

## **PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 42, 43, 45 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" broj 01/14), i člana 18.Statuta Općine Maglaj ( „Službene novine općine Maglaj“ broj: 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 2021 godine, d o n o s i

### **O D L U K U** **o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana** **“Centar Maglaj – sjeverni dio“**

#### **Član 1.** **( Vrsta dokumenta)**

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio”( Službene novine općine Maglaj broj 08/05)

**Zahtjev Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa**

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 1045/4 i 1045/10 ukupne površine 1081 m<sup>2</sup>, posjednici Hrnjić Minadir sa dijelom 1/2 i Mulaomerović Melisa sa dijelom 1/2 upisane u pl. broj: 2273, k.o. Maglaj, kao i dio k.č. broj:1040/2 posjednik Općina Maglaj, koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima u Maglaju.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2 do P+2+M, izvršile korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te u okviru dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30,0 x 14,0 m spratnosti P+3.

Za planirani objekat bi se odredila nova građevinska parcela, a u okviru ostalog dijela vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4, 145/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila bi se izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu .

Na dijelu općinskog zemljišta k.č. broj: 1040/2 kao i zemljištu k.č. broj: 1003/2 bi se prema postojećem stanju izgrađenosti opredjelila nova građevinska parcela u okviru koje bi se predvidjela izgradnja stambeno-poslovnog objekta.

#### **Član 3** **( Vremenski period)**

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana ”Centar Maglaj – sjeverni dio”).

**Član 4**  
**( Smjernice za izradu)**

Nosilac pripreme plana (Općina Maglaj) osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulacionog plana u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

**Član 5.**  
**( Rok izrade)**

Rok izrade Izmjene i dopune Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

**Član 6.**  
**(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio“ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak).

**Član 7.**  
**(Javna rasprava i javni uvid)**

U skladu sa odredbama Zakona (člana 50. stav 1.) Nacrt Izmjene Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu .

Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida Izmjene Regulacionog plana, bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta Izmjene Regulacionog plana.

**Član 8.**  
**(Finansiranje)**

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će podnosioci zahtjeva Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa.

**Član 9.**  
**( Nosilac pripreme)**

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

**Član 10.**  
**( Nosilac izrade)**

Nosilac izrade Izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa čl.45. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

**Član 11.**  
**( Stupanje na snagu)**

Ova 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 pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ( „Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona, broj 01/14), kojim je definisan postupak izrade, donošenja, i sadržaj dokumenta Regulacionog plana općine, prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju Izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

### **II OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA INVESTITORA**

**Zahtjevom od 23.06.2021 godine. za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratili su se Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa.**

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu, odnosno suvlasničkim dijelovima sa po ½ posjeduju neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište označeno sa k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 površine 1081 m<sup>2</sup> upisane u pl. broj: 2273 k.o. Maglaj , koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M-11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima.

Kako se navodi prema predviđenom stanju po važećem Regulacionom planu na ovoj lokaciji je predviđena izgradnja stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2 do P+2+M koji gabaritno poklapaju širine predviđenih građevinskih parcela, a što ne odgovara njihovim potrebama jer planiraju da na njihovoj lokaciji izgrade samostalan stambeno-poslovni objekat pravougaonog oblika okvirnih dimenzija 14,0 x 30,0 m spratnosti P+3.

Obzirom da je planom u dijelu njihovog vlasničkog zemljišta predviđena izgradnja javnog parking prostora, planiranom gradnjom navedenog objekta bi se zahvatio i dio zemljišta označenog sa k.č. broj: 1040/2 u površini od cca 220 m<sup>2</sup> koje je u vlasništvu općine Maglaj.

