

NACRT

Na osnovu člana 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 pristupanju izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ broj: 02- 45-1-301 /2021 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 Nacrta djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio”

Član 1. (Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom usvaja se Nacrt djelimične Izmjene Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio” („Službene novine općine Maglaj“, broj 04/07).

Zahtjev „Alu Wood Inžinjering“ d.o.o. Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1430/2 „BANKA“ Kuća zgrada i Dvorište ukupne površine 1300 m², upisana u PL. broj: 2701 koje se nalazi u ulici Aleja Ljiljana, prostor postojećeg poslovnog objekta PBS (Privredna banka Sarajevo) u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu na navedenom zemljištu u okviru kojeg se postojeći poslovni objekat PBS (Privredne banke Sarajevo) zadržava sa statusom stalnog objekta, izvršile izmjene namjene i razmjestaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te prema postojećem stanju izgrađenosti **opredjelila izgradnja poslovno-stambenog objekta.**

Smjernice i urbanističko-tehnički uslovi za planirani poslovno –stambeni objekat određuju se prema odredbama Odluke o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Maglaj –Centar – južni dio“ (Odluka broj: 02- 45-1-301 /2021 od 03.02.2021) kojim je u obrazloženju definisano da će nakon usvajanja predložene Odluke u daljem postupku, izradi projektnog zadatka za izradu Prednacrt dokumenta u odnosu na zahtjev investitora “Alu wood Inžinjering” d.o.o. Maglaj , od strane Nosioca pripreme biti određeni urbanističko tehnički uslovi, lokacijska pozicija, dimenzije i spratnost planirnog objekta, a koji bi se u Nacrtu dokumenta prezentirali Općinskom vijeću Maglaj, o čemu bi se raspravljalo i u postupku javnog uvida i javne rasprave.

Osnov za izradu smjernica i urbanističko tehničkih uslova su odredbe i pokazatelji iz Tekstualnog i Grafičkog dijela Regulacionog plana “Centar Maglaj - južni dio“ (Službene novine općine Maglaj, broj: 04/07) i Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ (Službene novine općine Maglaj, broj: 04/07).

Prema stručnim pokazateljima u navedenoj dokumentaciji, uvažavajući uspostavljeni osnovni koncept lokacijske pozicije i strukture izgrađenih objekata, saobraćajno rješenje i uslove zaštite od požara i eksplozija, **Nosilac pripreme odredio je osnovne smjernice i urbanističko-tehničke uslove** za planirani stambeno-poslovni objekat, tako da je na predmetnoj lokaciji planiran stambeno poslovni objekat dimenzija u osnovi suterena i prizemlja 20,00 m x (širina) x 25,00 m (dužina).

Spratnost planiranog objekta se određuje do max spratnosti Sut (suterena) +P(prizemlje) +5 (spratova), ili (Sut +P+4 sprata +M (mansarda)

Spratne etaže se prema ulici Aleja Ljiljana, postojećem objektu M4 i stambenom objektu uz ulicu Civilnih žrtava rata povećavaju za 1,50 m.

Kolski prilaz planiranom objektu predviđa se iz ulice Civilnih žrtava rata već postojećim prilazom između stambenih objekata P+2, odakle se predviđa i rampa za suteran objekta.

U okviru slobodnog prostora planiraju se parking prostori osim u dijelu prema objektu „Soliter“.

Građevinske linije (najistureniji dio objekta) se određuju na udaljenosti od cca 12,0 m od objekta „Soliter, na udaljenost od Ulice Aleja Ljiljana cca 9,0 metara, od stambenog objekta M4 na udaljenosti od cca 15,0 metara i od stambenog objekta P+2 cca 6,50 metara.

Član 3

Nacrt Izmjene Regulacionog plana sastoji se od Tekstualnog i Grafičkog dijela.

TEKSTUALNI DIO:

Izvod iz urbanističke osnove

Projekcija izgradnje i uređenja prostora

Smjernice za provođene 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 parcelacije
5. Plan namjene korištenja prostora
6. Plan Namjene i Razmještaja objekata
7. Plan saobraćaja
8. Plan regulacionih i građevinskih linija
9. Plan infrastrukture

Član 4.

O Nacrtu Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni 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 d.o.o. „Stilprojekt“ Zavidovići podružnica Maglaj, 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 – južni dio“ pripremit će Prijedlog plana i dostaviti Općinskom vijeću Maglaj na usvajanje.

Član 9

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

Broj:
Maglaj

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

O B R A Z L O Ź E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj- južni dio" sadržan je u odredbama člana 41, 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), i Odluci o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana broj: 02-45-1-301/2021 od 03.02.2021. 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.

OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA INVESTITORA

Zahtjevom od 06.02.2020 godine, za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove 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: 1430/2 ukupne površine 1300 m², u ulici Aleja Ljiljana na kojoj je trenutno izgrađen poslovni objekat PBS (Privredne banke Sarajevo) dimenzija 24,50 x 22,75 metara spratnosti P+1 koji je kao takav nefunkcionalan.

Na predmetnoj lokaciji vlasnik planira rušenje postojećeg poslovnog objekta i izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta, a sve u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije, te rješavanja parking mjesta na otvorenom i u suterenu objekta.

Predlaže se izgradnja poslovno-stambenog objekta maksimalne širine 21 metar i dužine 32 metra u nivou suterena i prizemlja, a 35 metara u nivou ostalih stambenih etaža, te sa ledne zapadne strane izgradnja ulazne rampe za suterensku garažu.

U smislu spratnosti planira se objekat spratnosti Su+P+7S (suteran, poslovno prizemlje – stambeno prizemlje i 7 stambenih spratova).U suterenu objekta planirano je 26 parking mjesta i vanjsko poprečno parkiranje uz planirani stambeni ulaz 11 parking mjesta što bi ukupno iznosilo 40 parking mjesta.

Lokacijski planirani objekat je postavljen u okviru vlasničkog zemljišta u okviru kojeg zemljišta su i planirana parking mjesta za navedeni objekat.

Planirani objekat bi ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su utvrđene planskom dokumentacijom, a koje su određene od ulice Aleja Ljiljana.Svojim gabaritnom površinom zauzimao bi 735 m² površine građevinske parcele od 1300 m².

