

## **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 “Centar Maglaj -sjevni dio”**

### **Član 1.**

**( Vrsta dokumenta)**

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

**Zahtjev MRVOLJAK ( NAIM) NISVETA**

### **Član 2.**

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

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjevni dio, zemljište označeno sa k.č. broj:1485/1,1485/4 i 1485/5 k.o. Maglaj ukupne površine 837 m2 upisane u pl. broj: 3377 k.o. Maglaj posjednik Mrvoljak ( Naima) Nisveta sa dijelom 1/1 koje se nalazi između ulica Viteška i ulice Aleja Ljiljana u Maglaju.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Mrvoljak Nisvete bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju novog poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1485/5 i planiranog okolnog uređenja, zemljišta u okviru k.č. broj: 1485/1 i 1485/4 izvršile korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se zadržao postojeći poslovni objekat od ulice Aleja Ljiljana , te izvršila njegova adaptacija u postojećim dimenzijama i spratnosti i izvršila dogradnja sa leđne strane spratnosti P+1 maksimalnih dimenzija 13x 5 metara za potrebe obezbjeđenja stubišta za sprat . Umjesto prostora za odmor i dječijeg igrališta (na mjestu postojećih starih baraka) planirala bi se izgradnja stambeno poslovnog objekta dimenzija 18.00 x 9.00 metara. spratnosti P+2.

Obezbjeđenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom objektu bi se planiralo iz ulice Viteška , te bi se u okviru ostalog slobodnog prostora predvidio i određeni broj parking mjesta .

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po regulacionom planu te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju.

### **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 - sjevni 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 Mrvoljak Nisveta.

**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, zeničko –dobojskog kantona .

**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 – Radovanović

## 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 od 06.01.2021 za izmjenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Mrvoljak ( Naima ) Nisveta iz Maglaja.**

Kako se navodi u zahtjevu Mrvoljak Nisveta posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 i 1493/1 ukupne površine 837 m<sup>2</sup> na uglu ulica Viteška i ulici Aleja Ljiljana u Maglaju.

Na zemljištu je trenutno izgrađen nefunkcionalni poslovni objekat P+1 ( k.č. broj: 1485/5) koji se planira za detaljnu adaptaciju i dogradnju sa leđne strane te stari poslovni objekti ( barake ) ( k.č. broj: 1485/4 i 1485/1) koje se planiraju rušiti i na njihovom mjestu izgraditi stambeno poslovni objekat P+2 dimenzija 18 x 9 metara sa prilazom iz ulice Viteška.

Također se navodi da u vlasništvu posjeduje i dio zemljišta površine 45 m<sup>2</sup> koji je između ulice Viteška i izgrađenog poslovno stambenog objekta na zemljištu k.č. broj: 1485/2 na kojem je dijelom i trotoar gradske ulice , a koje ne graniči sa posjedom odnosno zemljištem označenim sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 osim u dijelu prilaza iz ulice Viteška . Za ovaj dio zemljišta se predlaže zamjena za zemljište iste površine do postojećeg poslovnog objekta prema ulici Aleja Ljiljana a koje je u posjedu i vlasništvu općine Maglaj.

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana planirani poslovno stambeni objekat lokacijski bi bio postavljen u dijelu zemljišta k.č. broj: 1485/4 neposredno uz među zemljišta označenog sa k.č. broj: 1491 i k.č. broj: 1486 koje je u vlasništvu Karamehić Irfana i uz izgrađena dva poslovna objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1485/3 i k.č. broj: 1492.

Planira se zadržavanje postojećeg poslovnog objekta uz ulicu Aleja Ljiljana u postojećim dimenzijama, spratnosti P+1 sa dogradnjom sa unutrašnje strane.

