

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–sjeverni dio“ broj: 02-04-1-576/25 od 17.03.2026. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na redovnoj sjednici održanoj dana 2026. godine, donosi

ODLUKU

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

Član1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- sjeverni dio" („Službeni glasnik opštine Maglaj“, broj: 8/05), po zahtjevu Stanić Saše.

Član2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična izmjena Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ obuhvata zemljište ožančeno sa k.č.br. 995/6 površine 285 m² i k.č.br. 998/11 površine 178 m² k.o. Maglaj, ukupne površine 463, upisano u posjedovni list broj 4125.

Djelimičnom Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, bi se izvršilo objedinjavanje k.č.br. 995/6 površine 285 m² i k.č.br. 998/11 površine 178 m² k.o. Maglaj, ukupne površine 463 m² sa k.č.br 998/14 (u površini od eca 235 m²), koja se sa sjeverne strane naslanja na k.č.br. 998/11, a koja istočno veže za novu saobraćajnicu izvedenu pd T objekata do objekta VF Komerca.

K.č.br. 995/6, k.č.br. 998/1 i dio k.č.br. 998/14 bi činile novu parcelu na kojoj bi se gradio stambeno – poslovni objekat dimenzija 20 x 13 m i spratnosti Po+P+4, a koji bi imao obezbijeden pristup sa sadašnje nove saobraćajnice izvedene od T objekata do objekta VF komerca, i to upravo preko dijela k.č.br. 998/14.

Time bi se obezbjedio kolski, pješački i ekonomski prilaz parcelama k.č.br 995/6 i 998/11. te budućem stambeno – poslovnom objektu.

Na ostalom prostoru obuhvarta Regulacionog plana "Centar Maglaj- sjeverni dio" ostaje rješenje kako je to predviđeno planom.

Član 3.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana sa stoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove

Koncept izgradnje i uređenja prostora

Smjernice za provedene djelimične Izmjene Regulacionog plana

GRAFIČKIDIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa zonom obuhvata Izmjene – plan namjene i razmjestaja objekata
2. Izvod iz plana parcelacij važećeg RP
3. Postojeće stanje izgrađenosti
4. Plan namjene i razmještaja objekata
5. Plan parcelacije sa numeracijom
6. Plan regulacionih i građevinskih linija
7. Plan saobraćaja

Član 4.

(Vremenski period)

O Nacrtu Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni 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 "Građevinski Institut" d.o.o Banja Luka, 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 – sjeverni dio“ pripremit će Prijedlog plana i dostaviti Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Općine Maglaj“.

PREDSJEDAVAJUĆA
Aida Bašić

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45, 46, 47, 48 i 50. Zakona o prostornom uređenju i gradnji Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, broj 17/23) i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-04-1-1738/25 od 25.09.2025. 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 INICIJATIVE

Zahtjevom broj: 05-19-7-189/26 od 02.02.2026. godine za izmjenu Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" Službi za urbanizam geodetske i imovinsko – pravne poslove obratio se Stanić (Mirko) Saša.

Kako je navedeno u zahtjevu, podnosilac zahtjeva traži djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana "Centar Maglaj- sjeverni dio", preciznije na parcelama označenim sa k.č.br. 995/6, k.č.br. 998/11 i dio k.č.br. 998/14 k.o. Maglaj. U zahtjevu investitora stoji da se namjere investitora za uređenje ovog prostora i nove planirane izgradnje ni u kom pogledu ne uklapaju u postojeći Regulacioni plan, te da je takva realizacija nefunkcionalna sa predviđenim sadržajem i nemoguća da aspekta inovinskih odnosa i interesa vlasnika susjednih parcela te navodi sljedeće:

- Obezbjedenje kolskog, pješačkog i ekonomskog prilaza parcelama označenim sa k.č.br. 995/6 i 998/11 k.o. Maglaj, i planiranom budućem stambeno – poslovnom objektu u skladu sa Regulacionim planom sa nove ulice koja se proteže od T objekata prema objektu Konzumu, na način da se otkupi dio parcele označene sa k.č.br. 998/14 koja se sjeverno naslanja na k.č.br. 998/11 (u površini cca 235 m²), čime bi se objedinile ove vije parcele, i
- Korekcija namjene i razmještaja objekata i plana parcelacije, tako da bi se na objedinjenim parcelama ovom izmjenom planirala izgradnja stambeno – poslovnog objekta spratnosti Po+P+4 i dimenzija cca 20 x 13 m, sa poslovnim prostorom u prizemlju i stambenom namjenu na spratnim etažama, dakle zadržava se stambeno – poslovna namjena prema važećem Regulacionom planu.