Lokacijska pozicija planiranog objekta prikazana je na Situacionom rješenju Prijedloga izmjene Regulacionog plana, a svojom postavkom daje i udaljenosti od od granica građevinske parcele koje predstavljaju regulacione linije , kao i udaljenosti od najbližih susjednih objekata.

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana označene su slijedeće udaljenosti:

- granica najisturenijeg dijela objekta od ulice Aleja Ljiljana 8,14 metara
- granica najisturenijeg dijela objekta sa sjeverne strane od granice parcele 7,0 metara, a od najisturenijeg dijela postojećeg objekta Soliter P+13 je 11,73 metra
- granica najisturenijeg dijela objekta sa zapadne strane od granice građevinske parcele je 3,0 metra od postojećeg stambenog objekta M4(P+3) je 6,04 metra koja –rubnim vanjskim dijelom je na granici građevinske parcele i dođe na udaljenost od objekta cca 3,20 metara
- granica najisturenijeg dijela objekta od ulice Civilnih žrtava rata (P+2) je 6.85 metara

Stanje po planskoj dokumentaciji

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1430/2 površine 1300 m² nalazi u okviru Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ (Službene novine općine Maglaj, broj: 04/07).

Lokacijom je u južnom dijelu grada – prostor postojećeg poslovnog objekta PBS (Privredne banke Sarajevo) uz ulicu Aleja Ljiljana, između objekta „Soliter“ spratnosti P+13, stambenog objekta M4 spratnosti P+3 i stambenog objekta P+2.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ postojeći poslovni objekat je zadržan sa statusom stalnog objekta sa postojećom namjenom, dimenzijama i spratnosti. Na prostoru između objekta soliter i poslovnog objekta je predviđen javni parking prostor sa predviđenih 17 parking mjesta.

Prilaz objektu je zadržan iz ulice Aleja Ljiljana a oko objekta su planirane javne zelene površine i uređene asfaltne površine.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za postojeći poslovni objekat nisu određene nove granice građevinske parcele stanje je zadržano prema postojećem stanju izgrađenosti.

Izmjene po zahtjevu investitora u odnosu na plansku dokumentaciju

Zahtjevom za izmjenu Regulacionog plana po zahtjevu „Alu wood inžinjering“ d.o.o. Maglaj se mijenja namjena i razmještaj objekat tako što se na lokaciji postojećeg poslovnog objekta BANKE dimenzija 24,50 x 22,75 metara spratnosti P+1 predlaže izgradnja stambeno-poslovnog objekta koji bi imao veće dimenzije i to maksimalne širine 21 metar i dužine 32,0 metra u nivou suterena i prizemlja, a 35,00 metara u nivou ostalih stambenih etaža. Lokacijski postavlja se na mjesto postojećeg objekta i povećava u okviru vlasničkog zemljišta.

U odnosu na spratnost postojećeg poslovnog objekta banke od P+1, prijedlogom investitora stambeno poslovni objekat bi bio veće spratnosti i to SU+P+7S(suterena+poslovno stambeno prizemlje +7 stambenih spratova).

Mijenjalo bi se djelimično i saobraćajno rješenje tako što bi se umjesto kolskog prilaza postojećeg objekta BANKE koji je bio iz ulice Aleja Ljiljana, prema prijedlogu rješenja kolski prilaz i ulaz u stambeni dio objekta odredio iz ulice Sulejmana Omerovića Cara, odakle se predviđa i prilaz silaznoj rampi za suterena objekta, a ulaz u poslovni dio objekta iz ulice Aleja Ljiljana.

Osim toga prijedlogom rješenja investitora izvršile bi se i korekcije kojim se predviđa ukidanje planiranog javnog parking prostora sa 17 parking mjesta koji je predviđen za izgrađene objekte, te se u okviru vlasničkog zemljišta osim parking prostora u suterenu objekta (26 parking mjesta) predviđa u okviru vlasničkog zemljišta dodatnih 11 parking mjesta i 3 parking mjesta za poslovni prostor u prizemlju zgrade uz ulicu Aleja Ljiljana, što bi ukupno iznosilo 40 parking mjesta.

U okviru planiranog rješenja, građevinske i regulacione linije se djelimično koriguju prema lokacijskoj poziciji planiranog objekta.

PROVEDENI POSTUPAK IZMJENE REGULACIONOG PLANA

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 Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“ (Odluka broj: 02-45-1-301/2021.

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni 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 Prednacrt, Nacrt i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupak javnog uvida i javne rasprave na Nacrt dokumenta.

Dana 02.03.20221.godine Načelniku Općine i Općinskom vijeću Maglaj dostavljen je Zahtjev

Kućnog savjeta objekta Soliter S1, sa potpisom 67 stanara, koji traže da se preispita Odluka općinskog vijeća o pristupanju izmjeni Regulacionog plana, „Centar Maglaj – južni dio“ jer je ista donesena bez ispitivanja i mišljenja 500 direktno ugroženih stanara ovog dijela grada.

Pored toga i Kućni savjet objekta M4 Načelniku općine i Općinskom vijeću dostavio je 05.03.2021. godine Zahtjev kojim se ukazuje na donošenje navedene Odluke bez mišljenja građana ovog dijela grada koji su direktno ugroženi planiranom gradnjom.

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 dana 01.04.2021. godine Ugovor o izradi Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“.

Određivanje smjernica i urbanističko-tehničkih uslova za izmjenju Regulacionog plana

Općinsko vijeće Maglaj donošenjem Odluke o pristupanju djelimične izmjene Regulacionog plana utvrdilo je postojanje interesa za izmjenju namjene i razmještaja objekata i prostora na lokaciji – prostoru postojećeg poslovnog objekta PBS u Maglaju te članom 2. **opredjelilo izgradnju poslovno stambenog objekta na ovom prostoru.**

Kako je navedeno u obrazloženju predložene Odluke u daljem postupku izradi projektnog zadatka za izradu Prednacrt dokumenta u odnosu na zahtjev investitora “Alu Wood Inženjering” d.o.o. Maglaj, od strane Nosioca pripreme odredili bi se urbanističko tehnički uslovi, lokacijska pozicija, dimenzije i spratnost planirnog objekta, a koji bi se u Nacrtu dokumenta prezentirali Općinskom vijeću Maglaj, o čemu bi se raspravljalo i u postupku javnog uvida i javne rasprave.

