

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 – sjeverni dio“**

Član 1. **(Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmjeni 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 u Ulici Sulejmana Omerovića u Maglaju, lokacija postojećeg objekta hotela Galeb .

Izmjenom Regulacionog plana, se u odnosu na planirno stanje po Regulacionom planu i 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 izvršile potrebne korekcije tako što bi se planiralo djelimično rušenje postojećeg objekta hotela Galeb , rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje postojećeg dijela objekta te predvidio kompleks hotela i to:

-Dio uslužno smještajnog kompleksa spratnosti Po(podrum) +P (prizemlje) + 6 spratova , dimenzija 21,50 x 20 m

- Dio ugostiteljskog kompleksa hotela,spratnosti Po (podrum)+P(prizemlje) +1sprat/P+2sprat, dimenzija 25 x10,50 –ć15,6 m+34,5x6m+10,5x9,0 m

- Dio uslužno –poslovnog kompleksa hotela spratnosti Po+P+2/P+2 sprata dim 30,6-29 x 15.5 m+7.6 x 6,3 m

Na predmetnoj lokaciji i to na sjveroistočnoj mikrolokaciji kompleksa planira se izgradnja novog stambenog objekta dim 20x20 m, spratnosti Su (suteran) +P (prizemlje) +8 spratova

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 objektu stambene zgrade i suterenskoj etaži u istom sa 16 mjesta je sa

sjeveroistočne strane u produžetku ulice novog parkinga koji veže na ulicu Viteška

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 - sjeverni 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 – 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 podnosioc zahtjeva „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj.

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 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 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 i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju Izmjeni 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 pravneposlove obratilo se Privredno društvo „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: 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.20x20 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.

Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ postojeći objekat 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.

PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

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 izvršile korekcije Regulacionog plana te bi se planiralo djelimično rušenje postojećeg objekta hotele Galeb, rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje postojećeg dijela objekta te predvidio kompleks hotela i to:

- Dio uslužno smještajnog kompleksa spratnosti Po(podrum) +P(prizemlje)+ spratova , dimenzija 21,50x20 m**
 - **Dio ugostiteljskog kompleksa hotela, spratnosti Po (podrum) +P (prizemlje) +1sprat/P+2sprat, dimenzija 25 x10,50 –15,6 m+34,5 x 6m +10,5 x 9,0 m**
 - **Dio uslužno –poslovnog kompleksa hotela spratnosti Po+P+2/P+2 sprata dim 30,6-29 x 15.5 m+7.6 x 6,3 m**
- Na predmetnoj lokaciji i to na sjveroistočnoj mikrolokaciji kompleksa planira se izgradnja novog stambenog objekta dim 20x20 m, spratnosti Su (suteran) +P (prizemlje) +8 spratova**

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 objektu stambene zgrade i suterenskoj etaži u istom sa 16 mjesta je sa sjeveroistočne strane u produžetku ulice novog parkingakoji veže na ulicu Viteška

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 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 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: Nositelj 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 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"

- Izvod iz nažećeg Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“
- Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana ALUWOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana ALUWOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj ,

