

## 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 usvajanju Nacrta djelimične izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ broj: 02- 04-1-878/21 od 18.05.2021 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 djelimična Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio” ( Službene novine općine Maglaj, broj: 04/07).

**Zahtjev „Alu Wood Inžinjeri“ d.o.o. Maglaj**

#### Član 2.

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1430/2 „BANKA“ Kuća zgrada i Dvorište ukupne površine 1300 m<sup>2</sup>, 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 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, izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te prema postojećem stanju izgrađenosti **opredjeljena izgradnja stambeno-poslovnog objekta.**

Smjernice i urbanističko-tehnički uslovi za planirani stambeno-poslovni 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),te provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave na Nacrt izmjene Regulacionog plana tako da se na predmetnoj lokaciji planira izgradnja stambeno poslovni objekta dimenzija u osnovi suterena i prizemlja 20,00 m( širina) x 29,50 m ( dužina).

Spratnost planiranog objekta se određuje do max spratnosti Sut (suteren) + P (prizemlje) + 5 ( spratova) stim da visina planiranog objekta ne prelazi najvišu tačku postojećeg objekta S30.

Spratne etaže se prema ulici Aleja Ljiljana i stambenom objektu uz ulicu Civilnih žrtava rata povećavaju za 1,50 m, tako da dimenzije iznose 21,50 (širina) x 31,0 m (dužina)

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 suteren objekta.

Ulaz u stambeni dio objekta određuje se sa južne strane od ulice Civilnih žrtava rata.

U okviru okolnog uređenja u dijelu slobodnog prostora prema objektu „Soliter“ u dužini parcele predviđa se vanjsko parkiranje i uređenje lokacije.

Pored toga opredjeljuje se pješački prilaz do ulaznog dijela planiranog stambeno poslovnog objekta i postojećeg stambenog objekta P+2 iz ulice Aleja Ljiljana i ulice Civilnih žrtava rata. Građevinske linije (najistureniji dio objekta) se određuju na udajenosti od cca10,0 metara od

objekta „Soliter, na udaljenost od Ulice Aleja Ljiljana cca 9,70 metara, od stambenog objekta M4 na udaljenosti od cca 12,0 metara od najisturenijeg dijela spratne etaže planiranog stambeno-poslovnog objekta, i od stambenog objekta P+2 cca 8.80 metara, u prizemnom dijelu objekta.

### **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 – 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 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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni 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 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ broj: 02- 04-1-878/21 od 18.05.2021 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 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 „ALU WOOD 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 bio 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.Svojom 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 m<sup>2</sup> 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 inženjering“ 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, Nacrta i Prijedloga dokumenta, te da se provodi postupk 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 izmjenu Regulacionog plana**

Općinsko vijeće Maglaj donošenjem Odluke o pristupanju djelimične izmjene Regulacionog plana utvrdilo je postojanje interesa za izmjenu 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 određeni 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 objekta 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).

## **Prednacrta 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 Prednacrta 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 Prednacrta 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 smjernicama 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 smjernicama Nosioca pripreme i utvrđenim Ugovornim obavezama.

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

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 18.05.2021. godine razmatralo je predloženu Odluku te nakon toga istu usvojilo i odredilo provođenje postupka javnog uvida i javne rasprave( Odluka broj: 02- 04-1-878/21).

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

Javni uvid na Nacrt Izmjene Regulacionog plana proveden je u period od 28.05 -11.06.2021. godine , nakon čega je održana Javna rasprava dana 15.06.2021. 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 nije izvršen ni jedan uvid u predloženi dokument Izmjene Regulacionog plana.

Javna rasprava je održana dana 15.06.2021. godine, na kojoj su prisustvovali predstavnici Nosioca izrade „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići PJ Maglaj, predstavnici Nosioca Pripreme Općine Maglaj i predstavnici Kućnog Savjeta objekta „Soliter“ i objekta M4 i 30 zainteresiranih građana.

Na javnoj raspravi Predstavnici Kućnog savjeta su iznijeli svoj pismeni stav u kojem su se izjasnili da ne osporavaju izgradnju na ovoj lokaciji ali traže da se ispoštuju određeni uslovi navedeni u njihovom pismenom stavu.

Pored toga učešće na raspravi su uzeli i predstavnici investitora koji su obrazložili razloge za navedenu izgradnju i planiranu investiciju te iskazali interes da se nađe kompromisno rješenje koje će zadovoljiti stanare koji stanuju u objektima koji su u neposrednoj blizini njihove lokacije.

Izneseni su od strane prisutnih određeni prijedlozi i potrebe korekcija planiranih dimenzija , spratnosti i građevinskih linija planiranog objekta.