Prema određenim obavezama Nosiocu pripreme - Načelnik Općine, Služba za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove, pristupljeno je izradi smjernica i urbanističko tehničkih uslova za planirani stambeno-poslovni objekat.

Osnov za izradu smjernica i urbanističko tehničkih uslova je važeći Regulacioni plan “Centar Maglaj južni dio” Tekstualni i Grafički dio plana kao i Odluka o provođenju Regulacionog plana (Službene novine općine Maglaj, broj: 04/07).

Za određivanje urbanističko tehničkih uslova korišteni su utvrđeni stručni parametri iz Odluke o provođenju Regulacionog plana, koeficijent izgrađenosti, procenat zauzetosti građevinske parcele, gustine stanovanja kao i ostala dokumentacija, Pravilnici o zaštiti od požara i eksplozija visokih objekata i osiguranja saobraćajnih i manipulativnih površina za intervencije vozila.

Nakon toga posebno je izvršena analiza navedene lokacije, sa aspekta njene specifičnosti jer se u konkretnom slučaju predmetna lokacija nalazi unutar prostora između tri izgrađena objekta različitih dimenzija i spratnosti koji predstavljaju izgrađenu urbanu strukturu, uvažavajući lokacijske pozicije izgrađenih objekata sa smicanjima i ostavljenim okolnim prostorom i komunikacijama za ovu vrstu objekata kolektivnog stanovanja a što diktira i postavlja uslove za novoplanirani objekat.

Primjenjujući sve navedeno, zaključeno je da na predmetnoj lokaciji treba interpolirati objekat koji će ovaj prostor centralne urbane zone, arhitektonski upotpuniti poštujući već uspostavljeni osnovni koncept.

Lokacijske pozicije izgrađenih objekata su diktirale planiranu gradnju te su u odnosu na prijedlog

investitora, izvršene korekcije planiranih dimenzija i spratnosti, prilaza, lokacije silazne rampe za suteran objekta kao i prijedlog izgradnje vanjskog parkiranja.

Na predmetnoj lokaciji prema navedenim stručnim parametrima, utvrđene su smjernice i urbanističko tehnički uslovi, kojim se na navedenoj lokaciji planira stambeno –poslovni objekat dimenzija 20,0 m (širina) x 25,0 m (dužina) u osnovi suterana i prizemlja, spratnosti Sut (suteran)+P(prizemlje)+ 5(spratnih etaža), a (prema Odluci o provođenju max spratnost (Sut+P+4+M).

U gornjim etažama daje se prema okolnom slobodnom prostoru mogućnost proširenja spratnih etaža na tri strane objekta za 1,50 metara, stim da se spratne etaže ne proširuju prema objektu Soliter.

Kolski prilaz planiranom objektu predviđa se iz ulice Civilnih žrtava rata već postojećim prilazom između stambenih objekata P+2.

Rampa za suteran objekta određuje se sa južne strane sa koje je i kolski prilaz planiranom objektu.

Građevinske linije određuju se u odnosu na postojeće okolne objekte i to:

- udaljenost građevinske linije od ulice Aleja Ljiljana na srednjem dijelu iznosi 9,0 metara.
- udaljenost građevinske linije planiranog objekta od objekta Soliter iznosi cca 12,0 metara
- udaljenost građevinske linije od stambenog objekta M4 iznosi 15,0 metara a od stambenog objekta P+2 cca 6.50 metara.

Navedenim udaljenostima građevinskih linija zadovoljeni su uslovi zaštite od požara te osigurane saobraćajne i manipulativne površine za interventna vozila, prema Pravilniku o zaštiti visokih objekta od požara (Sl. Novine FBiH broj: 81/11).

Prednacrt i Nacrta dokumenta

Prema ugovornim obavezama, kao i odredbama Odluke o pristupanju Nosiocu izrade dostavljene su navedene Smjernice i urbanističko tehnički uslovi za planirani stambeno-poslovni objekat za izradu Prednacrt dokumenta, odnosno fazu dokumenta koja se radi u ovom postupku, a kako je to definisano u članu 6.Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana- redovni postupak.

Nosilac izrade dostavio je Prednacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj- južni dio“. 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 tekstualnog i grafičkog dijela utvrđeno je da je potrebno izvršiti određene korekcije u tekstualnom i grafičkom dijelu i dopuniti u skladu sa datim smjericama i utvrđenim urbanističko-tehničkim uslovima Nosioca pripreme –Općine Maglaj.

Na Prednacrt dokumenta Nosilac Pripreme aktom broj: 05-19-7-370/21 od 27.04.2021 godine dao je stav i određene sugestije i smjernice Nosiocu izrade za izradu Nacrta dokumenta.

Nosilac izrade uradio je Nacrt dokumenta i dostavio Općini Maglaj kao Nosiocu pripreme, na provođenje daljih postupaka.

Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ urađen je u sadržaju i obliku u Tekstualnom i Grafičkom dijelu u skladu sa odredbama Odluke o pristupanju Izmjene Regulacionog plana, datim smjericama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama.

Nije bilo izmjena u odnosu na plansko rješenje u Prednacrtu dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o usvajanju Nacrta djelimične Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni 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.

U prilogu dostavljamo:

- Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana „Alu Wood Inžinjeri“ d.o.o. Maglaj
- Situacija- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana „Alu Wood inžinjeri“ d.o.o. Maglaj
- Dostavljeni Zahtjev Kućnog savjeta objekta Soliter S1 od 24.02.2021. godine
- Dostavljeni zahtjev Kućnog savjeta objekta M4 od 25.02.2021. godine.

Izvod iz Nacrta djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio"

- Izvod iz važećeg Regulacionog plana –Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Karta Plan namjene i razmještaja objekata –planirano stanje
- Karta Plan građevinskih i regulacionih linija –planirano stanje

Obrađivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NACELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić





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

Ziraat Bank BH d.d. 186-000-1063506084

PBS d.d. 1011450054355128

Datum, 24.02.2020. godine

OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

NAČELNIK OPĆINE MAGLAJ

SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE

I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE



PREDMET: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar - južni dio“, a u svrhu izgradnje stambeno-poslovne zgrade na mjestu sadašnjeg objekta PBS banke na zemljištu k.č.br.1430/2, k.o. Maglaj

Poštovani,

U vlasništvu „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj, Ugovorom o kupoprodaji sa PBS bankom d.d. Sarajevo zaključenog kod notara Sajma Sejmenović br. OPU-IP:47/2020 od 12.02.2020.godine je parcela označena sa k.č. br. 1430/2, k.o. Maglaj, ukupne površine od 1300m² upisano u PL broj: 2701, u ulici Aleja ljljana u Maglaju, a na kojoj je trenutno izgrađen nefunkcionalni objekat PBS banke koji je planiran za rušenje nakon poplava 2014.godine.