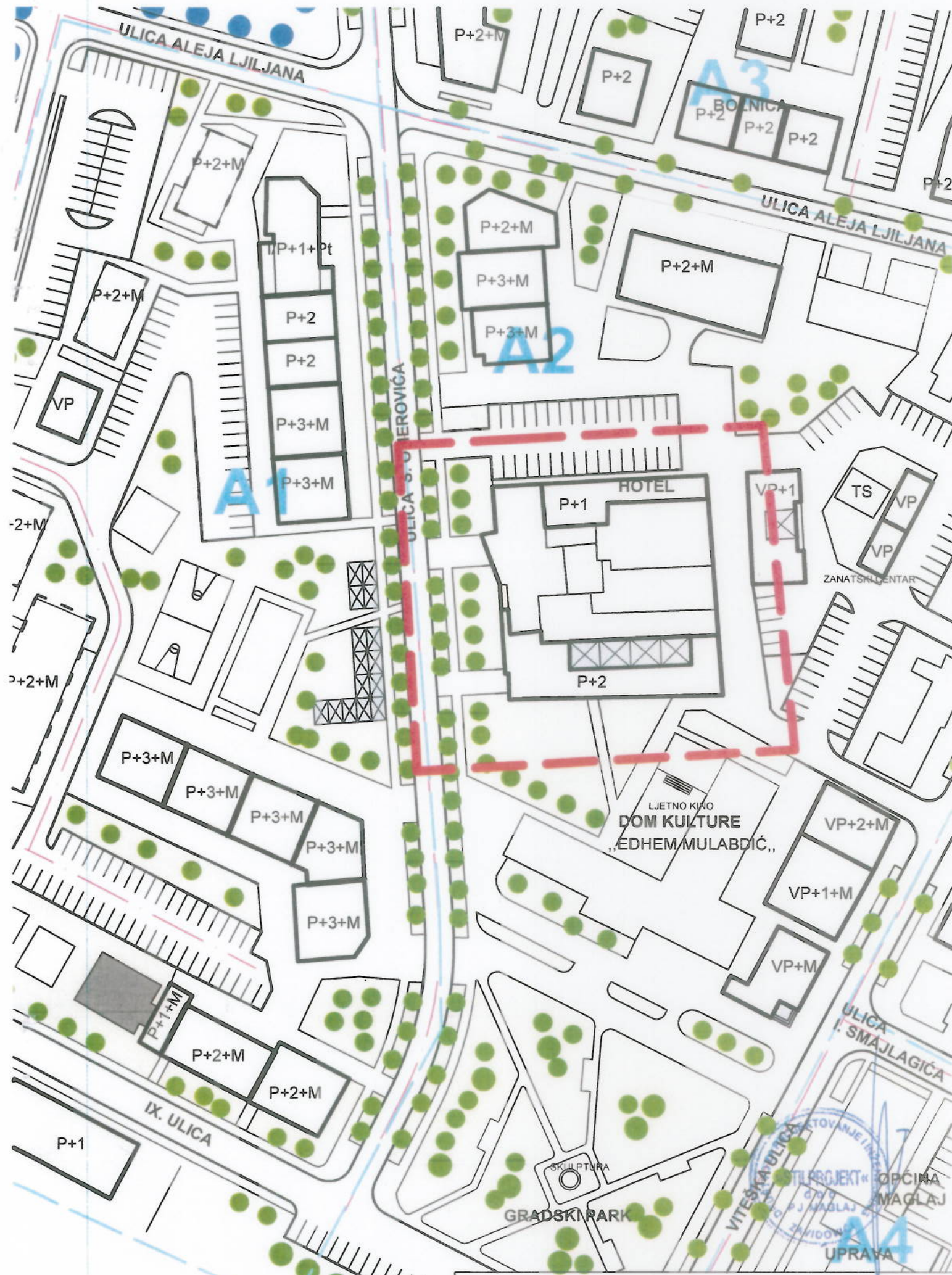
Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Catić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić





IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. CENTAR
MAGLAJ - sjeverni dio sa zonom obuhvata



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

Ziraot Bank BH d.d. 186.000.1063506084

PBS d.d. 1011450054355128

Datum, 16.12.2021. godine

OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

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

PRIMLJENO	17.12.2021.		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Medij broj	Broj prijave
05	19-7	2232	21

PREDMET: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar - sjeverni dio“, a u svrhu rekonstrukcije, dogradnje i nadzidivanja hotelskog kompleksa „Galeb“ u čijem je sklopu kao dio kompleksa i izgradnja stambene zgrade, a sve na zemljištu k.č.br. 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5, k.o. Maglaj

Poštovani,

U vlasništvu i posjedu „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj, Rješenjem o dosudi u postupku javnog nadmetanja br. 43 0 St 165917 18 St od 02.12.2021.godine je objekat i zemljište HOTEL GALEB tj. parcele označene sa k.č. br. 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5, k.o. Maglaj, ukupne površine od 3094m², upisano u PL broj: 292, u ulici Sulejmana Omerovića u Maglaju, a na kojoj je trenutno nefunkcionalni objekat hotela Galeb koji već duži period nije u funkciji ni kod ranijeg vlasnika „Mapex“ doo Maglaj u stečaju.

Sadašnji vlasnik nekretnina „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj planira djelimično rušenje postojećeg nerentabilnog dijela objekta u kojem su nekada bile hotelske sobe za spavanje, spratnosti P+2, rušenja i prizemnog dijela objekta sa namjenom kuglane, te rekonstrukciju, dogradnju i djelimično nadzidivanje postojećeg dijela objekta hotela sa ugostiteljskim i uslužnim sadržajima uz ulicu Sulejmana Omerovića.

Svi planirani sadržaji bi bili u okviru sadašnjih granica posjeda i vlasništva, odnosno na k.č. br. 1473/1, 1473/2, 1475/4 i 1475/5, k.o. Maglaj, ukupne površine od 3094m².

