

## **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 „STARI GRAD“ broj: 02-04-1-881/21 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** **“STARI GRAD” Maglaj**

#### **Član 1.**

Ovom Odlukom usvaja se djelimična Izmjena Regulacionogplana “STARI GRAD“ Maglaj ( Službene novine općine Maglaj broj: 05/2011).

**Zahtjev LOKMIĆ ENISA Maglaj**

#### **Član 2.**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje I zone Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj, zemljište označeno sa k.č. broj:1659, k.č. broj: 1655 i zemljište označeno sa k.č. broj: 1656, K.O. Maglaj.

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0 x10,0 metara sa predviđenim prolazom-pasažom u prizemnom dijelu za unutrašnji prostor sa planiranim parking prostorom, koji je lokacijski predviđen tako da zahvata zemljište označeno sa k.č.broj:1659 i dio zemljišt k.č. broj: 1655, izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija i plana saobraćaja.

Izmjenom se umjesto navedenog jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta opredjeljuje izgradnja jednog samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 7,0 x 9,0 metara u okviru zemljišta k.č. broj: 1659 posjednik Lokmić Enisa i dijelu k.č. broj: 1655 posjednik Općina Maglaj, Ostali dio zemljišta k.č. broj: 1655 do granice građevinske precele, zemljišta k.č. broj: 1656 bi se koristio kao prilazni put sa Trga Alije Izetbegovića u unutrašnji dio prostora.

U okviru označenog obuhvata izvršene su korekcije saobraćajnog rješenje koje su prilagođene postojećem stanju izgrađenosti, u dijelu Trga Alije Izetbegovića prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Prilaz planiranom objektu je sa postojećehg Trga Alije Izetbegovića.

#### **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

**Član4**

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 djelimične 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 djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „STARI GRAD“ broj: 02-04-1-881/21 od 18105.2021. 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 OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA

**Zahtjevom od 05.05.2021 godine za izmjenу Regulacionog plana „STARI GRAD“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Lokmić ( Evnera ) Enisa iz Maglaja.**

Kako se navodi u zahtjevu Lokmić Enisa posjeduju u vlasništvu zemljište označeno sa k.č. broj: 1659 u površini od 76 m<sup>2</sup> u Starom gradu u Maglaju , tačnije u centralnom dijelu Čaršije uz Trg Alije Izetbegović.

Obzirom da je navedena parcela u površini od 76 m<sup>2</sup> nedovoljna za izgradnju stambeno poslovnog objekta koji namjerava da gradi, te da se ne može prema Regulacionom planu planirani objekat realizovati kao samostalan objekat traži se pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana, kojim bi se izvršile korekcije planiranog objekta predviđenog na zemljištu k.č. broj: 1659 površine 76 m<sup>2</sup> i dijelu zemljišta k.č. broj: 1655, te na novoplaniranoj građevinskoj parceli koju bi činilo zemljište k.č. broj: 1659 površine 76 m<sup>2</sup> i dio zemljišta k.č. broj: 1655, opredjeli izgradnja samostalnog stambeno- poslovnog objekta spratnosti P+1.

Prilaz objektu bi bio sa Trga Alije Izetbegovića.

### II STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1659 površine 76 m<sup>2</sup> nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „STARI GRAD “ na kojem je prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata, na ovom i dijelu zemljišta k.č. broj: 1655 koje veže uz ovo zemljište predviđena izgranja jedinstvenog stambeno –poslovnog objekta dimenzija 15,0 x 10,0 metara, spratnosti P+1.

Objekat je planiran kao cjelina i u prizemnom i spratnom dijelu tako da se ne može izvršiti pojedinačna gradnja u okviru navedenog vlasničkog zemljišta.

U prizemnom dijelu objekta predviđen je prolaz-pasaž za unutrašnji prostor sa predviđenim parking prostorom.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeno-poslovni objekat određene su pojedinačne dvije građevinske parcele označene na Planu parcelacije brojem 16 i 17.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija je uspostavljena od Trga Alije Izetbegovića.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i zahtjev investitora može se utvrditi da se predviđene korekcije odnose na izmjenу namjene i razmještaja objekata i planiranih dimenzija i strukture planiranog objekta, 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 i planiranu izgradnju jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0x10,0 metara sa predviđenim prolazom u

prizemnom dijelu za unutrašnji prostor koji je lokacijski predviđen tako da zahvata zemljište označeno sa k.č.broj:1659 i dio zemljišt k.č. broj: 1655, su izvršene izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija i plana saobraćaja.

