

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 2022 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 BAJRIĆ (IBRE) RAGIB Jablanica Općina Maglaj

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

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno sa k.č.broj: 569/4 površine 49 m², k.č. broj:585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m² , k.č. broj:591 površine 1212 m².,upisane u pl. broj: 3686 k.o. Maglaj posjednik Bajrić (Ibre) Ragib sa dijelom 1/1.

koje se nalazi u sjevernom dijelu grada lokacija postojećeg Komplexa objekta „Klaonica“ sa pratećim sadržajima za preradu mesa.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija i na navedenom zemljištu k.č.broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m² , k.č. broj:591 površine 1212 m². postojeći izgrađeni poslovno-proizvodni objekti u okviru Komplexa zadržali sa statusom stalnih objekata .

U okviru Komplexa na postojećem poslovnom objektu izgrađenom na k.č. broj: 591 planirala bi se dogradnja na slobodnom dijelu zemljišta spratnosti P+1.

Za postojeći objekat „Klaonica“ predviđa se nadogradnja do spratnosti P+2., a uz isti postojećem izgrađenom poslovno-stambenom objektu utvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1.

U okviru zemljišta k.č. broj: 590 predviđa se izgradnja poslovno-proizvodnog objekta okvirnih dimenzija 10,00 x 30,00 metara spratnosti P+1.

U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavlja mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih sadržaja za preradu mesa, prema potrebama razvoja i proizvodnog programa u okviru djelatnosti..

U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja,te do Komplexa predvidjeti prilaz prilaznom saobraćajnicom koja se odvaja od ulice Bosanska .(k.č. broj: 584/1, 584/2, 584/3 i 584/4)

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđa se prilaz do Komplexa planiranim saobraćajnicama po Regulacionom planu.

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). ili stav 2 (skraćeni postupak)

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (člana 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 Bajrić Ragib.

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

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 OBRAZLOŽENJE ZAHTJEVA INVESTITORA

Zahtjevom za Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“, Načelniku Općine Maglaj Općinskom vijeću Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se BAJRIĆ (IBRE) RAGIB.

Kako se navodi u zahtjevu firma „KARABAJA“ d.o.o. čiji je vlasnik Bajrić Ragib posjeduje poslovno proizvodne objekte – Klaonicu sa proizvodnim kapacitetom za klanje i preradu mesa što prilagođava potrebama i interesima tržišta i kupaca proizvoda od mesa.

Dalje se navodi da veći proizvodni objekti su izgrađeni u Maglaju na zemljištu na kojem već postoji izgrađen objekat Klaonice , koji se nalazi u sjevernom dijelu grada i označeno je sa k.č. broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², 589 površine 377 m², 976 m² k.č. broj: 590 površine 903 m² i k.č. broj: 591 površine 1212 m².

Obzirom da se namjere razvoja i proširenja kapaciteta i planirane izgradnje sadržaja ne uklapaju u predviđeno stanje po Regulacionom planu , a kojim postojeći objekti nemaju status stalnih objekata traži se pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana te da se izvrše korekcije planiranog stanja i da se planirani novi poslovni objekti brišu a da se postojećem Kompleksu Klaonice sa izgrađenim objektima odredi status stalnih objekata.

Pored toga traži se da se postojećim objektima omogući dogradnja i nadogradnja, a da se u okviru ostalog prostora ostavi mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno-proizvodnih sadržaja za preradu mesa prema potrebama razvoja i proizvodnog programa djelatnosti.

Pored toga predlaže se da se do Komplexa predvidi prilaz postojećom prilaznom saobraćajnicom po Regulacionom planu koja ide do Komplexa.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa sa k.č.broj:569/4 površine 49 m², k.č. broj: 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m² i 976 m² k.č. broj: 590 površine 903 m² i k.č. broj: 591 površine 1212 m², upisane u pl. broj: 3686 posjednik Bajrić (Ibre) Ragib sa dijelom 1/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05) te prema ovom dokumentu predstavljaju dio podzone D-1 u kojoj se predviđa rekonstrukcija i izgradnja novih objekata kako bi ova podzona postala proizvodno poslovna zona.