Na predmetnoj lokaciji i to na sjeveroistočnoj mikrolokaciji kompleksa, Investitor i vlasnik planira izgradnju novog stambenog objekta dim. 20x20m, spratnosti Su+P+8, dok bi se u jugozapadnom dijelu kompleksa iznad postojeće kuhinje hotela planirala dogradnja i nadzidivanje dijela objekta konačnih dim. 20,00x21,50 m, krajnje spratnosti Po+P+6, sa namjenom kotlovnice i vešeraja u postojećem dijelu podruma, u prizemlju sa recepcijom, ulaznom partijom, foajeom, te niz uslužnih prostora kao suvenirnica, trafika, frizerski salon, te vezom za prostore bazena, kuglane i caffe bara.

Na dijelu prema ulici Sulejmana Omerovića se ovaj postojeći dio objekta dograđuje za 6 metara i u prizemlju je na tom dijelu glavni ulaz u hotel sa dva parking mjesta za privremeno zaustavljanje u svrhu prijema/odlaska gostiju sa kolonadom stubova koji se protežu visinski na dvije etaže cca 6 metara i inaglašavaju ulaz u hotel, dok se dogradnja u sjevernom dijelu postojećeg dijela u širini od 5,30 metara odnosi na sadržaje stubišta sa liftom i pratećih sadržaja hotela i bazena.

Na 1.spratu ovog dijela objekta je sadržaj kuhinje sa ostavom i kontaktnim dijelom sa restoranom istočno i konferencijskom salom sjeverno, koja se namjenski po potrebi može koristiti za proširenje restoranskog dijela za potrebe zakupa, većih svadbi, promocija isl... Na 2. spratu – 6.-tog sprata su sobe i apartmani za smještaj gostiju povezane vertikalno liftom i prostranim trokrakim stepeništem.

Ova vertikala skladno harmonizira prostor sa vertikalom stambene zgrade sličnih gabarita u okviru kompleksa sa dva niža izdužena dijela planiranog objekta koji se vežu istočno (postojeći dio spratni sa restoranom i caffe barom u prizemlju i predviđeni dograđeni dio hotela dim.25x10,50-15,60+34,50x6m+10,50x9 metara, spratnosti Po+P+1/P+2) i sjeverno (potpuno novi dio hotela na mjestu bivšeg smještajnog objekta hotela, a koji se predvođa u prizemlju za sadržaj bazena, na spratu 1 konferencijska sala, a na spratu 2. apartmani i sobe za smještaj poslovnih gostiju, sve dim. 29-30,70x15,50m+7,6x6,3m, spratnosti P+2), a čitav kompleks ovako koncipiran čini ovaj prostor i dio grada prepoznatljiv sa dvije vertikale spratnosti max 6, odnosno 8 etaža dijagonalno planirane u pravcu sjeveroistok-jugozapad, čime pored prepoznatljivosti i repera kompleksa u centru grada, daje i naznaku centra grada sa centralnim institucijama.

Između planiranih sadržaja se uspostavlja zelena parkovska površina koja interpolira prizemnim sadržajima u smislu otvorenosti, kako iz dijela hotela, tako i iz predviđenog dijela objekta sa zatvorenim bazenom i staklenim stijenama.

Sa zapadne strane bazena se zadržava postojeća zelena površina koju bi trebalo oplemeniti cvjetnim aranžmanom i niskim raslinjem, te u tom dijelu uz postojeću saobraćajnicu organizirati parking prostor sa 7 mjesta za putnička vozila (ovaj kontaktni dio nije dio kompleksa i u općinskom je vlasništvu, ali bi ga u završnoj fazi realizacije doraditi u predloženom obliku.)

Pječaki saobraćaj je predviđen da se odvija između novije zgrade P+4 sa sjeverne strane i budućeg kompleksa hotela, a na način da se isti poploča, uredi, oplemeni i otvori za komunikaciju u pravcu istok-zapad. Ovaj koncept saobraćajne povezanosti u smislu pješačkog saobraćaja je i u skladu sa postojećim regulacionim planom.

Kolski saobraćaj se zadržava i glavni kolski pristup hotelskom kompleksu je sa ulice Sulejmana Omerovića i to ulaz sa parking rampom na postjećem dijelu ulaza na parking hotela, a ostaje i pristup u centralnom dijelu hotela prema recepciji sa ulice Sulejmana Omerovića za vozila koja pristižu sa gostima i dalje se zadržavaju na privremenom parking u dijelu parcele kompleksa, te nakon prijema pomjeraju u garažu ili vanjski parking zapadno uz objekat hotela.