Stoga predlažu da se pokrene postupak Izmjene Regulacionog plana ovog dijela prostora te da se izvrše potrebne korekcije i umjesto planiranog stambeno poslovnog objekta od tri lamele opredjeli izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta, u okviru dijela k.č. broj: 1045/4,1045/10 i dijelu k.č. broj: 1040/2, a da se na preostalom dijelu vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 predvidi javni parking prostor kako je i određeno po Regulacionom planu,

### **STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI**

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1045/4 i 1045/10 površine 1081 m<sup>2</sup>, kao i zemljište k.č. broj: 1040/2 nalazi u okviru Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio “ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05.)

Lokacijom je u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M11 i planirane ulice od Konzuma prema „T“ objektima u Maglaju.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na predmetnom zemljištu je predviđena izgradnja stambeno poslovnih objekata lamelnog tipa koji su postavljeni tako da poklapaju širine predviđenih građevinskih parcela, srednjim zidom se vežu i sa planiranim lamelama na k.č. broj: 1040/2 predstavljaju od

pet lamela čija realizacija kroz parcijalnu gradnju je onemogućena.

Spratnost planiranih lamela stambeno poslovni objekta je P+2-P+2+M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za svaku pojedinačnu lamelu određene su građevinske parcele koje prate krajnje granice gabarita planiranih lamela .

Prilaz do navedenih građevinskih parcela je predviđen planiranom saobraćajnicom od Konzuma do „T“ objekata, a u okviru predmetnog vlasničkog zemljišta podnosioca zahtjeva kao i dijelu općinskog zemljišta predviđena je izgradnja javnog parking prostora.

#### **PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA**

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta , čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu i razmještaj objekata, plan parcelacije, plan saobraćaja, a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ( Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) zahtjeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ bi se izvršile korekcije predviđene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, te u okviru dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30.0 x 14,0 m spratnosti P+3.

Za planirani objekat bi se odredila nova građevinska parcela, a u okviru ostalog dijela vlasničkog zemljišta k.č. broj: 1045/4, 145/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 opredjelila bi se izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu .

Na dijelu općinskog zemljišta k.č. broj: 1040/2 kao i zemljištu k.č. broj: 1003/2 bi se prema postojećem stanju izgrađenosti opredjelila nova građevinska parcela u okviru koje bi se predvidjela izgradnja stambeno-poslovnog objekta.

Predlažemo da se razmotri navedeni zahtjev a potom donesu određeni zaključci i odredi način donošenja dokumenta, a to je član 6 odluke u vezi sa članom 50 stav 1 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko- dobojskog Kantona.

U skladu sa navedenim članom 50.stav 1.Zakona predložen je postupak donošenja Izmjene Regulacionog plana u kojem je određeno da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta.

U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja dokumenta, što podrazumijeva izradu Prednacrt, Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene planskog dokumenta.

**Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni 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.**

#### **Prilog: Izvod iz važećeg Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"**

- Izvod iz nažećeg Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“
- Zahtjev za Izmjenu Regulacionog plana Hrnjić Minadira i Hrnjić Melise
- Prijedlog Izmjene Regulacionog plana Hrnjić Minadira i Hrnjić Melise

Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

Mirsad Mahmutagić

Hrnjić (Muhamed) Minadir  
ul. Sarajevska, Maglaj

Mulaomerović (Muhamed) Melisa  
ul. 1. marta br. 2, Maglaj

Datum: 23.06.2021. godine

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
OPĆINA MAGLAJ  
Služba za boračke, invalidske i socijalne zaštite  
opću upravu i općinske djelatnosti

PRIMLJENO	23.06.2021.		
Općina	Klasif. oznaka	Kućni broj	Broj prijava
05-19-7	-1087/21		

## OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

### SLUŽBA ZA URBANIZAM, GEODETSKE I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

**PREDMET: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj, Centar-  
Sjeverni dio“ na dijelu zemljišta označenog sa k.č. br. 1045/4, 1045/10 i  
1040/2 u svrhu izgradnje stambeno-poslovnog objekta P+3**

Poštovani,

U našem vlasništvu i to u suvlasničkim dijelovima sa po 1/2 je neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište koje je označeno sa k.č. 1045/4 i 1045/10 ukupne površine 1081 m<sup>2</sup> upisane u pl. br 2273 k.o Maglaj, koje se nalazi u sjevernom dijelu grada između stambenih objekata M-9 i M-11 i planirane ulice od Konzuma prema T- objektima.