Lokacijom je u sjevernom dijelu grada prostor postojećeg Komplexa objekta „Klaonica“ sa pratećim sadržajima za preradu mesa.

Prema Grafičkom prikazu Namjena i razmještaj objekata Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ na ovoj lokaciji kao i širem prostoru izgrađeni objekti nemaju status stalnih objekata te se na ovom lokalitetu predviđa izgradnja Komplexa novih poslovnih objekata spratnosti je VP do P+1..

Za planirane poslovne objekte Grafičkim prikazom plan parcelacije predviđene su nove građevinske parcele koje zahvataju više vlasničkog zemljišta i za koje je planirano novo saobraćajno rješenje.

IV 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 građevinskih linija i plan saobraćaja, a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona (Službene novine Zeničko –dobojskog kantona broj 01/14) zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak izmjene Regulacionog plana, bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata, plana parcelacije, građevinskih i regulacionih linija i na navedenom zemljištu k.č.broj: 569/4 površine 49 m², 585/6 površine 117 m², k.č. broj: 589 površine 377 m², i 976 m², k.č. broj: 590 površine 903 m² , k.č. broj:591 površine 1212 m².,postojeći izgrađeni poslovno-proizvodni objekti u okviru Komplexa zadržali sa statusom stalnih objekata .

U okviru Komplexa na postojećem poslovniom objektu izgrađenom na k.č. broj: 591 planirala bi se dogradnja na slobodnom dijelu zemljišta spratnosti P+1.

Za postojeći objekat „Klaonica“ predviđa se nadogradnja do spratnosti P+2., a uz isti postojećem izgrađenom poslvno-stambenom objektu utvrđuje se status stalnog objekta spratnosti P+1.

U okviru zemljišta k.č. broj: 590 predviđa se izgradnja poslovno-proizvodnog objekta okvirnih dimenzija 10,00 x 3 0,00 metara spratnosti P+1.

U okviru ostalog slobodnog prostora se ostavlja mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi dozvoljava izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih sadržaja za preradu mesa, prema potrebama razvoja i proizvodnog programa u okviru djelatnosti..

U okviru planiranog obuhvata izvršila bi se i korekcija saobraćajnog rješenja,te do Komplexa predvidjeti prilaz prilaznom saobraćajnicom koja se odvaja od ulice Bosanska .(k.č. broj: 584/1, 584/2, 584/3 i 584/4)

U okviru planiranog saobraćajnog rješenja šireg prostora predviđa se prilaz do Komplexa planiranim saobraćajnicama po Regulacionom planu.

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, Nacrta (javni uvid i javna rasprava) i Prijedloga izmjene dokumenta. Stav2 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 osnovna koncepcija planskog dokumenta. Naglašavamo da je skraćeni postupak definisan i čl. 42. stav 5 i 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: Nositelj 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 pristupanju 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.

U prilogu dostavljamo:

Izvod iz Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio"

- Izvod iz važećeg Regulacionog plana –Karta namjene i razmještaja objekta sa označenim obuhvatom izmjene Regulacionog plana (postojeće stanje)
- Skica snimanja objekata „Klaonica“ u Maglaju sa pratećim sadržajima.

