

## 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 izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio “ broj: 02-04-1-304/21 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 – sjeverni dio”

#### Član 1.

Ovom Odlukom usvaja se Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio ” ( Službene novine općine Maglaj, broj: 08/05).

**Zahtjev „EURO MEAT „ D.O.O. Maglaj**

#### Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno kao k.č. broj: 524/3, MAŠINSKA OBRADA , Poslovna zgrada u privredi , površine 1423 m2, upisana u pl. broj: 3995, k.o. Maglaj posjednik “EURO MEAT“ d.o.o.Tešanj, sa dijelom 1/1, k.č. broj: 524/4, PORTIRNICA , Poslovna zgrada u privredi površine 46 m2, upisana u pl. broj: 3995, k.o. Maglaj posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Tešanj sa dijelom 1/1 i k.č. 523/1 FABRIČKI KRUG, Zemljište uz privrednu zgradu površine 3436 m2 , upisana u pl. broj: 3995, k.o. Maglaj posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Tešanj, koje se nalazi u sjevernom dijelu grada, ulica 1 Marta u okviru bivšeg kompleksa „Borik Sabix“ i koje graniči sa izgrađenom saobraćajnicom kružnog toka.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na dvije različite vlasničke parcele, „EURO MEAT“ d.o.o. i „TRANSEY“ d.o.o. Maglaj, te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj za planiranu djelatnost (rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa) prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar i dogradnjom sa zapadne strane **odredio status trajnog karaktera.**

U okviru ostalog zemljišta „Transej“ d.o.o. Maglaj će se u odvojenom postupku po zahtjevu investitora pokretati potrebni postupci.

#### 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 plan,„Centar Maglaj –

sjevni 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 narednog 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 – sjeverni dio“ broj: 02-45-1-304/21 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 broj: 05-19-7-1058/20 od 24.07.2020. godine, za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Društvo za proizvodnju promet i usluge „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj .**

Kako se navodi u zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj je vlasnik zemljišta označenog kao k.č. broj: 524/3 površine 1423 m<sup>2</sup>, na kojem postoji izgrađen poslovni objekat i ostalog zmljišta označenog sa k.č. broj: 524/4 površine 46 m<sup>2</sup> i k.č. broj: 523 /1 površine 3436 m<sup>2</sup> k.o. Maglaj koje se nalazi u krugu nekadašnje drvne industrije „Borik Sabix“ u sjevernom dijelu grada.

Dalje se obrazlaže da je firma u postupku promjene namjene postojećeg proizvodnog objekta kao i dogradnje istog u cilju formiranja modernog proizvodno poslovnog objekta čija djelatnost će biti rasjecanje, pakovanje i distribucija mesa i u odnosu na planirano stanje po planskoj dokumentaciji traži da se pokrene postupak izmjene Regulacionog plana te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metara **odredi status trajnog karaktera**. Ističe se da proizvodni objekat sa navedenom proizvodnom djelatnošću nema negativan uticaj na okoliš jer nema ispuštanja štetnih emisija u vazduh. Tehnološke otpadne vode koje bi nastajale čišćenjem pogona bi se odvodile na tipski separator, te nakon prečišćavanja ispuštale u javnu kanalizaciju, tako da sa aspekta zaštite voda , proizvodni objekat nebi imao štetni uticaj na vode. Objekat nebi proizvodio buku, a estetetski bi bio ljepši, te sa modernim vanjskim uređenjem predstavljao savremeni kompleks u ovom dijelu grada.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 524/3 površine 1423 m<sup>2</sup>, 524/4 površine 46 m<sup>2</sup> i k.č. broj: 523 /1 površine 3436 m<sup>2</sup> k.o. Maglaj, čiji je posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj nalazi u krugu nekadašnje drvne industrije „Borik Sabix“ u sjevernom dijelu grada i u obuhvatu **je Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ( Službene novine općine Maglaj, broj: 08/05 )**

Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata predmetno zemljište je u okviru označene Podzone D2 koji je jednim dijelom zauzimao kompleks Drvna industrija „Borik“ iz grupacije „Sabix“. U okviru kompleksa grafičkim prikazom izgrađeni poslovno proizvodni objekti su zadržani sa statusom stalnih objekta, te je planom predviđena izgradnja novih poslovnih objekta i urbanističke intervencije na uređenju unutrašnjeg otvorenog prostora i internog saobraćaja.

Tekstualnim obrazloženjem plana u dijelu 3.4.4.2 navedeno je između ostalog da se izgradnja

novih objekata predviđa prema standardima i zakonskim propisima za ovakvu vrstu industrije te da je neophodna primjena ekološke zaštite za ovakvu vrstu proizvodnje gdje se javlja koncentracija prašine , dima gasova , buke i sl.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za postojeće i planirane objekte nisu određene građevinske parcele . Stanje je zadržano prema katastarskim podacima.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija, građevinska linija za postojeće i planirane objekte je određena u odnosu na postojeće objekte prema ulici 1.Marta.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na dvije različite vlasničke parcele, te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o.Maglaj i planiranoj djelatnosti ( rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa ) izvršile korekcije namjene i razmještaja objekata, planirane parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar i dogradnju sa zapadne strane **odredio status trajnog karaktera.**

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: 02-45-1-304/2021).