Na ostalom prostoru obhvata Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ostaje rješenje kako je to i predviđeno planom.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je, da se premetno zemljište nalazi u okviru Regulacionog plana "Cetar Maglaj – sjeverni dio". Lokacija se nalazi na novoj saobraćajici izvedenoj od T objekata do objekta VF Komerca, u sjevernom dijelu urbanog dijela grada Maglaja. Grafičkim prikazom Regulacionog plana Namjena i razmještaj objekata, na predmetnim nekretninama označenim sa k.č.br. 995/6 i 998/11 k.o. Maglaj, predviđena je izgradnja dijela stambeno – poslovnog objekta L osnove, spratnosti P+2+M/P+3, koji je gabaritom na susjednim sjevernim i dijelom istočnim parcelama drugih vlasnika.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema zahtjevu investitora izvršile bi se potrebne korekcije razmještaja objekata, plan parcelacije, plan saobraćaja te korekcija građevinskih i regulacionih linija.

Na zemljištu označenom sa k.č.br. 2634 predviđena je izgradnja stambenog objekta dimenzija 12,00 x 9,00 m, spratnosti P+1 (prizemlje + sprat).

U okviru zemljišta označenog sa k.č.br. 2631/1 k.o. Maglaj predviđena su tri parking mjesta sa zelenom površinom, te pristupni put širine 4 m, koji bi izgradnjom sekundarne saobraćajnice sa sjeveroistočne strane koja je planirana postojećim Regulacionim planom "Omerdino Polje" bio kolski i pješачki prilaz navedenim parcelama, te sa koje bi bio omogućen pristup parking mjestima i planiranom stambenom objektu.

V PRIJEDLOG RJEŠENJA

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj 25.09.2025. godine, razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka djelimične Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" (Odluka broj: 02-04-1-576/26 od 17.03.2026. godine).

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio", podnosilac zahtjeva bira Nosioca izrade i to vodeći se Registrom o privrednim i drugim pravnim licima kojima su izdata ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata Federalnog ministarstva prostornog uređenja.

Nosilac izrade za djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" je "Grđevinski Institut" d.o.o. Banja Luka. Podnosioc zahtjeva je dostavio Nosiocu izrade smjerinice i urbanističko-tehničke uslove za izradu Prednacrt. Isti su dostavili Prednacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- sjeverni dio" 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 gradnji Zeničko – dobojskog kantona i Uredbi o jedinstvenoj metodologiji izrade planskih dokumenata FBiH, te odlukom o pristupanju djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio".

Na dostavljenu dokumentaciju aktom broj: 05-19-7-189/26 od 17.04.2026. godine, Nosiocu izrade je dostavljeno mišljenje u kojem je traženo da se izvrši promjena parcelacije tj. da se izvrši parcelacija u vlasničkom dijelu podnosioca zahtjeva, s obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da je po planu parcelacije formirana građevinska parcela broj 3 sa zemljištem koje nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Odlukom o provođenju Regulacionog plana "Maglaj Centar – sjeverni dio" Članom 10. definisano je, da se građevinska parcela može formirati i u drugom obliku i veličini od one prikazane u grafičkom prilogu "Plan parcelacije" u skladu sa vlasničkim i posjedovnim elementima kao i prema zahtjevu stranke.

Dana 01.04.2026. godine aktom broj 10-M-IRP4/26 Nosilac Izrade je dostavio korigovan Prednacrt, te je Nosilac pripreme aktom broj: 05-19-7-189/26 od 29.04.2026. godine dao pozitivno mišljenje i uputio Nosioca izrade da izradi Na crt dokumenta.

Nosilac izrade je uradio Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana i dokumentaciju dostavio Nosiocu pripreme na provodenje daljnih postupaka.

Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je, da je dokument urađen u skladu sa mišljenjem Nosioca pripreme te da je prijedlog rješenja urađen u sadržaju i konceptu kako je to navedeno u Članu 2. ove Odluke.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da se odredi o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene 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 djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio".

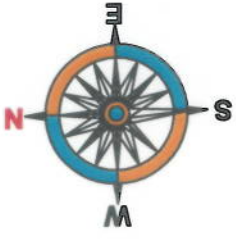
- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata važećeg Regulacionog plana sa označenim obuhvatom djelimične izmjene –postojeće stanje
- Grafički prikaz plan Namjena i razmještaj objekata – planirano stanje

Obradivač: Ermina Hajdić

Kontrolor: Faris Habibović, mag.geod



OPĆINSKI NAČELNIK
Maid Suljaković



DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA
"CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"
NACRT

IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE

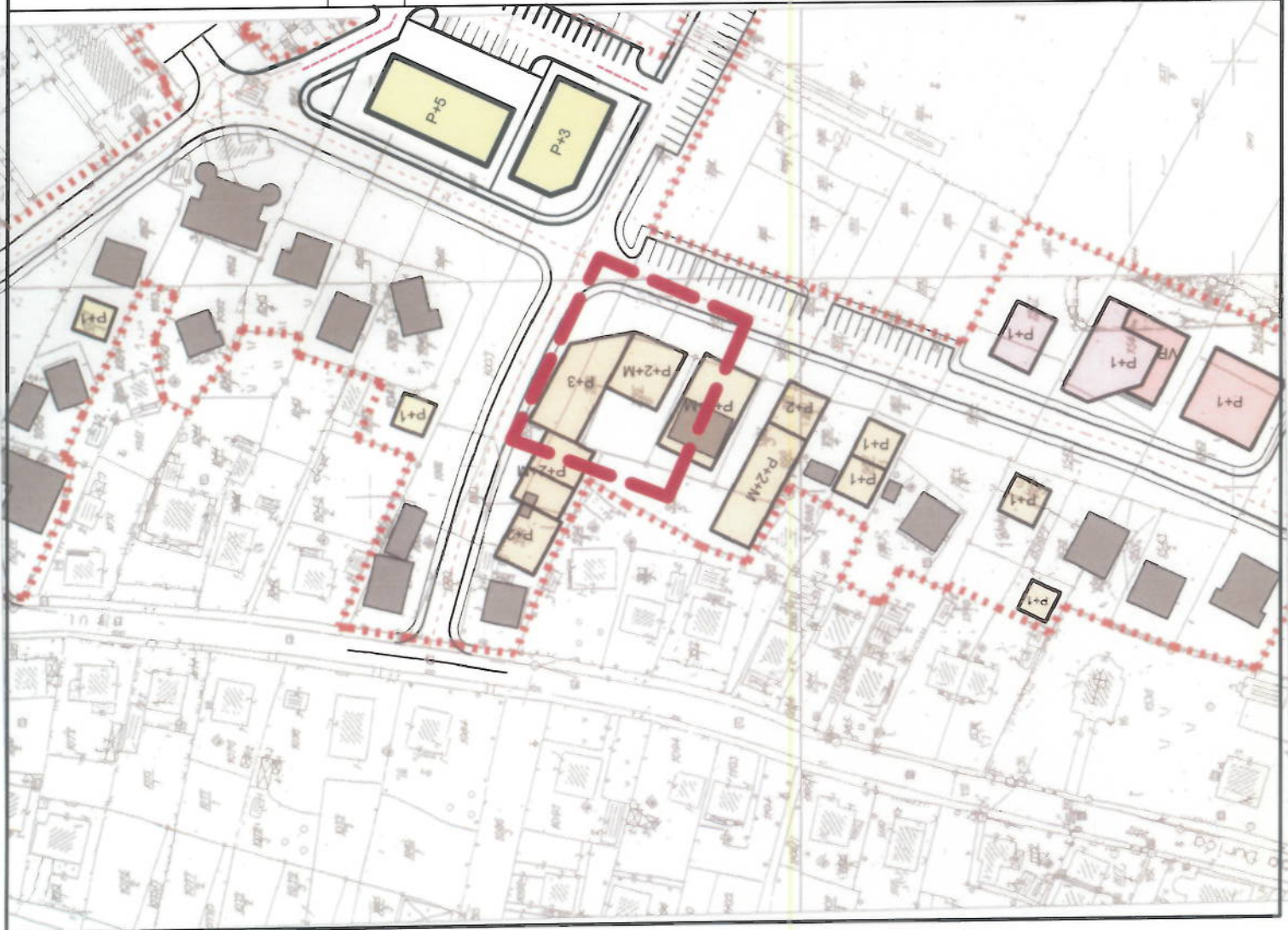
LEGENDA:

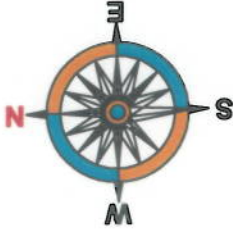
- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:
 - STAMBENI OBJEKTI
 - STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
 - POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
 - POSTOJEĆI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:
 - P
 - P+n
- NAMJENA POVRŠINA
 - SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

VOĐEĆI PLANER:
PLANER - SARADNIK:
JASMIN HALILOVIĆ, dipl.ing.arh.
MILAN RADULJ, dipl.ing.arh.

PRILOG BR. 01
RAZMJERA: 1:1000
april 2026.

Gradjevinski Institut
d.o.o. Baranja Luka





DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA
"CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"
NACRT

PLAN NAMJENE I RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:
- P
- P+n
- NAMJENA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

VODEĆI PLANER:
PLANER -SARADNIK:
JASMIN HALILOVIĆ, dipl.ing.arh.
MILAN RADULJ, dipl.ing.arh.

Gradjevinski Institut
d.o.o. Baranja Luka

PRILOG BR. 04
RAZMJERA: 1:1000
april 2026.

