

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 42, 43, 45 i 50 Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko –dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" br. 01/14 i 4/16), člana 18. Statuta Općine Maglaj-prečišćen tekst („Službene novine općine Maglaj“ br. 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj, na redovnoj sjednici, održanoj 2023. godine, donosi

O D L U K U o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "OMERDINO POLJE" Maglaj

Član 1.

(Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana " Omerdino Polje " („Službeni glasnik Opštine Maglaj“ br. 07/90 i 5/10)

Zahtjev : DAMIR OLUJIĆ Maglaj

Član 2.

(Granice područja za koje se dokument mijenja)

Izmjena Regulacionog plana obuhvata zemljište koje je u posjedu i vlasništvu Olujić (Slavko) Damira , označeno sa k.č.broj: 2650/2 k.o. Maglaj površine od 3306 m2, K.O. Maglaj upisana u z.k. uložak broj: 7701 vlasnik Olujić (Slavko) Damir udio 1/1, Omerdino Polje, Općina Maglaj.

Izmjenom Regulacionog plana, bi se se u odnosu na planirno stanje po Regulacionom planu „Omerdino polje“ („Službeni glasnik općine Maglaj“ br.7/90, i Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 5/10) djelimično mijenjala namjena rezervisanog prostornog obuhvata.

Izmjenom Regulacionog plana bi se u okviru rezervisanog prostora sa namjenom za izgradnju energetskog objekta –toplane površine od cca 13.000 m2, izvršila djelimična izmjena na zemljištu označenom sa k.č. broj: 2650/2 koje Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana „Omerdino Polje“ ulazi u rezervisanu površinu prostora za izgradnju energetskog objekta – toplane za sistem centralnog grijanja grada Maglaja, tako što bi se površina zemljišta od cca 3306 m2 opredjelila za izgradnju kompleksa POSLOVNO-PROIZVODNIH OBJEKATA , a ostali prostor bi se zadržao sa opredjeljenom namjenom za izgradnju energetskih objekata za sistem centralnog grijanja grada Maglaja.

U okviru Komplexa bi se nalazio proizvodni objekat dimenzija cca 29,30 x 18,40 metara spratnosti P+1, uz koji se neposredno vežu ugostiteljski objekat –restoran dimenzijacca 10,0 x 10,0 metara spratnosti P+1 i stambeni objekat dimenzija cca 10,0 x 7,0 metara spratnosti P+1. U okviru Komplexa se predviđa interno rješenje kolskog saobraćaja kao i rješenje saobraćaja u mirovanju.

Kolski prilaz Kopleksu predviđen je postojećom internom saobraćajnicom koja se odvaja od regionalnog puta Zavidovići –Doboj.

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 „Omerdino Polje“.

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 Ugovorom između Nosioca pripreme i Nosioca izrade Izmjene Regulacionog plana.

Član 6.
(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana "Omerdino Polje" sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Zeničko – dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ br. 01/14 i 4/16)
Postupak djelimične 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 Djelimične 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 podnosilac zahtjeva Damir Olujić.

Član 9.
(Nosilac pripreme)

Nosilac pripreme plana je Općinski načelnik 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“.

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 "Omerdino Polje" sadržan je u odredbama člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona („Sužbene novine Zeničko – dobojskog kantona“, br. 01/14 i 4/16), 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

Zahtjevom od 28.01.2022 godine, za Izmjenu Regulacionog plana „Omerdino polje“, Općinskom načelniku i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratilo se Damir Olujić.

Kako se navodi u zahtjevu u vlasništvu posjeduje zemljišne označeno sa k.č. broj: 2650/2 u površini od 3306 m², koje se nalazi u naselju Omerdino polje u neposrednoj blizini bivšeg objekta gimnazije.

Zemljište se nalazi uz rijeku Bosnu i do istog se dolazi postojećim putem koji se odvaja od regionalnog puta Zavidovići –Doboj

Na navedenom zemljištu planira se izgradnja Komplexa POSLOVNO –PROIZVODNIH OBJEKATA u okviru kojeg bi se nalazio objekat za proizvodnju dimenzija cca 29,30 x 18,40 metara spratnosti P+1, uz koji se neposredno vežu ugostiteljski objekat –restoran dimenzija 10,0 x 10,0 metara spratnosti P+1 i stambeni objekat 10,0 x7,0 metara spratnosti P+1.

U okviru Komplexa se predviđa interno rješenje kolskog saobraćaja kao i rješenje saobraćaja u mirovanju.

Kolski prilaz Komplexu predviđen je postojećom internom saobraćajnicom koja se odvaja od regionalnog puta Zavidovići –Doboj

Stoga se predlaže u cilju razvijanja djelatnosti na ovom prostoru da se što prije pokrene postupak Izmjene Regulacionog plana ovog dijela prostora kako bi investitor odmah započeo sa izradom potrebne dokumentacije i izgradnjom objekta.

