

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj: _____
Tešanj, _____.

N A C R T

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine FBiH", broj 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člana 8. stav 3 alineja 5 i člana 13. stav 1. alineja 3 Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine FBiH", broj 49/06), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("SI. novine FBiH", broj 63/04), člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("SI. novine ZE-DO Kantona", broj 1/14 i 1/16), člana 14. tačka 5 statuta općine Tešanj ("SI. glasnik općine Tešanj", broj 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na svojoj _____ redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijelo je slijedeću:

O D L U K U

**O PROVOĐENJU ZONING PLANA
„TEŠANJKA“**

1. Opće odredbe

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i načina provođenja Zoning plana "TEŠANJKA" (u daljem tekstu Plan), a naročito granice pojedinih zona, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, urbanistički standardi za svaku pojedinu zonu, uslovi uređenja vanjskih površina, uslovi koji se moraju zadovoljiti zbog zaštite okolice, odnos prema vodotoku, uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planiranom prostoru, te uslovi uređenja površina za saobraćaj, kao i ostale infrastrukture.

2. Sadržaj plana

Član 2.

Zoning plan sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio zoning plana čine:

- Odluka o pristupanju izradi zoning plana;
- Izvod iz prostornog plana općine Tešanj;
- Definicija pojmova;
- Popis zona sa opisom granica – namjena po zonama sa dozvoljenim i uslovno dozvoljenim i zabranjenim namjenama;
- Urbanistički standardi za svaku pojedinu zonu;
- Urbanistički pokazatelji;
- Troškovi uređenja građevinskog zemljišta 'TEŠANJKA'
- Odluka o provođenju zoning plana.

Grafički dio zoning plana čine:

- Izvod iz plana šireg područja (Prostorni plan)
- Karta postojećeg stanja
- Zoning karta
- Karta sa dozvoljenim i uslovno dozvoljenim namjenama
- Karta sa okvirnom dispozicijom objekata
- Službena karta
- Karta zaštićenih zona

- Karta građevinskih i regulacionih linija
- Plan parcelacije

3. Pojmovnik

Član 3.

Zoning – podjela prostora u područja (zone) određenih zajedničkih obilježja (fizičkih ili upotrebni, vrijednosni i sl.). Zoniranje je podjela teritorija prema širem pojmu namjene zemljišta;

Zona – pojam koji se u prostornom planiranju i urbanizmu koristi za određivanje namjene površine. Zona je površina od više prostornih cjelina koji predstavlja jednu homogenu skupinu funkcija iste namjene i predstavlja dio mehanizma regulisanja prostornog razvoja.

Namjena je aktivnost, zauzimanje, korištenje koje se provodi ili se planira obaviti na parceli zemljišta ili u građevini

Građevinska parcela je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini, ili zemljište na kojem je predviđeno građenje građevine i uređenje površina koje će služiti toj građevini koje ima pristup na saobraćajnicu u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta.

Izgrađena površina parcele je definisana površina na kojoj su izgrađene postojeće nadzeme i podzemne građevine i nadstrešice.

Regulaciona linija je planska linija definirana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Građevinska linija je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Građevinsko zemljište je neizgrađeno i izgrađeno zemljište u gradskim, mješovitim i seoskim naseljima, koje je prostornim i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju građevina, i druge zahvate u prostoru.

Prizemlje (P) – je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda sprata ili krova).

Suteren (S) – je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.

Podrum (Po) – je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Sprat – je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) – je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena uz fasadu građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg sprata, odnosno do vrha nadzida potkrovlja.

Stambeni objekat je građevina stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli.

Stambeno-poslovni objekat je građevina stambene i poslovne namjene na posebnoj građevinskoj parceli.

Parkiralište – uređen prostor za smještaj jednog ili više motornih vozila.

Javne površine – su sve površine čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uslovima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovske i zelene površine u naselju, rekreacione površine i sl.)

Poslovna zona – je područje namijenjeno smještaju poslovnih objekata.

Poslovno-proizvodna zona je područje namijenjeno smještaju manjih poslovnih pogona, koji značajno ne opterećuju okoliš.

Stambena zona – je područje namijenjeno za stanovanje, različitih tipoloških formi objekta individualnog ili kolektivnog stanovanja.

Stambeno-poslovna zona je područje namijenjeno za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim stambenim

objektima.

