

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 8/05)

Zahtjev „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište označeno kao k.č. broj: 524/3, MAŠINSKA OBRADA , Poslovna zgrada u privredi , površine 1423 m², upisana u pl. broj: 3995 k.o. Maglaj posjednik "EURO MEAT" d.o.o. Tešanj, sa dijelom 1/1, k.č. broj: 524/4, PORTIRNICA , Poslovna zgrada u privredi površine 46 m², upisana u pl. broj: 3995 k.o. Maglaj posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Tešanj sa dijelom 1/1 i 523/1 FABRIČKI KRUG Zemljište uz privrednu zgradu površine 3436 m² , upisana u pl. broj: 3995 k.o. Maglaj posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Tešanj, koje se nalazi u sjevernom dijelu zgrade, ulica 1 M arta u okviru bivšeg kompleksa „Borik Sabix“ i koje graniči sa izgrađenom saobraćajnicom kružnog toka.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršile izmjene namjene i razmjesta objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na tri različite vlasničke parcele, („EURO MEAT“ d.o.o., „TRANSEY“ d.o.o. Maglaj i SPARKASSE BANK d.d. BIH) te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj za planiranu djelatnosti (rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa) izvršile korekcije namjene i razmjesta planiranih objekata, te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar **odredio status trajnog karaktera.**

U okviru ostalog zemljišta „Transey“ d.o.o. Maglaj i Sparkasse bank D.D.BIH će se u odvojenim postupcima po zahtjevima investitora pokretati potrebni postupci.

Član 3

(Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena 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 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 čl.50. navedenog Zakona, stav 1. (redovni postupak. ili stav 2 (skraćeni postupak)

Član 7.
(Javna rasprava i javni uvid)

U skladu sa odredbama Zakona (čl.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 „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj. .

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Načelnik Općine putem Služba 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 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 RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom broj: 05-19-7-1058/20 od 24.07.2020 godine, za izmjenju Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratio se „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj .

Kako se navodi u zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj je vlasnik zemljišta označenog kao k.č. broj: 524/3 površine 1423 m², na kojem postoji izgrađen poslovni objekat i ostalog zemljišta označenog sa k.č. broj: 524/4 površine 46 m² i k.č. broj: 523 /1 površine 3436 m² k.o. Maglaj, koje se nalazi u krugu nekadašnje drvne industrije „Borik Sabix“ u sjevernom dijelu grada.

Kako se dalje navodi firma je u postupku promjene namjene postojećeg proizvodnog objekta kao i dogradnje istog u cilju formiranja modernog proizvodno poslovnog objekta čija djelatnost će biti rasjecanje, pakovanje i distribucija mesa, i u odnosu na planirano stanje po planskoj dokumentaciji traže da se pokrene postupak izmjene Regulacionog plana te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar **odredi status trajnog karaktera**. Ističe se da proizvodni objekat sa navedenom proizvodnom djelatnošću nema negativan uticaj na okoliš jer nema ispuštanja štetnih emisija u vazduh. Tehnološke otpadne vode koje bi nastajale čišćenjem pogona bi se odvodile na tipski separator te nakon prečišćavanja ispuštale u javnu kanalizaciju tako da sa aspekta zaštite voda , proizvodni objekat nebi imao štetni uticaj na vode.Objekat nebi proizvodio buku a estetetski bi bio ljepši te sa modernim vanjskim uređenjem predstavljao savremeni kompleks u ovom dijelu grada.

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj: 524/3 površine 1423 m², 524/4 površine 46 m² i k.č. broj: 523 /1 površine 3436 m² k.o. Maglaj, čiji je posjednik „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj nalazi u krugu nekadašnje drvne industrije „Borik Sabix“ u sjevernom dijelu grada i u obuhvatu **je Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: 08/05)**

Grafičkim prikazom namjena i razmjestaj objekata predmetno zemljište je u okviru označene Podzone D2 koji je jednim dijelom zauzimao kompleks Drvna industrija „Borik“ iz grupacije „Sabix“. U okviru kompleksa grafičkim prikazom izgrađeni poslovno proizvodni objekti su zadržani sa statusom stalnih objekta te je planom predviđena izgradnja novih poslovnih objekta i urbanističke intervencije na uređenju unutrašnjeg otvorenog prostora i internog saobraćaja.

Tekstualnim obrazloženjem plana u dijelu 3.4.4.2 navedeno je između ostalog da se izgradnja novih objekata predviđa prema standardima i zakonskim propisima za ovakvu vrstu industrije te da je neophodna primjena ekološke zaštite za ovakvu vrstu proizvodnje gdje se javlja koncentracija prašine , dima gasova , buke i sl.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za postojeće i planirane objekte nisu određene građevinske parcele .Stanje je zadržano prema katastarskim podacima.

