 08.05.2023. godine Broj: 042-1-NAR-23-001 270 Opis i slike izgleda paviljona- dogradnje poslovnog prostora.

### III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Nakon izvršenog uvida u dostavljenu dokumentaciju kao i dokumentaciju ove Službe utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 2347 k.o. Maglaj površine 457 m<sup>2</sup> vlasništvo „NATRON-HAYAT“ D.O.O. u okviru kojeg se nalazi etažna jedinica upisana u z.k. uložak broj: 7730 pod brojem parcele 2347/EZ1u1J1 vlasništvo Društva za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj –Centar –južni dio“.

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata postojeći objekat „Savića dom“ nema status stalnog objekta, isti je predviđen za rušenje,

Na lokaciji postojećeg objekta, zemljištu k.č. broj: 2347 i dijelu k.č. broj: 2348/1 sa jugoistočne strane predviđena je izgradnja novog poslovno-stambenog objekta spratnosti od P+2 do P+2+M. Objekat je planiran tako da se gradi novi objekat koji bi se lokacijski zadržao u gabaritima postojećeg objekat „Savića dom“ sa proširenjem sa jugoistočne strane prema ulici Srebreničkih žrtava rata u

arhitektonski novoj oblikovnoj strukturi kojom se na ovoj atraktivnoj lokaciji predlaže reprezentativan poslovno- stambeni objekat

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za novoplanirani poslovno-stambeni objekat određena je nova građevinska parcela označena brojem 51 a u koju ulazi zemljište k.č. broj.2347 vlasništvo Natron Hayat i dio k.č. br.: 2348/1 vlasništvo Općina Maglaj.

#### IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Kako je iz dostavljene dokumentacije utvrđeno da firma „AICOMP“ d.o.o. Maglaj posjeduje poslovni prostor – etažnu jedinicu u okviru objekta „Savića dom“ te da je upisana sa 115/594 suvlasničkog dijela na nekretnini označenoj sa k.č. br.2347 koja je u vlasništvu, „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj prije izrade prijedloga Odluke o pristupanju i razmatranja zahtjeva za djelimičnu izmjenu regulacionog plana aktom broj: 05-19-7-855/23 od 13.06.2023. godine zatražen je stav i mišljenje „Natron Hayat“ d.o.o. o budućem statusu objekta „SAVIĆA DOM“.

U dopisu je između ostalog traženo je da se daju odgovori dali „Natron Hayat“ ima interes da zadrži predviđeno stanje odnosno status objekta „Savića dom“ kako je to predviđeno planskom dokumentacijom, kao i izjašnjenje o zahtjevu za djelimičnu izmjenu firme „Aicomp“ a vezano za planiranu dogradnju poslovnog dijela - etažne jedinice, u odnosu na namjere „Natron – Hayat“ d.o.o. vezano za objekat „Savića dom“, jer ako „Natron –Hayat“ ima namjeru zadržavanja statusa objekta prema planskoj dokumentaciji u tom slučaju ne postoji mogućnost bilo kakvih gradnji kojim bi se mijenjala struktura planiranog objekta.

Pored toga traženo je da se razmotri zahtjev sa aspekta vlasničkog dijela jer je firma „ Natron – Hayat“ suvlasnik zemljišta i postojećeg objekta, kao i izjašnjenje dali „Natron –Hayat“ daje saglasnost podnosiocu zahtjeva u koliko ne želi zadržati status planiranog objekta da kao suvlasnik može pokrenuti postupak djelimične izmjene čime bi se mijenjalo stanje predviđeno planskom dokumentacijom, tako da nebi došlo do realizacije planiranog objekta

Aktom broj: R-161/23 od 31.07.2023. godine dostavljen je ODGOVOR od „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj na navedeni dopis Službe u kojem nisu do kraja jasno dati traženi odgovori, te je potom odlučeno da se ponovo zatraži mišljenje „Natron –Hayat“ d.o.o. i dodatno pojasne određene nejasnoće koje su date u odgovoru.

„Natron-Hayat“ d.o.o. upućen je dopis 30.10.2023. godine u kojem je detaljnije pojašnjeno trenutno i stanje postojećeg objekta „Savića dom“ po planskoj dokumentaciji, te postavljeni odgovori na koje „Natron – Hayat“ treba da odgovori kako bi se imao jasan i decidan stav o tome dali se želi zadržati stanje objeta predviđeno po planskoj dokumentaciji ili postojeće stanje izgađenosti od kojeg stava zavisi pokretanje postupka djelimične izmjene regulacionog plana firme „Aicomp“ d.o.o. Maglaj, za dogradnju postojećeg poslovnog prostora.