Zaštitni pojas i zaštitna zona – su površine zemljišta, vodne površine ili zračni prostori, koji su definisani planskim dokumentima ili na osnovu planskih dokumenata numerički i grafički i namijenjeni su za zaštitu života i zdravlja ljudi, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa odredbama zakona i posebnih propisa donesenih na osnovu tih zakona.

4. Granice prostorne cjeline

Član 4.

U skladu sa Odlukom o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana 'Tešanjka' z anaseljeno mjesto Tešanjka, u daljem tekstu Zoning plan, granica obuhvata iznosi oko 22.75 ha, obuhvata lokalitet: ukrštanje magistralnog puta M-4 (Doboj-Jelah-Teslić-Banjaluka) i regionalnog puta R-474 (Tešanjka-Tešanj) na udaljenosti cca 9.10 km sjeverno od grada Tešnja i cca 10.60 km jugozapadno od grada Doboj. Naseljeno mjesto Tešanjka naslonjena je na magistralni put sa sjeverozapadne strane, sa jugo zapadne strane je oivičena regionalnim putem i rijekom Tešanjkom, a sa sjeveroistočne i jugoistočne strane je omeđena poljoprivrednim zemljište u kombinaciji sa individualnim stanovanjem.

Gore navedeno područje Plana je u obuhvatu razvojnog općinskog planskog dokumenta-Prostorni plan Tešanj.

Član 5.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa slijedećim namjenama:

- zona P1 / zona saobraćaja/ cca 3,19 ha
- zona P2 / zona zelenih površina/ cca 1,34 ha
- zona P3 / stambena zona / cca 10,94 ha
- zona P4 / stambeno-poslovna zona / cca 3,83 ha
- zona P5 / poslovna zona/ cca 1,15 ha
- zona P6 / zona javnih objekata/ cca 0,57 ha

Granice svih zona su prikazane na grafičkom prilogu broj 3. Zoning karta.

Član 6.

Zona P1 / **zona saobraćaja** / - ukupna površina od cca 3.19 ha pod saobraćajnom mrežom u kojoj spadaju magistralni put M-4 (Doboj-Jelah-Teslić-Banjaluka) i regionalni put R-474 (Tešanjka-Tešanj) i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica i pristupnih puteva.

Član 7.

Zona P2 / zona zelenih površina / - ima ukupnu površinu od cca 1.34 ha. Predmetna lokacija koja je u privatnom vlasništvu sadrži grupaciju drveća sa pratećim niskim rastinjem. Postojeći dendrofond pored formiranja prijatnog ambijenta ima funkciju zaštite zemljišta od erozije jer se lokalitet nalazi u nagibu. Zelena zona vrši regulaciju mikroklimatskih uslova.

Član 8.

Zona P3 / **Stambena zona** / - ima ukupnu površinu od cca 10.94 ha, izgrađena individualnim stambenim objektima jednorodničkog tipa stanovanja, slobodnostojeći objekti na privatnim parcelama. U najvećem dijelu obuhvata zastupljeno je stanovanje.

Član 9.

Zona P4 / **Stambeno-poslovna zona** / - ima ukupnu površinu od cca 3.83 ha. Zona je pozicionirana uz važnije saobraćajne pravce.

Član 10.

Zona P5 / **poslovna zona** / - ima ukupnu površinu od cca 1.15 ha. Poslovna zona je definisana izgrađenom strukturom na ukrštanju magistralne i regionalne saobraćajnice.

Član 11.

Zona P6 / **Zona javnih objekata** / - zauzima ukupnu površinu od cca 0.57 ha, i sadrži objekte školstva. Iako površinom zauzima manji dio obuhvata ova zona predstavlja fokusnu tačku jer je direktno povezana sa stambenom i stambeno-poslovnom zonom.

5. Uslovi određivanja načina korištenja zemljišta

Član 15.

Zona P1

Unutar zone saobraćaja P1 **dopuštena** je:

- izgradnja saobraćajnica, uključujući kolovoze, pločnike i pješačke prelaze, trgove i javna parkirališta
- podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i semafora
- hortikulturno uređenje koje ne ometa bezbjednosno odvijanje saobraćaja

Unutar zone saobraćaja **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- reklamni panoi i vizuelna signalizacija u komercijalne svrhe, sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima za postavljanje samostalnih reklamnih objekata.

U zoni saobraćaja **nije dopuštena**:

- izgradnja fizičkih struktura i radovi suprotno namjeni u putnom pojasu, ako posebnim propisom nije drugačije predviđeno.

