

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 2020 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: 8/05).

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

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i to prostorni obuhvat između ulice Bosanska i uporedne saobraćajnice prema Ulici 1. marta, zemljište označeno sa k.č. broj: 1119, Dvorište , Poslovna zgrada u privredi u površini od 1163 m2 čiji je vlasnik Zovko Metilda sa 1/1 iz Žepča.

Djelimičnom Izmjenom Regulacionog plana bi se u navedenom prostornom obuhvatu izvršile djelimične izmjene i korekcije namjene i razmještaja objekata i površina, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija, i u okviru vlasničkog zemljišta Zovko Metilde označenog sa k.č. broj: 1119 površine 1163 m2 predviđela izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+4. Prema izmjenama na zemljištu k.č. broj. 1119 izvršile bi se korekcije u okviru zemljišta k.č. broj: 1120 čiji je posjednik Općina Maglaj i predviđela izgradnja samostalnog poslovno stambenog 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 osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulaciog 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) ili stav 2. (skraćeni postupak).

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (član 50. stav 1.) Nacrt izmjene i dopune 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 podnosioc zahtjeva Zovko Metilda, po punomoćniku Rizi Mezetović advokatu.

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 članom 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
Svjetlana Zamboni

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 i prema kojem je Općinsko vijeće nadležno za donošenje Odluke o pristupanju izmjeni dokumenta prostornog uređenja.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom za izmjenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ , Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Zovko Metilda iz Žepča po punomoćniku Mezetović Rizi advokatu iz Maglaja.

Kako se navodi u zahtjevu Zovko Metilda je vlasnik i posjednik nekretnina označenih sa k.č. broj: 1119 Dvorište, poslovna zgrada u privredi, u površini od 1163 m², te da na istom namjerava graditi poslovno stambeni objekat, spratnosti P+4 veličine cca 40 x 20 metara.

Takođe se navodi da je postojećim Regulacionim planom na navedenom zemljištu predviđeno zadržavanje postojećeg objekta „Vila Bjanka“ koja je potpuno devastirana i za koju ne postoji bilo kakav interes za eventualnu obnovu, restauraciju i sl., da predviđena izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+3 jednim dijelom zahvata njihovo zemljište što ne odgovara njihovim potrebama i interesima zbog čega i traže pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana.

U prilogu zahtjeva dostavljena je punomoć advokata Rize Mezetović od 24.12.2019. godine i kopija katastarskog plana predmetnog zemljišta broj: 05-30-158/2020-2 od 14.01.2020.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 1119 „Dvorište“, poslovna zgrada u privredi, površine 1163 m² k.o. Maglaj nalazi u okviru podzone A9 Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ na kojem je postojeći objekat „Vila Bjanka“ zadržan sa statusom stalnog objekta u postojećim dimenzijama, obliku i na grafičkom prilogu označen kao objekat pod zaštitom.

Na dijelu predmetnog zemljišta i dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1120 predviđena je izgradnja stambeno–poslovnog objekta od dvije lamele dimenzija jedne lamele od 12,0 x 11,0 m spratnosti P+3.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeno-poslovni objekat od dvije lamele određene su dvije građevinske parcele označene brojem 74 i 75.

Za postojeći objekat „Vila Bjanka“ nisu određene nove granice građevinske parcele stanje je zadržano prema katastarskim podacima.

Grafičkim prikazom Plan građevinskih i regulacionih linija građevinske i regulacione linije su definisane od ulice Viteška, ulice Bosanska i ulice 1. marta.

Kako je postojeći objekat „Vila Bjanka“ planskim dokumentom zadržan, i označen kao objekat pod zaštitom izvršene su dodatne provjere statusa i značaja objekta u Zavodu za zaštitu kulturno historijskih spomenika Sarajevo.

Usmeno nam je obrazloženo da se izlaskom Zakona o zaštiti dobara koja su odlukama Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika proglašeni kao nacionalni spomenici BiH tretiraju kao objekti koji su pod zaštitom, i objekti koji se nalaze na privremenoj listi za proglašenje nacionalnog spomenika.

Za ostale objekte ukoliko Općina ima interes može predložiti da se objekat stavi na privremenu listu, čime taj objekat zadržava status zaštićenog objekta sve dok Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH ne bude razmatrala prijedlog ili dok ne proglasi predloženi objekat nacionalnim spomenikom.

U odnosu na navedeno objekat „Vila Bjanka“ nije proglašen nacionalnim spomenikom a ne nalazi se ni na privremenoj listi nacionalnih spomenika, Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH.

U koliko Općina Maglaj ima interes da objekat i dalje ima status zaštićenog objekta potrebno je da se zauzme stav i Općinsko vijeće odredi o tome te da se uputi prijedlog Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika BiH za proglašenje objekta „Vila Bjanka“ nacionalnim spomenikom BiH.