Kolski prilaz se određuje iz ulice Viteška u širini od 3.0 metara , te se u dijelu slobodnog unutrašnjeg prostora predviđaju parking mjesta, dok se prilaz postojećem poslovnom objektu predviđa iz ulice Aleja Ljiljana.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1485/1, 1485/4 i 1485/5 nalazi u obuhvatu podzone A-3 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata u okviru navedenog zemljišta na mjestu postojećeg poslovnog objekta P+1 koji je predviđen za rušenje opredjeljena izgradnja novog poslovnog objekta spratnosti P+2, sa dva pasaža koji vode u unutrašnji dio prostora opredjeljenog za odmor i izgradnju dječijeg igrališta.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 39.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena od ulica Viteška i ulice Aleja Ljiljana.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljni prijedlog izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na ukidanje planiranog novog poslovnog objekta, i zadržavanje postojećeg objekta spratnosti P+1 te u okviru ostalog vlasničkog zemljišta određivanje lokacije novog poslovno stambenog objekta

spratnosti P+2 , 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 u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju, izvršile bi se korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se postojeći poslovni objekat spratnosti P+1 od uz ulicu Aleja Ljiljana zadržao, te bi se predvidjela dogradnja sa ledne strane za sprat , te bi se umjesto prostora za odmor i dječijeg igrališta( na mjestu postojećih starih baraka) planirala izgradnja stambeno poslovnog objekta dimenzija 18.00 x 9.00 metara, spratnosti P+2.

Obezbjedenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom objektu bi se planiralo iz ulice Viteška , te bi se u okviru ostalog slobodnog prostora predvidio i određeni broj parking mjesta .

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po regulacionom planu te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju, kroz koji postupak bi se rješavala mogućnost zamjene dijela vlasničkog zemljišta .

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 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 važećeg regulacionog plana sa označenim obuhvatom
- Situacija – Prijedlog izmjene Regulacionog plana
- Zahtjev Mrvoljak Nisvete od 06.01.2021. godine.
- Kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Catić dipl.ing.geod



NACELNIK OPĆINE  
Mirsad Mahmutagić



# MRVOLJAK (NAIM) NISVETA

Poljice bb. – 74250 MAGLAJ

Datum, 05.01.2021. godine

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

PRIMLJENO	26.01.2021		
Org. jedinica	KLASA OZNAKA	SMETAK	Proj. priloga
		157	

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE

I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

**PREDMET:** Zahtjev za djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar -sjeverni dio“ na dijelu zemljišta označenog sa k.č.br.1485/1, 1485/4 i 1485/5, a u svrhu izgradnje nove stambeno-poslovne zgrade P+2, adaptacije i dogradnje postojećeg poslovnog objekta P+1, obezbjeđenja prilaza iz Viteške ulice i zamjene dijela zemljišta od cca 45m<sup>2</sup> prema Viteškoj ulici, za zemljište iste površine prema ulici Aleja Ijljana

Poštovani,

U mom vlasništvu, Ugovorom o kupoprodaji sa „Zovko Agency“ doo Žepče, zaključenog kod notara Senada Hasanića u Zavidovićima dana 09.07.2020.godine su parcele u centru grada između ulica Viteška i Ulica Aleja Ijljana, označene sa k.č. br. 1485/1, 1485/4 i 1485/5, k.o. Maglaj, ukupne površine od 837m<sup>2</sup> upisano u PL broj: 3377.

Na zemljištu je trenutno izgrađen nefunkcionalni poslovni objekat P+1 (k.č.1485/5), a koji je planiran za detaljnu adaptaciju i dogradnju sa leđne strane za stepenište za kat, te stari poslovni objekti (barake) bivše uprave „Robopromet“-a ( k.č.br.1485/4 i 1485/1) koje planiramo porušiti i na njihovom mjestu izgraditi stambeno-poslovni objekat P+2 dim. 18x9 metara, sa budućim prilazom sa ulice Viteška koje treba da se obezbjedi ovom izmjenom Reg.plana.

Također u mom vlasništvu je dio zemljišta površine cca 45 m<sup>2</sup> koji je između Viteške ulice i izgrađenog stambeno-poslovnog objekta vl.Dževada Mehinagića i na kome je dijelom i trotoar gradske ulice, te isto ne graniči sa mojim posjedom, sem u dijelu planiranog prilaza mom zemljištu sa Viteške ulice. S toga bi zamjenila to zemljište za zemljište iste površine do mog poslovnog objekta P+1 prema ulici Aleja Ijljana, a koje je u posjedu i vlasništvu Općine Maglaj.

