

## **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 djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio “ broj: 02-04-1-882/21 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” Maglaj**

#### **Član 1.**

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

#### **Član 2.**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište u ulici Mustajbega Uzeirbegovića označeno sa k.č. broj:1771, ukupne površine od 646 m<sup>2</sup> , upisano u pl. broj: 2136 k.o.Maglaj čiji je posjednik i vlasnik Bašić ( Hilme) Ramiz .

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, po zahtjevu Bašić Ramiza se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambenog objekta od tri lamele ukupnih dimenzija 25,0 x 8,0 metara, izvršene korekcije namjene i položja , gabariat i uspostavljene građevinske linije od ulice Mustajbega Uzeirbegovića te u okviru vlasničkog zemljišta Bašić Ramiza opredjeljena izgradnja poslovno - stambenog objekta dimenzija 11,45 m x 23,05 m spratnosti P+1, sa građevinskom linijom na udaljenosti od cca 17.0 metara od osovine ulice.

U odnosu na navedene korekcije izvršena je izmjena i plana parcelcije te prema predviđenom stanju određena nova građevinska parcela .

Prilaz objektu je iz ulice Mustajbega Uzeirbegovića.

#### **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 „STARI GRAD“

##### **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 „STARI GRAD“ ” 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 „STARI GRAD“ broj: 02-04-1-/683/21 od 21.04.2021. 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 08.02.2021.godine za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „STARI GRAD “, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se Bašić (Hilme) Ramiz iz Maglaja.**

Kako se navodi u zahtjevu Bašić Ramiz posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1771 ukupne površine 646 m<sup>2</sup> , upisano u pl. broj: 2136 k.o. Maglaj , u ulici Fikreta Dedića u Maglaju .

Na zemljištu su trenutno ostaci starog poslovnog objekta garaže i radionice bivšeg vlasnika „Autoprevoz“ d.d. Maglaj na kojem je planirana izgradnja stambenih objekata od tri lamele spratnosti P+1 za koje je određena građevinska linija na udaljenosti od cca 23 metra od osovine postojeće saobraćajnice. Dalje se navodi da ovako planirano stanje ne odgovara potrebama i interesu investitora, te traži da se izvrše potrebne korekcije da bi izgradio poslovno stambeni objekat drugih dimenzija i položaja.

Kako je prikazano na Situaciji prijedloga izmjene Regulacionog plana planirani poslovno stambeni objekat bi lokacijski bio postavljen u okviru vlasničkog zemljišta označenog sa k.č. broj: 1771, dimezija 11,45 x 23,15 m u čijem bi prizemlju bila dva poslovna prostora a na spratu 2 stana.

Prema namjeni i položaju objekta odredila bi se građevinska linija koja bi bila uspostavljena prema ulici na udaljenost od cca 17,0 metara.

Prilaz planiranom objektu je iz ulice Fikreta Dedića.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju , utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1771 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „STARI GRAD “ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata na mjestu postojećeg poslovnog objekta P+1 koji je predviđen za rušenje opredjeljena izgradnja novog stambenog objekta od tri lamele ukupnih dimenzija 25.0m x 8.0 metara, spratnosti P+1.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeni objekat određene su pojedinačne građevinsk parcele za svaku lamelu.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je uspostavljena od ulice Mustajbega Uzeirbegovića.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljni prijedlog izmjene Regulacionog plana može se utvrditi da predviđene korekcije se odnose na izmjenu namjene , dimezija i udaljenosti građevinske linije, a što zahtijeva provođenje postupka izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana i planirano stanje po planskoj dokumentaciji kao i postojeće stanje izgrađenosti u okviru planiranog obuhvata u odnosu na opredjeljenu

namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju, izvršile bi se korekcije namjene i razmještaja objekata, tako da bi se na mjestu postojećeg poslovnog objekta opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 11,45 x 23,05 m spratnosti P+1, te izvršile korekcije planirane građevinske linije koja bi se pomjerila prema ulici na udaljenost od cca 17,0 metara.