Obradivač:

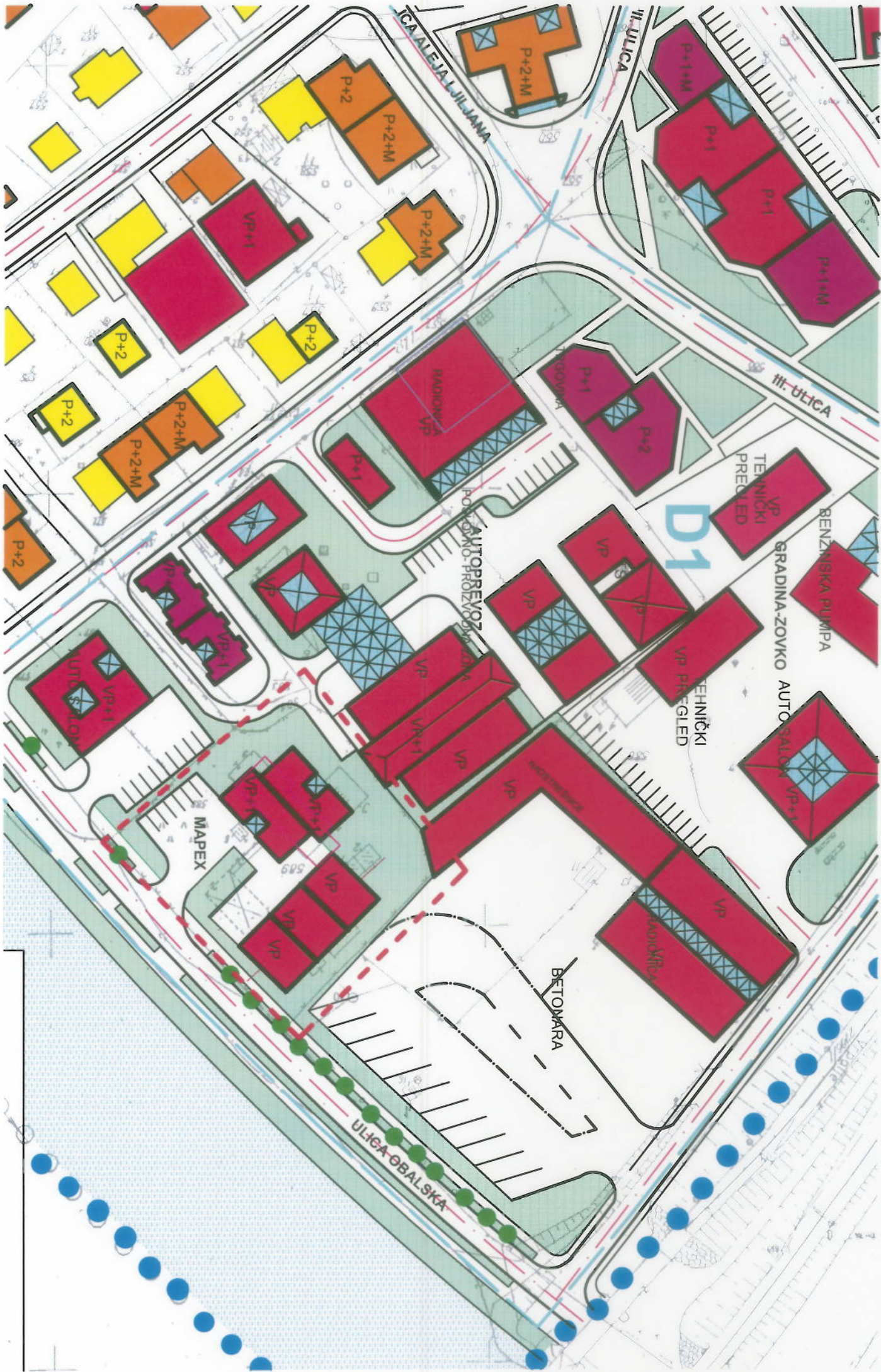
Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

NAČELNIK OPĆINE

Kontrolor: Nedžad Čatić dipl.ing.geod.

