

## **PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 13, 42, 45, 46, 47, i 48. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona" broj: 01/14), člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj» broj : 8/07, 3/08 i 6/08), i Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-05-1 -1654 /19 od 15.08.2019. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2019 godine, d o n o s i

### **O D L U K U** **o usvajanju djelimične izmjene** **Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”**

#### **Član 1.** **( Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj -sjeverni dio”( Službene novine općine Maglaj broj 8/05) .

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

Djelimična izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i to prostorni obuhvat centralnog dijela grada ulice Viteška, Aleja Ljiljana, Ilijasa, Smajlagića i prostor Tržnog centara.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana bi se u navedenom prostornom obuhvatu izvršile djelimične izmjene i korekcije namjene i razmještaja objekata i površina, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija, plana infrastrukture i saobraćaja i riješio saobraćaj u pokretu i saobraćaj u mirovanju.

Djelimičnim izmjenama predloženo je saobraćajno rješenje, sa rješenjem kretanja vozila, i postavljanja saobraćajne signalizacije, javne zelene površine , rješenje silazne rampe u podrumski dio poslovnog objekta i predložena lokacija objekta mliječne pijace. Predloženo je u skladu sa stanjem na licu mjesta i primjedbama i sugestijama kroz provedeni postupak racionalno provodivo rješenje na ovom prostoru.

#### **Član 3**

Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

#### **TEKSTUALNI DIO:**

Izvod iz urbanističke osnove  
Projekcija izgradnje i uređenja prostora  
Smjernice za provođenje 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 namjene korištenja prostora
4. Plan Namjene i Razmještaja objekata
5. Plan parcelacije
6. Plan saobraćaja
7. Plan regulacionih i građevinskih linija
8. Plan infrastrukture

#### **Član 4**

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

Broj: 02-05-1- /19  
Maglaj, 2019

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 usvajanju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ” sadržan je u odredbama člana 42, 45, 46, 47, 48 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko - dobojskog kantona ( „Službene novine Zeničko –dobojskog kantona , broj 01/14), i Odluci o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ broj: 02-05-1- 1654/19 od 15.08.2019. godine, kojim je definisan postupak izrade, donošenja i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o usvajanju Izmjene Regulacionog plana.

### **II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE**

Provođenjem opredjeljene namjene, sadržaja, saobraćajnog rješenja i planirane infrastrukture Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, u odnosu na postojeće stanje izgrađenosti u određenim slučajevima nije moguće realizovati planirano stanje planskom dokumentacijom , tako da je potrebno kroz postupke izmjene planskog dokumenta izvršiti određene korekcije i omogućiti izgradnju planiranih sadržaja i infrastrukture.

Potreba za korekcijama planiranog saobraćajnog rješenja utvrđena je i prilikom pokretanja postupka realizacije planirane saobraćajnice na južnom dijelu Tržnog centra, na prostoru između ulice Viteška, Aleja Ljiljana i Ilijasa Smajlagića.

Djelimičnim korekcijama na ovom prostoru izvršile bi se izmjene namjene i razmještaja objekata i površina, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija, plana infrastrukture i saobraćaja i riješio saobraćaj u pokretu i saobraćaj u mirovanju.

Osim navedenog u okviru ovog prostora bi se riješio i prostor zelene i mliječne pijace, te planiralo rješenje u suterenu poslovnog objekta koji je neiskorišten za potrebe parkiranja sa izgradnjom silazne rampe.

#### **Stanje po planskoj dokumentaciji**

Regulacionim planom „Centar Maglaj – sjeverni dio“ u ovom prostornom obuhvatu zadržana je osnovna mreža primarnih saobraćajnica sa dvosmjernim saobraćajnim režimom, u ulici Aleja Ljiljana, Viteška i ulica Ilijasa Smajlagića, čime su zadovoljene potrebe odvijanja motornog saobraćaja .