Sadašnji vlasnik zemljišta „ALU WOOD INŽINJERING“ d.o.o. Maglaj planira rušenje postojećeg nerentabilnog objekta dim. 24,50 x 22,75m, spratnosti P+1 na predmetnoj lokaciji i izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta, a sve u cilju bolje funkcije i organizacije prostora i objekta, odnosa i dispozicije istog na parceli, te rješavanja parking mjesta na otvorenom, u suterenu garažna parking mjesta itd., pojavila se potreba za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana na ovoj zoni obuhvata tj. parcele k.č.br.1430/2 površine 1300m².

Naime, ovom djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, planirani objekat bi bio maksimalne širine 21 metar i dužine 32,00 metra u nivou suterena i prizemlja, a 35,00 metara u nivou ostalih stambenih etaža, a sa leđne zapadne strane parcele bi bila ulazna rampa za suterensku garažu.

U smislu spratnosti bi planirani objekat imao spratnost Su+P+7S (suteran, poslovno-stambeno prizemlje i 7 stambenih spratova). Visina predmetnog objekta bi bila srednja visina između postojećeg susjednog objekta soliter spratnosti P+14 spratova i susjednih objekata sa južne i zapadne strane spratnosti P+2 i P+3.

Izmjenom Regulacionog plana bi osim parking prostora u suterenu zgrade (planirano 26 parking mjesta), bilo predviđeno i vanjsko poprečno parkiranje uz planirani stambeni ulaz u zgradu sa dodatnih 11 parking mjesta i 3 parkinga za poslovni prostor u prizemlju zgrade uz ulicu Aleja ljiljana tj. ukupno bi bilo unutarnjih i vanjskih 40 parking mjesta.

Planirani objekat bi u suštini ostao u građevinskoj i regulacionoj liniji koje su i predviđene postojećim Regulacionim planom.

Time bi funkcionisanje predviđenog stambeno-poslovnog objekta koji bi se započeo graditi u drugoj polovini tekuće godine, odmah po dobijanju odobrenja za građenje, bilo optimizirano na predmetnoj parceli, a ujedno bi se poboljšao koeficijent izgrađenosti na tom dijelu grada, te ostvarili elementi modernog stanovanja i poslovanja.

S toga Vas molim, da Investitoru „Alu wood inženjering“ d.o.o. Maglaj odobrite djelimičnu Izmjenu Regulacionog plana za predmetnu parcelu po skraćenom postupku, a sve prema Situaciji sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana, izrađenoj od strane Projektnog biroa „Stilprojekt“ d.o.o. PJ Maglaj.

Prilozi zahtjevu:

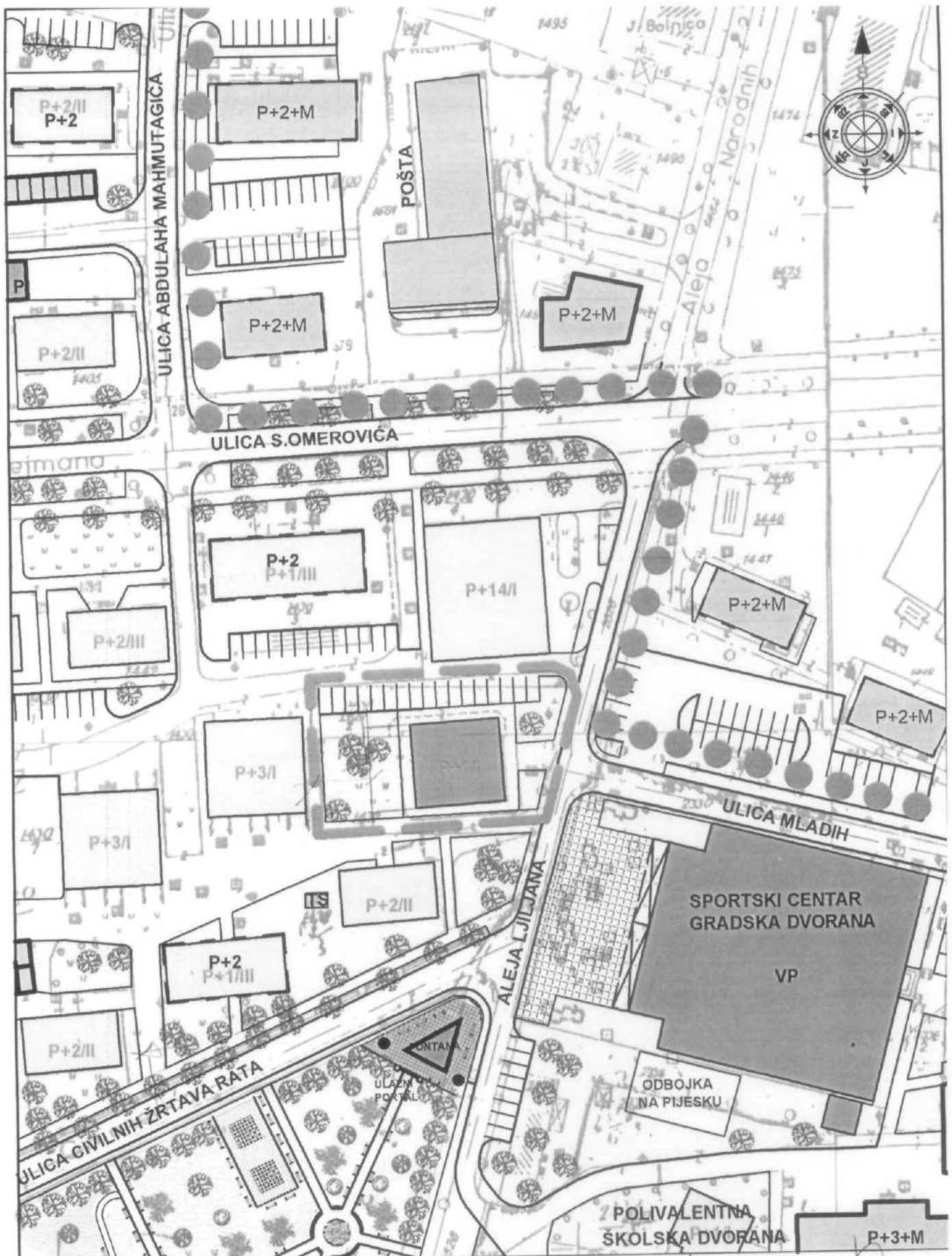
1. Situacija sa prijedlogom za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana u mjerilu M 1:250
2. Izvod iz Reg. plana Maglaj centar-južni dio sa obilježenom predmetnom parcelom na kojoj se planira Izmjena Reg.plana i novi stambeno-poslovna zgrada;
3. Kopija katastarskog plana parcele k.č. br.1430/2 sa ucrtanim postojećim objektom PBS banke.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