Nakon duže rasprave i usaglašavanja korekcija na predloženo rješenje iz NACRTA izmjene Regulacionog plana usaglašen je zaključak kojim se predlažu određene izmjene a koje se

odnose na lokacijsku poziciju planiranog objekta, dužinu, ulaz u stambeni dio objekta, visinu i okolno uređenje.

Zaključkom je određeno da je potrebno planirati stambeno poslovni objekat pomjeriti prema objektu „Soliter“ za 2,0 metara tako da građevinska linija planiranog objekta se uspostavlja na udaljenosti od 10,0 metara od postojećeg objekta „Soliter“.

Građevinska linija prema stambenom objektu M4 određuje se na udaljenost od 12,0 metara od najisturenijeg dijela planiranog stambeno-poslovnog objekta, spratne etaže.

Utvrđivanjem nove građevinske linije od postojećeg objekta M4 dužina planiranog objekta od 25,0 metara se povećava tako da ista iznosi 29,50 metara u prizemnoj etaži planiranog objekta, tako da ukupni gabarit objekta je 20,0 metara (širina) x 29,50 metara (dužina) u prizemnoj etaži. Gornje spratne etaže povećavaju se sa dvije strane za 1,50 metara sa istočne i južne strane.

Spratnost planiranog stambeno-poslovnog objekta je Sut+P(prizemlje)+5 (spratova) stiče da visina planiranog objekta ne prelazi najvišu tačku postojećeg objekta S30.

Planirani ulaz u stambeni dio objekta koji je određen sa sjeverne strane se mijenja i isti određuje sa južne strane planiranog objekta.

U okviru okolnog uređenja planirano je vanjeko parkiranje i uređenje prostora čime se zadovoljavaju i osiguravaju uslovi zaštite od požara i obezbjeđuju saobraćajne i manipulativne površine za interventna vozila.

Prema postojećem stanju i slobodnoj površini prostora opredjeljeni su pješački prilazi do ulaznog dijela planiranog objekta i stambenog objekta P+2 iz Ulice Aleja Ljiljana, i pješački prilaz za planirani i postojeći objekat P+2 iz ulice Civilnih žrtava rata.

Predloženim rješenjem posmatran je širi obuhvat između ulice Civilnih žrtava rata i ulice Aleja Ljiljana i dato cjelovito rješenje okolnog uređenja. Kolski prilaz predviđen je u ulice Civilnih žrtava rata odakle se i određuje ulaz u suteran preko silazne rampe.

Nakon provedenog postupka javnog uvida i javne rasprave Nosilac izrade dostavlja stav i mišljenje koje je jednoglasno usaglašeno na Javnoj raspravi kako bi se pristupilo izradi Prijedloga izmjene Regulacionog plana.

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana uradio je Prijedlog djelimične Izmjene Regulacionog plana prema dostavljenom mišljenju Nosioca pripreme te izvršio navedene korekcije te dostavio Općini Maglaj.

Izvršenim pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je postupljeno u skladu sa datim stavom Nosioca pripreme.

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 donesenim Odlukama Općinskog vijeća.

### **Prijedlog Rješenja**

Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je Prijedlog djelimične izmjene Regulacionog plana urađen u skladu sa Zaključkom sa Javne rasprave te da je predložena izgradnja stambeno –poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji dimenzija u osnovi suterana i prizemlja 20,00 m (širina) x 29,50 m (dužina).

Spratnost planiranog objekta se određuje do max spratnosti Sut (suteran) + P (prizemlje) + 5 (spratova) stiče da visina planiranog objekta ne prelazi najvišu tačku postojećeg objekta S30.

Spratne etaže se prema ulici Aleja Ljiljana i stambenom objektu uz ulicu Civilnih žrtava rata

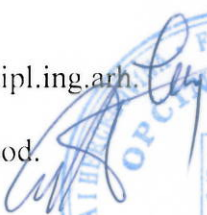


povećavaju za 1,50 m, tako da dimenzije iznose 21,50 (širina) x 31,0 m (dužina)  
Kolski prilaz planiranom objektu predviđa se iz ulice Civilnih žrtava rata već postojećim  
prilazom između stambenih objekata P+2, odakle se predviđa i rampa za suteren objekta.  
Ulaz u stambeni dio objekta određuje se sa južne strane od ulice Civilnih žrtava rata.  
U okviru okolnog uređenja u dijelu slobodnog prostora prema objektu „Soliter“ u dužini  
parcele predviđa se vanjsko parkiranje i uređenje lokacije.  
Pored toga opredjeljuje se pješački prilaz do ulaznog dijela planiranog stambeno poslovnog  
objekta i postojećeg stambenog objekta P+2 iz ulice Aleja Ljiljana i ulice Civilnih žrtava rata.  
Građevinske linije (najistureniji dio objekta) se određuju na udaljenosti od cca 10,0 metara od  
objekta „Soliter“, na udaljenost od Ulice Aleja Ljiljana cca 9,70 metara, od stambenog objekta  
M4 na udaljenosti od cca 12,0 metara od najisturenijeg dijela spratne etaže planiranog  
stambeno-poslovnog objekta i od stambenog objekta P+2 cca 8.80 metara, u prizemnom  
dijelu objekta.