U navedenom prostoru oko objekta „Tržni centar“ je uspostavljeno stanje izgrađenosti i izgrađena interna saobraćajnica koja povezuje ulicu Aleja Ljiljana i ulicu Ilijasa Smajlagića . Prilazna saobraćajnica je širine cca 5,50 metara sa izgrađenim rigolom za odvodnju vode i riješenom javnom rasvjetom. Ovom saobraćajnicom riješen je i prilaz vozila koja opslužuju postojeće poslovne prostore.

Regulacionim planom na ovom dijelu je predviđena izgradnja saobraćajnice sa širinom kolovoza od 6.0 metara i obostranim trotoarima, za dvosmjerni saobraćaj, za čiju realizaciju su potrebna velika finansijska sredstva, a za koju trenutno nema interes obzirom da se već izgrađenom saobraćajnicom mogu obavljati potrebne funkcije na ovom prostoru.

U proteklom periodu na ovom prostoru između ulice Aleja Ljiljana i ulice Ilijasa Smajlagića izgrađena su i tri poslovno stambena objekta sa oko 100 stambenih jedinica, a nalazi se i postojeći poslovno stambeni objekat „Robna kuća“. U prizemnom dijelu ovih objekata nalazi se 15 poslovnih prostora i 21 poslovni prostor na Tržnom centru, koji su orjentisani prema

postojećoj saobraćajnici, a koji nemaju na adekvatan način riješen prilaz motornih vozila tako i pješaka.

### **Izmjene u odnosu na Plansku dokumentaciju**

Pojedinačnom izgradnjom navedenih objekata nije bilo moguće parcijalnim rješenjima obezbjediti odgovarajući prilaz i dovoljan broj prostora za parkiranje, jer je izgradnja planirana prema planiranoj saobraćajnici, tako da smatramo da postoji potreba da se sistemski analizira prostorni obuhvat ovog dijela Regulacionog plana, te da se planirana saobraćajnica između ulice Aleja Ljiljana i ulice Ilijasa Smajlagića koriguje (ukine) i da se ostavi postojeća saobraćajnica u postojećim gabaritima u odnosu na koju će se na ostalom prostoru za postojeće i planirane objekte po planskoj dokumentaciji rješavati saobraćaj u pokretu i saobraćaj u mirovanju.

Izmjenama saobraćaja u pokretu i saobraćaja u mirovanju da bi se dobilo cjelovito rješenje potrebno je posmatrati i sadržaje u podrumskom dijelu objekata, te riješiti prilaz u podrumski dio objekta „Robna kuća“ koji je prenamjenom prostora planiran u kolektivnu garažu.

Takođe analizirano je stanje prostora zelene pijace u okviru koje je opredjeljena lokacija za mliječnu pijacu čime se ostavlja dovoljno prostora da se može na bezbedan način koristiti već postojeći prostor zelene pijece i uređeni parking prostor.

Djelimičnim izmjenama i predloženim korekcijama se ne utiče na osnovno konceptualno rješenje predviđeno Planskom dokumentacijom.

### **Provedeni postupak Izmjene Regulacionog plana**

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 14.03.2019. godine razmatralo je navedene razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo Odluku o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ( Odluka broj: 02-05-1- 512/19).

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 46, 47 i 48 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrta , Nacrta i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupk javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

U skladu sa donesenom Odlukom o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ pokrenut je postupak odabira nosioca izrade u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

Kao najpovoljniji ponuđač odabrano je društvo za projektovanje i inženjering „Stilprojekt „ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj.

Načelnik općine je sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao Ugovor o izradi djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“.

Prema ugovornim obavezama Nosiocu izrade dostavljena je potrebna dokumentacija kako bi se prišlo izradi dokumenta prema određenim fazama koje se rade u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je radnu verziju Izmjene Regulacionog plana koju je prezentirao i obrazložio Nosiocu pripreme, te nakon toga urađen je Prednacrt izmjene planskog dokumenta. Na Prednacrt dokumenta date su potrebne sugestije i mišljenje , te je Nosilac izrade uradio Nacrt djelimične izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj –sjeverni dio”

Nacrt dokumenta dostavljen je Općini Maglaj na provođenje daljih postupaka prema Odluci o pristupanju izmjene planskog dokumenta.

Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Kako je utvrđeno u Odluci o pristupanju na Nacrt dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji su predloženi u ovoj Odluci .

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 15.08.2019. godine donijelo je Odluku o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ . ( Odluka broj: 02-05-1-1654/19).

Kako je utvrđeno u Zaključku i Odluci o usvajanju Nacrta dokumenta provodi se postupak javnog uvida i javne rasprave u rokovima koji se određeni u ovoj odluci.

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 27.08-10.09.2019. godine nakon čega je održana Javna rasprava dana 17.10.2019. godine.

Nacrt dokumenta je bio izložen na Oglasnoj ploči Općine Maglaj , prostorijama Općine Maglaj , Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslov i na Web stranici Općine Maglaj.

O izlaganju dokumenta na javni uvid građani su bili informisani putem obavještenja koje se objavljivalo na sredstvima javnog informisanja , RTV Maglaj .

U periodu javnog uvida u Službi su izvršena dva uvida od strane zainteresiranih vlasnika poslovnih prostora na tržnom centru u predloženi dokument Izmjene Regulacionog plana. Dostavljena je pisana primjedba Ahmetbegović Sanide , vlasnika poslovnog prostora na tržnom centru.

Javna rasprava je održana dana 17.10.2019. godine na koju su ličnim pozivom pozvani predstavnici Kućnih savjeta poslovno stambenih objekata broj 16 i 20 , vlasnici poslovnih objekata na Tržnom centru, Komisija Općinskog vijeća za privredu i prostorno uređenje, vlasnici nekretnina susjednog zemljišta i zainteresirani investitori.

Javnoj raspravi su prisustvovali predstavnici Kućnih savjeta poslovno stambenih objekata broj 16 i 18 i drugi stanari ovh objekata, vlasnici poslovnih prostora i 16 zainteresiranih građana , Predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj, vjećnici općinskog vijeća Maglaj i predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj.

Predstavnici Kućnog Savjeta poslovno stambenog objekta broj 16 i 18 iznijeli su svoje primjedbe na predloženo rješenje iz Nacrta dokumenta i istakli da su ugroženi predloženim rješenjem jer nije na adekvatan način riješeno pitanje pješačkog saobraćaja do njihovih objekata kao i pitanje parkiranja vozila stanara njihovih objekata. Posebno su postavili pitanje planirane rampe za garaže u podrumu poslovnog objekta i tražili odgovor koliko planirana gradnja utiče na njihov objekat obzirom da je to objekat starije gradnje .

Na postavljena pitanja Nosilac izrade dao je detaljno obrazloženje i odgovore na pitanja te pojasnio da se izmjenom Regulacionog plana ne planira granja nove saobraćajnice nego se planski doraduje postojeća sa rješenjem saobraćaja u mirovanju , zelenim površinama i planira saobraćajna signalizacija.

Predstavnici Nosioca pripreme su tražili da se nađe zajedničko rješenje te predložili da se izvrše određene korekcije koje traže predstavnici Kućnog Savjeta a koje neće bitno uticati na predloženo rješenje.

Nakon iznesenih primjedbi i mišljenja prisutnih jednoglasno je donesen slijedeći **ZAKLJUČAK:**

1.Prihvata se Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ stim da se izvrše korekcije planiranog prking prostora te da se predvidi maximalan broj parking mjesta za stanare stambenih objekata broj 16 i 18 uz stambene objekte sa prilazom od ulaza u stambene objekte.