Kolski pristup objektu stambene zgrade i suterenskoj garaži u istom sa 16 mjesta je sa sjeveroistočne strane u produžetku ulice novog parkinga i pored dijela zv.otvorena biha uz kino salu. Saobraćajno rješenje je usaglašeno i pregledano sa predsjednikom komisije za saobraćaj i nema primjedbi u funkcionalnom i organizacionom smislu i kolskog i pješačkog saobraćaja.

Treba napomenuti da se uspostavlja podrumski novi dio objekta, pored postojećeg podruma koji se zadržava, a radi se o pristupu podrumu i garaži putem rampe sa zapadne strane (na mjestu sadašnjeg parkinga i ulaza na recepciju). Postojeći dio podruma hotela će dobiti funkcionalnu povezanost sa ostalim dijelom podruma i vertikalno sa ostalim sadržajima. U postojećem dijelu podruma će se vršiti adaptacija za potrebe wellnes centra sa pratećim sadržajima, dok će se u novom dijelu podruma pored 20 parking-garažnih mjesta organizirati tehnička soba i oprema za zatvoreni bazen, te ulaz u stubišni prostor sa liftom i vešeraj.

Izmjena Reg.plana se radi zbog potrebe da hotelski kompleks „GALEB“ dobije nove sadržaje potreban za kategorizaciju i modernizaciju za hotel sa 4 zvjezdice ili čak 5 po sticanju određenih preduvjeta, a u cilju tog ostvarenja bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije istog na parceli, te rješavanja adekvatnog smještajnog kapaciteta regionalnog karaktera i raspoloživosti smještajnih kapaciteta, parking mjesta na otvorenom, u sutereonu garažna parking mjesta, ozelenjavanje površina i hortikulturnog uređenja itd..

Planirani kompleks hotela sa stambenom zgradom bi u suštini ostao u granicama sadašnjeg vlasništva na površini od 3094m² koji čine 4 katastarske čestice, dok bi se u odnosu na postojeći Regulacioni plan dijelom mijenjala spratnost i namjena objekata, te građevinske i regulacione linije, plan parcelacije i režim saobraćaja u odnosu na postojeći Regulacioni plan.

Treba takođe napomenuti da bi investitor i vlasnik objekata i zemljišta, odmah po izmjeni Reg.plana, izradio idejni i glavni projekat i započeo rekonstrukciju i izgradnju objekata sredinom 2022.godine, a odmah po dobijanju odobrenja za građenje 1.faze izgradnje.


S toga Vas molim, da Investitoru „Alu wood inžinjeri“ d.o.o. Maglaj odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetnu mikrolokaciju, 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. Izvod iz Reg. plana Maglaj centar-sjeverni dio sa obilježenom zonom obuhvata i predmetnim parcelama na kojim se planira Izmjena Reg.plana i novi kompleks hotela Galeb sa stamb. zgradom;
2. Geodetski snimak mikrolokacije kompleksa hotela „Galeb“ – postojeće stanje;
3. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenju Regulacionog plana u mjerilu M 1:250;
4. 3D prikazi IRP sa gabaritima i visinama planiranih sadržaja kompleksa hotela GALEB.