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po regulacionom planu, te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 21.04.2021. godine razmatralo je navedeni zahtjev i razloge pokretanja postupka Izmjene Regulacionog plana te nakon toga donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj. ( Odluka broj: 02-04-1- 683/21)

Članom 6. Odluke određeno je da se postupak Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ 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 „STARI GRAD“ 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 „STARI GRAD“. 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,„STARI GRAD” Maglaj.

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 Nosiocu 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 se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambenog objekta od tri lamele ukupnih dimenzija 25,0 x 8,0 metara, izvršene korekcije namjene i položja , gabariat i uspostavljene građevinske linije od ulice Mustajbega

Uzeirbegovića te u okviru vlasničkog zemljišta Bašić Ramiza opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 11,45 m x 23,05 m spratnosti P+1 , sa građevinskom linijom na udaljenosti od cca 17.0 metara od osovine ulice.

U odnosu na navedene korekcije izvršena je izmjena i plana parcelacije te prema predviđenom stanju odredila nova građevinska parcela u okviru vlasničkog zemljišta.

Prilaz objektu je iz ulice Mustajbega Uzeirbegovića.

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 „STARI GRAD“, Maglaj.**

**Prilog:** Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj

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

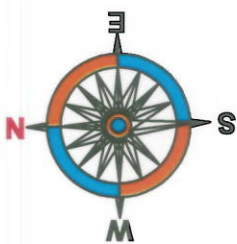
Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.