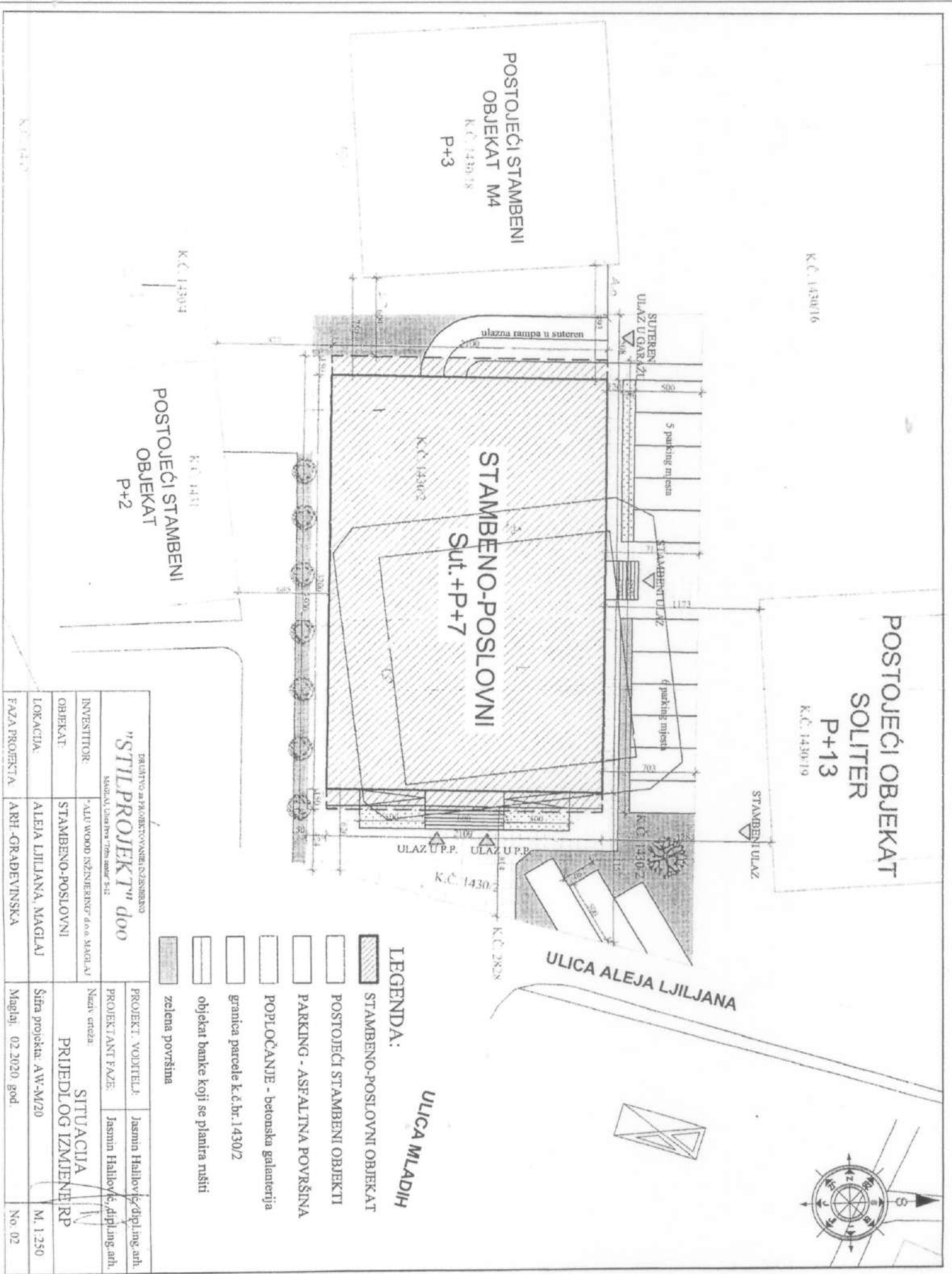
ALU WOOD INŽINJERING d.o.o. Maglaj



Direktor: Džinić Alen, dipl.pravnik



DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING "STILPROJEKT" doo MAGLAJ, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		PROJEKT. VODITELJ: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh. PROJEKTANT FAZE: Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.
INVESTITOR: "ALU WOOD INŽINJERING" d.o.o. MAGLAJ OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI	Naziv crteža: IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE	
LOKACIJA: ALEJA LJILJANA, MAGLAJ FAZA PROJEKTA: ARH.-GRAĐEVINSKA	Šifra projekta: AW-M/20 Maglaj, 02.2020. god.	M, 1:1000 No: 01



POSTOJEĆI OBJEKAT
SOLITER
P+13

K.C. 1430/16

K.C. 1430/19

POSTOJEĆI STAMBENI
OBJEKAT M4
P+3

K.C. 1430/18

POSTOJEĆI STAMBENI
OBJEKAT
P+2

K.C. 1431

K.C. 1430/4

STAMBENO-POSLOVNI
Sut. + P+7

K.C. 1430/2

ULAZ U P.P. ULAZ U P.P.