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 – 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 sa odabranim ponuđačem d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići – P.J Maglaj potpisao je Ugovor o izradi 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- skraćeni postupak.

Nakon toga Nosilac izrade uradio je Prednacrt izmjene Regulacionog plana i dostavio Nosiocu pripreme.

U postupku izrade Prednacrt aktom broj: 05-19-7-1058/21 od 23.04.2021. godine, traženo je mišljenje od “TRANSEY” d.o.o. Maglaj kao vlasnika susjednog zemljišta na predloženu dokumentaciju Prednacrt izmjene Regulacionog plana.

Od društva “TRANSEY” d.o.o. Maglaj nije dostavljen odgovor niti dato mišljenje na dostavljenu dokumentaciju, što se prema odredbama člana 47. tačka 12. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko dobojskog kantona ( Službene novine Zeničko-dobojskog kantona broj: 01/14) smatra da je data saglasnost na Prednacrt dokumenta.

Nakon toga Nosilac pripreme na urađeni dokument Prednacrt dostavio je mišljenje i smjernice za izradu Prijedloga dokumenta.

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.

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 dokumenta.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na dvije različite vlasničke parcele, „EURO MEAT“ d.o.o. i „TRANSEY“ d.o.o. Maglaj te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj za planiranu djelatnosti (rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa), te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar i dograđenim dijelom sa zapadne strane **odredio status trajnog karaktera.**

U okviru ostalog zemljišta „Transej“ d.o.o. Maglaj će se u odvojenom postupku po zahtjevima investitora pokretati potrebni postupci.

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- sjeverni 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 – sjeverni dio“.**

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

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

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.

Mirsad Mahmutagić

Nakon toga Nosilac pripreme na urađeni dokument Prednacrt dostavio je mišljenje i smjernice za izradu Prijedloga dokumenta.

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.

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 dokumenta.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj su u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na dvije različite vlasničke parcele, „EURO MEAT“ d.o.o. i „TRANSEY“ d.o.o. Maglaj te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj za planiranu djelatnosti (rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa), te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar i dograđenim dijelom sa zapadne strane **odredio status trajnog karaktera.**

U okviru ostalog zemljišta „Transey“ d.o.o. Maglaj će se u odvojenom postupku po zahtjevima investitora pokretati potrebni postupci.

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- sjeverni 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 – sjeverni dio“.**

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

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

Obrađivač: Jasminka Hajrućahović dipl.ing.arh.

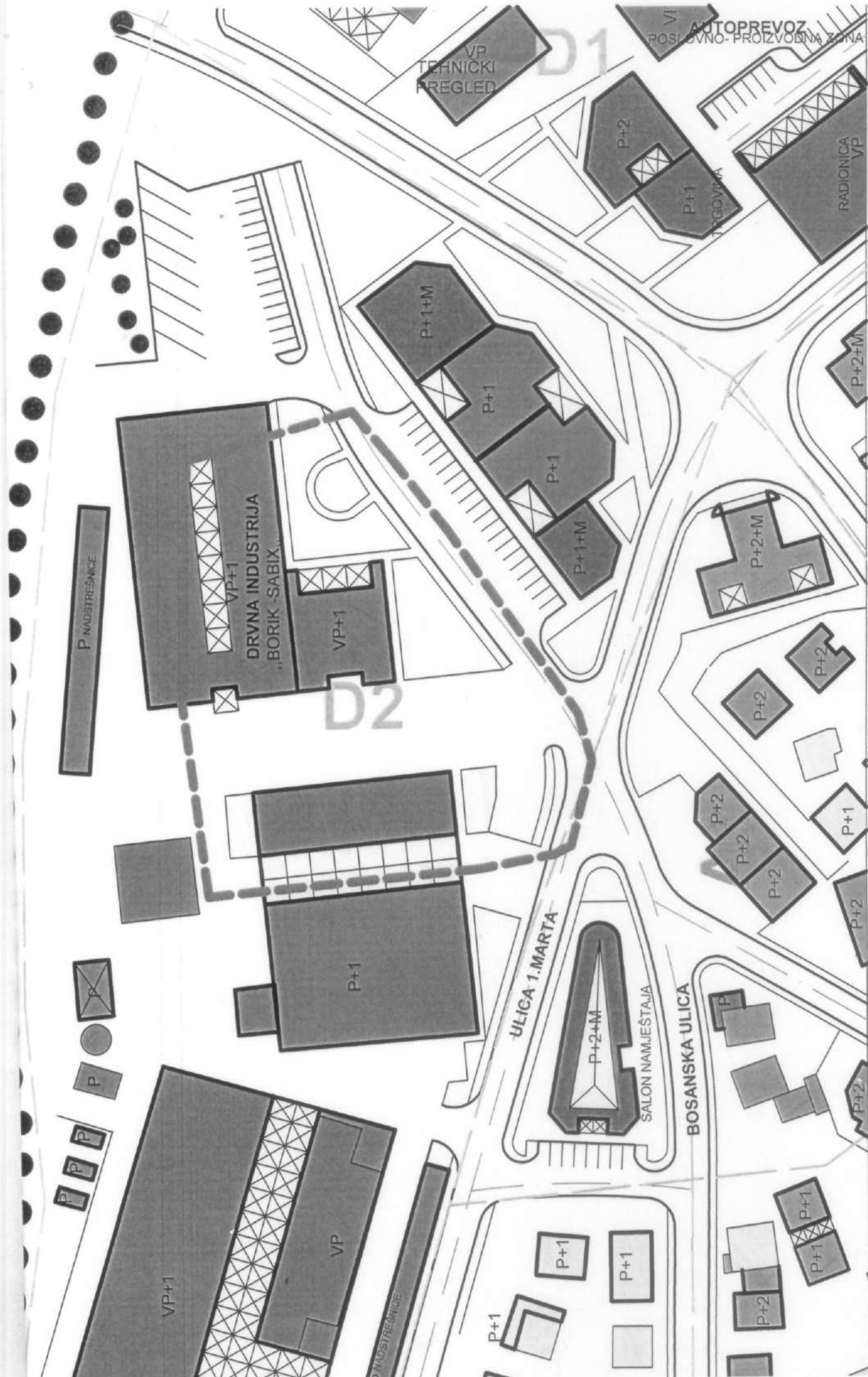
Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.

NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić







AUTOPREVOZ  
POSLOVNO-PROIZVODNA ZONA

VP  
TEHNIČKI  
PREGLED

RADIONICA  
VP

P  
NADSTREŠNICE

DRVNA INDUSTRIJA  
„BORIK -SABIX“

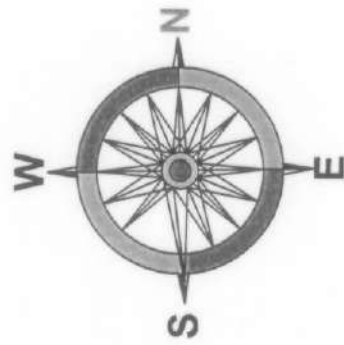
D2

ULICA 1. MARTA

SALON NAMJEŠTAJA

BOSANSKA ULICA

"STI  
NARUČIL  
ELABOR  
FAZA PR  
DIREKTC



## LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP CENTAR MAGLAJ -SJEVERNI DIO

 GRANICA OBUHVATA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

### NAMJENA OBJEKATA:

 POSLOVNI OBJEKTI

 POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 STAMBENI OBJEKTI

### SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

### NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



**"STILPROJEKT" P.J. Maglaj**

VODEĆI PLANER: Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

SARADNIK: Alen Terzimehić dipl.ing.

NARUČILAC: OPĆINA MAGLAJ

sadržaj:

ELABORAT: DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG  
PLANA "CENTAR MAGLAJ-SJEVERNI DIO"

**IZVOD iz VAŽEĆEG R.P.  
sa GRANICOM OBUHVATA IZMJENE**

FAZA PROJEKTA: PRIJEDLOG PLANA

Šifra projekta: IRP-M-05/21

M, 1:1000

DIREKTOR: Jasmin Halilović dipl.ing.arh.

Maglaj, 05.2021. god.

No: RP.01





ZEMLJIŠTE "TRANSEY" d.o.o. Maglaj

D2

D1

B4

A8

B4

A7

VP  
TEHNIČKI  
PREGLED

ALTOPREVOZ  
POSLOVNO-PROIZVODNA ZONA

RADIONI

TRGOVINA

P+1+M

P+1

P+1

P+1+M

P+2

P+2+M

P+2

P+2

P+2

P+2

P+2

P+1

P+2

P  
DOGRADNJA

POSTOJEĆI  
POSLOVNI  
OBJEKAT  
"EURO MEAT" d.o.o.  
Maglaj  
P+1

DOGRADNJA  
P+1

POSLOVNI  
OBJEKAT  
P+1

VP+1

VP

ULICA 1.MARTA

ULICA ALEJA LJILJANA

ANSKA ULICA

P+1

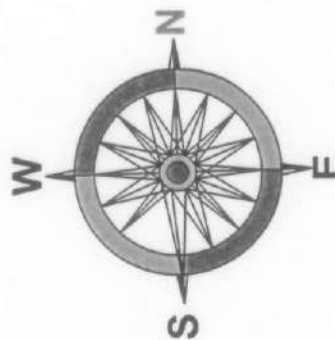
P+1

P+1

P+1

P+2





## LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP CENTAR MAGLAJ -SJEVERNI DIO

 GRANICA OBUHVATA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

### NAMJENA OBJEKATA:

 POSLOVNI OBJEKTI

 POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 STAMBENI OBJEKTI

### SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

### NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



<b>"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj</b>		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	sadržaj: <b>PLAN NAMJENE I RAZMJEŠTAJA OBJEKATA</b>	
ELABORAT:	DJELIMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAJ - SJEVERNI DIO"		
FAZA PROJEKTA:	PRIJEDLOG PLANA	Šifra projekta: IRP-M-05/21	M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 05.2021. god.	No: RP.04