Grafičkim prikazom građevinskih i regulacionih linija građevinska linija za postojeće i planirane objekte je određena u odnosu na postojeće objekte prema ulici 1.Marta.

Izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj bi se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planiranu izgradnju poslovnih objekata za namjenu proizvodnje namještaja, izvršile izmjene namjene i razmještaja objekata , parcelacije i građevinskih i regulacionih linija, i ukinuo planirani Poslovni objekat koji je lokacijski planiran na tri različite vlasničke parcele, te u okviru vlasničkog zemljišta investitora „EURO MEAT“ d.o.o.Maglaj A i planiranoj djelatnosti (rasjecanja, pakovanja i distribucije crvenog mesa) izvršile korekcije namjene i razmještaja planiranih objekat, te prema propisima i uslovima za ovu vrstu djelatnosti postojećem poslovnom objektu spratnosti P+1 sa dogradnjom ukupnih dimenzija cca 48,0 x 41,0 metar **odredio status trajnog karaktera.**

U postupak Izmjene će se uključiti vlasnici ostalog zemljišta „Transej“ d.o.o. Maglaj i Sparkasse bank D.D.BIH, a po čijim zahtjevima, potrebama i interesima bi se provodili odvojeni postupci.

U postupku za donošenje planskih dokumenata shodno se primjenjuju odredbe kojima je regulisan postupak i način donošenja dokumenta, što podrazumjeva izradu Prednacrtu , Nacrta (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 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. 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 izmjenu planskih dokumenata.

Prilog . Izvod iz važećeg Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio".

- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata
- Geodetska situacija predmetnog objekta investitora „EURO MEAT“ d.o.o. Maglaj sa naznačenim posjedima zemljišta i postojećim poslovnim objektom sa dogradnjom
- Zahtjev za izmjenu Regulacionog plana „EURO MEAT “ d.o.o. Maglaj , broj: 05-19-7-1058/20 od 24.07.2020. godine, i dopuna zahtjeva od 17.08.2020. godine

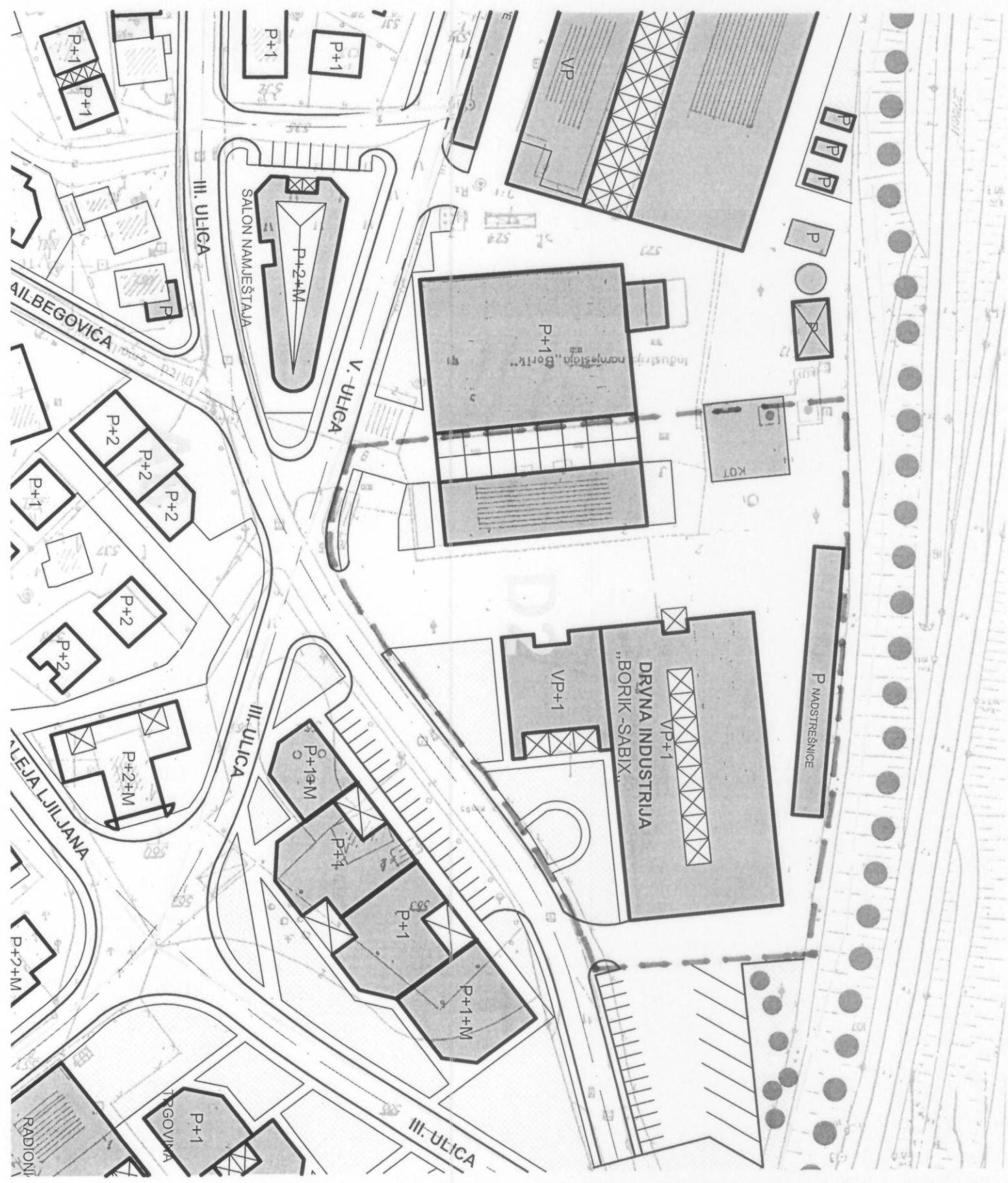
Obradivač: Jasminka Hajrulahović dipl.ing.arh.