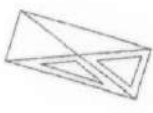
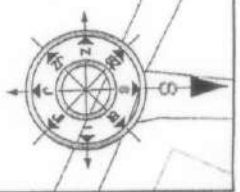
K.C. 1430/2
K.C. 2808

ULICA ALEJA LJILJANA

LEGENDA:
ULICA MLADIH

- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
- PARKING - ASFALTNA POVRŠINA
- POPLOČANJE - betonska galanterija
- granica parcele k.č.br. 1430/2
- objekat banke koji se planira rušiti
- zelena površina

IZDAJIO ZA PROJEKTOVANJE/IZDAJIO "STILPROJEKT" doo <small>MAĐAR: Ulica Petra "78th soldier" 5-12</small>		PROJEKT. VOĐITELJ: Jasmina Halilović, dipl.ing. arh. PROJEKTANT FAZE: Jasmina Halilović, dipl.ing. arh.	
INVESTITOR:	"ALU WOOD INŽINERINŠKI" d.o.o. MAĐARAJ	Naziv crteža: SITUACIJA PRIJEDLOG IZMJENE RP	
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI	Šifra projekta: AW-M/20	
LOKACIJA:	ALEJA LJILJANA, MAĐARAJ	M. 1:250	
FAZA PROJEKTA:	ARH.-GRAĐEVINSKA	Mađaraj, 02.2020. god. No. 02	



Kućni savjet objekta Soliter S1
Aleja Ljiljana bb
Maglaj

Maglaj, 24.02.2020.g.

Općina Maglaj
Načelnik općine Mirsad Mahmutagić

Općinsko vijeće Maglaj
Predsjedavajuća Svjetlana Zamboni

- Za urbanizam općine Maglaj
Zahtjev

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINA MAGLAJ
Služba za boračko-invalidsku i socijalnu zaštitu
opću upravu i društvenu djelatnost

PRIMJENO	02.03.2020		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Broj priloga
		1297	

Poštovani,

Informisani smo da je općinsko vijeće Maglaj donijelo Odluku o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj - južni dio" - izgradnje stambeno poslovnog objekta, bez bilo kakvih prethodnih stručnih analiza, pravila struke a posebno bez ispitivanja interesa i mišljenja, preko 500 direktno ugroženih stanara ovog dijela grada.

Iz tog razloga se obraćamo Općinskom vijeću Maglaj da pod hitno preispita svoju odluku i pokuša obrazložiti razloge pomenute izmjene a posebno, pokuša odgovoriti kako je uopšte moguća ovakva izmjena bez frapantnog kršenja urbanističkih principa, pravila urbanističke struke i zakonskih propisa.

Teško je nabrojati sve, dugoročno nesagledive posljedice po urbanizam Maglaja i posebno kvalitet života 500 građana direktno ugroženih ovom intervencijom u pogledu blizine susjednih objekata, rješenja saobraćaja, zakonskog koeficijenta izgrađenosti, dozvoljene gustine naseljenosti, onemogućavanja dnevnog svjetla kao ljudskog prava, povećanja troškova grijanja, umanjenja vrijednosti nekretnina, održavanja zgrade, protivpožarne zaštite, parking prostora, socijalnih odnosa i konflikta, zelenih površina, i niza drugih posljedica koje će uslijediti ovakvom vašom odlukom.

Ogorčeni smo ovakvim načinom predstavljanja građana i odlučivanjem u ime građana, gdje se, mimo bilo kakvih urbanističkih principa, jednokratni interesi pojedinaca stavljaju iznad dugoročnog interesa minimalno 500 građana ovog grada i njihovih potreba i kvaliteta života primjerenog 21. vijeku.

Želimo da vjerujemo da ste predstavnici interesa građana koji su vas birali i vjerujemo da nas nećete prinuditi na borbu i zaštitu prava kod nadležnih institucija.

Predlažemo dosljedno poštivanje i primjenu važećeg Regulacionog plana Maglaj jug i izgradnju ovog dijela grada prema potrebama i namjenama prostora u skladu sa pravilima i normativima urbanističke struke.

Sačuvajmo naš lijepi Maglaj kakvog su nam generacije prije stvorile i sačuvale!

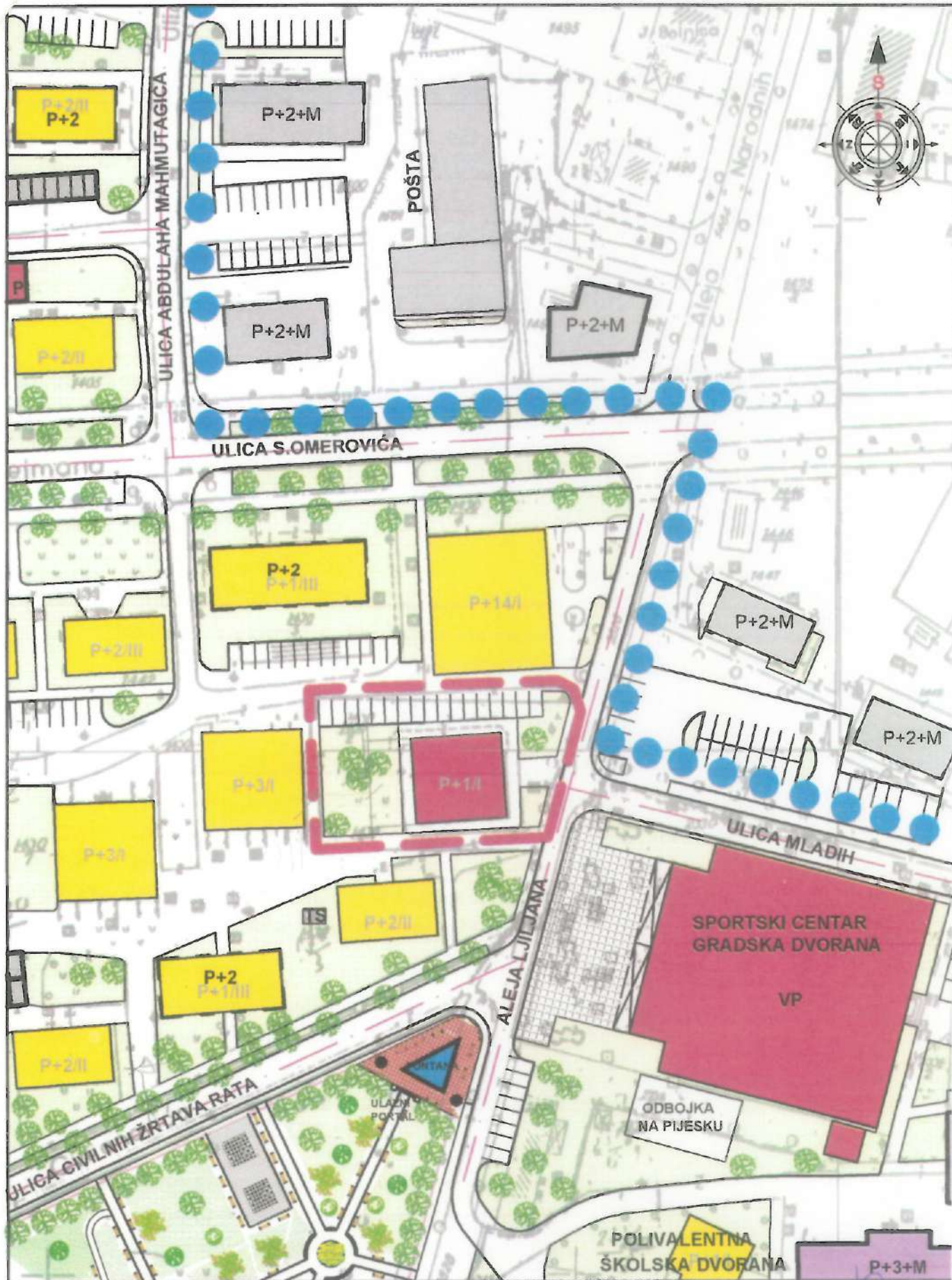
U potpisu, 250 stanara objekta S1.

KUĆNI SAVJET
Objekta Soliter S1
Aleja Ljiljana bb
Maglaj

Stojan

10 010 024 126

38	Museković Ildina	
39	Berčić Mirza	
40	Đurđević Ildina	
41	Bestagic Ildina	
42	BKK ELMA	Zedil Elma
43	Đukić Benjamin	Đukić Benjamin
44	Ismir Silje	
45	Aiman Mahmic	Aiman Mahmic
46	AMIRA MAHMIC	Amira Mahmic
47	SEJAD MAHMIC	Sejad Mahmic
48	Đurđević Ildina	Đurđević Ildina
49	Đurđević Ildina	Đurđević Ildina
50	Đurđević Ildina	Đurđević Ildina
51	GRADICA ZILJA	Gradica Zilja
52	PECC JANIOCC	Pecc Janiocc
53	ANCA AUTIMIR PECC	Anca Autimir Pecc
54	SEVA KURČIĆ	Seva Kurčić
55	AMEL MEŠIĆ	Amel Mešić
56	Jelena Kurćić	Jelena Kurćić
57	Nasiba Mešić	Nasiba Mešić
58	Malalić Merima	Malalić Merima
59	Malalić Denis	Malalić Denis
60	Sybil Fajkić	Sybil Fajkić
61	Jana Zukić	Jana Zukić
62	Fala Arzu	Fala Arzu
63	Lina Sević	Lina Sević
64	Uroš Arzu	Uroš Arzu
65	Malalić Merima	Malalić Merima
66	Mirza Smajčić	Mirza Smajčić
67	Amer Mykanović	Amer Mykanović
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		