Time se objekat zadržava kao postojeći sa statusom zaštićenog spomenika i na istom se ne mogu vršiti bilo kakve intervencije a niti isti rušiti.

Ako Općina Maglaj nema interes za zadržavanjem statusa objekta „Vila Bjanka“ kao objekta pod zaštitom predlažemo da se razmotri navedeni zahtjev za Izmjenu regulacionog plana i Općinsko vijeće odredi o pokretanju postupka izmjene Regulacionog plana.

U odnosu na navedeno stanje predviđeno planskom dokumentacijom i dostavljeni prijedlog izmjene Regulacionog plana u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1119, izvršile bi se djelimične korekcije opredjeljene namjene i razmještaja objekata, navedeni objekat „Vila Bjanka“ uklonio te u okviru navedenog zemljišta opredjelila izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+4.

Prema predviđenom stanju u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1120 koje neposredno graniči sa vlasničkim zemljištem Zovko Metilde predvidjela bi se izgradnja poslovno stambenog objekta.

Prijedlogom Izmjne Regulacionog plana bi se izvršile i korekcije utvrđenih regulacionih i građevinskih linija .

Za novoplanirane poslovno stambene objekte odredile bi se i nove građevinske parcele.

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 podrazumjeva izradu Prednacrt, Nacrt (javni uvid i javna rasprava) i prijedloga izmjene dokumenta. Stav 2. istog člana predviđa da se izuzetno od odredbe stava 1. navedenog člana izmjena i dopuna planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se tom izmjenom ne mijenja osnovni koncepcija planskog dokumenta.

Naglašavamo da je skraćeni postupak definisan i članom 42. stav 5, 6 i 7. Zakona, gdje je u stavu 5. utvrđeno “ postupak izmjene planskog dokumenta se vrši po postupku i na način predviđen za donošenje tog planskog dokumenta”.

Stav 6. Glasi: „ Izuzetno od stava 5. ovog člana, izmjena planskog dokumenta može se vršiti po skraćenom postupku ako se tom izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istog.

Stav 7. Glasi: „Nosilac pripreme u smislu odredbe stava 6. ovog člana podnosi Skupštini Kantona odnosno Općinskom vijeću prijedlog izmjene planskog dokumenta “ što znači da se u postupku donošenja izmjene planskog dokumenta ne rade određene faze kao što je Nacrt dokumenta (na koji se provodi javna rasprava i javni uvid) a koji su predviđeni u postupku izrade i donošenja planskog dokumenta.

Nakon svih navedenih činjenica predlažemo Općinskom vijeću da sagleda razloge i odredi se o predloženoj Odluci o 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 izmjenju planskih dokumenata.

- Prilog :**
- Izvod iz važećeg Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio";
 - Grafički prikaz Namjna i razmještaj objekata sa označenim obuhvatom;
 - Zahtjev Zovko Metilde za djelimičnu izmjenju Regulacionog plana „Centar Maglaj sjeverni dio“ po punomoćniku advokatu Rizi Mezetović;
 - Kopija katastarskog plana za predmetno zemljište.