Član 16.

Zona P2

Zelene površine unutar zone koje predstavljaju grupaciju dendrofonda u funkciji zaštitnog zelenila od negativnih uticaja saobraćaja i vizuelna barijera, takođe formira urbansitički profil saobraćajnice.

Unutar zelene zone P2 **dopušteno** je:

- unaprijediti stanje sadnjom drveća ili druge vegetacije u skladu sa kantonalnim šumsko-razvojnim planom

Unutar zelene zone **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- postavljanje urbanog mobilijara, izgradnja pješačkih i trim staza, šetnica i slično uz zadovoljavanje okolinskih uslova
- objekata javne higijene, uz zadovoljavanje okolinskih uslova.

Član 17.

Zona P3

Ovu zonu čine izgrađene građevine pretežno jednorodničkog stanovanja sa istočne i jugoistočne strane granica obuhvata plana.

Na parcelama unutar zone P3 osnovna, **dopuštena** djelatnost je:

- individualne stambene zgrade ili nizovi stambenih zgrada

U zoni stanovanja **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- uređenje površina u namjeni poljoprivrede (staklenici, plastenici)
- zasada voća visokostablašica
- izgradnja ribogojilišta

U zoni stanovanja **nije dopuštena**:

- izgradnja objekata poslovne i poslovno-proizvodne namjene
- izgradnja objekata čije djelatnosti ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone

Član 18.

Zona P4

Naziv zone opisuje prisustvo dvaju funkcija, poslovanje i stanovanje. Poslovanje je predviđeno da se nalazi u prizemnoj etaži planiranih objekata. Zona je pozicionirana između značajnih saobraćajnih pravaca i stambene zone. Stambeno-poslovna zona predstavlja tampon zonu između visoko frekventnog saobraćaja

kojeg odlikuju buka, vibracija, dim, sl. I stambene zone u kojoj se teži ka postizanju mira i tišine. Ostavlja se mogućnost dijeljenja i spajanja parcela, u zavisnosti od interesa budućih investitora.

Na parcelama unutar zone P4 osnovna, **dopuštena** djelatnost je:

- individualne stambene zgrade ili nizovi stanovanja sa apartmanskim smještajem
- poslovni i uredski sadržaji u sklopu objekata stanovanja
- samostalne trgovine i ugostiteljstvo
- uslužno zanatstvo

U stambeno poslovnoj zoni **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- sadržaji društvenih djelatnosti (zdravstvo, kultura, obrazovanje)
- privredne građevine koje su u funkciji poljoprivredne djelatnosti

U stambeno poslovnoj zoni **nije dopuštena**:

- izgradnja objekata poslovne i poslovno-proizvodne namjene
- izgradnja objekata čije djelatnosti ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone

Član 19.

Zona P5

Na parcelama unutar zone P5 osnovna, dopuštena djelatnost je poslovanje, ali se na istoj građevinskoj parceli mogu obavljati i srodne djelatnosti kao što su uslužne, trgovačke i slično. Na osnovu utvrđenih preporuka daje se mogućnost organizovanja javnih službi i društvenih djelatnosti u okviru poslovnih objekata.

U zoni P5 **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- poslovne, uredske i upravne zgrade
- samostalne trgovine
- ostali zanatski objekti, čija djelatnost ne uznemiruje okolinu
- Objekti za kulturne i zdravstvene svrhe
- Objekti za zabavu

U poslovnim zonama **nije dopuštena**:

- izgradnja stambenih objekata koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, vlasnike pogona
- izgradnja objekata za privremeno stanovanje
- djelatnosti koje ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone

Postojeće stanje parcelacije se zadržava, ostavlja se mogućnost vlasnicima parcela i investitorima da u okviru zone planiraju širenje odnosno spajanje parcela.

Član 20.

Zona P6

Na parcelama unutar zone P6 osnovna, dopuštena djelatnost je obrazovanje, ali se na istoj građevinskoj parceli mogu obavljati i djelatnosti koje su kompatibilne sa obrazovanjem.

U poslovnim zonama **nije dopuštena**:

- djelatnosti koje ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone

6. Uslovi uređenja građevinskih parcela

Član 21.

Za sve površine unutar obuhvata Zoning plana naseljenog mjesta 'Tešanjka' određeni su uslovi i način gradnje.

Zoning planom su predviđene parcele za infrastrukturne sisteme koje su prikazane na grafičkom prilogu 'Službena karta'.

Član 22.

Građevinska linija se može poklapati sa regulacionom linijom. Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele.

Član 23.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekata unutar građevinskih i regulacionih linija.

Član 24.

U slučaju proširenja parcela unutar obuhvata plana vrijedit će i dalje osnovni principi plana, kao što su koeficijent iskorištenosti, koeficijent izgrađenosti, spratnost, građevinske i regulacione linije i dr. za pripadajuću zonu.

Član 25.

Zona P2

Sječa stabala

Sječa stabala se može dozvoliti samo u slučajevima ako su oboljela i ako su zbog starosti ili bolesti sklona padu.

Sječa stabala se može vršiti samo na osnovu urbanističke saglasnosti izdate od strane nadležnog općinskog organa, uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za šume i pod uslovom obezbjeđivanja svih mjera koje garantuju sigurnost po ljude, objekte i rastinje u okolini. Nakon obavljene sječe investitor je dužan da okolni prostor dovede u prvobitno stanje.

Minimalna i maksimalna veličina parcele

Oblik i veličina parcele u ovoj zoni određeni su skladno zatečenim uslovima na terenu. Položaj ove zone je uslovljen raspoloživim prostorom kao i stanjem zelene zone i kompozicionom smislu.

Svaka parcela unutar ove zone ima pristup na javnu saobraćajnicu.

Uslovi uređenja parcele

Potrebno je težiti ka tome da zelena zona održava živost prostora tokom cijele godine. Listopadno drveće da prevladava u odnosu 3:1.

Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba biti izgrađena sa ciljem minimizacije uticaja na životnu sredinu (ograničavanje elektromagnetnog zračenja, smanjenje vizuelnog uticaja, diskretno osvjetljenje pješačkih zona i sl.).

Sječa stabala u ovoj zoni se može dozvoliti ako je to neizbježno radi izgradnje infrastrukturnih sistema, pod uslovima da za to ne postoji drugo rješenje.

Član 26.

Zona P3

Dozvoljena gustina naseljenosti

Prema planskim normativima, dvije stambene jedinice po jednom individualnom stambenom objektu, a za svaku stambenu jedinicu po jedno domaćinstvo, prosječne veličine 3,3 člana.

Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele

Maksimalan dopušten koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone iznosi $Max K_i = 1$, a procenat izgrađenosti $max P_i = 40 \%$.

Definisati tipove građevina

Stambeni objekti koji se zadržavaju ili planiraju u okviru predmetne zone su individualnog tipa stanovanja, slobodnostojeći na parceli.

Minimalna i maksimalna veličina parcele

Planom parcelacije utvrđuje se veličina, oblik i položaj parcela, u okviru ovog Zoning plana postojeća parcelacija se uzima kao prioritarna. Međutim, građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele.

Svaka građevinska parcela unutar zone ima privatni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.

Koeficijent izgrađenosti građevinske parcele kreće se od 0,2-0,3, zavisno od oblika i veličine parcele na terenu. Podaci za svaku parcelu pojedinačno prikazani su u tabeli na grafičkom prilogu br.08.

Maksimalna visina/spratnost građevine

Ovom tipu zone pripadaju isključivo objekti namjenjeni stanovanju, čija spratnost varira od P do maksimalno P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumske ili suterenske etaže.

Maksimalni gabariti građevine

Građevinskom linijom je definisana moguća pozicija objekta. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt objekta u ovisnosti od potreba. Na grafičkom prilogu 'Okvirna dispozicija objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena' prikazani su okvirni horizontalni i vertikalni gabariti objekata.

Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

Odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući krovnu strehu definiše se na način da:

- između prizemnih objekata odstojanje 4,00 m
- između spratnih objekata (P+1) odstojanje 6,00 m

Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim, poslovnim, proizvodnim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz prethodnog stava mogu biti i manja, ali ne manja od 1,0m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih/poslovnih/proizvodnih prostorija na toj strani.

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele.

Potreban broj parking prostora

Organizacija prostora koji je namjenjen saobraćaju u mirovanju u okviru ove zone ostavljen je na izbor vlasnika građevinske parcele.

Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo.