Izmjenama bi se umjesto navedenog jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0 x 10,0 metara, opredjelila izgradnja jednog samostalnog stambeno- poslovna objekta dimenzija cca 7,0 x 9,0 metara.

Stambeno-poslovni objekat bi bio u okviru zemljišta k.č. broj: 1659 posjednik Lokmić Enisa i dijelu k.č. broj: 1655, posjednik Općina Maglaj.

Za predviđeni stambeno-poslovni objekat odredila bi se nova građevinska parcela .

Ostali dio zemljišta k.č. broj: 1655 do granice građevinske pcele , zemljišta k.č. broj: 1656 bi se koristio kao prilazni put sa Trga Alije Izetbegović u unutrašnji dio prostora.

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

U okviru označenog obuhvarta izvršile bi se korekcije saobraćajnog rješenje koje bi se prilagodilo postojećem stanju izgrađenosti, a koj se odnosi na dio od Trga Alije Izetbegovića prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Prilaz planiranim objektima je sa postojećeg Trga Alije Izetbegovića.

### **III PROVEDENI POSTUPAK**

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 djelimične Izmjene Regulacionog plana „STARI GRAD“ Maglaj.

( Odluka broj: 02-04-1- 881/21)

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 Prednacrtu i Prijedloga dokumenta, te da se ne provodi postupk izrade Nacrtu 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 "STARI GRAD" 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.

#### IV PRIJEDLOG RJEŠENJA

Prijedlogom dokumenta nije bilo izmjena u odnosu na predloženo rješenje u Prednacrtu kojim se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu umjesto navedenog jedinstvenog stambeno-poslovnog objekta dimenzija 15,0 x 10,0 metara, određuje izgradnja jednog samostalnog stambeno- poslovna objekta dimenzija cca 7,0 x 9,0 metara.

Stambeno-poslovni objekat bi bio u okviru zemljišta k.č. broj: 1659 posjednik Lokmić Enisa i dijelu k.č. broj: 1655, posjednik Općina Maglaj.

Za predviđeni stambeno-poslovni objekat odredila bi se nova građevinska parcela .

Ostali dio zemljišta k.č. broj: 1655 do granice građevinske parcele , zemljišta k.č. broj: 1656 bi se koristio kao prilazni put sa Trga Alije Izetbegovića u unutrašnji dio prostora.

Izmjenom plana parcelacije bi se izvršile korekcije predviđenih granica građevinskih parcela po Regulacionom planu, te odredile nove građevinske parcele prema novoplaniranom rješenju. U okviru označenog obuhvarta izvršene su korekcije saobraćajnog rješenje koje su prilagođene postojećem stanju izgrađenosti, a odnosi se na dio od Trga Alije Izetbegović prema ulici Mustajbega Uzeirbegovića.

Prilaz planiranim objektima je sa postojećeg Trga Alije Izetbegovića.

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 „STARI GRAD” 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 parcelacije iz važećeg Regulacionog plana
- Plan parcelacije djelimične Izmjene Regulacionog plana