Nakon izvršenog uvida u postojeći Regulacioni plan, konstatovala sam da se planira rušenje postojećeg poslovnog objekta uz ulicu Aleja Ijljana i na istom mjestu izgradnja novog poslovnog objekta spratnosti P+2 sa 2 pasaža koji vode ka dječijem igralištu i prostoru za odmorkoje je planirano umjesto poslovnih baraka u unutarnjem dijelu lokacije.

Obzirom da se naše namjere uređenja ovog prostora ni u kom pogledu ne uklapaju u postojeći Regulacioni plan, da je ta takva realizacija finansijski neisplativa i nefunkcionalna sa predviđenim sadržajima, ovim zahtjevom molim da se pokrene postupak za djelimičnu Izmjenu postojećeg Regulacionog plana „Centar maglaj-sjeverni dio“ koji bi podrazumjevaao slijedeće:

- korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se zadržao postojeći poslovni objekat od ulice Aleja ljiljana, te izvršila njegova detaljna adaptacija u postojećim dimenzijama i spratnosti i dogradnja sa leđne strane spratnosti P+1 max.dim. 5x13m, za potrebe obezbjeđenja stubišta za sprat i pomoćnu prostoriju ispod stepeništa, a da se umjesto prostora za odmor i dječije igrališta ( na mjestu starih poslovnih baraka) planira izgradnja stambeno-poslovnog objekta dim. 18x9metara, spratnosti P+2 ;

- obezbjeđenje kolskog i ekonomskog prilaza budućem stambeno-poslovnom sa Viteške ulice uz granicu sa susjednom parcelom k.č.1486 u vl.Karamehić Irfana širine 3 metra, te organizacija 5-6 parking mjesta u okviru parcele sa unutrašnje strane ( 1 stambena ili poslovna jedinica=1 parking mjesto);

- zamjena dijela zemljišta koje je u mom vlasništvu površine cca 45 m<sup>2</sup> između Viteške ulice i izgrađenog stambeno-poslovnog objekta vl.Dževada Mehinagića i na kome je dijelom i trotoar gradske ulice (isto ne graniči sa mojim posjedom, sem u dijelu planiranog prilaza mom zemljištu sa Viteške ulice), za zemljište iste površine do mog postojećeg poslovnog objekta P+1 prema ulici Aleja ljiljana, a koje je u posjedu i vlasništvu Općine Maglaj.

Ovom djelimičnom Izmjenom Reg.plana bi funkcionisanje predviđenih sadržaja centra grada 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 mi odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetne parcele po skraćenom postupku, a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenju Regulacionog plana, izrađenoj od strane Projektnog biroa „Stilprojekt“ d.o.o. PJ Maglaj.

Prilozi zahtjevu:

1. Rješenje o stanju promjena prije i poslije kupoprodaje predmetnih nekretnina od 06.08.2020.g;
2. Izvod iz post. Reg. plana Maglaj centar-sjeverni dio sa obilježenim predmetnim parcelama na kojim se planira djelimična Izmjena Reg.plana M 1:1000;
3. Postojeće stanje prostornog uređenja zone obuhvata Izmjene RP;
4. Geodetski snimak M1:500;
5. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenju Regulacionog plana u mjerilu M 1:500