**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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“

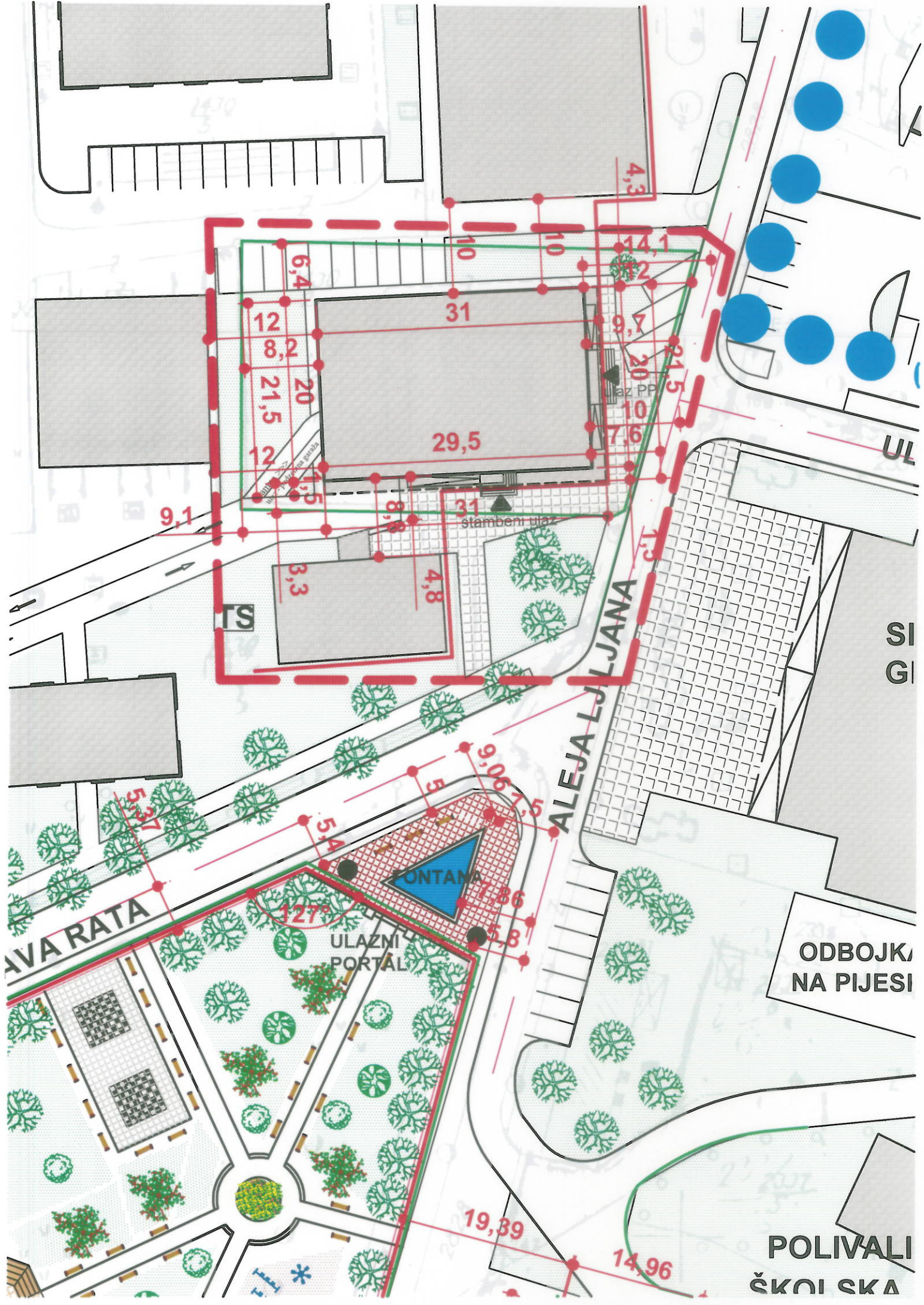
- Plan Namjene i razmještaja objekata djelimične Izmjene Regulacionog plana
- Plan građevinskih i regulacionih linija djelimične izmjene Regulacionog plana

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arch.  NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.  Mirsad Mahmutagić 







1470  
3

4,3

12

31

14,1

8,2

9,7

21,5

20

21,5

10

29,5

7,6

9,1

31

stambeni ulaz

1,3

3,3

4,8

ALEJA LJANA

SI  
GI

AVA RATA

FONTANA

ULAZNI  
PORTAL

ODBOJK  
NA PIJESI

127°

9,06

2,5

5,4

7,86

5,8

19,39

14,96

POLIVALI  
ŠKOLSKA