III STANJE PO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. 2650/2 nalazi u okviru Regulacionog plana "Omerdino Polje" (Službeni glasnik Opštine Maglaj" broj: 07/90) i Djelimične izmjene Regulacionog plana "Omerdino Polje" („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 05/10.)

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana se u prostornom obuhvatu zemljišta k.č. broj: 2652, 2650/2, 2650/1, 2771/1 i 2659 određuje namjena prostora industrijska zona za izgradnju budućeg generatora toplote –toplana za sistem grijanja grada Maglaja .

Na grafičkom prilogu – izvodu iz Djelimične izmjene Regulacionog plana je označena rezervisana površina toplane koja zahvata prostor od postojećeg regionalnog puta Zavidovići – Doboj do rijeke Bosne u površini od cca 13.000 m².

Prilaz je predviđen sa novoprojektovane saobraćajnice koja se odvaja od regionalnog puta.

Navedena izmjena Regulacionog plana radena je u periodu kada je bilo aktuelno rješavanje koncepta centralnog grijanja grada Maglaja na biomasu, nakon čega se obzirom na kompleksnost kompletnog zamišljenog projekta i utvrđenih potrebnih investicija za izgradnju

Toplane „Omerdino polje“ sugerisalo inoviranje i iznalaženje novog rješenja koje bi omogućilo smanjenja vrijednosti investicije u okviru realne za finansiranje shodno dostupnim izvorima finansiranja, te iznalaženje mogućnosti etapne izgradnje i postepenog proširenja kapaciteta.

Nakon toga od 2017 godine pokrenute su aktivnosti u okviru projekta Ambasade Republike Češke razvojne agencije – „Podrška za dobro funkcionisanje općinske samouprave u Bosni i Hercegovini“ na realizaciji projekta „Izgradnja sistema centralnog grijanja u Maglaju“.

Provedene su određene aktivnosti, urađeni potrebni elaborati te u cilju izbjegavanja skupih rješenja i prelaska preko rijeke Bosne preporučena je nova potencijalna lokacija u Poslovnoj zoni Misurići kao najprihvatljivije rješenje za snabdjevanje toplotnom energijom na biomasu grada Maglaja sa aspekta blizine korisnika i smanjenja troškova.

Aktivnosti sa Češkom razvojnom agencijom su još uvijek u toku te se očekuje priprema i izrada Studije izvodljivosti za etapnu izgradnju centralnog grijanja na osnovu čega bi se mogla pripremati i projektna dokumentacija za realizaciju projekta i obezbjeđenje finansijskih sredstava.

U periodu 2021.-2022. godine desile su se i promjene vlasničke strukture navedenog lokaliteta te je ovo zemljište koje je u periodu donošenja odluke bilo u vlasništvu „Natron“ d.d. Maglaj, sada u privatnom vlasništvu d.o.o. „SJJJ „ Maglaj i Damira Olujić.

IV PRIJEDLOG IZMJENE REGULACIONOG PLANA

Prema predloženom zahtjevu investitora mijenjao bi se osnovni koncept planskog dokumenta, čime bi se uticalo na opredjeljenu namjenu prostora a što prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko - dobojskog kantona broj(„Službene novine Zeničko-dobojskog kantona br. 01/14 i 4/16), zahtijeva pokretanje i provođenje postupka Izmjene Regulacionog plana.

Kroz postupak Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje“ bi se u okviru rezervisanog prostora sa namjenom za izgradnju energetske objekta – toplane površine od cca 13.000 m², izvršila djelimična izmjena u dijela zemljišta označenog sa k.č. broj: 2650/ 2 koje Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana „Omerdino polje“ ulazi u rezervisanu površinu prostora za izgradnju energetske objekta –toplane za sistem centralnog grijanja grada Maglaja tako što bi se površina zemljišta od cca 3306 m² opredjelila za izgradnju Komplexa POSLOVNO-PROIZVODNIH OBJEKATA, a ostali prostor bi se zadržao sa opredjeljenom namjenom za izgradnju energetskih objekata za sistem centralnog grijanja grada Maglaja.

U okviru Komplexa bi se nalazio objekat za proizvodnju dimenzija cca 29,30 x 18,40 metara spratnosti P+1, uz koji se neposredno vežu ugostiteljski objekat –restoran dimenzija 10,0 x 10,0 metara spratnosti P+1 i stambeni objekat 10,0 x 7,0 metara spratnosti P+1.

U okviru Komplexa se predviđa interno rješenje kolskog saobraćaja kao i rješenje saobraćaja u mirovanju.

Kolski prilaz Komplexu predviđen je postojećom internom saobraćajnicom koja se odvaja od regionalnog puta Zavidovići –Doboj.

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.

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.

