

PRIJEDLOG

Na osnovu 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), 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: 02-04-1- 302/21 od 03.02.2021 godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine d o n o s i

O D L U K U **o usvajanju djelimične Izmjene Regulacionog plana** **“Centar Maglaj – južni dio”**

Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio” (Službene novine općine Maglaj broj: 04/07).

Zahtjev „DŽINO PETROL „ D.O.O. Maglaj

Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno kao k.č. broj: 2402/6 površine 53 m², k.č. broj: 2403/3 površine 136m² k.č. broj: 2403/13 površine 208 m². k.č. broj: 2404/8 površine 105 m² k.o. Maglaj, posjednik „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj, sa dijelom 1/1, koje se nalazi u Maglaju, u južnom dijelu grada u ulici 1. Marta.

Izmjenom Regulacionog plana , po zahtjevu DŽINO PETROL d.o.o. Maglaj bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „Maglaj centar –južni dio“, i planiranu izgradnju parking prostora, uz izgrađeni poslovni objekat BENZINSKE PUMPE sa pratećim sadržajima, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekta, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i u okviru predviđene građevinske parcele broj: 77 na dijelu zemljišta predviđenog za parking prostor izvršile korekcije, te na ovom prostoru opredjelila izgradnja poslovnog objekta sa uslužnom namjenom vulkanizera i brzog servisa u dimenzijama 11,50 x 10,20 metara spratnosti VP, sa prilazom iz ulice 1. Marta.

Član 3

Izmjena Regulacionog plana sastoji se od **Tekstualnog i Grafičkog dijela.**

TEKSTUALNI DIO:

1. Urbanistička osnova
2. Urbanistički koncept izgradnje i uređenja prostora
3. Smjernice za provođenje djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“

GRAFIČKI DIO: Tematske karte

1. Izvod iz važećeg Regulacionog plana sa granicom obuhvata izmjene
2. Postojeće stanje prostornog uređenja
3. Postojeća parcelacija

4. Postojeće stanje infrastrukture
5. Plan parcelacije
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
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:
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 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 pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ broj: 02-04-1-302/21 od 03.02.2021.. 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

Zahtjevom za izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar – južni dio“, Općinskom vijeću Maglaj , Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Društvo za promet i usluge „DŽINO PETROL“D.O.O. Maglaj.

Kako se navodi u zahtjevu „DŽINO PETROL“ D.O.O. Maglaj ima u vlasništvu parcele označene sa k.č. broj: 2402/6, 2403/3, 2403/13, 2404/8 ukupne površine 1609 m², k.o. Maglaj, u ulici 1. Marta u Maglaju, na kojem je trenutno izgrađen poslovni objekat BENZINSKE PUMPE sa automatskom autopraonicom i pratećim sadržajima te manipulativnim i parking površinama.

Da bi upotpunili sadržaje benzinske pumpe pojavila se potreba za izgradnjom jednog poslovnog objekta sa uslužnom namjenom vulkanizera i brzog servisa i to sjeverno na parceli broj 77 na kojoj je i objekat benzinske pumpe sa pratećim sadržajima.

Prema prijedlogu izmjene Regulacionog plana planirani sadržaj poslovnog objekta sa namjenom vulkanizera i brzog servisa bi se predvidio uz objekat benzinske pumpe, u dimenzijama 11,50 x 10,20 metara spratnosti VP.

Do ploniranog objekta bi se dolazilo preko asfaltne prilazne površine iz ulice 1. Marta. Planiranom izgradnjom bi se racionalnije iskoristio slobodni prostor kompleksa benzinske pumpe te time upotpunili sadržaji kompleksa.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa kao k.č. broj: 2402/6 površine 53 m², k.č. broj: 2403/3 površine 136 m² k.č. broj: 2403/13 površine 208 m² i k.č. broj: 2404/8 površine 105 m² k.o. Maglaj, posjednik „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj, sa dijelom 1/1, nalazi u okviru dijela rezervisane poslovne zone A Regulacionog plana „Maglaj centar –južni dio“ koje čini građevinsku parcelu broj: 77.

Lokacija je neposredno uz ulicu 1. Marta i veže uz ovu saobraćajnicu sa koje je i prilaz izgrađenim i planiranim objektima.

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata, u okviru građevinske parcele broj: 77 na kojoj je izgrađena benzinska pumpa u sjevernom dijelu parcele predviđena je izgranja parking prostora uz postojeći objekat benzinske pumpe.