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Planira se zadržavanje fasada postojećih objekata, sa mogućnosti rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje, sve u skladu sa propisanim normativima i prema urbanističkotehničkim uslovima za izgradnju objekata. Takođe, u situacijama rekonstrukcije i adaptacije preporučuje se primjena savremenih materijala sa visokim svojstvima trajnosti primjereni oblikovanju ovog podneblja koji unaprjeđuju urbani ambijent uličnog poteza. Površine pomoćnih objekata i pomoćnog prostora generalno pozicionirati na parceli prema urbanističko-tehničkim uslovima.

Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život stanovništva. Elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu potrebno je graditi kao podzemne SN vodove, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte, NN vodove kao podzemne ili nadzemne kablovske na NN stubovima, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata ili nadzemne (u skladu sa načinom realizacije NN mreže. Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima u zonama sa podzemnim NN razvodima ili na AB stubovima NN mreže u zonama sa ovim načinom izvođenja NN mreže.

Član 27.

Zona P4

Dozvoljena gustina naseljenosti

Prema planskim normativima, dvije stambene jedinice po jednom individualnom stambenom objektu, a za svaku stambenu jedinicu po jedno domaćinstvo, prosječne veličine 3,3 člana.

Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele

Maksimalan dopušten koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone izonsi $Max K_i = 1$, a procenat izgrađenosti $max P_i = 40 \%$.

Definisati tipove građevina

Objekti namjenjeni stambeno-poslovnim sadržajima.

Minimalna i maksimalna veličina parcele

Oblik i veličina građevinske parcele određeni su skladno zatečenim uslovima na terenu. Građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele. Minimalna veličina parcele 620 m² a maksimalna 7350 m². Svaka građevinska parcela unutar zone ima privatni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.

Maksimalna visina/spratnost građevine

Maksimalni vertikalni gabariti za objekte unutar ove zone su P+4, sa mogućnošću izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

Maksimalni gabariti građevine

Građevinskom linijom je definisana moguća pozicija objekta. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt objekta u ovisnosti od potreba. Na grafičkom prilogu 'Okvirna dispozicija objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena' prikazani su okvirni horizontalni i vertikalni gabariti objekata.

Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

Odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući korvnu strehu definiše se na način da:

- između prizemnih objekata odstojanje 4,00 m
- između spratnih objekata (P+1) odstojanje 6,00 m

Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim, poslovnim, proizvodnim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz prethodnog stava mogu biti i manja, ali ne manja od 1,0m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da

objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih/poslovnih/proizvodnih prostorija na toj strani. Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međe i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti. Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele.

Potreban broj parking prostora

Potrebno je planirati rješenje parking površine za goste i zaposlene unutar građevinske parcele koje je predmet urbanističko-tehničkih uslova.

Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo.

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju primjenjivati materijale savremenog građenja i uređivanja građevina ove namjene. Potrebno je oblikovanjem i uređenjem objekata turističkog sadržaja ostvariti kvalitetan ugođaj u prostoru, sa mogućom postavkom sunčevih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata. Fasade objekata stambeno poslovnog sadržaja mogu se, takođe, malterisati ili obrađivati na tradicionalan način, upotreba materijala tipična za podneblje (oblaganje daskom, šindrom, kamenom, itd.).

Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život i rad. Elektroenergetske i telekomunikacione vodove potrebno je graditi kao podzemne, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte sa minimizacijom vizuelnog uticaja, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata. Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima i kablovski podzemno priključenu.

Član 28.

Zona P5

Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti

Maksimalan dopušten koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone izonsi $Max K_i = 1$, a procenat izgrađenosti $max P_i = 40 \%$.

Tip građevina

Građevine namjenjene poslovanju. Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih jedinica koje moraju zadovoljiti propisane koeficijente. Tip građevina je slobodnostojeći objekat na parceli.

Minimalna i maksimalna veličina parcele

Planom parcelacije utvrđuje se veličina, oblik i položaj parcela, u okviru ovog Zoning plana postojeća parcelacija se uzima kao prioritarna. Međutim, građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele. Svaka parcela ima pristup na javnu saobraćajnicu. Površina pristupnog puta, kao što je to već prethodno primjenjeno u praksi, je formiran kao zasebna katastarska parcela koja je u zemljišnim evidencijama kao javna površina ili kao suvlasništvo

investitora. Grafički prilog br.8 'Plan parcelacije' prikazuje brojeve parcela, lomne tačke i frontove parcela.