Kontrolor: Nedžad Catić dipl.ing.geod.

NAČELNIK OPĆINE

Mirsad Mahmutagić





AILBEGOVIĆA

III. ULICA

SALON NAMJEŠTAJA

V. ULICA

P+1+M

P+1

P+1

P+1+M

III. ULICA

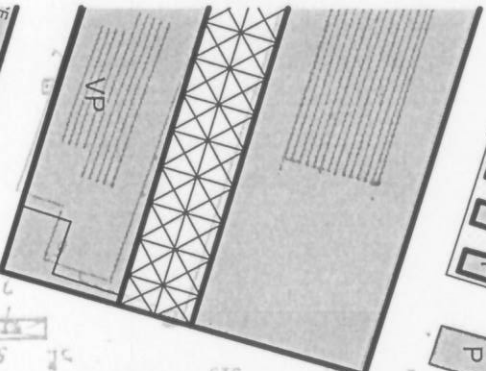
VALEJA LJILJANA

P+2+M

RADION

P+1

III. ULICA



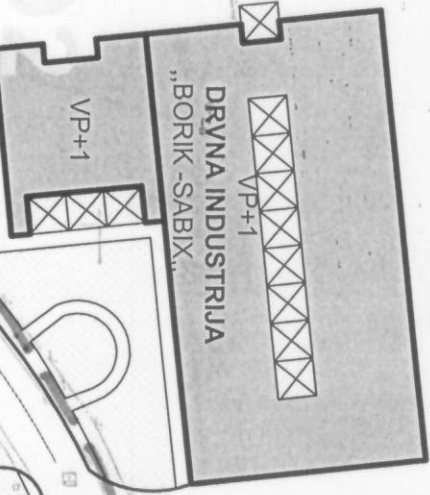
P P P P

P

P



P NADSTREŠNICE



VP+1

DRYNA INDUSTRIJA
'BORIK-SABIX'



GEODETSKA SITUACIJA

Predmet: Geod. sit. za postojeći i novozigr. objekat i novoizgr. stepenica.
Podnosilac: MADI d.o.o.;
Lokacija: Bosanska ulica Maglaj (kružni tok);
Obuhvat: Regulatorni plan "Centar Maglaj - sjeverni dio" i III zona gradskog građevinskog zemljišta;
Kat. podaci: k.č.br. 524/3 i 523/1 k.o. Maglaj;
Razmjera: 1:500.

LEGENDA:

- Postojeći uplanjeni objekat;
- Dograđeni objekat;
- Dograđene stepenice;
- Šahтови;
- Zelena površina;
- Ulica/vičnjaci;
- Katastar;
- Kote terena.

Snimio dana 11.04.2020. godine
 Faris Habbović, dipl. inž. geodezije
 Maglaj, 14.04.2020. godine



POSJEDI
Podnosioca zahtjeva i susjednih
parcele

Predmet: Geod. sit. za postojeći i novozigr. objekat i novozigr. stepenica.
Podnosioc: MADI d.o.o.;
Lokacija: Bosanska ulica Maglaj (kružni tok);
Obuhvat: Regulatorni plan "Centar Maglaj - sjeverni dio" i III zona gradskog građevinskog zemljišta;
Kat. podaci: k.č.br. 524/3 i 523/1 k.o. Maglaj;
Razmjera: 1:1000.