Od „Natron-Hayat“ d.o.o.dostavljen je Odgovor broj R-161-a/23 od 01.11.2023. godine na upućeni dopis Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove od 30.10.2023. godine, u kojem se navodi da:

-„Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj trenutno nema interes za realizacijom planiranog objekta po trenutno važećoj planskoj dokumentaciji, odnosno rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog poslovno stambenog objekta u planiranoj veličini i obliku, sa proširenjem prema ulici Srebreničkih žrtava rata, -te da „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj je saglasan sa izmjenom Regulacionog plana na objektu „Savića dom“, na zemljištu k.č. broj: 2347, koji je podnesen od strane firme „Aicomp“ d.o.o. Maglaj, koja je suvlasnik predmetnog objekta .tj.saglasan je da se predvidi dogradnja objekta u dijelu prema zahtjevu podnosioca, a da se u preostalom dijelu zadrži postojeće stanje objekta,

Na osnovu iznesenog Stava „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj, pokrenuo bi se postupak djelimične

izmjene Regulacionog plana „Maglaj –Centar –južni dio“, po zahtjevu firme „Aicomp“ d.o.o. Maglaj, kojom bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu, i predviđenu izgradnju Poslovno stambenog objekta na mjestu postojećeg objekta „SAVIĆA DOM“ na zemljištu k.č. broj: 2347, na dijelu suvlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 2347/EZ1U1J1 površine 114,72 m2, odnosno POSLOVNOG PROSTORA u prizemnom dijelu objekta, izvršile izmjene te sa jugoistočne strane prema ulici Srebreničkih žrtava rata predvidjelo proširenje poslovnog prostora okvirnih u površini od cca 130 m2 i to na postojećoj terasi koja veže uz objekat „Savića Dom“.

U skladu sa stavom „Natron –Hayat“ d.o.o. koji je iznesen u aktu broj: R-161-a/23 od 01.11.2023. godine preostali dio objekta „Savića Dom“ zadržava se u postojećem stanju izgrađenosti, odnosno izmjenom Regulacionog plana mijenjalo bi se i planirano stanje na suvlasničkom dijelu „Natron – Hayat“ d.o.o. koje je predviđeno planskom dokumentacijom te bi se preostali dio objekta Savića dom zadržao u postojećem stanju izgrađenosti.

## V PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 29.11.2023 godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ (Odluka broj: 02-45-1-1993/2023.

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ provodi u skladu sa članom 50 stav 1. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt, Nacrt 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 – južni dio“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo „TEHNO BIRO“ d.o.o. Tuzla, sa kojim je Općinski načelnik potpisao dana 22.12.2023. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“.

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade dostavljene su Smjernice i urbanističko tehnički uslovi za planirani poslovni objekat za izradu Prednacrt dokumenta, odnosno fazu dokumenta koja se radi u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- južni dio“. 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 – južni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Utvrđeno je da je planirana dogradnja poslovnog objekta “SAVIĆA DOM” predviđena na dijelu zemljišta k.č. broj:2348/1 posjednik Općina Maglaj, lokacijski kako je i određeno Odlukom o pristupanju izmjeni regulacionog plana u dimenzijama od 18, 00 x 9,00 metara spratnosti “P”.

Postojeći objekat “SAVIĆA DOM” zadržan je sa postojećim statusom odnosno u postojećem stanju izgrađenosti dimenzija 42,8 x10,38 metara spratnosti Po+P+1, (podrum+prizemlje +sprat) kako je to i traženo od strane “Natron-Hayat” d.o.o. Maglaj..

Ostali prostor u širem obuhvatu zadržan je sa namjenom i razmještajem objekata kako je to i predviđeno planskom dokumentacijom.

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 – južni 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.

Nije bilo izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta, a što je obrazloženo u členu 2 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 – 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.**

**Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni 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

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA  
PO OVLAŠTENJU .  
Nedžad Čatić dipl.ing.geod.



OPĆINSKI NAČELNIK  
Mirsad Mahmutagić