Maksimalna visina/spratnost građevine

Vertikalni gabariti za poslovne objekte su maksimalne spratnosti P+4, a moguća ukupna visina prizemne etaže iznosi maksimalnih 9,00 m. Na lokacijama na kojima konfiguracija terena to dozvoljava moguće je planirati objekte sa suterenskom ili podrumskom etažom («Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

Maksimalni gabariti građevine

Građevinskom linijom je definisana moguća pozicija objekta. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt objekta u ovisnosti od potreba.

Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

Odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući korvnu strehu definiše se na način da:

- između prizemnih objekata odstojanje 4,00 m
- između spratnih objekata (P+1) odstojanje 6,00 m
- između spratnih objekata (P+2 do P+4) 8,00 m
- udaljenost između objekata spratnosti preko P+4 moraju odgovarati 1/2 planirane visine objekta ili bliže uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim, poslovnim, proizvodnim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz prethodnog stava mogu biti i manja, ali ne manja od 1,0m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih/poslovnih/proizvodnih prostorija na toj strani. Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Pristup mjestima javnih okupljanja i parkovima

Svaka građevinska parcela ima pristupni put do građevinske parcele, odnosno direktan pristup na javnu površinu.

Potrebna broj parking prostora

Dovoljan broj parking mjesta za individualne objekte se predviđa u okviru pojedinačnih parcela.

Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo koje se ne smije ograđivati i mora se urediti tako da se omogući nesmetan pješački saobraćaj.

Zaštita okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala

Ovim Planom se uslovljava planiranje i građenje građevina kojima se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćenje zraka, zagađivanja podzemnih ili površinskih voda, zaštita od požara itd.). Unutar područja obuhvata ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao neposredno ili potencijalno ugrožavati život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekove okoline.

U cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okolinu u okviru objekata i parcela neophodno je osigurati sve potrebne mjere koje podrazumijevaju sljedeće:

- Sakupljanje i privremeno skladištenje (do odvoza) otpada na parceli se mora obavljati na način da se ni otpad ni njegove posljedice ne mogu širiti van građevinske parcele niti prodirati u tlo;
- otpadne vode i nečiste oborinske vode se moraju sakupljati i odvoditi nepropusnim kanalima, na takav način da prije pročišćavanja ne mogu doći u dodir sa tlom;
- Zaštita zraka, tla i vode u smislu zabrane korištenja otrovnih plinova, prašine, kemijskih sredstava i sl;
- Potrebno je održati prirodni ili uređeni zeleni pokrov na svim površinama za koje, u skladu s ostalim uslovima ovog Plana, nije određena druga funkcija;
- smanjenje prekomjerne buke sadnjom drvoreda i tampona zelenilo između saobraćajnice i građevina;
- Zabrana vršenja djelatnosti u obuhvatu Plana kojom se stvara buka iznad maksimalno dozvoljenog nivoa propisanog zakonom, vibracije, dim, prašina, neugodni mirisi, para ili na bilo koji drugi način zagađuje životna sredina.
- Kod građevina, gdje se planira uređenje sadržaja, koji je potencijalni izvor buke, potrebno je uz glavni projekt izraditi i projekt zaštite od buke, gdje će se utvrditi posebni uslovi za sprječavanje širenja buke u bližu i dalju okolinu;
- Druge mjere u cilju zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na okolinu.

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju objekata u ovoj zoni primjenjivati savremene materijale – beton, staklo, čelik, a arhitektonske forme prilagoditi i uskladiti ritmom i elementima već izgrađenih objekata. Takođe, potrebno je od projektanta zahtijevati da prednost imaju materijali sa svojstvima trajnosti i lakog održavanja. Na objektima se trebaju primjenjivati rješenja koja omogućavaju dobivanje energije na održiv način, po mogućnosti iskoristiti krovne površine. Krovovi objekata se planiraju primjereno klimatskim uslovima ovog područja, odnosno preporučuje se da budu kosi, u nagibu, na kojim je moguće postaviti sunčeve kolektore, rasvjetne, reklamne i slične elemente. Objekte je potrebno graditi od čvrstih materijala uz poštovanje propisa i standarda građenja. Arhitektonsko oblikovanje vizuelno komunicira sa okruženjem, od važnosti je da objekti budu građeni u skladu sa lokacijom tako da zadovoljavaju estetske propise.

Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život i rad. Elektroenergetske i telekomunikacione vodove potrebno je graditi kao podzemne, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte sa minimizacijom vizuelnog uticaja ili u sklopu objekata, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi kao optičku (FTTx) u kablovskoj kanalizaciji. Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima i kablovski podzemno priključenu.