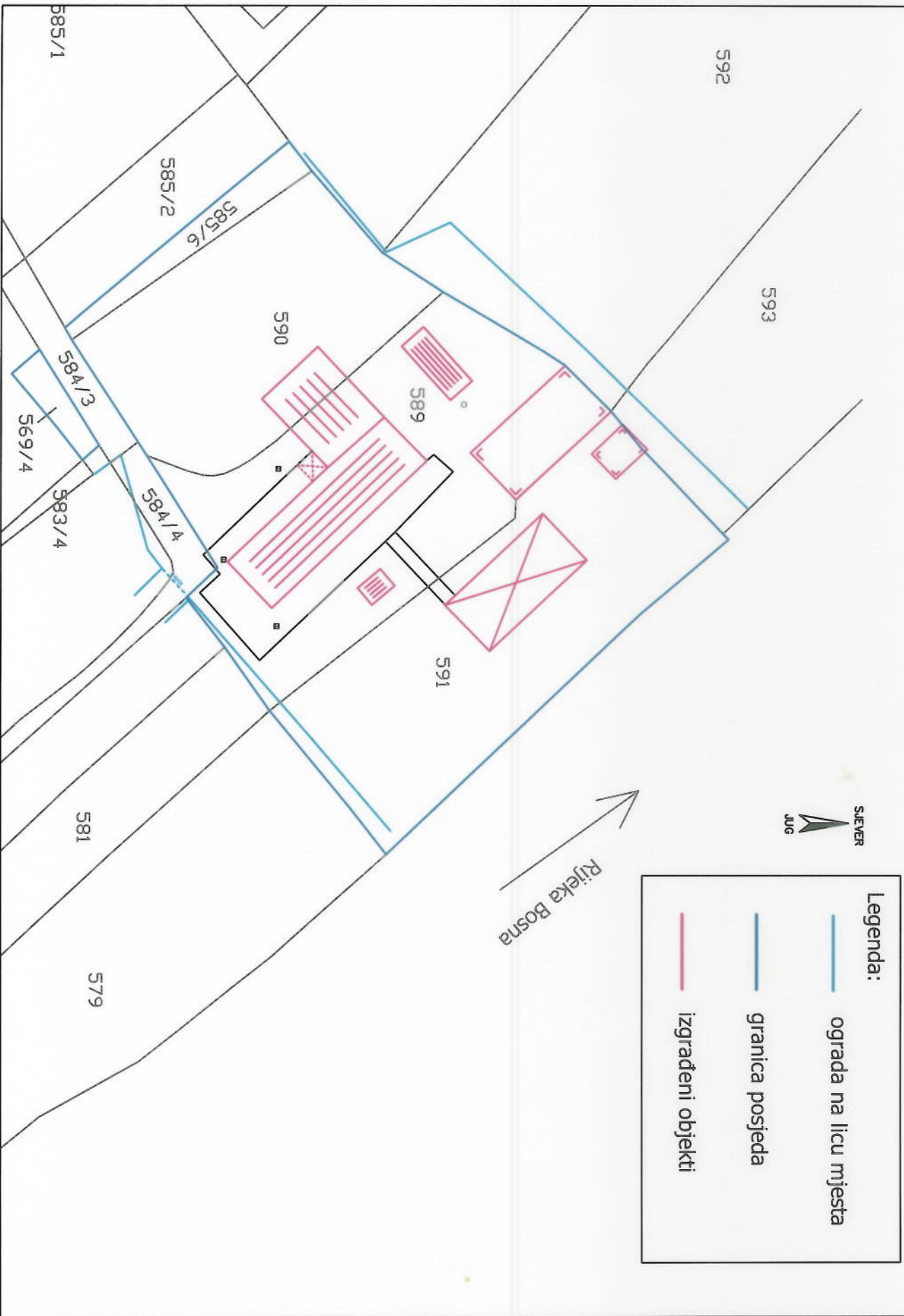
Mirsad Mahmutagić





Objekat "Klaonica" u Maglaju sa pratećim objektima

Vlasnik: Bajrić Ragib



Legenda:

- ograda na licu mjesta
- granica posjeda
- izgrađeni objekti