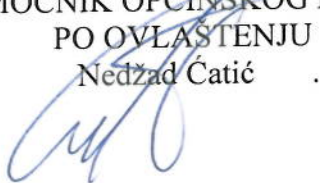
Stav (7) glasi: Nosilac pripreme u smislu odredbe stava (6), ovog člana podnosi Skupštini Kantona odnosno Općinskom vijeću Prijedlog izmjene Planskog dokumenta “ što znači da se u postupku donošenja izmjene Planskog dokumenta ne rade određene faze kao što je Nacrt dokumenta (na koji se provodi javna 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 djelimičnoj Izmjeni Regulacionog plana “Omerdino Polje ”, 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 "Omerdino Polje "

- Izvod iz važeće Djelimične izmjene Regulacionog plana „Omerdino Polje “ sa označenim obuhvatom zemljišta Kompleks POSLOVNO-PROIZVODNIH OBJEKATA
- Izvod iz katastra sa označenim predmetnim zemljištem k.č. broj: 2650/2
- Zemljišno knjižni izvadak broj: 042-1-NAR-22-000 866 od 31.03.2022. godine za zemljište k.č. broj: 2650/2

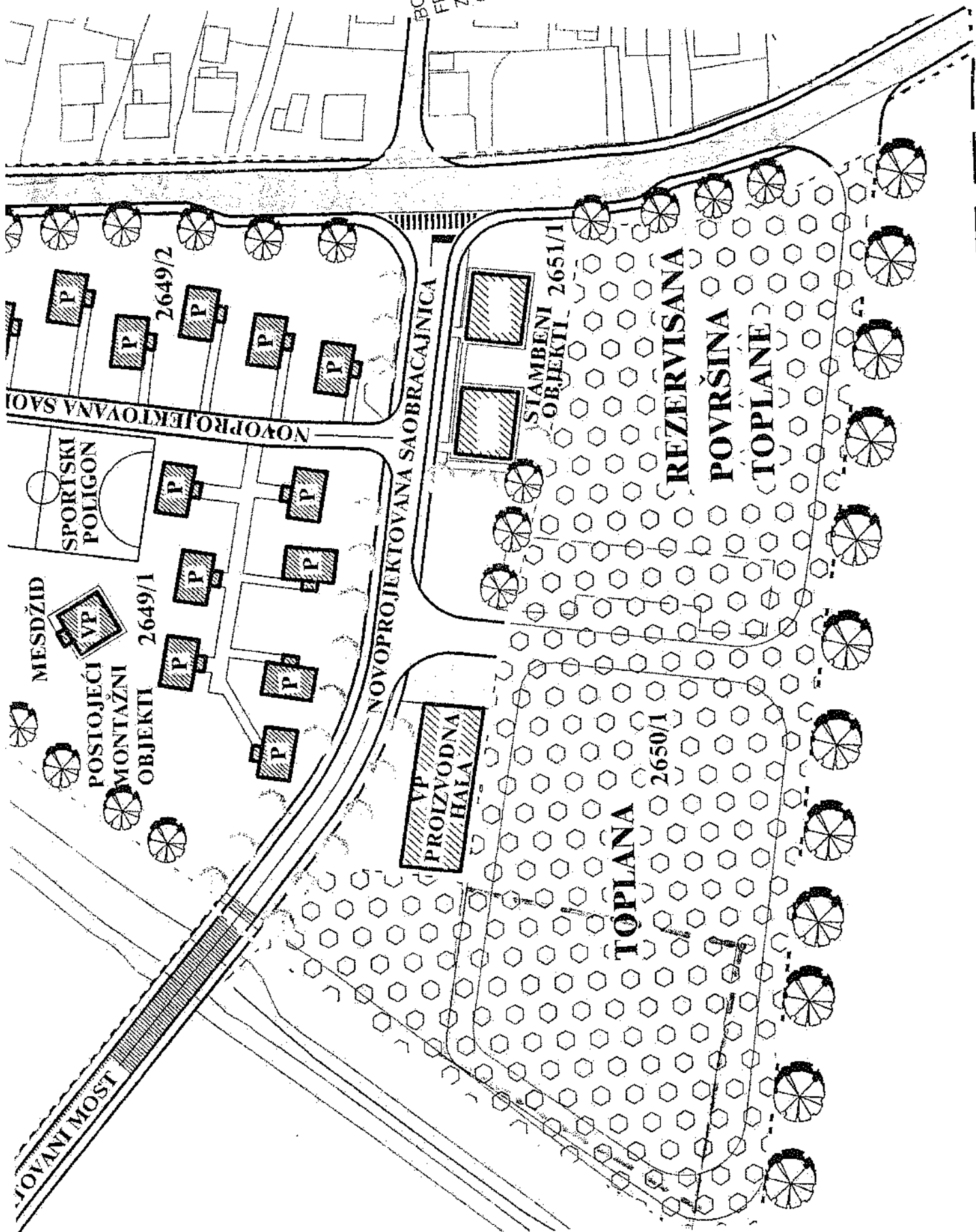
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
PO OVLAŠTENJU
Nedžad Čatić