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

*Mrvoljak Nisveta*

*Mrvoljak Nisveta*

GEODETSKI SNIMAK  
M 1:500



k.č.1485/4

k.č.1485/5

k.č.1485/1

trotoar

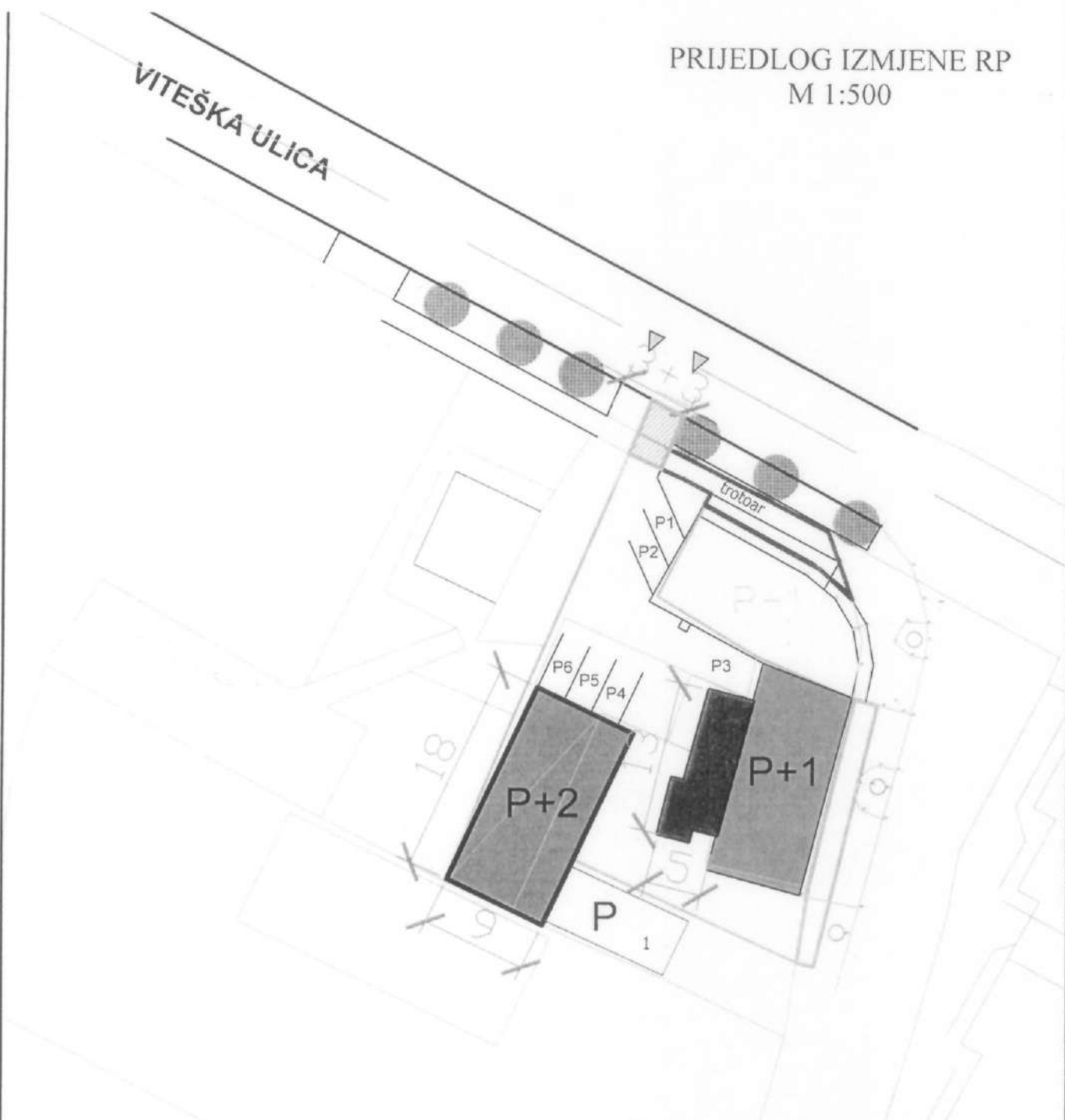
— vlasništvo Mrvojak Nisveta

POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE












VITEŠKA ULICA



LEGENDA:

-  granica parcele u vlasništvu Mrvoljak Nisvete
-  POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKAT KOJI SE ZADRŽAVA I ADAPTIRA
-  PLANIRANA DOGRADNJA POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA  
(stubište max.dim. 13,0 x 5,0m, spratnosti P+1)
-  PLANIRANI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT  
(spratnosti P+2, max.dim. 18,0 x 9,0m. )
-  ZEMLJIŠTE P=45m<sup>2</sup> u vlasništvu Mrvoljak Nisvete koje bi se zamjenilo za zemljište Općine Maglaj
-  ZEMLJIŠTE P=45m<sup>2</sup> Općine Maglaj koje bi se zamjenilo za zemljište Mrvoljak Nisvete
-  PLANIRANI PRILAZ sa Viteške ulice u širini od 3,0m
- P1 OZNAKA PARKING MJESTA ZA AUTOMOBILE (ukupno 6 planiranih mjesta)

Stamp and signature of the author or official.