Član 29.

Saobraćajno rješenje prilagođeno je potrebama zona koje su planirane na predmetnom obuhvatu. Saobraćajno rješenje obuhvata saobraćajnice sa trotoarima bez prostora za javno zelenilo (visoko i nisko rastinje) uz puteve. Saobraćaj je organizovan dvosmjerno, tj. riješen tako da je osiguran lakši pristup parcelama.

Trotoare predivjeti uz saobraćajnice gdje to uslovi na terenu dozvoljavaju.

Tačan položaj svih elemenata dat je u grafičkom prilogu broj. 6 *Službena karta* sa iskotiranim glavnim elementima.

Član 30.

Kriterijumi koje treba slijediti da se na uličnom frontu organizuju parking prostori su sljedeći:

1. Za svaku ulicu sa intezivnim saobraćajem, na osnovu relevantnih pokazatelja, vršiti procjenu može li se dozvoliti parkiranje ili ne.

2. U ulicama sa intezivnim saobraćajem, u kojima se dozvoljava parkiranje, isto regulisati pod uglom manjim od 90° u odnosu na osovину saobraćajnice.
3. U što većoj mjeri poštovati dosadašnja ograničenja u profilima ulica (kolske ulaze, BUS stajališta, niše za kontejnere i sl.).
4. Zabraniti parkiranje 5.0m od pješačkog prelaza.
5. Zabraniti parkiranje 5.0m od ugla ulice (poprečne linije kolovoza), ukoliko ulica nema pješački prelaz.
6. Za individualne stambeno poslovne objekte obezbjediti parkiranje unutar parcele.
7. Javna parkirališta obilježavaju se saobraćajnom signalizacijom u skladu sa propisima i standardima koji regulišu ovu oblast. Pri planiranju parkirališta posebno obratiti pažnju na osobe sa umanjanim tjelesnim sposobnostima.

Član 31.

Za dimenzionisanje pješačkih kretanja, kao osnovna jedinica, uzima se dimenzija koja je potrebna za nesmetano kretanje jedne osobe a to je traka širine 0,75 m, odnosno, za mimoilaženje dvije osobe, minimalno 1,5 m.

Trotoar je izdignut u odnosu na kolovoz 12-14 cm, čime se naglašava odvajanje namjena u prostoru i omogućava bolji odvod atmosferskih voda.

Trotoari treba da imaju poprečan pad prema kolovozu od 1 – 1,5%, a podužni pad ne veći od 6%.

Minimalna širina pješačkih staza je dva modula, odnosno, 1,5 m zbog mimoilaženja dvije osobe.

Član 32.

Rampama se planira povezivanje nivoa između kojih se odvija intenzivan pješački saobraćaj. Nagib rampe je 5 - 7% (8%), što zavisi od klimatskih uslova, materijala popločanja, intenziteta korišćenja, strukture korisnika itd.

Odmorišta – podesti smiještaju se na udaljenosti do 6m. Hodne površine moraju biti osigurane u slučaju pada – zaustavljanje ogradom u smjeru kolovoza.

Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).

Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješačkog prelaza.

Član 33.

Unutar područja obuhvata Plana prelazi preko ulica, prilazi objektima i druge pješačke površine moraju se projektirati i izvesti na način da su prilagođeni osobama sa posebnim potrebama, a u skladu sa zakonskim odredbama.

Član 34.

Planirana je izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione kablovske kanalizacije za polaganje podzemnih EE i TT kablova u skladu sa

Član 35.

Predmetni obuhvat će se snabdijevati vodom sa vodovodnog sistema Tešanj – Jelah koji se nalazi u neposrednoj blizini predmetnog obuhvata.

Član 36.

Granicom obuhvata na sjeverozapadnom i južnom dijelu prolazi planirani glavni gradski kolektor na koji bi se priključili planirani fekalni kolektori predmetnog plana, te se fekalne vode odvođe na planirani prečistač

otpadnih koji je od predmetne lokacije udaljen cca 6 kilometara nizvodno rijekom Usorom.

Član 37.

U kanale za odvođenje atmosferskih voda (separatni sistem) javnog kanalizacionog sistema ne smiju se ispuštati otpadne vode iz stambenih, javnih, komunalnih i industrijskih objekata, atmosferske vode sa jako zagađenih industrijskih površina kao i industrijske otpadne vode bez obzira na to da li su prethodno obrađene na internim uređajima za prečišćavanje.