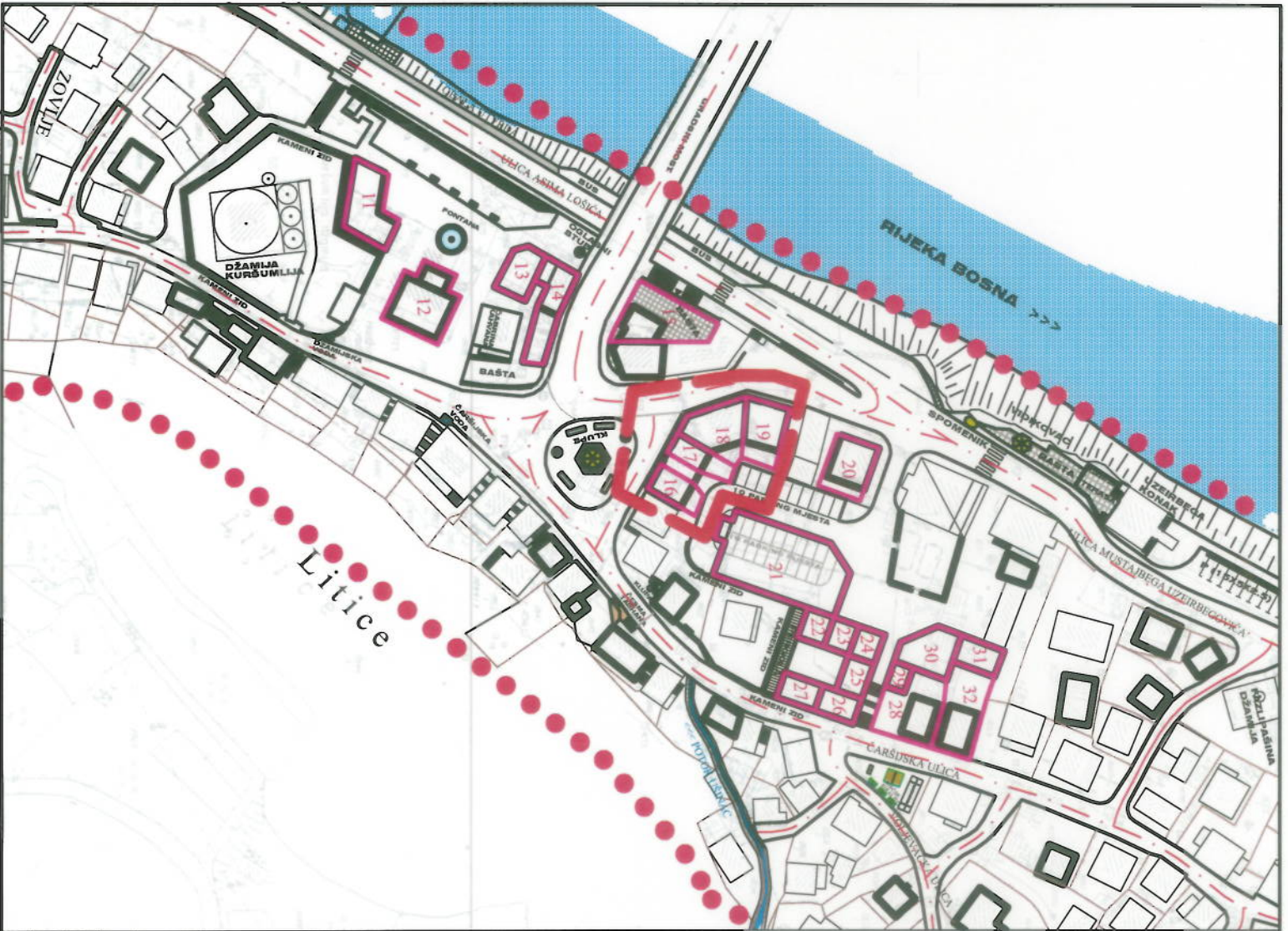
Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing. arh.

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing. geod.







NACELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić



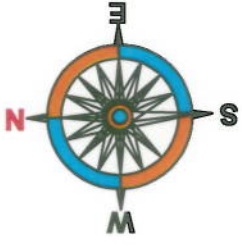


### LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP STARI GRAD - MAGLAI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  GRANICE PARCELA
-  NAMJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

## "STILPROJEKT" Maglaj

NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	VODIČI PLANER:	Jasmin Hatilović, dipl.ing.arh.
ELABORAT:	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD - MAGLAI	SARADNIK:	Alen Terzimehić, dipl.ing.
FAZA PROJEKTA:	PRUJEDLOG PLANA	Sadržaj:	IZVOD IZ PLANA PARCELACIJE VAŽEĆEG REGULACIONOG PLANA
DIREKTOR:	Jasmin Hatilović, dipl.ing.arh.	Šifra projekta:	IRP-M-10/21
		Maglaj, 10.2021. god.	M. 1:1.000
			No. RP 03



### LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENE  
RP STARI GRAD - MAGLJAJ



POSTOJEĆI OBJEKTI



PROJEKTOVANI OBJEKTI



GRANICE PARCELA



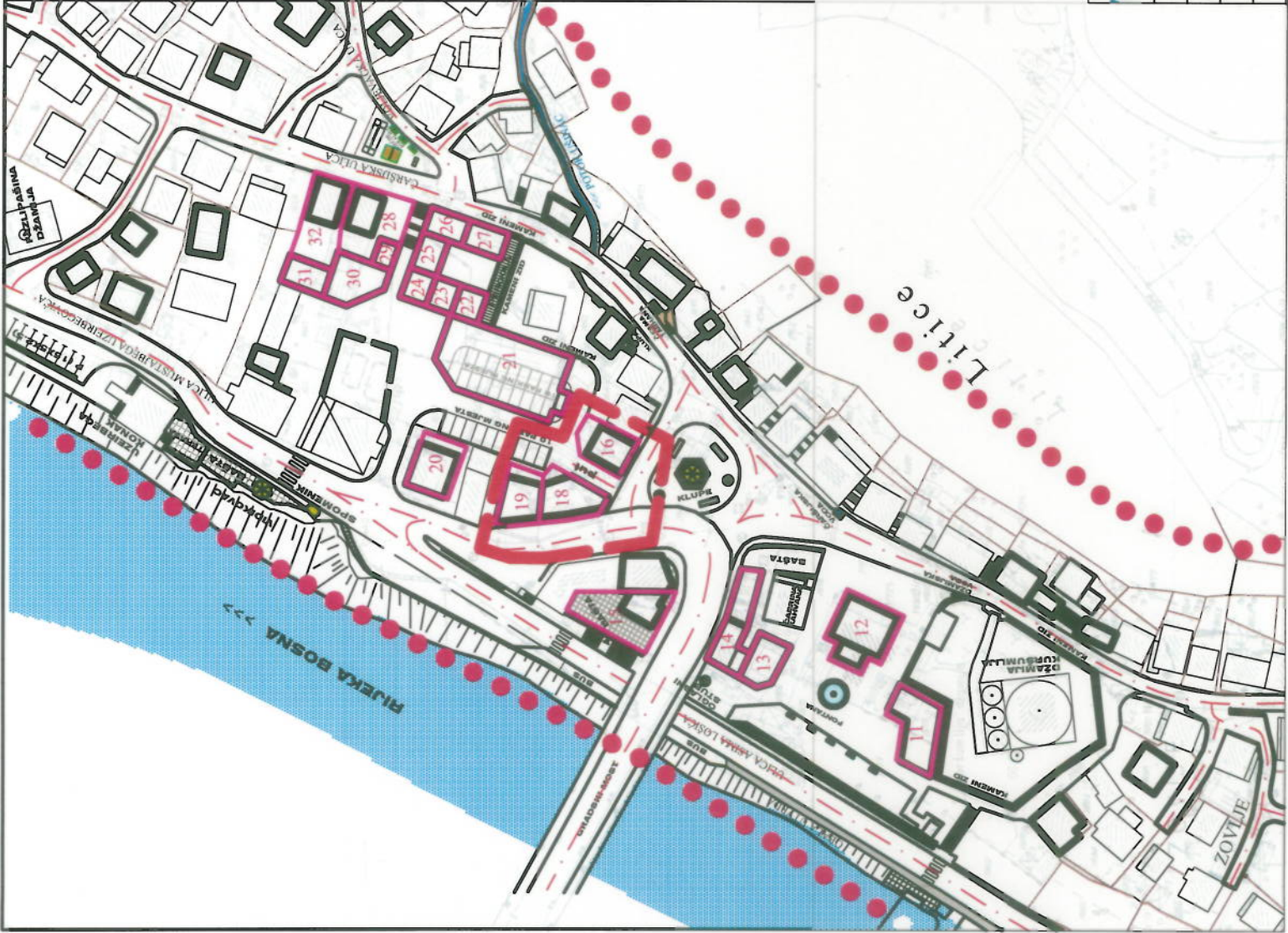
OZNAKA PARCELE



NAMIJENA POVRŠINA



SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



<b>"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj</b>		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
		sadržaj:	
		<b>PLAN PARCELACIJE</b>	
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLJAJ		
ELABORAT:	DJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "STARI GRAD" MAGLJAJ		
FAZA PROJEKTA:	PRJEDLOG PLANA	Šifra projekta:	IRP-M-10/21
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arh.	Maglaj, 10.2021. god.	No: RP.05