Mirsad Mahmutagić





## LEGENDA:

 GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP STARI GRAD - MAGLAJ

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PLANIRANI OBJEKTI

**NAMJENA OBJEKATA:**

 STAMBENI OBJEKTI

**SPRATNOST OBJEKATA:**

 P PRIZEMLJE

 P+1 PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA

**NAMJENA POVRŠINA:**

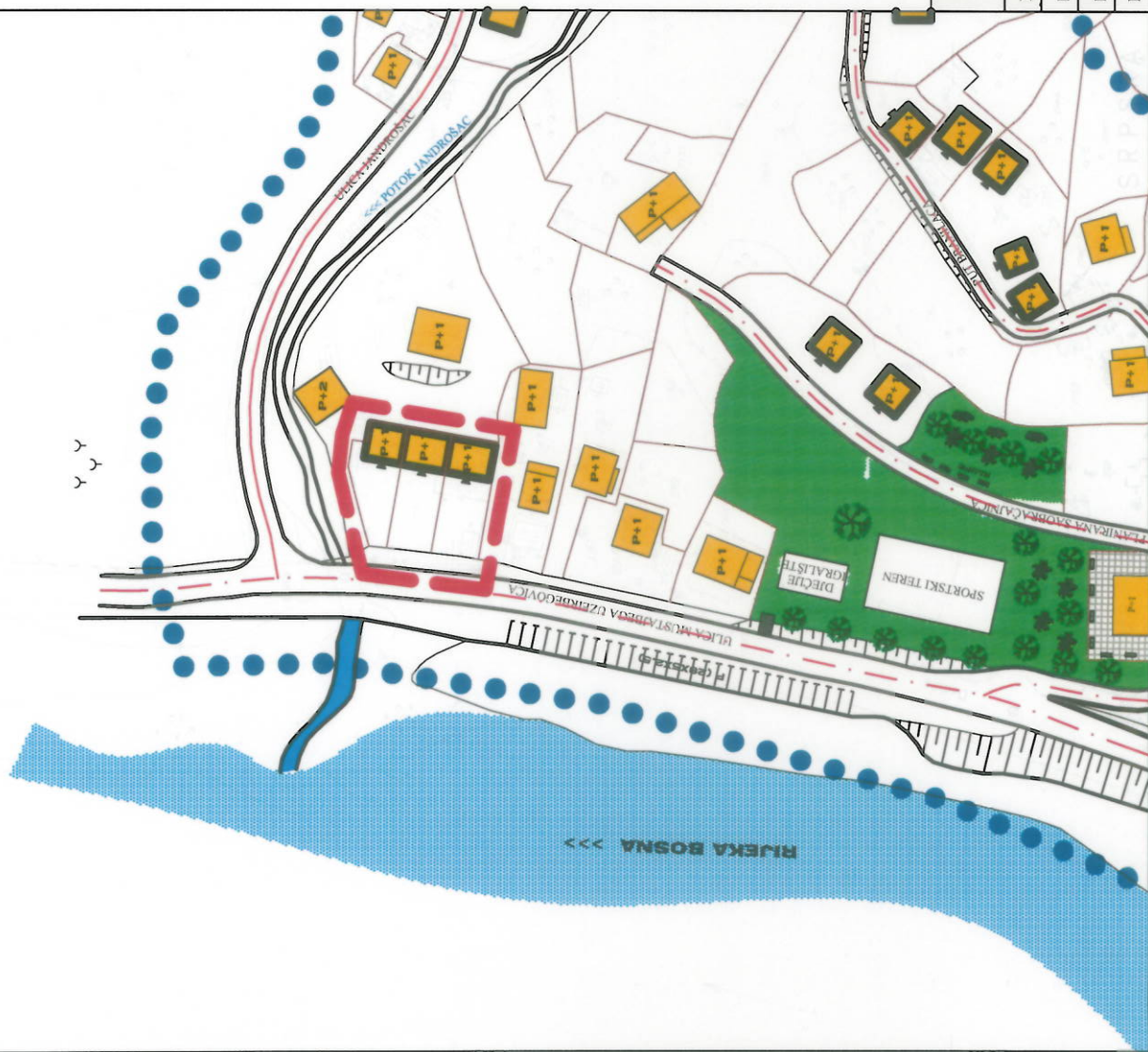
 JAVNE ZELENE POVRŠINE

 SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

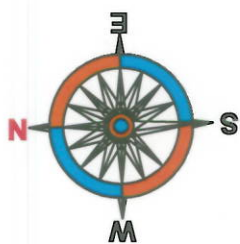
 VODENA POVRŠINA

**GRANICE OBUHVATA:**

 GRANICA OBUHVATA  
ZONA "III"



<b>"STILPROJEKT" Maglaj</b>		VODEĆI PLANER:	Jasmin Haličević, dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAJ	SARADNJIČI:	Alen Terzimehić, dipl.ing.
ELABORAT:	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD" MAGLAJ	sadržaj:	<b>IZVOD iz VAŽEĆEG R.P. sa ZONOM OBUHVATA IZMJENE</b>
FAZA PROJEKTA:	PRJEDLOG PLANA	Šifra projekta:	IRP-M-3-06/21
DIREKTOR:	Jasmin Haličević, dipl.ing.arh.	M. 1:	1:1000
		Maglaj, 06.2021. god.	No: RP.01



## LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMIJENE  
RP STARI GRAD - MAGLJAJ



POSTOJEĆI OBJEKTI



PLANIRANI OBJEKTI



NAMJENA OBJEKATA:

STAMBENI OBJEKTI



POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI



POSLOVNI OBJEKTI



SPRATNOST OBJEKATA:

P PRIZEMLJE



P+1 PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA



NAMJENA POVRŠINA:

JAVNE ZELENE POVRŠINE



SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

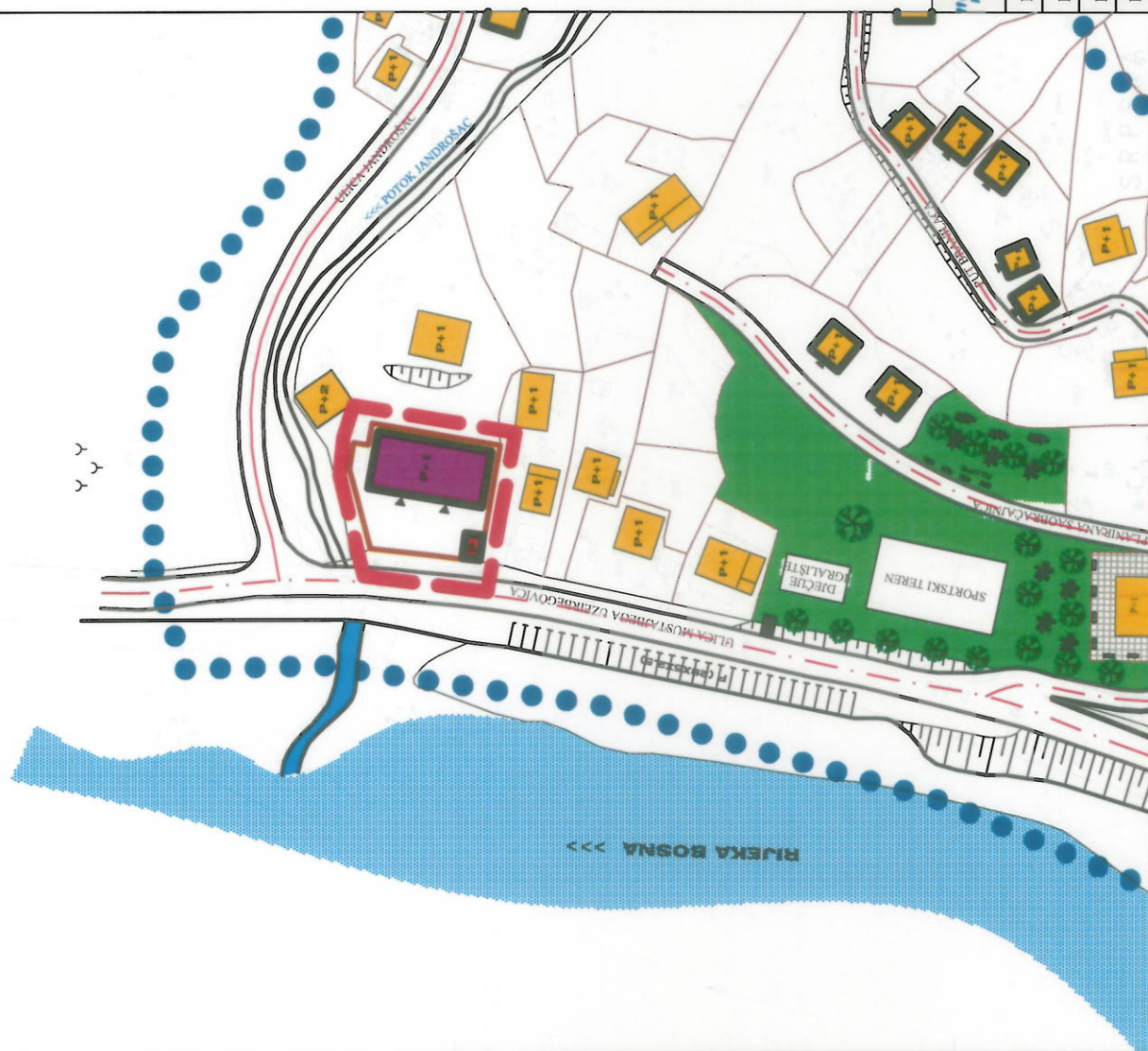


VODENA POVRŠINA



GRANICE OBUHVATA:

GRANICA OBUHVATA  
ZONA 'III'



<b>"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj</b>		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLJAJ	SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
ELABORAT:	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD" MAGLJAJ	sadržaj:	PLAN NAMJENE I RAZMJESTAJA OBJEKATA
FAZA PROJEKTA:	PRUJEDLOG PLANA	Šifra projekta:	IRP-3-06/21 M, 1:1000
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 06.2021. god.	No: RP.04