- LEGENDA:**
POSJEDI
 ■ "EURO MEAT" d.o.o. Tešanj,
 ■ SPARKASSE BANK D.D. BiH,
 ■ "TRANSEY" d.o.o. Maglaj,
 ■ "YMOR" d.o.o. Domaljevac,
 ■ Općina Maglaj.

Sliku uradio
 Faris Habbović, dipl. inž. geodezije
 Maglaj, 14.04.2020. godine



PREMIJER	17.08.2020.		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Općina broj	Šifra protok.
		6736	

Broj: 20/20
17.08.2020. godine

OPĆINA MAGLJAJ
OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINSKI NAČELNIK

PREDMET: DOPUNA Zahtjeva za izmjenu regulacionog plana (Sjeverni dio regulacionog plana)

Poštovani,

podnosimo vam dopunu zahtjeva za izmjenu sjevernog dijela regulacionog plana općine Maglaj, koji smo podnijeli 24.07.2020. godine pod brojem protokola 14/20 (kopija zahtjeva u prilogu).

U odnosu na stari regulacioni plan, tražimo da izmjene regulacionog plana budu u skladu sa ažurnim geodetskim situacijama koje dostavljamo u prilogu, tj. da na novom regulacionom planu budu prikazani samo:

- postojeći objekat (k.č. 524/3 KO MAGLJAJ) sa prikazanim ulazom u objekat sa istočne strane objekta (od strane kružnog toka),
- zatim, dograđeni dijelovi objekta na parceli označenoj kao k.č. 523/1 KO MAGLJAJ i to:
 - a) objekat dograđen u produžetku postojećeg objekta (sjeverno u odnosu na postojeći objekat), sa prikazana dva ulaza u objekat,
 - b) dograđeni dio objekta sa strane postojećeg objekta (zapadni dio postojećeg objekta do parcele k.č. 523/3 koja pripada društvu „TRASEY“ d.o.o. Maglaj), koji čine stepenište za ulazak na sprat postojećeg objekta i pomoćna prostorija sa ulazom u prizemni dio postojećeg objekta,
- dva ulaza u poslovni kompleks (dvije teretne kapije).

Također, tražimo da se sa regulacionog plana uklone svi objekti, koji se nalaze na starom regulacionom planu, a koji nisu prikazani na geodetskim situacijama koje dostavljamo u prilogu jer isti ne odgovaraju interesima i razvojnim planovima investitora.

U slučaju potrebe za dodatnom dokumentacijom, određuje se kontakt osoba:

- Armin Rahmanović dipl.iur.
- 061/142-486
- pravna@madi.ba

Unaprijed zahvalni !

Direktor: Nedim Mehinić dipl.oec.



PREMIJER	17.08.2020.		
Org. jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Broj priloga
		6759	

Broj: 20/20
17.08.2020. godine

OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINSKI NAČELNIK

PREDMET: DOPUNA Zahtjeva za izmjenu regulacionog plana (Sjeverni dio regulacionog plana)

Poštovani,
podnosimo vam dopunu zahtjeva za izmjenu sjevernog dijela regulacionog plana općine Maglaj, koji smo podnijeli 24.07.2020. godine pod brojem protokola 14/20 (kopija zahtjeva u prilogu).

U odnosu na stari regulacioni plan, tražimo da izmjene regulacionog plana budu u skladu sa ažurnim geodetskim situacijama koje dostavljamo u prilogu, tj. da na novom regulacionom planu budu prikazani samo:

- postojeći objekat (k.č. 524/3 KO MAGLAJ) sa prikazanim ulazom u objekat sa istočne strane objekta (od strane kružnog toka),
- zatim, dograđeni dijelovi objekta na parceli označenoj kao k.č. 523/1 KO MAGLAJ i to:
 - a) objekat dograđen u produžetku postojećeg objekta (sjeverno u odnosu na postojeći objekat), sa prikazana dva ulaza u objekat,
 - b) dograđeni dio objekta sa strane postojećeg objekta (zapadni dio postojećeg objekta do parcele k.č. 523/3 koja pripada društvu „TRASEY“ d.o.o. Maglaj), koji čine stepenište za ulazak na sprat postojećeg objekta i pomoćna prostorija sa ulazom u prizemni dio postojećeg objekta,
- dva ulaza u poslovni kompleks (dvije teretne kapije).

Također, tražimo da se sa regulacionog plana uklone svi objekti, koji se nalaze na starom regulacionom planu, a koji nisu prikazani na geodetskim situacijama koje dostavljamo u prilogu jer isti ne odgovaraju interesima i razvojnim planovima investitora.

U slučaju potrebe za dodatnom dokumentacijom, određuje se kontakt osoba:

- Armin Rahmanović dipl.iur.
- 061/142-486
- pravna@madi.ba

Unaprijed zahvalni !

Direktor: Nedim Mehinić dipl.oec.