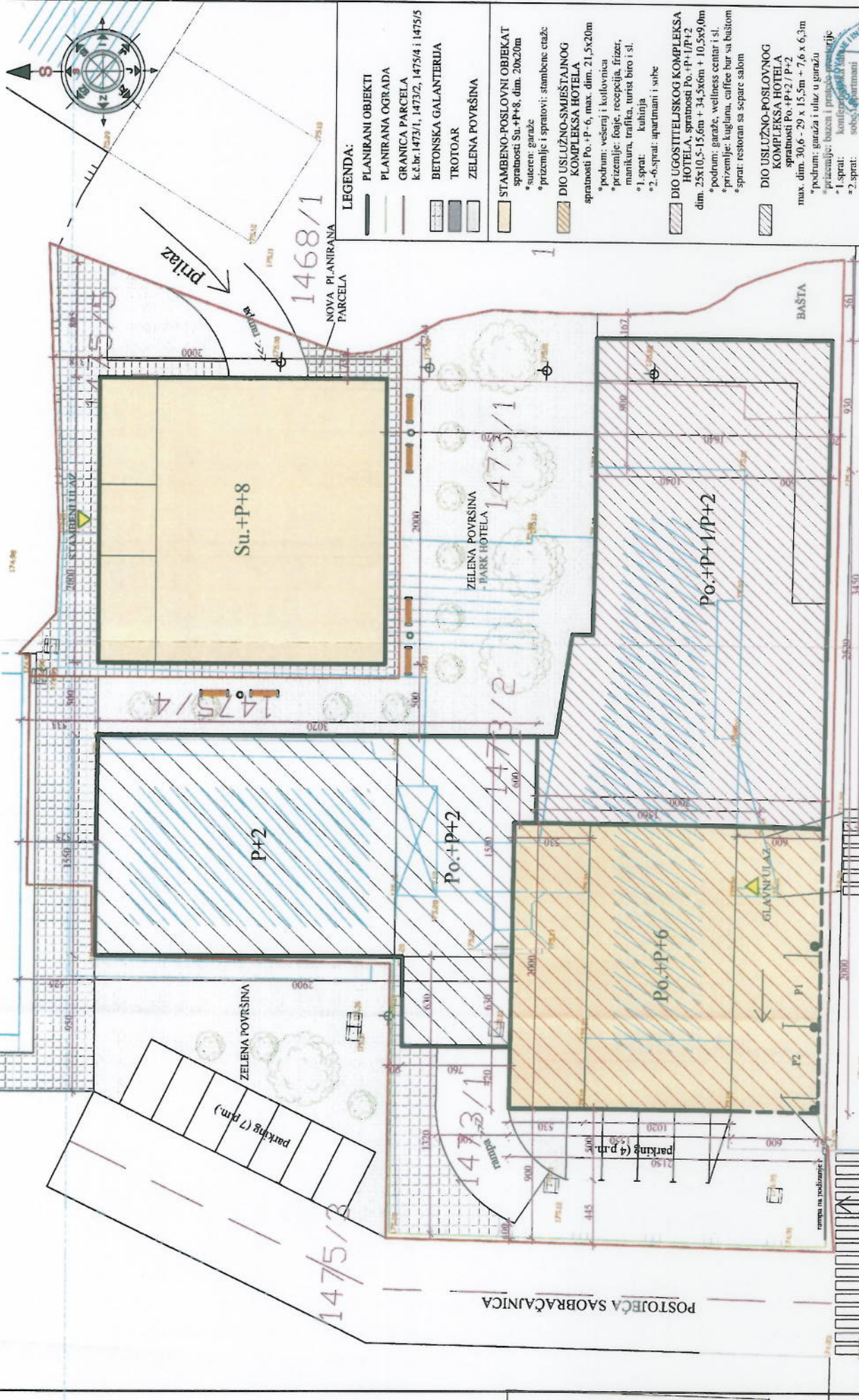
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