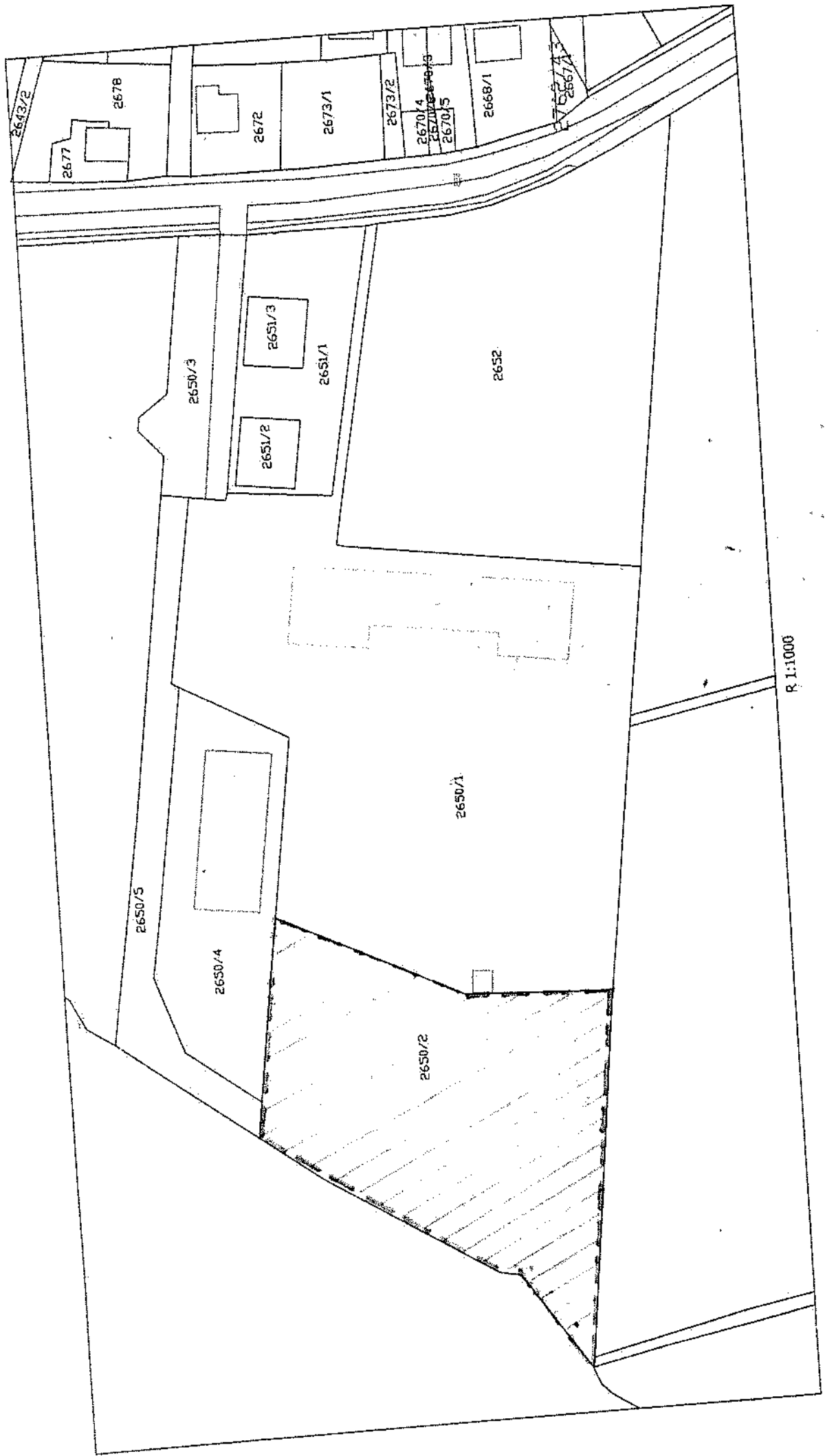


OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić

BOSNA I HER
FEDERACI
FENIČKO-
ZENIČINA
OPĆINA
Služba z
imovine
Broj:
Datum:





Katastarska općina: MAGLAJ

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	2650/2	GIMNAZIJA; Gradilište 0000 33 06	0000	33	06	Vidi A2 rbr. 1

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 OLUJIĆ(SLAVKO) DAMIR JMB: 1908966122620 Pr. 25.03.2022. 042-1-DN-22-000 362 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina obrađenog od notara Sejmenović Sajme pod brojem OPU-IP: 120/2022 od 17.03.2022. godine, uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista.	

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta