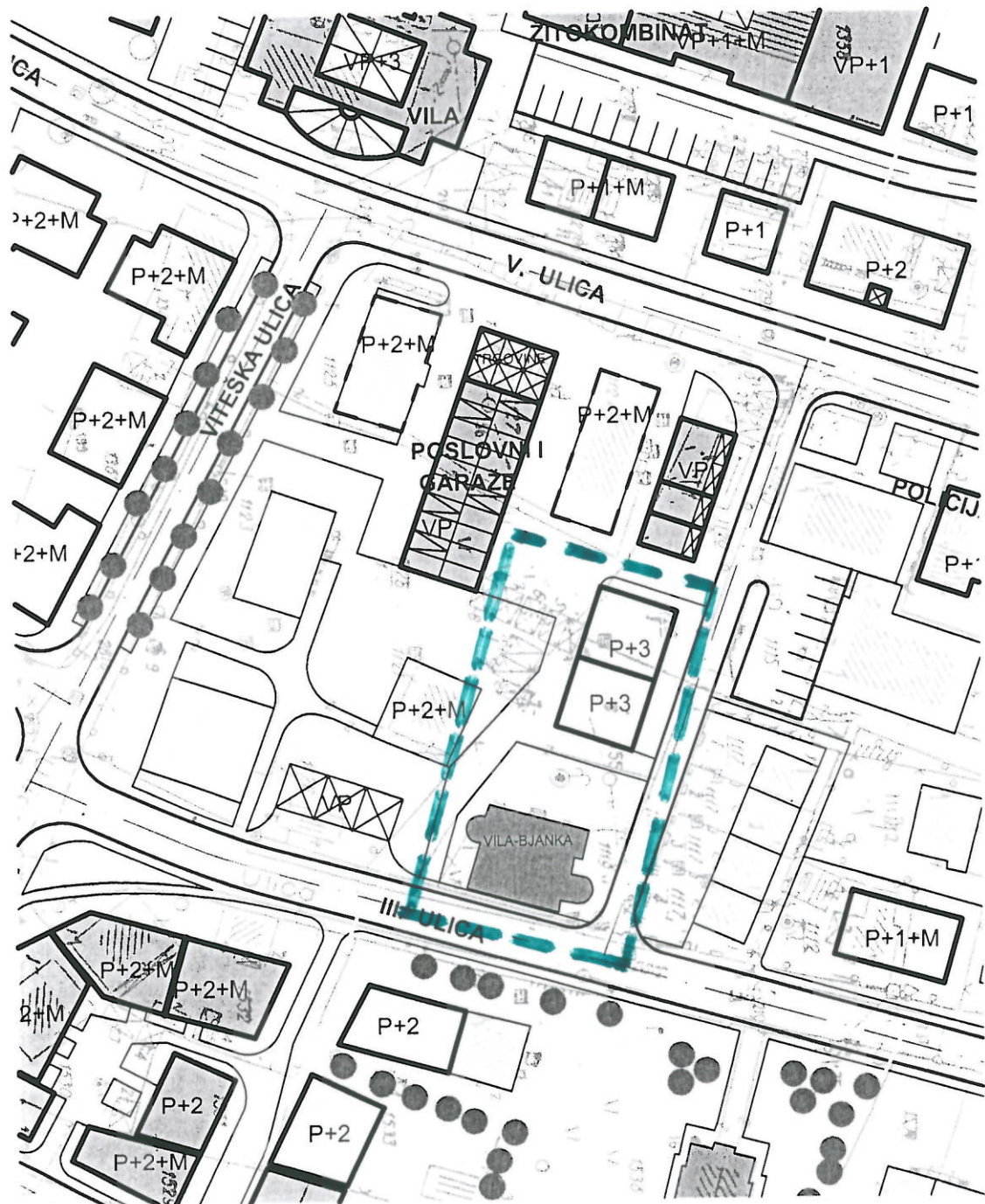
Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Fuad Hajrulahović dipl.ing.arh.

Mirsad Mahmudagić





Zovko Metilda kći Ivice iz Žepča, Tatar Budžak bb,
zastupana po punomoćniku Mezetović Rizi, advokatu iz Maglaja (punomoć u prilogu)

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

PRIMLJENO	26. 12. 2019		
Org jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Proj. priloga
05-23-7		1290	13

OPŠTINA MAGLAJ

1. Opštinskom vijeću
2. Načelniku
3. Službi za urbanizam, geodetske i imovinskopravne poslove

Predmet: Zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“.-

Vlasnik sam i posjednik nekretnina označenih sa k.č.br.1119, Dvorište, Poslovna zgrada u privredi, u površini od 1163 m², k.o. Maglaj.

Na navdenom zemljištu namjeravam graditi poslovno stambeni objekat, spratnosti P+4, veličina objekta 40x20 m.

U postojećem regulacionom planu na navedenom zemljištu predviđeno je zadržavanje postojećeg objekta „Vila Bjanka“ koja je potpuno devastirana i za koju ne postoji bilo kakav interes za eventualnu obnovu, restauraciju i sl., kao i izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+3 koja samo dijelom obuhvata i moje zemljište.

Takvo stanje stvari apsolutno ne odgovara mojim potrebama i interesima, zbog čega i podnosim ovaj zahtjev.

Napominjem da je u toku postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ po Odluci Opštinskog vijeća opštine Maglaj, broj: 02-05-1-2244/19 od 31.10.2019. godine, a koja izmjena obuhvata i prostor na kojem se nalazi moje zemljište, te smatram da bi bilo sasvim svrsishodno da se u toku te izmjene razmotri i moj zahtjev.

Uz nadu da ćete moj zahtjev uzeti u obzir i istom udovoljiti, srdačno Vas pozdravljam.

Maglaj, 26.12.2019. godine

Zovko Metilda
po punomoćniku

ADVOKAT
Mezetović Rizo
Viteška ulica 66, 71300 Maglaj

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: 05-30-158/2020-2
DATUM: 14.01.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 69/2005), po tarifnom broju 11.2.1 u iznosu od 11.00 KM

Podaci o nosiocima prava

PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
3754	ZOVKO MICE METILDA	TATARBUDŽAK BB, ŽEPCE	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
3754	1119	Dvorište	DVORIŠTE UPRAVNE ZGR	946
3754	1119	Poslovna zgrada u privredi	DVORIŠTE UPRAVNE ZGR	217

Izradio
Denana Bosnic

M.P.

POMOĆNIK OPĆINSKOG NACELNIKA
Fuad Hajrulahovic, dipl.ing.arh.