Prema zahtjevu investitora DŽINO PETROL d.o.o. Maglaj , Izmjenom Regulacionog plana , bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu „Maglaj centar –južni dio“, i planiranu izgradnju parking prostora uz izgrađeni poslovni objekat benzinske pumpe sa

pratećim sadržajima izvršile izmjene namjene i razmještaja objekta, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i u okviru predviđene građevinske parcele broj: 77 na dijelu zemljišta predviđenog za parking prostor izvršile korekcije te na ovom prostoru opredjelila izgradnja poslovnog objekta sa uslužnom namjenom vulkanizera i brzog servisa u dimenzijama 11,50 x 10,20 metara spratnosti VP sa prilazom iz ulice 1. Marta.

Planirano rješenje poslovnog objekta bi se prilagodilo planiranim i postojećim sadržajima u širem okruženju kao i postojećem kompleksu benzinske pumpe.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 03.02..2021. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

(Odluka broj: 02-04-1-302/21)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ provodi u skladu sa članom 50 stav 2 (skraćeni postupak), Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona, i radi u formi i sadržaju Prednacrt,i Prijedloga dokumenta, te da se ne provodi postupk izrade Nacrta 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 za projektovanje i inženjering „Stilprojekt „ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj.

Načelnik Općine sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni 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- skraćeni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je Prednacrt izmjene Regulacionog plana i dostavio, Nosiocu pripreme. Od strane Nosioca pripreme date su određene sugestije na dostavljeni dokument, kao i smjernice za izradu Prijedloga Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-južni dio“.

Nosilac izrade uradio je Prijedlog izmjene regulacionog plana 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 –sjeverni dio” i obavezama utvrđenim u ugovoru.

Kako se u postupku izmjene ne provodi postupak Javnog uvida i Javne rasprave na Prednacrt izmjene Regulacionog plana izvršen je uvid od strane susjednih vlasnika i korisnika zemljišta.

U periodu izgradnje poslovno stambenog objekta Osmić Suada na zemljištu koje neposredno graniči sa zemljištem označenim sa k.č. broj: 2402/6, 2403/3, 2403/13, 2404/8 ukupne površine 1609 m2, vlasništvo „Džino Petrol“ d.o.o. Maglaj , data je obostrana izjava 1. Osmić Nasihe koja zastupa sina Osmić Admira i Džinić Sejada u svojstvu osnivača i direktora Društva za promet i usluge DŽINO PETROL d.o.o. Maglaj.

Ovom IZJAVOM u ime svog sina Osmić Admira, Osmić Nasiha je izjavila da je saglasna da privredno društvo „DŽINO PETROL“ d.o.o. Maglaj na granici parcele označene kao k.č.broj:

2402/10, 2403/14, 2404/9 I 2404/12 može graditi poslovno skladišni prostor te da isti može oslonuti na među parcele njenog sina odnosno na postojeći zid već izgrađenog objekta. Izjava je obostrano potpisana i ovjerena 21.12.2018. godine u Općini Maglaj.

Nakon toga Nosioocu izrade date su preporuke za izradu Prijedloga dokumenta, koji je nakon toga urađen i dostavljen Općini Maglaj.

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme i iznesenim stavovima vlasnika susjednog zemljišta..

Prijedlogom dokumenta nije bilo izmjena u odnosu na predloženo rješenje u Prednacrtu kojim su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju i planiranu izgradnju parking prostora, uz izgrađenim poslovni objekat BENZINSKE PUMPE sa pratećim sadržajima izvršile izmjene namjene i razmještaja objekta, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i u okviru predviđene građevinske parcele broj: 77 na dijelu zemljišta predviđenog za parking prostor i izvršene korekcije te na ovom prostoru opredjeljena izgradnja poslovnog objekta sa uslužnom namjenom vulkanizera i brzog servisa u dimenzijama 11,50 x 10,20 metara spratnosti VP. sa prilazom iz ulice 1. Marta.

Prijedlog Izmjene Regulacionog plana urađen je u Tekstualnom i Grafičkom obliku i sadržaju u skladu sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. Postupak izrade izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- južni dio” proveden u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, i donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

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

Prilog: Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“

- Plan Namjene i razmještaja objekata iz važećeg Regulacionog plana
- Plan Namjene i razmještaja objekata Izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.

Mirsad Mahmutagić



MISURIĆI

P+2

P+1

B.