2. Ispred robne kuće ostaje javni parking prostor

3. Obezbjediti kolski prilaz do postojećih poslovnih prostora Ahmetbegović Tarika i drugih i

4. Ostavlja se prilazna rampa za podzemnu garažu kako je i predloženo u Nacrtu Izmjene.

Na Javnoj raspravi je i zaključeno da se nakon mogućih korekcija u Nacrtu plana ponovo zakaže sastanak sa predstavnicima Kućnih Savjeta poslovno stambenih objekata broj.16 i 18, predsjednikom Savjeta za saobraćaj, Načelnikom općine i predstavnicima Nosioca izrade i nosioca pripreme.

### **Prijedlog Izmjene Regulacionog plana**

Nakon izvršenih korekcija Nacrta dokumenta u skladu sa propisima i mogućim izmjenama koje su se mogle izvršiti a da se ne utiče na osnovno konceptualno rješenje održan je sastanak 28.11.2019. godine na kojem su bili prisutni predstavnici Kućnih Savjeta poslovno Stambenih objekata broj 16 i 18, Predsjednik Komisije za saobraćaj, Načelnik općine, vlasnici poslovnih prostora na Tržnom centru i predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ Zavidovići PJ Maglaj i Nosioca pripreme Općine Maglaj, Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove. Na sastanku je analizirano predloženo rješenje sa korekcijama planiranih parking prostora ispred poslovno stambenih objekata i od strane predsjednika Komisije za saobraćaj date određene sugestije za pravilno rješavanje saobraćajne signalizacije i kretanja vozila.

Dogovoreno je da se prihvati predloženo rješenje kad su u pitanju parking prostori te da se ostavi parking prostor ispred poslovno stambenog objekta broj 16 i da se istom prilazi od ulaza u objekat a da se parking prostor ispred objekta broj 18 ostavi kako je i bilo u Nacrtu dokumenta, sa planirane saobraćajnice od Tržnog centra.

Osim navedenih korekcija prijedlog je bio da se u cilju adekvatnog odvijanja saobraćaja predviđeni objekat mliječne pijace lokacijski pomjeri sa predložene lokacije na dio zelene pijace i da gabaritno i izgledom u odnosu na veličinu prostora i okolnih objekta svojom strukturom uklopi na navedenoj lokaciji.

Nakon toga Nosiocu Izrade date su sugestije za izradu Prijedloga Izmjene Regulacionog plana prema svim iznesenim primjedbama i zaključcima sa javne rasprave i naknadno održanog sastanka, kao i u skladu sa zaključcima sa Javne rasprave. Stav Nosioca pripreme je da se Prijedlog dokumenta radi u skladu sa donesenim Zaključkom sa javne rasprave i da se izvrše predložene izmjene, koje su usaglašene na sastanku 28.11.2019. godine.

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana uradio je Prijedlog Izmjene Regulacionog plana i dostavio Općini Maglaj.

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme i zaključkom sa Javne rasprave, i datih prijedloga na sastanku.

Nakon svega navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da razmotri predloženu Odluku te da se odredi o Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“.

U skladu sa donesenom Odlukom Općinskog vijeća prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zreničko –dobojskog kantona ( Službene novine Zeničko – dobojskog kantona broj01/14) dostavit će se pismeni odgovori na dostavljene primjedbe u postupku javnog uvida .

**Prilog:** - Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plan
- Grafički prikaz Plan saobraćaja iz važećeg Regulacionog plana