ALU WOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj



Direktor: Džinić Alen, dipl.pravnik

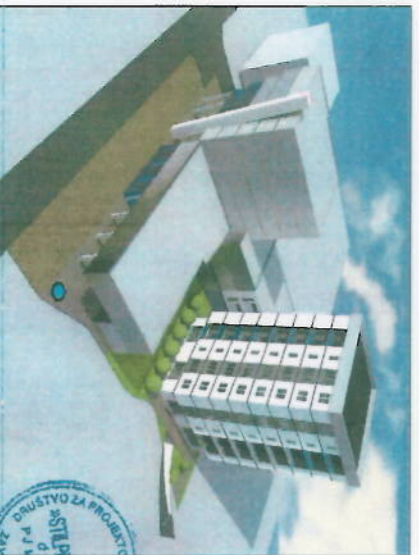
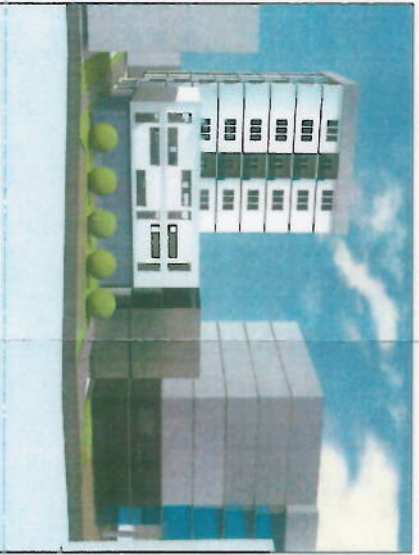
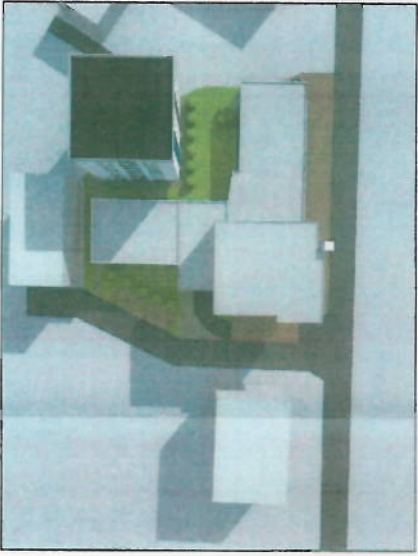
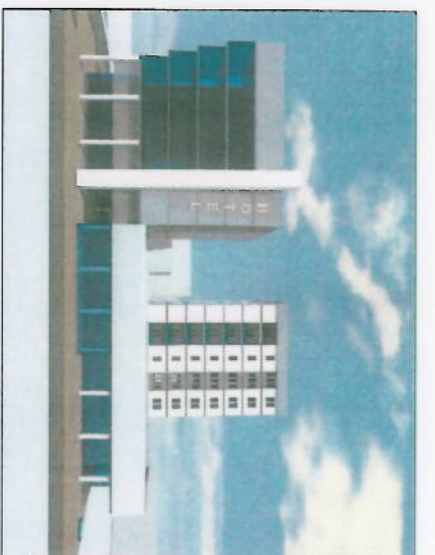
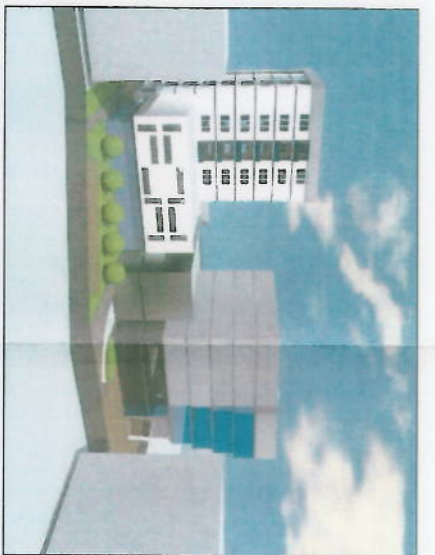




DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING "STILPROJEKT" d.o.o. MAGLAI, Ulica Prva "Tržni centar" 8, 12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Hadžić	PROJEKTANT FAZE: Jasmin Hadžić	SITUACIJA
INVESTITOR: "ALU WOOD INŽINJERING" d.o.o. MAGLAI	OBJEKAT: HOTELSKI KOMPLEKS GALEB sa stambenom zgradom i pratećim sadržajima	Naziv crteža:		
LOKACIJA: S.O.Cara, MAGLAI	FAZA PROJEKTA: ARH.-GRAĐEVINSKA	Šifra projekta: AWI-M/21		
		No: 03		

- LEGENDA:**
- PLANIRANI OBJEKTI
 - PLANIRANA OGRADA
 - GRANICA PARCELA
k.č.br. 1473/1, 1473/2, 1475/4, 1475/5
 - BETONSKA GALANTERIJA
 - TROTOAR
 - ZELENA POVRŠINA
 - STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
spratnost Su.+P+8, dim. 20x20m
* sušeren; garaže
* prizemlje i spratovi; stambene etaže
 - DIO USLUŽNO-SMBESTAJNOG
KOMPLEKSA HOTELA
spratnost Po.+P-6, max. dim. 21,5x20m
* podrum; vešeraj i kofolovnica
* prizemlje; foaje, recepcija, frizer,
manikura, trafika, turist biro i sl.
* 1.sprat: kuhinja
* 2.-6.sprat: apartmani i sobe
 - DIO UGOSTITELJSKOG KOMPLEKSA
HOTELA, spratnost Po.+P-1/P+2
dim. 25x10,5-15,6m x 34,586m + 10,589/0m
* podrum; garaže, wellness centar i sl.
* prizemlje; kuglana, cafee bar sa buštom
* sprat: restoran sa separate salom
 - DIO USLUŽNO-POSLOVNOG
KOMPLEKSA HOTELA
spratnost Po.+P+2/P+2
max. dim. 30,6 - 29 x 15,5m + 7,6 x 6,3m
* podrum; garaža i ulaz u garažu
* prizemlje; bazen i prateće sadržaje
* 1.sprat: konfereancijski prostor
* 2.sprat: sobe, apartmani

ul. Sulejmana Omerovića Cara



3D PRIKAZ Izmjene RP sa gabaritima i visinama planiranih sadržaja kompleksa Hotela Galeb