ZONA
URBANISTIČ
PROJEKT

"ELPROM
ZAMBONI"
P+1

SPORTSKI
STADION

VP

P+1

VP

P+1

P+2

P+1

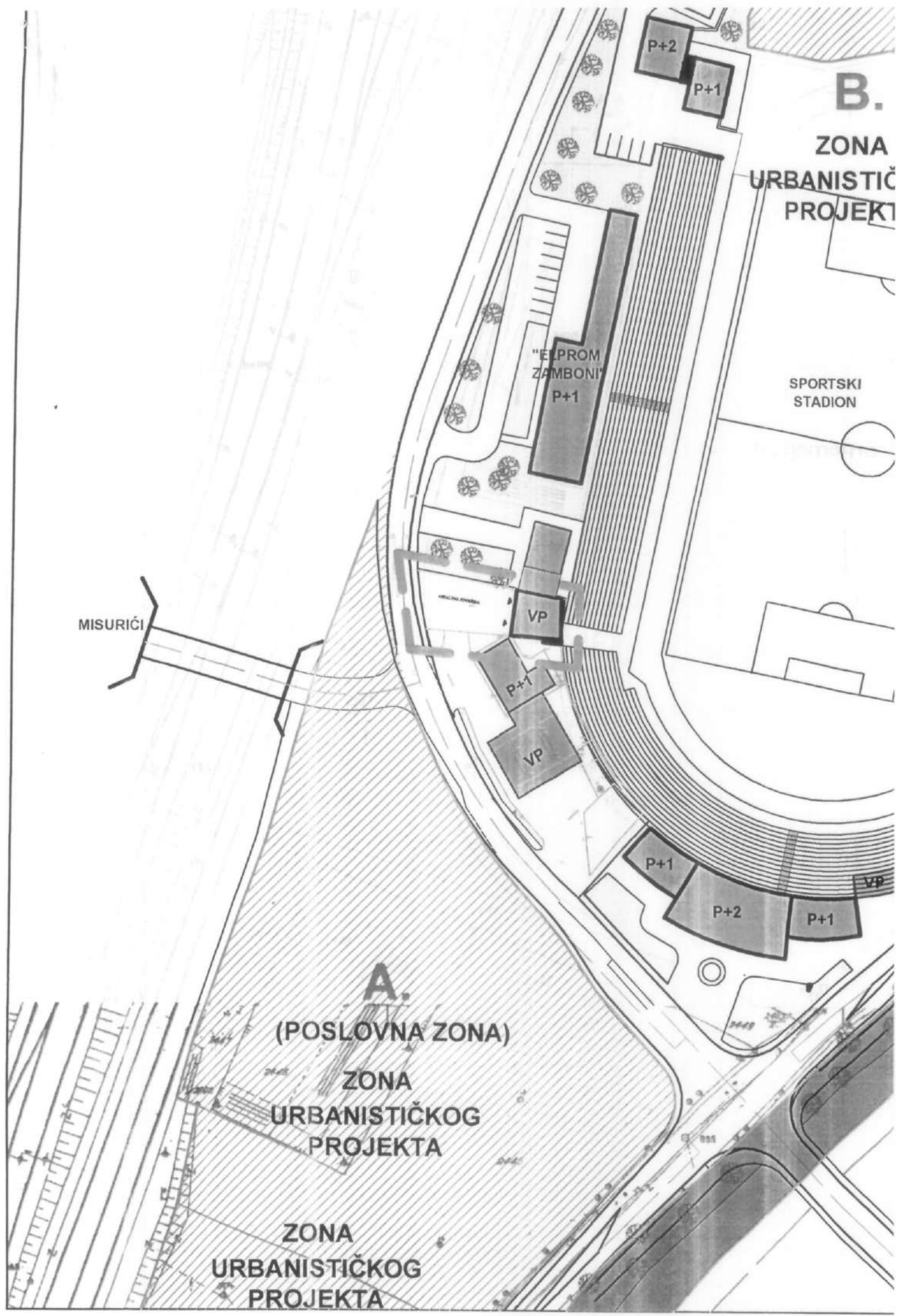
VP

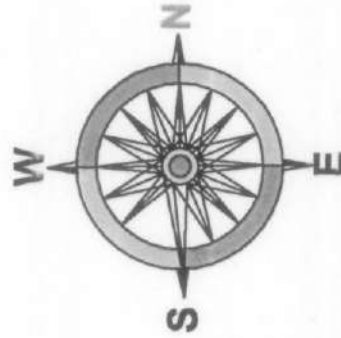
A.

(POSLOVNA ZONA)

ZONA
URBANISTIČKOG
PROJEKTA

ZONA
URBANISTIČKOG
PROJEKTA





LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO

 GRANICA OBUHVATA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj:	
LABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO"	PLAN NAMJENE I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA	
AZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 04.2021. god.	No: RP.02

ISURICI

(POSLOVNA ZONA)