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

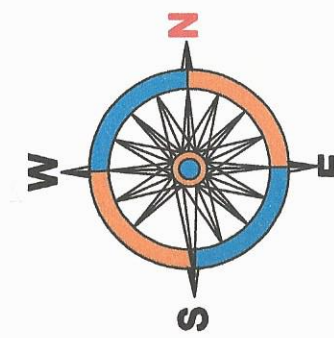
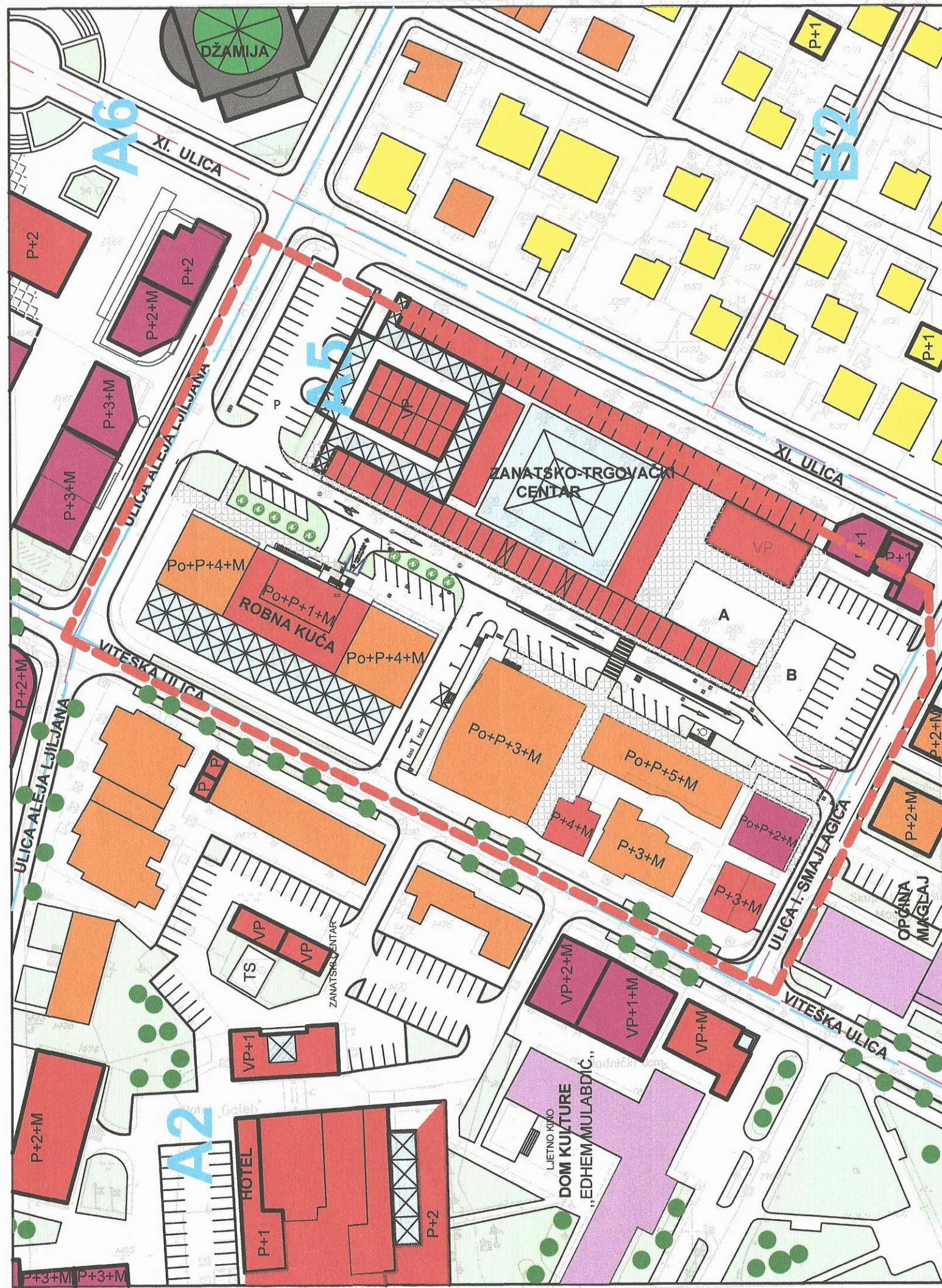
N.AČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh.

