

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 37. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("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 _____ 2019. godine,

ODLUKU

o Izmjeni i dopuni Odluka o provođenju Planskih dokumenata Općine Maglaj

Član 1.

Ovom Odlukom mijenjaju se i dopunjavaju Odluke o provođenju planskih dokumenata Općine Maglaj i to:

1. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj- Sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“ broj 08/05),
2. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Centar Maglaj – Južni dio“ („Službene novine Općine Maglaj „ broj 04/07),
3. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Misurići“ („Službene novine Općine Maglaj „ broj 06/10),
4. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Kosova“ , i Regulacionog plana „Liješnica“ („Službene novine Općine Maglaj „ broj 02/03),
5. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Novi Šeher“ (Službene novine općine Maglaj broj: 07/09)
6. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Omerdino polje“ i Regulacionog plana „Bijela Ploča“ („Službeni Glasnik Općine Maglaj „ broj 07/90
7. Odluka o provođenju Prostornog plana Općine Maglaj“ („Službeni Glasnik Općine Maglaj „ broj 02/90 i 01/13).

Član 2.

U gore navedenim Odlukama mijenja se i dopunjava Poglavlje „Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina“ tako da se u članu u kojem se određuju urbanističko tehnički uslovi, dio koji se odnosi na visinu (spratnost) građevine, dopunjava tako što se za dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata određuju slijedeća značenja:

- „**Tavan**“ (T) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata ,sa visinom nadzide do 0,60 m, koji nije namjenjen za stanovanje i koji ne ulazi u spratnost zgrade.
- „**Potkrovlje**“ (Pk), je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova sa visinom nadzide do 1,50 metara.
- „**Mansarada**“ (M) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata sa punom spratnom visinom, koji će biti oblikovno naglašen i razlikovat će se od osnovnih spratova .

Član 3.

Izmjena i dopuna Odluke stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama općine Maglaj.

Broj:

Datum:

2019

Predsjedavajuća OV

Svjetlana Zamboni

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za došenje Odluke o izmjeni i dopuni Odluka o provođenju Planskih dokumenata Općine Maglaj, je član 37. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj 01/14 i 04/016) kojim se utvrđuju lokacijski uslovi koji definišu namjenu, položaj, funkciju, veličinu i oblikovanje građevina.

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Planski dokument čine tekstualni i grafički dio, Odluka o usvajanju (donošenju) i Odluka o provođenju planskih dokumenata, koji se donose na nivou općine i koji se objavljuju u Službenim novinama općine.

U postupcima provođenja Prostorno planske dokumentacije i izgradnje planiranih sadržaja, primjenjuju se urbanističko tehnički uslovi utvrđeni u tekstualnom dijelu, grafičkom dijelu i Odluci o provođenju navedenih planskih dokumenata.

Odlukom o provođenju planskih dokumenata utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini za koji se planski dokument radi.

Dio koji se odnosi na visinu i spratnost građevina, dijelom je određen Grafičkim prikazom i Odlukama o provođenju gdje je utvrđena maksimalna spratnost planiranih sadržaja (građevina), i kao zadnja etaža određena potkrovnna (**Pt**), odnosno mansardna etaža, (**M**) bez određivanja maksimalne visine nadzide.

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj 01/14) u članu 2. stav 28. alineja 5. definisano da „**Potkrovlje**“ (**Pk**) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova“.

Navedenim članom Zakona o prostornom uređenju i građenju nije određena visina nadzide Pokrovlja kao i određeno značenje potkrovnog prostora – **Mansarde (M)** a koja je planskim dokumentima općine Maglaj određena kao zadnja etaža planiranih stambenih i poslovno stambenih objekata

U odnosu na definiciju „Podkrovlja“ (Pk), potkrovni prostor označen kao „**Mansarada**“ (**M**) se razlikuje u strukturi i obliku krovnih ravni, a definicija nije određena u većini Kantonalnih Zakona o prostornom uređenju i građenju u FBiH.

Definicija „Mansarde „ je utvrđena jedino u Zakonu o prostornom uređenju i građenju Županije Posavske gdje je navedeno da „Mansarda“ predstavlja prostor ispod mansardnog (lomljenog krova) predviđen za stanovanje ili poslovne namjene, sa krovnim ravnima donjeg dijela nagiba od 60-75 stepeni i krovnim ravnima gornjeg dijela sa nagibom ravni do 35 stepeni.

Da bi se kod utvrđivanja urbanističko tehničkih uslova i definisanja spratnosti planiranih objekata sa zadnjom potkrovnom – mansarnom etažom, kao i kod izrade projektne tehničke dokumentacije odredili uslovi prema utvrđenim značenjima i navedenim tipovima potkrovnih prostora potrebno je da se kroz Odluke o provođenju planskih dokumenata, odredi značenje za navedene tipove korištenja potkrovnog prostora

U dosadašnjim postupcima se potkrovnna etaža „Potkrovlje“ – „Mansarda“ projektovala kao spratna etaža što je uticalo na arhitektonsko oblikovanje i izgled građevine kao i nemogućnost postupanja prema odredbama člana 46.Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj, („Službene novine općine Maglaj“ broj 02/05) i obračuna naknade za uređenje građevinskog zemljišta i pogodnost (renta), gdje se korisna površina obračunava u procentu od 75% stvarne korisne površine.

Određivanjem navedenih značenja potkrovnih prostora definisanih u članu 2. Odluke će se u skladu sa planskom dokumentacijom određivati urbanističko tehnički uslovi, za izradu projektne dokumentacije a time i definisati uslovi za primjenu navedenih odredbi člana 46 Odluke o građevinskom zemljištu Općine Maglaj.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 11.02.2019. godine razmatralo je Nacrt predložene Odluke o izmjeni i dopuni Odluka o provođenju Planskih dokumenata Općine Maglaj I donijelo Zaključak kojim se donosi predložena Odluka I otvara javna rasprava u trajanju od 30 dana.

U skladu sa navedenim Zaključkom organizovana je provedena javna rasprava dana 06.03. 2019. godine .

Na Javnoj raspravi se diskutovalo o Nacrtu predložne Odluke te su nakon toga izneseni i prijedlozi za definiciju mansardnog sprata koja je jednoglasno usaglašena prihvaćena od strane prisutnih na javnoj raspravi .

Usaglašen je zaključak da u odnosu na prijedlog definicija iznesenih u Nacrtu Odluke, se izvrši korekcija definicije za Mansardu te da glasi: **“Mansarda” (M)** predstavlja prostor iznad zadnjeg sprata građevine sa punom spratnom visinom , koja će biti oblikovno naglašena i razlikovat će se od osnovnih spratova .

Drugih prijedloga i izmjena na predložene definicije u Nacrtu Odluke o izmjeni i dopuni Odluka o provođenju Planskih dokumenat Općine Maglaj nije bilo.

Predlažemo Općinskom vijeću Maglaj da se odredi o prijedlogu Odluke o izmjeni i dopuni Odluka o provođenju Planskih dokumenata Općine Maglaj, te da istu usvoji.

Obrađivač:
Hajrulahović Jasminka, dipl.ing.arh.

Kontrolor
Hajrulahović Fuad, dipl.ing.arh.



PREDLAGAČ
NAČELNIK OPĆINE
Mirsad Mahmutagić