ZONA
URBANISTIČKOG
PROJEKTA

B.
ZONA
URBANISTIČKOG
PROJEKTA

SPORTSKI
STADION

"ELPROM
ZAMBONI"
P+1

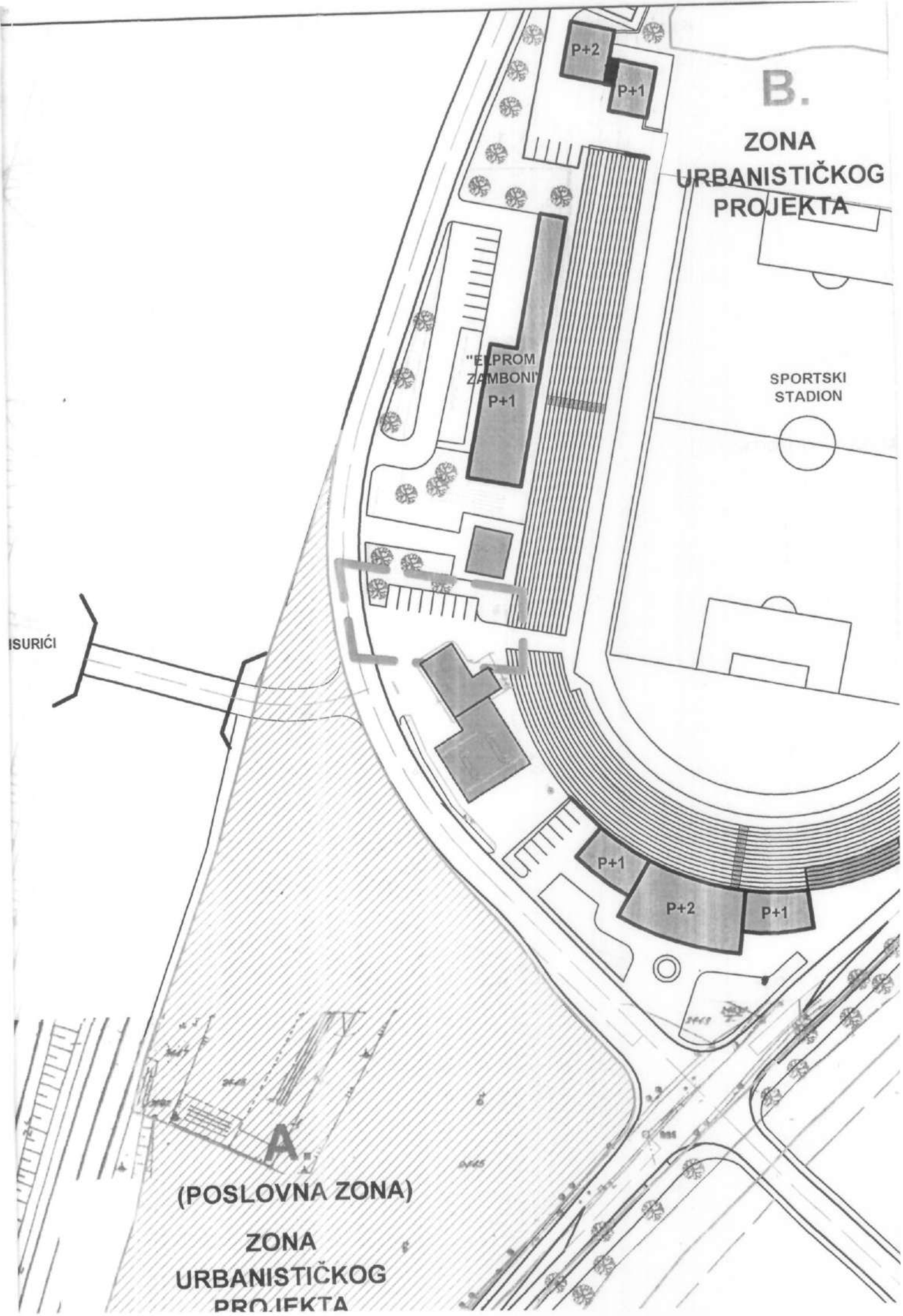
P+2

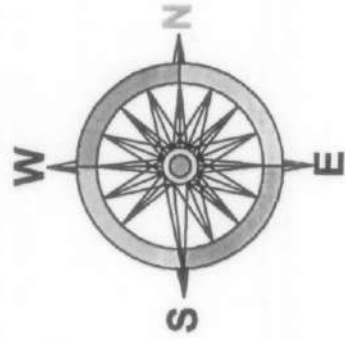
P+1

P+1

P+2

P+1





LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

 VODENA POVRŠINA



"STILPROJEKT" Maglaj

VODEĆI PLANER:

Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.

SARADNICI:

Alen Terzimehić, dipl.ing.

NARUČILAC:

OPĆINA MAGLAJ

ELABORAT:

DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG
PLANA "MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO"

FAZA PROJEKTA:

PRIJEDLOG PLANA

DIREKTOR:

Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.

sadržaj:

IZVOD iz VAŽEĆEG R.P.
sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE

Šifra projekta: IRP-M-2-04/21

M, 1:1000

Maglaj, 04.2021. god.

No: RP 01