MirSad Mahmutagić





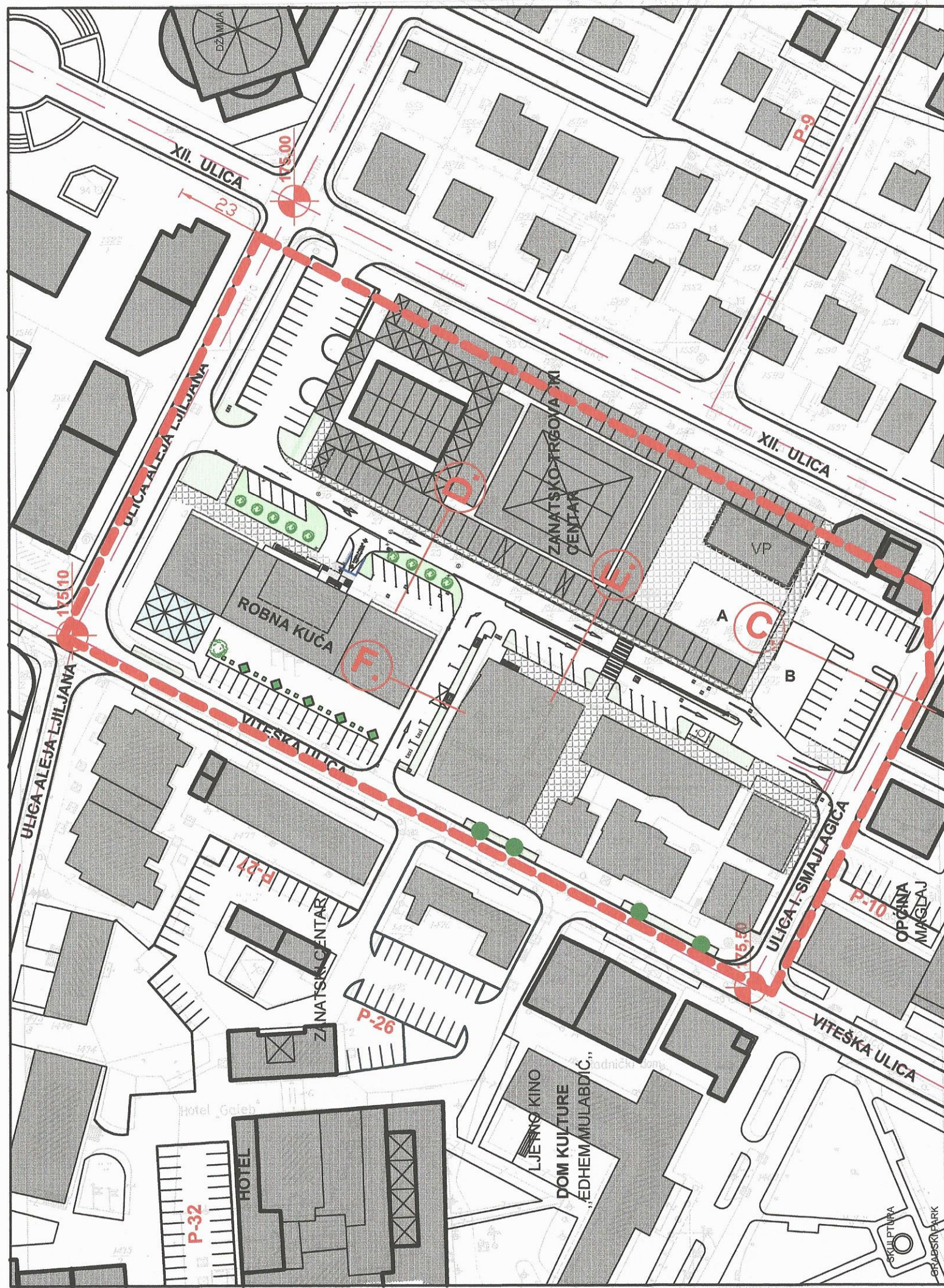
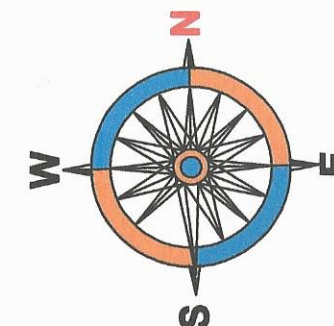


