



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

Broj:
Datum:

PRIJEDLOG

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 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 ("Sl. novine FBiH", broj 63/04), članova: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14), člana 14 statuta općine Tešanj ("Sl. glasnik općine Tešanj", broj 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na _____ redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donijelo je:

ODLUKA O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "POSLOVNA ZONA BUKVA" TEŠANJ

I - UVODNE ODREDBE

Član 1.

S ciljem stvaranja uslova za plansku izgradnju, korištenje, uređenje i zaštitu prostora unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacionog plana "POSLOVNA ZONA BUKVA" Tešanj, donosi se Odluka o provođenju Izmjene i dopune Regulacionog plana.

Član 2.

Odredbe ove Odluke se primjenjuju za područje u okviru granica utvrđenih ovom Odlukom i ovom izmjenom i dopunom Regulacionog plana.

Član 3.

Izmjena i dopuna Regulacionog plana "POSLOVNA ZONA BUKVA" Tešanj (u daljem tekstu Plan) se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio (A) ovog Regulacionog plana sačinjavaju:

1. Opći dio
 2. Izvod iz plana višeg reda
 3. Postojeće stanje
 4. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- (B) Stručna obrazloženja na podnesene primjedbe
(D) Odluka o provođenju Regulacionog plana

Grafički dio (C) ovog Regulacionog plana se sastoji od:

01. Izvod iz plana višeg reda R 1:25.000
02. Postojeće stanje R 1:1.000
03. Namjena površina R 1:1.000
04. Model prostorne organizacije R 1:1.000
05. Plan parcelacije R 1:1.000

- 06. Plan građevinskih i regulacionih linija R 1:1.000
- 07. Saobraćaj i nivelacija R 1:1.000
- 08. Komunalna infrastruktura R 1:1.000
- 09. Energetska infrastruktura R 1:1.000
- 10. Uređenje zelenih i slobodnih površina R 1:1.000.

Član 4.

Planom i odredbama ove Odluke se utvrđuju:

- položaj, veličina i granice ovog Plana,
- urbanističko-tehnički uslovi (uvodne odredbe),
- uslovi za izgradnju građevina (namjena objekata, plan parcelacije, regulacione i građevinske linije, nivelacioni elementi, spratnost objekata, arhitektonsko oblikovanje, komunalne instalacije),
- odnos prema postojećim objektima,
- uslovi za izgradnju privremenih objekata,
- uslovi za izgradnju gospodarskih i pomoćnih objekata,
- uslovi i način uređenja građevinskog zemljišta, minimalno uređenje građevinskog zemljišta,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštićenim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- uslovi za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene,
- uslovi za zaštitu stanovništva i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih dejstava,
- uslovi i način izdavanja odobrenja za (sječū stabala, uređenje fasada, postavljanje ograda, postavljanje stubova, reklamnih panoa i elemenata urbanog mobilijara,
- uslovi zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima,
- uslovi za uređenje zelenih površina,
- djelatnosti i uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planom predviđenom poslovnom ili privrednom prostoru.

II – OSNOVNE ODREDBE

1. Obaveznost Plana

Član 5.

Sve intervencije u obuhvatu Plana moraju biti u skladu sa Planom. Od momenta stupanja na snagu Plana, zabranjuju se sve radnje koje su u suprotnosti sa Planom.

2. Provođenje Plana

Član 6.

a) Provođenje Plana vrši se putem urbanističke saglasnosti odnosno lokacijske informacije koju izdaje Ministarstvo, odnosno mjerodavna općinska služba.

Urbanistička saglasnost odnosno lokacijska informacija izdaje se na osnovu Plana za svaki objekat, grupu objekata ili sadržaj koji se planira za izgradnju. Urbanistička saglasnost sadrži:

- granice pripadajućeg zemljišta – građevinske parcele,
- podatke o namjeni, položaju i oblikovanju građevine odnosno zahvata u prostoru,
- izvod iz plana, odnosno iz stručne ocjene, na temelju kojih se utvrđuje urbanistička saglasnost,
- urbanističko-tehničke uvjete,
- mišljenja s podacima i saglasnostima mjerodavnih javnih preduzeća i drugih mjerodavnih subjekata,
- posebne uvjete i obveze u svezi sa zaštitom okoline, ukoliko je to predviđeno drugim propisima,

- obaveze u pogledu ispitivanja inženjersko-geoloških i geomehaničkih uvjeta tla,
- uvjete u svezi sa zaštitom prava susjeda s obzirom na važeće urbane standarde,
- uvjete u svezi sa uređenjem građevinskog zemljišta,
- druge podatke i uvjete od značaja za odobravanje promjene u prostoru.

Lokacijska informacija se sastoji od ovjerenog izvoda iz Planskog dokumenta, opisa lokacije, urbanističko-tehničkih uvjeta i drugih podataka koji se odnose na mogućnost priključenja na infrastrukturne sisteme.

Urbanistička saglasnost odnosno lokacijska informacija se izdaje za cijelu građevinsku parcelu utvrđenu ovim Planom ili dio građevinske parcele koja svojom izgradnjom predstavlja tehnološku cjelinu izgradnje.

Urbanistička saglasnost se izdaje sa karakterom stalnog trajanja. Izuzetno se može urbanistička saglasnost izdati sa karakterom privremenog trajanja i to za privremene građevine shodno članu 2, stav (1) tačka 31 Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona (" Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14).

Organ nadležan za izdavanje urbanističke saglasnosti dužan je da odbije sve zahtjeve za izdavanje urbanističke saglasnosti koji nisu u skladu sa ovim Planom.

b) Izgradnja objekata, vršenje građevinskih i drugih radova odobrava se ako je prethodno utvrđeno da su ispunjeni uslovi predviđeni Zakonom i ovim Planom.

Da su ispunjeni svi uslovi potvrđuje se izdavanjem odobrenja za građenje. Odobrenje za građenje izdaje Ministarstvo odnosno nadležna općinska Služba na način i postupak utvrđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

c) U toku provođenja Plana ne mogu se vršiti bitne izmjene Plana, kao što su namjena površina, osnovne saobraćajnice, smanjenje širine saobraćajnica i smanjenje kapaciteta infrastrukturne mreže, odnosno ne može se mijenjati osnovna koncepcija Plana.

Mogu se vršiti manja odstupanja u odnosu na horizontalne i vertikalne gabarite objekata i njegovu niveletu za koju treba prethodno da da nosilac izrade Plana.

d) Donošenje Plana vrši se na način i postupak utvrđen Zakonom.

e) Izmjene i dopune Plana vrše se po postupku za donošenje Plana.

1.0 GRANICE IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA

Član 7.

Površina Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Poslovna zona Bukva“ iznosi cca33,25 ha, sa dijelom postojećih granica Regulacionog plana "Poslovna zona Bukva" opisanih u Odluci o usvajanju i provođenju Regulacionog plana "Poslovna zona Bukva" ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj 3/07) i parcele označene kao k.č. broj: 1113/7, 1113/9, 1113/10, 1113/11, 1113/12, 1113/13, 1112/1, 1112/5 i 1108 k.o. Novo Selo.

Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom prilogu Plana.

2.0 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1. Uvodne odredbe

Član 8.

Područje obuhvaćeno Planom kroz urbanističku postavku predstavlja samostalnu i jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Istovremeno predstavlja prostor koji potpada pod granice urbanog područja Tešnja, a definisan je kao građevinski rejon, sa dominantnom namjenom - poslovna zona.

Na obuhvatnom području u granicama ovog Plana planirana je izgradnja malih i srednjih preduzeća, da bi cjelokupan Plan prema namjeni (postojeći i planirani sadržaji) bio homogenizovan.

U okviru Plana zadržavaju se već izgrađeni privredni objekti uz moguće intervencije (rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje) shodno odredbama datim u ovoj Odluci.

Neznatan broj objekata (izbjegličko naselje) planirani su za dislociranje. Saobraćajna postavka područja Plana zasnovana je na postojećoj mreži saobraćajnica, predviđenih za rekonstrukciju i modernizaciju kao i formiranje novih saobraćajnica, sa osnovnim ciljem uspostavljanja kvalitetnijeg i bezbjednijeg saobraćajnog kretanja.

Urbanističkom saglasnošću za izgradnju objekata, grupe objekata ili cjelovitih kompleksa kao i sadržaja na ovom području, utvrđuju se urbanističko-tehnički uslovi na osnovu koncepcije regulacionog plana, a prema smjernicama datim u ovom Planu.

Urbanističko-tehnički uslovi sastoje se iz tekstualnog i grafičkog dijela.

2.1 USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 9.

a) Namjena objekata

Regulacionim planom utvrđena je jedinstvena namjena površine (poslovna zona) u skladu sa namjenom postojećih i planiranih sadržaja.

Svi objekti i sadržaji trebaju se locirati na prostorima na kojima su predviđeni, na osnovu orijentaciono datih gabarita i uz planiranu spratnost, poštujući pri tom regulacione i građevinske linije.

Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju daje se mogućnost građevinskih intervencija u smislu dogradnje, rekonstrukcija i adaptacija i dr. ili izgradnjom novog objekta na postojećoj lokaciji u datim okvirima građevinskog bloka. Za ovu kategoriju objekata daje se mogućnost dogradnje i nadogradnje, što će se utvrditi Stručnim mišljenjem i Urbanističko-tehničkim od strane nadležnog organa.

Kod novoplaniranih objekata sve prateće sadržaje obavezno smjestiti u okviru gabarita objekta.

Svi postojeći objekti koji ulaze u kategoriju objekata za koje se ne može izdati urbanistička saglasnost, moraju se ukloniti sa terena do roka koji odredi nadležni Općinski organ.

b) Plan parcelacije

Plan parcelacije proizašao je iz datog urbanističkog rješenja, kao i organizacije planiranih saobraćajnih i vodenog toka.

Pravo vlasništva, bilo da je privatno ili državno, maksimalno je uvažavano uz istovremeno uklapanje u planirani koncept.

Na svakoj parceli data je mogućnost izgradnje poslovnog objekta, odnosno rekonstrukcije postojećeg objekta, uz obezbjeđivanje kolskog pristupa do svake parcele. Ostali prostori na obuhvatnom području koji se izdvajaju kao posebne parcele su saobraćajne površine, zelene površine kao i površina regulisanog vodotoka sa zaštitnim pojasom. Minimalna površina parcele je 2000 m². Na svakoj planom predviđenoj građevinskoj parceli lociran je jedan poslovni objekat sa okolnim uređenjem, s tim da se daje mogućnost usitnjavanja veće parcele ili objedinjavanja više parcela u zavisnosti od potreba investitora.

Pregled parcela sa oznakom parcele, dimenzijama i površinom dat je tabelarno kao i na grafičkom prilogu 05. Plan parcelacije R 1:1.000.

c) Regulacione i građevinske linije

Regulacionom linijom utvrđuju se pojedinačne građevinske parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu namjenjenu pješaku ili nekom drugom vidu saobraćaja.

Regulaciona linija može da se podudara i sa granicama građevinskih parcela, što je posebno evidentno za zone radnih kompleksa, gdje regulaciona linija određuje položaj ograde. Ovim regulacionim planom utvrđuju se regulacione linije za pripadajuće građevinske parcele pojedinih objekata ili grupa objekata.

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija objekata u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih i zaštitnih razloga.

Ovim regulacionim planom utvrđuje se građevinska linija objekta u odnosu na najbližu ulicu i to linija iskolčenja prizemlja. Preko ove linije spratne etaže mogu da prelaze raznim konzolnim istacima maksimalno do 2,0 m ali uz uslov da ne prelaze preko utvrđene regulacione linije. Rastojanje između građevinske linije bloka i regulacione linije uz saobraćajnice je:

- za niže kategorisane saobraćajnice minimalno 5 m,
- za lokalni put Tešanj – Tešanjka 10 m.

Planom se definiše i orijentacione udaljenosti između objekata. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a u cilju očuvanja slobodnih površina i obezbjeđivanja dovoljne osvijetljenosti objekata, neophodno je definišati odstojanje između najisturenijih dijelova objekata (ne računajući krovnu strehu).

Minimalna razdaljina između dva objekta iznosi 6,00 m.

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanje od granice parcele mora biti minimalno 3,0 m odnosno minimalno 1,0m pod uslovom da se na toj strani planiranog objekta mogu postaviti otvori/prozori samo na pomoćnim prostorijama ili otvori/prozori od pljeskarenog stakla, staklene prizme i sl.

Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Korisnici susjednih parcela se mogu sporazumjeti da grade i dvojne ili objekte u nizu. Ovaj sporazum može uzajamno da obavezuje i više korisnika susjednih parcela.

Sporazum iz prethodnih stavova mora da bude sastavljen u pismenom obliku, ovjeren i dostavljen organu nadležnom za poslove urbanizma prije izdavanja urbanističke saglasnosti.

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

Izuzetno od odredbi prethodnih stavova, vlasnici i korisnici susjednih parcela mogu se sporazumjeti drugačije. Sporazum, ukoliko se dostavlja zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti, mora da bude sastavljen u pismenom obliku i ovjeren odnosno može se dati i usmeno na zapisnik kod voditelja postupka nakon podnošenja zahtjeva.

Predloženi gabariti novih i postojećih objekata (prijedlog arhitektonskih masa) dati u urbanističkom rješenju ovog Plana nisu fiksni, tj. markica objekata može se korigovati u postupku određivanja urbanističko-tehničkih uslova (korekcija gabarita u smislu definisanja pravilne ili nepravilne arhitektonske forme i sl.), a sve ovo uz obavezu da se zadovolje osnovni uslovi utvrđeni ovom Odlukom (građevinska linija, udaljenost od susjednih objekata, maksimalna spratnost objekta, koeficijent izgrađenosti i dr).

d) Nivelacioni elementi

Rješenje nivelacije dato je na osnovu osnovne mreže saobraćajnica i orijentacionog položaja objekata.

U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i rješavanje svake mikrolokacije, moguće je detaljno definišati nivelacione elemente, uz uslov poštivanja Planom definisane nivelacije mreže saobraćajnica, kao i uz uslov da nivelacija pada prizemlja objekta, odnosno minimalna kota pada prizemlja iznosi +0,10 cm ili više iznad nivelete uređenog terena.

Opis rješenja nivelacije saobraćajnica dat je u poglavlju saobraćaja sa posebnim grafičkim prilogom (07. Saobraćaj i nivelacija R 1:1000).

Ukoliko se ukaže potreba za ukidanje neke od planiranih saobraćajnica to je moguće bez provođenja izmjene Plana samo ukoliko to njeno ukidanje neće imati negativan uticaj za nekog od korisnika a što će utvrditi općinski radni tim formiran u svrhu analize saobraćajnice predložene za ukidanje.

e) Spratnost objekata

U skladu sa budućom namjenom privredne djelatnosti i veličine parcele, utvrđuje se spratnost VP za proizvodne pogone (hala ili skladišni prostor).

Za administrativni objekat u sklopu privrednog pogona utvrđuje se spratnost P+1 u okviru kojeg je moguće planirati i tercijarne - uslužne djelatnosti.

Na lokacijama na kojima konfiguracija terena dozvoljava za sve objekte se može predvidjeti i podrumaska ili suterenska etaža.

f) Arhitektonsko oblikovanje

Svi objekti i sadržaji trebaju se locirati na prostorima na kojima su predviđeni, na osnovu orijentaciono datih gabarita i uz planiranu spratnost, poštujući pri tome regulacione i građevinske linije.

Prema namjeni prostora Plana, cjelokupno područje je poslovna zona. Stoga je potrebno prilikom oblikovanja poslovne zone, na svakoj parceli, kao mikrolokaciji primjeniti princip formiranja u cilju stvaranja povoljnog urbanog ambijenta sa stanovišta:

- koeficijenta izgrađenosti
- potrebnih zelenih površina po korisniku
- planirane urbane opreme
- saobraćajne postavke, saobraćajnih sadržaja i opreme
- drugih elemenata koji pružaju higijensko-graditeljske uvjete zaštite urbanog standarda.

Za ove objekte moguća je primjena različitih arhitektonskih formi i elemenata kako po obliku, tako i primjenom različitog ali skladnog kolorita, a sve u cilju sprečavanja formiranja monotone neatraktivne poslovne zone.

Građenje objekta, kao i završni zanatski radovi na izvedbi fasada na objektima se moraju okončati u roku, a najdalje u roku 3 godine od početka izgradnje.

U konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala. Za ove objekte neophodno je postići međusobno prožimanje eksternih i internih karakteristika, kao i uklapanje u okolni ambijent.

U oblikovanju i uređenju okolnog prostora oko objekata potrebno je voditi računa o lociranju urbanog mobilijara.

Kod uređenja i oblikovanja zelenih površina, potrebno je voditi računa o javnim površinama (smjernice u dijelu ove Odluke "Uslovi uređenja zelenih površina").

Kod uređenja i oblikovanja saobraćajnih površina za kolski saobraćaj planirati obradu u asfaltu, a za pješačke i parking površine moguća primjena različitih vrsta popločanja.

g) Komunalne instalacije

Svi objekti koji se grade unutar obuhvata ovog Plana moraju imati ugrađene instalacije za električnu energiju, vodovod i kanalizaciju, bez obzira da li u vrijeme izdavanja dokumentacije o građenju objekat može da bude priključen na javnu infrastrukturnu mrežu.

Postojeći objekti unutar ovog Plana koji nemaju ugrađene instalacije iz prethodnog stava, moraju biti rekonstruisani na odgovarajući način u roku koji utvrdi nadležni općinski organ, u skladu sa planovima izgradnje infrastrukturne mreže.

2.2 ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 10.

Postojeći objekti koji su predviđeni za ukljanjanje (rušenje) prikazani su u grafičkom prilogu plana (03. Namjena površina R 1:1.000).

Regulisanje statusa postojećih, bespravno izgrađenih objekata, izvršit će se na način kako je to definisano Zakonom i općinskim Odlukama.

2.2 ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 11.

Izgradnja/postavljanje privremenih objekata (kioska, pokretnih štandova i ostalo) ne uređuje se ovom Odlukom nego je regulisano posebnom Odlukom kojom su utvrđeni uslovi za izgradnju i postavljanje istih (Odluka o korištenju javnih površina), Zakonom o prostornom uređenju i građenju te, izuzetno, pojedinačnim Odlukama o privremenom korištenju.

Postojeći privremeni objekti zatečeni u granicama Plana a koji nisu u skladu sa istim, moraju se ukloniti u roku koji odredi nadležni općinski organ.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta.

3. USLOVI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 12.

Gospodarskim objektima u smislu ove Odluke smatraju se objekti za smještaj i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, đubriva, sjemena, zaštitnih sredstava, zatim objekti za smještaj stoke, stočnih proizvoda i stočne hrane, kokošinjci i sl. objekti.

Pomoćnim objektima u domaćinstvu smatraju se ostave, ljetne kuhinje, drvarnice, garaže, šupe, nadstrešnice i sl.

Član 13.

Izgradnja gospodarskih I pomoćnih objekata iz stava 1. prethodnog člana ni pod kakvim uslovima se ne može odobriti, osim uz stambene objekte (postojeće) koji su u obuhvatu Plana.

Član 14.

Postojeći gospodarski i pomoćni objekti koji nisu u skladu sa namjenom prostora utvrđenom ovim Planom i koji nisu u skladu sa odredbama ove Odluke, moraju se ukloniti u roku koji će utvrditi nadležni općinski organ.

4. USLOVI I NAČIN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, MINIMUM UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 15.

Građevinskim zemljištem se smatra zemljište koje je u granicama Plana, bez obzira da li je građevinsko zemljište u posjedu općine ili posjedu građana i građansko pravnih lica.

Uređenje građevinskog zemljišta u granicama ovog Plana vrši se prema Programu uređenja građevinskog zemljišta kojeg donosi općinsko Vijeće Tešanj.

Program iz prethodnog stava radi se na osnovu ovog Regulacionog plana i odredbi zakona koji utvrđuju sadržaj Programa.

Pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje obuhvata:

- rješavanje imovinsko – pravnih odnosa
- ispitivanje (geološko, geomehaničko, seizmičko, hidrološko i sl.) i izrada odgovarajućih analiza, elaborata i izvještaja.

Član 16.

Izgradnja građevina može se vršiti i na neuređenom građevinskom zemljištu, na kome su izvršeni ili će se uporedo sa izgradnjom izvršiti radovi koji obezbjeđuju minimalne obime uređenja građevinskog zemljišta i to:

- da se građevinski objekat može snabdjevati vodom za piće
- da građevinska parcela ima uslove za izgradnju kanalizacione mreže po sanitarno – tehničkim propisima
- da građevinska parcela ima obezbjeđen kolski i pješački pristup
- da postoji mogućnost priključka objekta na električnu mrežu.

4.1. USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 17.

Izgradnja objekata i vršenje drugih radova ne može se vršiti na zemljištu koje je, Planom utvrđeno kao zaštićeno (zaštitne zone, zaštitni infrastrukturni sistemi, zaštitni pojasevi uz vodotok i saobraćajnice i sl.).

Ovim planom sve saobraćajnice ili njihovi dijelovi imaju karakter i elemente gradske ulice, te je potrebno postupati po Planom utvrđenim regulacionim i građevinskim linijama.

Uporedo sa izgradnjom saobraćajnica, izgrađuju se i pločnici, prilazi, zasađuju nasadi i drugi elementi predviđeni uz saobraćajnicu ili druge javne površine, ukoliko Planom nije drukčije riješeno.

Planom se utvrđuje zaštitni pojas lokalnog puta Tešanj – Tešanjka od 10,00 m na obje strane, računajući od krajnje tačke poprečnog profila.

Zaštitni pojasevi uz vodotok rijeke Tešanjke utvrđeni su grafičkim prikazima ovog Plana.

4.2. USLOVI ZA PRIVREMENO KORIŠTENJE POVRŠINA PLANOM REZERVISANIH ZA DRUGE NAMJENE

Član 18.

Na površinama čija je namjena utvrđena ovim Planom, ne mogu se graditi objekti, niti vršiti građevinski radovi koj nisu u skladu sa planiranom namjenom.

Izuzetno od prethodnog stava, osim u zaštitnim zonama i zaštitnim infrastrukturnim pojasevima, može se odobriti privremeno korištenje za: zelene i rekreacione površine, površine za parkiranje, površine za autobuska, taksi stajališta i slično uz uslov da se obezbijedi odvođenje otpadnih voda na način koji neće ugroziti površinske i podzemne vode.

4.3. USLOVI ZA ZAŠTITU STANOVNIŠTVA I MATERIJALNIH DOBARA OD RATNIH DEJSTAVA I ELEMENTARNIH NEPOGODA

Član 19.

U cilju zaštite stanovništva i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih dejstava sprovođit će se mjere zaštite utvrđene od strane nadležnog općinskog organa, a u skladu sa "Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća" (Službene novine F BiH, br.39/03).

Član 20.

Zaštita stanovništva i materijalnih dobara u slučaju rata na području obuhvata Plana utvrđuje se planom odbrane, koji se radi na osnovu važećih propisa i pravilnika za ovu oblast.

Zaštita stanovništva i materijalnih dobara od pretpostavljenih napada vrši se na području:

- a) planskim rasporedom objekata koji bi mogli biti cilj napada
- b) izgradnjom objekata od odgovarajućeg materijala i konstrukcije
- c) privremenom ili stalnom evakuacijom korisnika prostora

d) izgradnjom odgovarajućih skloništa (osnovne i dopunske zaštite).

Član 21.

Zaštita stanovništva i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda vrši se na obuhvatu područja.

Zaštita od zemljotresa

Područje koje obrađuje Plan pripada zoni VI i VII stepena osnovne seizmičnosti (Prostorni plan općine Tešanj 2009-2020.godine).

Prilikom projektovanja i izgradnje svih objekata neophodna je primjena zakonskih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

Također, je potrebno adaptirati i rekonstruisati postojeće objekte koji nisu građeni prema seizmičkim uslovima.

Saobraćajna koncepcija regulacionog rješenja je takva da omogućava lagan pristup svim objektima.

Objekti su odvojeni za minimalno 1/3 svoje visine od glavnih saobraćajnica.

Visoke podzemne vode i oborinske vode je potrebno svesti u odgovarajući sistem kanalizacije.

Zaštita od poplava

Područje Plana locirano je uz rijeku Tešanjku, koja djelimično čini granicu ovog plana sa istočne strane plana. U cilju sprečavanja plavljenja i ugrožavanja obale predviđa se regulacija rijeke Tešanjke, kao i kanalisanje Vrandučkog i Redžinog potoka.

Zaštita od požara većih razmjera

Da bi se otklonile opasnosti od požara potrebno je u potpunosti sprovesti zakonske mjere zaštite i to:

- a) urbanističko-građevinske mjere
- b) mjere zaštite od požara, elektroenergetskih postrojenja, uređaja i instalacija
- c) zaštitu uređaja i objekata od eksplozije
- d) zaštitu objekata uređajima za automatsko gašenje požara
- e) obezbjediti sistem veza i način dojave požara, kao i postupak gašenja požara i sadejstvo vatrogasnih jedinica.

4.4. USLOVI ZA UREĐENJE FASADA, POSTAVLJANJE OGRADA, PRIVREMENO ZAUZIMANJE ZEMLJIŠTA, POSTAVLJANJE STUBOVA I REKLAMNIH PANOJA I ELEMENATA URBANOG MOBILIJARA

a) Sječa stabala

Član 22.

Sječa stabala se može dozvoliti samo u slučajevima ako su oboljela, ako su zbog starosti ili bolesti sklona padu ili ako ugrožavaju lociranje budućeg objekat pod uslovima da za to ne postoji drugo rješenje.

Izuzetna sječa stabala se može dozvoliti ako je to neizbježno radi izgradnje infrastrukturnih sistema, kao i radi izgradnje drugih značajnih objekata, pod uslovima da za to ne postoji drugo rješenje.

Nakon obavljene sječe investitor je dužan da okolni prostor dovede u prvobitno stanje.

b) Uređenje fasada

Član 23.

Uslovi za uređivanje fasada utvrđuju se urbanističko – tehničkim uslovima, a na osnovu smjernica datih u poglavlju "Arhitektonsko oblikovanje" u sastavu ove Odluke Član 9, tačka f.

c) Postavljanje ograda

Član 24.

Ograde se mogu podizati na građevinskim parcelama za postojeću i planiranu izgradnju. Maksimalne visine ograda su 2,0m (1,20m za stambene objekte), postavljene po regulacionoj liniji.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Vrata i kapije uličnih ograda ne smiju se otvarati prema ulici, odnosno na pločnik van građevinske linije. Postojeće ulične kapije i ograde koje svojom veličinom, oblikom, vrstom materijala i estetskim izgledima narušavaju i štete cjelokupnom izgledu ulica i objekata ili nisu izgrađene na regulacionoj liniji moraju se na zahtjev organa nadležnih za gradnju ukloniti odnosno zamijeniti. Za izgradnju popravljane i bojenje ograda uz ulicu mora se prethodno pribaviti odobrenje od organa nadležnog za gradnju.

Na području ovog Plana i na građevinskom zemljištu utvrđenom ovim Planom zabranjeno je podizanje ograda od bodljikave žice.

d) Postavljanje stubova i samostalnih reklamnih panoa

Član 25.

Postavljanje oglasnih stubova, reklamnih panoa i drugih elemenata urbanog mobilijara (klupe, žardinjere, rasvjeta, korpe i sl.) planirati uglavnom uz kolske i pješačke komunikacije uz uslov da ne ometaju funkcionisanje saobraćaja, ulazak u objekat i sl. U pogledu materijala, boje i načina izrade, ove elemente prilagoditi izgledu mjesta, ulice i okoline.

Konkretni uslovi će biti definisani u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti od strane nadležnog Ministarstva odnosno općinske službe.

4.5. USLOVI I ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 26.

Radi zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, a u skladu sa odredbama "Uredba o prostornim standardima, urbanističko – tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima (Službene novine F BiH, br.10/04), neophodno je kod izgradnje objekta voditi računa o:

- izgradnji pristupa svim javnim i stambenim objektima
- prilagođavanju korištenja unutrašnjosti javnih i stambenih objekata (sanitarni čvorovi, unutrašnje komunikacije – liftovi, rampe i sl.)
- prilagođavanju saobraćajnih uslova za potrebe lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima – javni gradski prevoz, saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj, željeznički, zračni i vodni saobraćaj.

U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, a u zavisnosti od namjene objekata, neophodno je konkretno definisati uslove izgradnje za potrebe lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

4.6. USLOVI ZA UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA

Član 27.

a) Uvodne odredbe

Uređenje zelenih površina izvodi se u sklopu svake pojedinačne parcele, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, a u skladu sa zadatim smjernicama u Planu.

Prostor obuhvaćen Planom je jedinstvena cjelina u smislu namjene površine te je neophodno pored planirane saobraćajne postavke, dopuniti prostor sa elementima zelenila, koji bi čitav prostor povezali u jednu homogenu cjelinu.

Kod zaštitnog pojasa neposredno uz saobraćajnicu, mogu se raditi samo travnate i žbunaste vrste manjeg habitusa, a na udaljenim dijelovima mogu se raditi visoke stablašice.

b) Uslovi za podizanje zaštitnog pojasa uz vodotokove

Zaštitni zeleni pojasevi uz vodotokove rijeke Tešanjke formiraju se u cilju njihove zaštite. Neophodna je planska sadnja biljnih vrsta kako u cilju zaštite, tako i u cilju formiranja rekreativnog pojasa uz vodotokove.

c) Uslovi za podizanje zelenila u okviru radnih kompleksa

U okviru postojećih i planiranih radnih kompleksa, neophodno je elementima zelenila objediniti i oplemeniti prostor.

Korisnici ovih prostora su dužni da slobodne površine iskoriste za sadnju drveća, žbunja kao i ukrasnih biljaka, primjenom autohtonih vrsta.

5. USLOV SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTICAJA NA OKOLIŠ

Član 28.

U cilju sprečavanja nepovoljnih uticaja na okoliš, neophodno je obezbijediti sve potrebne mjere, koje podrazumijevaju sljedeće:

- za sve novoplanirane, kao i postojeće objekte, obezbijediti uslove za dovod pitke vode, kao i priključak na zajedničku vodonepropusnu kanalizacionu mrežu
- adekvatno deponovanje otpada na lokacijama utvrđenim od strane nadležnog komunalnog preduzeća
- zaštita tla, zraka i vode u smislu zabrane korištenja otrovnih plinova, prašine, hemijskih sredstava i sl.
- zaštita biljnog i životinjskog svijeta
- primjena adekvatnih zaštitnih mjera za postojeće zagađivače u široj okolini ovog Plana

kao i druge mjere u cilju zaštite i sprečavanja nepovoljnih uticaja na okoliš.

6. DJELATNOSTI I USLOVI POD KOJIMA SE POJEDINE DJELATNOSTI MOGU OBAVLJATI U PLANOM PREDVIĐENOM POSLOVNOM ILI PRIVREDNOM PROSTORU

Član 29.

Prostor obuhvata regulacionog plana u okviru urbane postavke grada Tešnja kao cjeline, sa svojim karakteristikama u prostornoj osobenosti namjene površine predstavlja zonu namjenjenu za privredni razvoj grada.

U skladu sa zahtjevima privrednog razvoja grada izvršeno je mikrolokacijsko definisanje namjene površina.

U okviru Plana zadržavaju se postojeći radni kompleksi u granicama izgrađenog prostora i osnovnih djelatnosti.

Površine parcela nisu konačne, nego će se prilagođavati konkretnim investicionim programima.

Na prostoru ovog Plana ne može se odobriti poslovna djelatnost kojom se ugrožava životna sredina (voda, zrak i tlo), a shodno odredbama "Pravilnika o pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu" ("Službene novine ZE-DO kantona" broj: 14/13).

U postojećim objektima koji ne zadovoljavaju uslove iz prethodnog stava zatečene djelatnosti koje nisu u skladu sa odredbama ove Odluke moraju se uskladiti u roku kojeg odredi nadležni organ.

Pošto su doneseni zakonski akti koji decidirano definiraju pogone i postrojenja koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad, samo ako imaju okolinsku dozvolu, obavezno je poštovati zakonsku regulativu, te i postojeći pogoni i postrojenja moraju se uskladiti sa okolinskim propisima kojim je zakonodavac ostavio krajnji rok.

III - NADZOR I UPRAVNE MJERE

Član 30.

Nadzor nad provođenjem odredaba Zakona o prostornom uređenju i građenju, drugih zakona i propisa kojima se reguliše oblast prostornog uređenja, kao i ove Odluke, vrše nadležni inspekcijski organi.

Član 31.

Nadzor iz prethodnog člana, po pravilu, vrši inspektor za urbanizam i građevinarstvo, osim u slučajevima koji su zakonom ili podzakonskim aktom stavljeni u nadležnost drugog inspektora ili drugog organa uprave.

IV - KAZNENE ODREDBE

Član 32.

Za povrede odredaba ove Odluke se primjenjuju sankcije propisane Zakonom o prostornom uređenju i građenju, drugim propisima koji regulišu oblast prostornog uređenja.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33.

Sastavni dio ove Odluke je tekstualni i grafički dio Plana prema redosljedu i razmjerama navedenim u članu 3. ove Odluke.

Član 34.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje sa primjenom Odluka o usvajanju i provođenju Regulacionog plana "POSLOVNA ZONA BUKVA" Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj" broj: 3/07).

Član 35.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Tešanj".

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

O b r a z l o Ź e n j e

PRAVNI OSNOV:

Članovi 7., 24. i 26. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj 1/14) i član 14. Statuta općine Tešanj ("SI. glasnik općine Tešanj", broj 11/07).

RAZLOZI DONOŠENJA:

Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 27.sjednici održanoj dana 27.02.2015 godine donijelo Odluku o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Poslovna zona Bukva". Područje za koje se vrši izmjena Plana obuhvata lokalitet postojećih granica Regulacionog plana "POSLOVNA ZONA BUKVA" opisanih u Odluci o usvajanju i provođenju Regulacionog plana "POSLOVNA ZONA BUKVA" ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 3/07) i parcele označene kao k.č.broj: 1113/9, 1113/10, 1113/11, 1113/12, 1113/7, 1113/13, 1112/1, 1112/5 i 1108 k.o. Novo Selo. Nakon donošenja navedene Odluke pokrenut je postupak javne nabavke te je za nosioca izrade Plana odabran "IPSA INSTITUT" d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu nosilac izrade Plana) sa kojim je Općina Tešanj potpisala Ugovor o pružanju usluga broj: 02-49-1-1078-17/15 od 18.08.2015.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 i isti dostavio nosiocu pripreme Plana. Općinsko vijeće je na svojoj 35. sjednici održanoj dana 02.12.2015. godine Zaključkom broj: 01-23-6-369-4/15 od 03.12.2015.godine usvojilo Nacrt izmjene i dopune Regulacionog plana "Poslovna zona Bukva" i isti uputilo na javnu raspravu. Nakon završetka trajanja javne rasprave sve pristigle primjedbe zajedno sa stavovima nosioca pripreme Plana dostavljene su nosiocu izrade Plana nakon čega je nosioc izrade Plana izradio Prijedlog Plana te isti dostavio u grafičkom i tekstualnom obliku.

Donošenjem izmjene RP "Poslovna zona Bukva" stvorit će se novih 12 lokacija za izgradnju poslovnih objekata, da je do sada na tom lokalitetu egzistirala 10 građevinskih parcela u vlasništvu Općine, od kojih je 5 već privedeno namjeni, što će uz dodatnih novih 12 lokacija činiti 17 lokacija u vlasništvu Općine kojim se stvaraju preduslovi za nove investicije i zapošljavanje. Takođe je potrebno istaći da je do sada taj obuhvat imao površinu od 30.000m² u vlasništvu Općine, a ovom izmjenom RP-a dobija se novih 30.000m² u vlasništvu Općine.

OBRADIVAČ

**Služba za katastar,urbanizam i
imovinsko pravne poslove**

PREDLAGAČ

OPĆINSKI NAČELNIK

Nadir Medarić, dipl. ing.geodezije

Mr.sci. Suad Huskić, profesor

Broj: 06-23-6-369-7/15

Dana,15.02.2016.godine