Član 38.

Obavezno je priključenje na javni vodovodni sistem, elektromrežu i javni kanalizacioni sistem, sve pod uslovima koje propisuju nadležna preduzeća.

Član 39.

Troškovi uređenja građevinskog zemljišta će se provesti sukladno Zakonu o prostornom uređenju i građenju ZE-DO kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i u skladu sa Općinskim odlukama.

Član 40.

Troškove za kompletno uređenje građevinske parcele snosi investitor.

7. Završne odredbe

Član 41.

Sve intervencije u prostoru koji je obuhvaćen Planom moraju biti usklađene s Planom.

Član 42.

Sve aktivnosti na području koje je obuhvaćeno Planom moraju se odvijati u skladu sa odgovarajućim odredbama Plana.

Član 43.

Ova odluka stupa na snagu na dan objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Tešanj".

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
SENAD Subašić, dipl. oec.**

O B R A Z L O Ž E N J E

P R A V N I O S N O V:

Član 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine FBiH", broj 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), član 8. stav 3 alineja 5 i član 13. stav 1. alineja 3 Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine FBiH", broj 49/06), Odredbe i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("SI. novine FBiH", broj 63/04), člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("SI. novine ZE-DO Kantona", broj 1/14 I 1/16), član 14. tačka 5 statuta općine Tešanj ("SI. glasnik općine Tešanj", broj 11/07)

R A Z L O Z I D O N O Š E N J A:

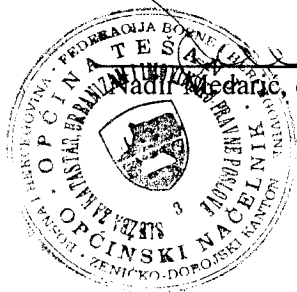
Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 42.sjednici održanoj dana 15.07.2016 godine donijelo Odluku o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Tešanjka" za naseljeno mjesto Tešanjka. Prostor Plana (Prostor planiran za Izmjenu Regulacionog plana Tešanjka za naseljeno mjesto Tešanjka izradom Zoning plana) obuhvata dijelom izgrađeno a dijelom neizgrađeno građevinsko područje koje se nalazi u naselju Tešanjka. Površina obuhvata RP-a je 22,75ha. Nalazi se u centralnom dijelu naselja Tešanjka kojeg tangira Magistralna cesta M4 (Teslić-Doboj) a unutar istog proteže se i lokalna cesta Tešanj-Tešanjka koja je od velikog značaja i čini jednu od glavnih komunikacija unutar teritorije Općine Tešanj. Nakon donošenja navedene Odluke pokrenut je postupak javne nabavke te je za nosioca izrade Plana odabran Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka (u daljem tekstu nosilac izrade Plana) sa kojim je Općina Tešanj potpisala Ugovor o pružanju usluga broj: 02-49-1-4105-7/17 od 08.01.2018.godine. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj je nosiocu izrade Plana dostavila svu potrebnu dokumentaciju nakon čega je nosioc izrade Plana izradio Nacrt Plana te isti dostavio u grafičkom i tekstualnom obliku.

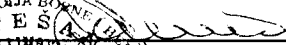
P R I L O G:

1. Odluka o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Tešanjka" za naseljeno mjesto Tešanjka ("Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 6/16),
2. Nacrt Zoning plana "Tešanjka", općina Tešanj (grafički i tekstualni dio) u digitalnom obliku.

OBRADIVAČ

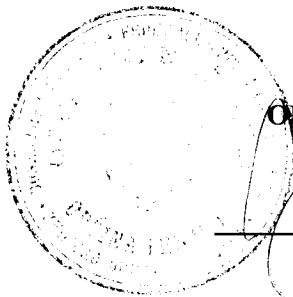
Služba za katastar,urbanizam i
imovinsko pravne poslove

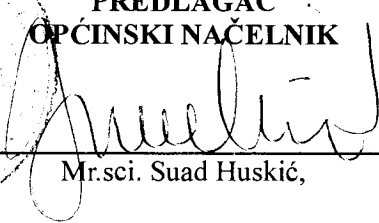



Vlado Medarić, dipl. ing.geodezije

PREDLAGAČ

OPĆINSKI NAČELNIK




Mr.sci. Suad Huskić,

Broj: 06-23-6-144-3/16.

Dana, 20.04.2018.g.