### LEGENDA:

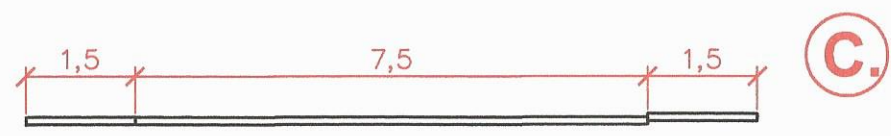
- GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP MAGLAJ CENTAR - SJEVERNI DIO
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PROJEKTOVANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA:
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI
- POSLOVNO-STAMBENI OBJEKTI
- SPRATNOST OBJEKATA:
- P PRIZEMLJE
- P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA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

<b>"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj</b>		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Husein Ćurić dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: <b>PLAN NAMJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA</b>	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"	Šifra projekta: IRP-M-12/19	M, 1:1000
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Maglaj, 12.2019. god.	No: RP.04
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.		

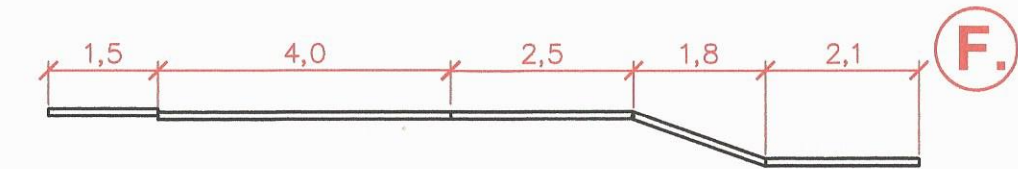
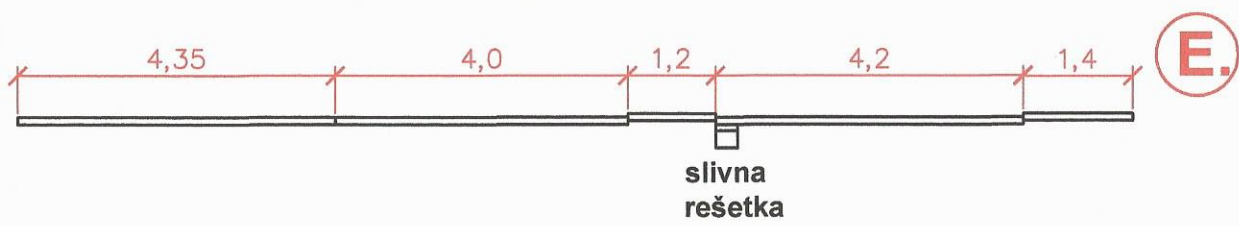
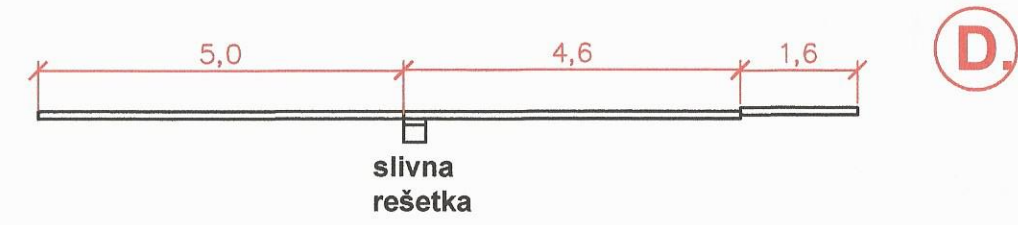




**ULICA ILIJASA SMAJLAGIĆA**



**SEKUNDARNE SAOBRAĆAJNICE**



<b>"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj</b>		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Husein Ćurić dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: <b>PLAN SAOBRAĆAJA</b>	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"		
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-12/19	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 12.2019. god.	No: RP.07