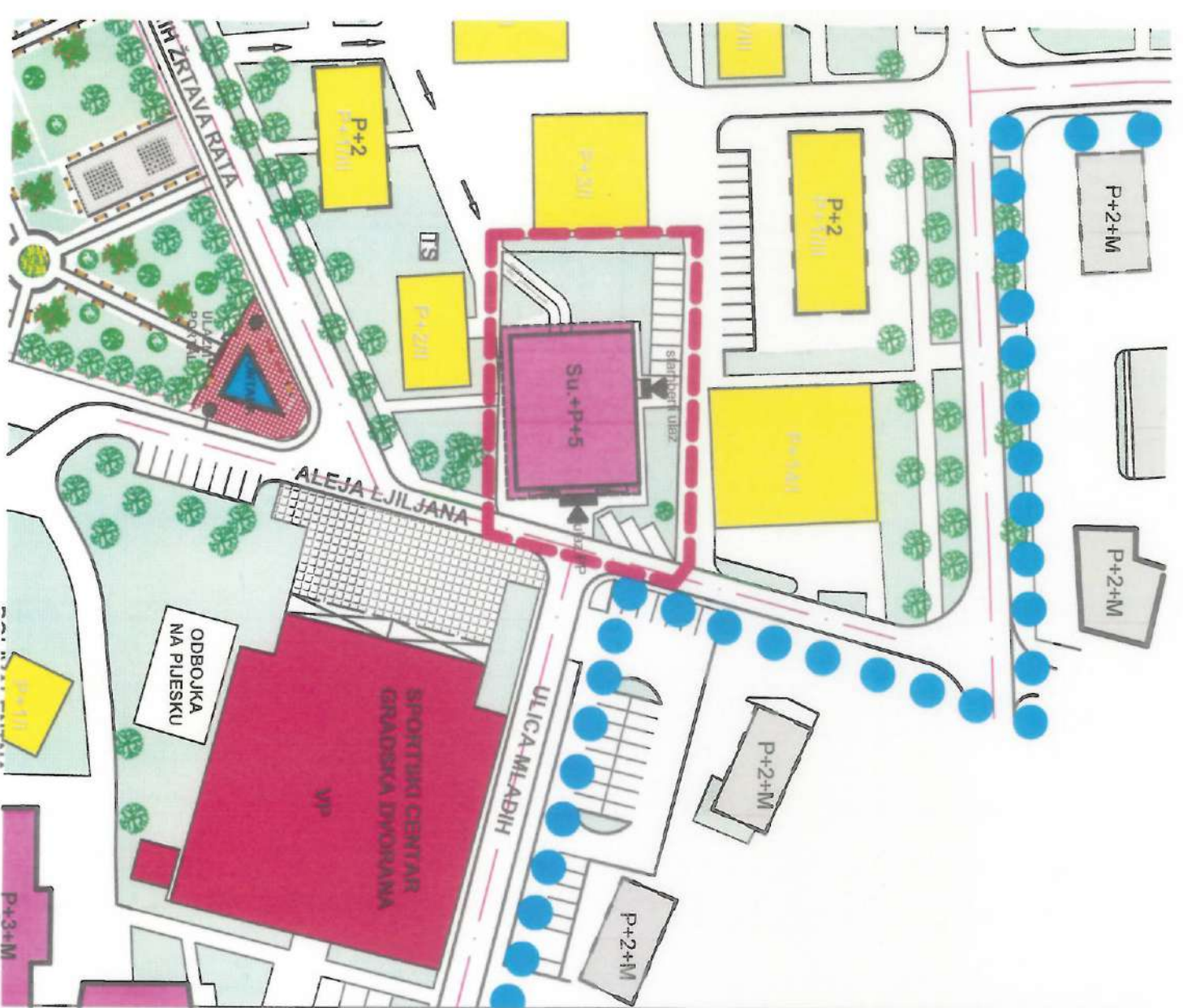


DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

"STILPROJEKT" doo

MAGLAJ, Ulica Prva "Tržni centar" S-12

INVESTITOR:	"ALU WOOD INŽINJERING" d.o.o. MAGLAJ	PROJEKT. VODITELJ:	Jasmin Halilović, dipl.ing. arh.
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI	PROJEKTANT FAZE:	Jasmin Halilović, dipl.ing. arh.
LOKACIJA:	ALEJA LJILJANA, MAGLAJ	Naziv crteža:	IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE
FAZA PROJEKTA:	ARH.-GRAĐEVINSKA	Šifra projekta: AW-M/20	M. 1:1000
		Maglaj, 02.2020. god.	No: 01



LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE
RP MAGLAJ CENTAR - JUŽNI DIO

 GRANICA OBUHVATA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PROJEKTOVANI OBJEKTI

NAMJENA OBJEKATA:

 STAMBENI OBJEKTI

 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

 POSLOVNI, JAVNI I DRUŠTVENI OBJEKTI

 POMOĆNI OBJEKTI

SPRATNOST OBJEKATA:

 P PRIZEMLJE

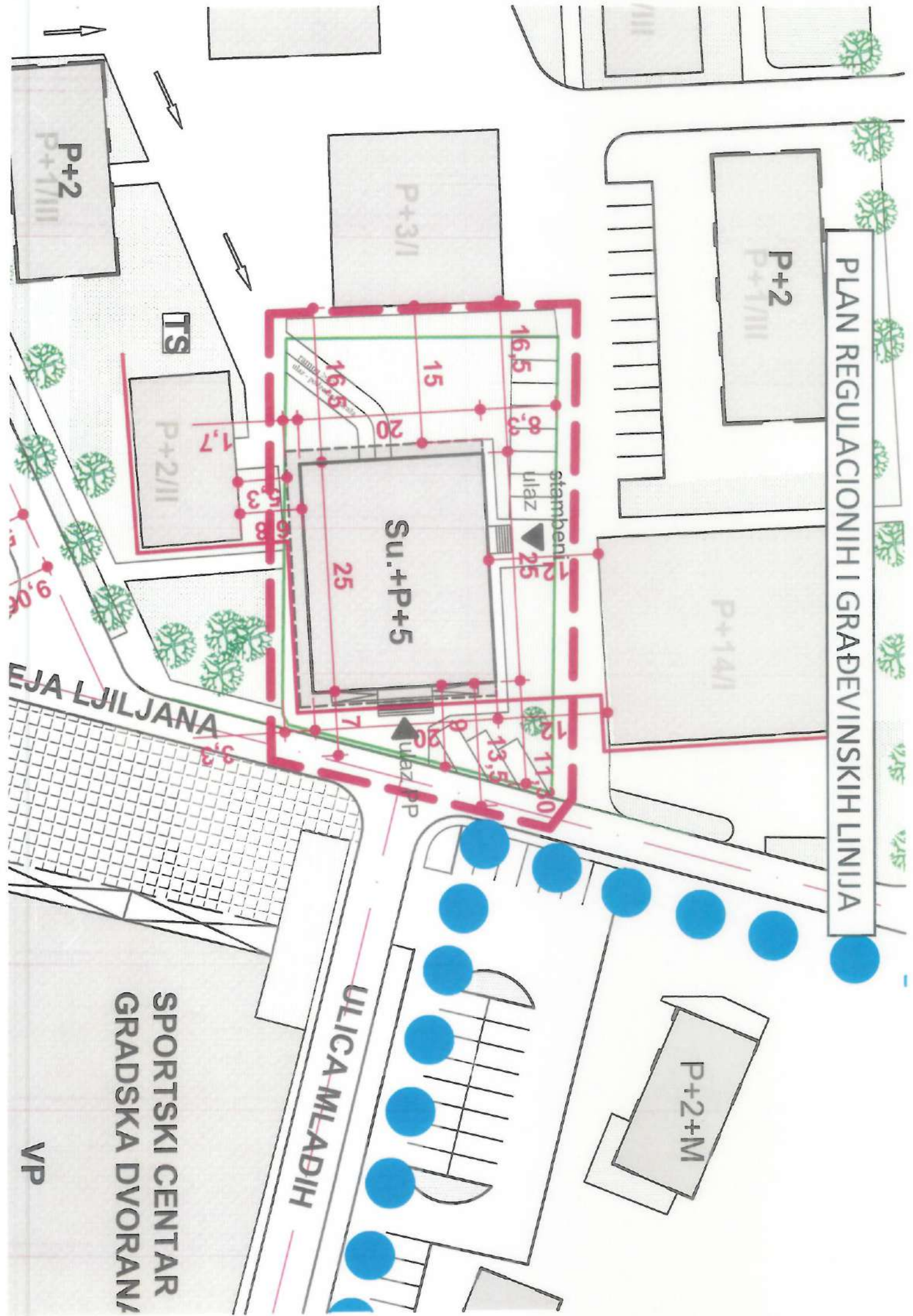
 P+n PRIZEMLJE + n SPRATOVA

NAMJENA POVRŠINA

 ZELENA POVRŠINA

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

PLAN REGULACIONIH I GRADEVINSKIH LINIJA



SPORTSKI CENTAR
GRADSKA DVORANA

ULICA MLADIH

EJA LJILJANA

VP