Po važećem Regulacionom planu na ovoj lokaciji je predviđena izgradnja stambeno-poslovnih objekata lamelnog tipa spratnosti P+2 do P+2+M.

Objekti su predviđeni sa smicanjima, a gabaritno poklapaju širine predviđenih građevinskih parcela, srednjim zidom se vežu, tako da planirana realizacija objekata u našem zemljištu nije moguća iz razloga što krajnji zid planirane lamele je predviđen na međi Općinskog zemljišta u okviru kojeg je predviđena izgradnja bloka od tri lamele opredjeljene na ovom zemljištu.

Građevinske parcele su određene tako da svaka planirana lamela ima svoju građevinsku parcelu koje prate krajnje granice gabarita planiranih lamela a što nam nikako ne odgovara.

Osim toga predviđenim rješenjem po Regulacionom planu određena površina našeg zemljišta ulazi u predviđenu izgradnja javnog parkinga i pristupne saobraćajnice parking prostoru koji bi se nalazio pored objekata M-9 i M-11, tako da u tom dijelu zemljišta ne možemo planirati izgradnju objekta a niti taj dio može biti u sastavu naše građevinske parcele, čime se naša građevinska parcela umanjuje i ostaje u manjoj površini.

Obzirom da u okviru našeg zemljišta planiramo graditi stambeno-poslovni objekat koji nebi pratio predviđene lamele planiranog objekta po planskoj okumentaciji, nego bi to bio samostalan stambeno -poslovni objekat predlažemo da se sagleda širi obuhvat , kao i predviđena gradnja u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1040/2 koje je u vlasništvu Općine Maglaj i da se iznađe zadovoljavajuće rješenje koje će se moći realizovati.

Predviđena izgradnja po važećoj planskoj dokumentaciji ne odgovara našim potrebama, jer planiramo da na ovoj lokaciji se planira izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta pravougaonog oblika okvirnih dimenzija 14,0 x 30,0 m spratnosti P+3. kojom gradnjom bi se zahvatao i dio zemljišta označenog sa k.č. br. 1040/2 u površini od cca 220 m2 koje je u vlasništvu općine Maglaj.

Predlažemo da se pokrene postupak Izmjene Regulacionog plana ovog dijela prostora te da se opredjeli racionalnije rješenje kojim bi se zadovoljile naše potrebe , a kojim bi se omogućila i realizacija planiranih sadržaja u okviru zemljišta koje je u vlasništvu Općine Maglaj.

Saglasni smo da se i dalje na dijelu našeg zemljišta prema objektima M-9 i M-11 predvidi izgradnja javnog parkinga, stim da se kroz Izmjenu Regulacionog plana i nama obezbjedim dovoljno zemljišta za izgradnju planiranog stambeno- poslovnog objekta sa okolnim uređenjem.

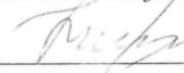
Izmjenom Regulacionog plana može se prema postojećem stanju izgrađenosti planirane saobraćajnice i preostalom zemljištu prema planiranoj saobraćajnici koja veže za postojeću ulicu kod objekta M-9, iskoristiti ovaj prostor koji je slobodna površina i isti odrediti za drugu namjenu.

S toga vas molim da udovoljite našem zahtjevu koji je u interesu nas kao trenutnih investitora kao i budućih investitora i društvene zajednice.

Prilog zahtjevu:

1. Kopija katastarskog plana R 1:1000
2. Izvod iz važećeg regulacionog plana R 1:1000
3. Posjedovni list br. 2273 k.o. Maglaj
4. Prijedlog lokacije novog objekta

Podnosioci zahtjeva:



Hrnić Minadir



Mulaomerović Melisa



