



Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka

Naučno istraživački institut

Br. reg. Upisa: U/I-1-11425-00 Osnovni sud Banja Luka
Matični broj: 1928694
JIB: 4400918310005
PDV broj: 400918310005
Žiro račun: 555-007-00004438-38
Nova banka a.d. Bijeljina

ISO QMS 9001
ISO EMS 14001
ISO OHSAS 18001

Banja Luka, Kralja Petra I Karadordjevića 92-98 tel: 00387(0)51/348-360; lab. 533-380 fax: 00387(0)51/348-372 e-mail: info@institutig.com i izg@blic.net

ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON

OPĆINA TEŠANJ



IZRADA ZONING PLANA POSLOVNE ZONE GLINIŠTE

OPĆINA TEŠANJ

PREDNACRT PLANA

jun, 2017.

ZONING PLAN POSLOVNE ZONE GLINIŠTE
za period od 2017. do 2022. godine
PREDNACRT PLANA

NOSILAC PRIPREME PLANA: **Općina Tešanj**
Trg Alije Izetbegovića 11, 74260 Tešanj
Tel/fax: +387 32 650 022; 650 220
web stranica: www.opcina-tesanj.ba

NOSILAC IZRADE PLANA: **Institut za građevinarstvo d.o.o. Banja Luka**
Kralja Petra I Karađorđevića 92-98, 78000 Banja Luka
e-mail: info@institutig.com
web stranica: www.institutig.com

STRUČNI PLANERSKI TIM:
Odgovorni planer: Vitomir Malešević, dipl.inž.arh
Saradnici: Jelena Ljubojević, dipl.inž.arh.
Boško Mijatović, dipl.inž.el.
Milan Tešanović, dipl.inž.saob.
Branko Aleksić, dipl.inž.saob.
Nevenko Samouković, dipl.inž.građ.
Zoran Cigan, dipl.inž.građ.
Maja Pešević, dipl.inž.geod.

BR. PROJEKTA: **5275/16**

BR. UGOVORA: **746-I/16**

**V.D DIREKTORA INSTITUTA
ZA GRAĐEVINARSTVO 'IG'
d.o.o. Banja Luka** mr Saša Dunović, dipl.inž.tehn.

Banja Luka, jun 2017.

1. UVOD

- 1.1. Opći uvod
- 1.2. Postojeća planska dokumentacija
- 1.3. Zakonska regulativa
- 1.4. Projektni zadatak
- 1.5. Odluka o pristupanju izradi Zoning plana

2. PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

- 2.1. Izvod iz Prostornog plana Općine Tešanj
- 2.2. Izvod iz Regulacionig plana 'Poslovna zona Glinište' (izmjena i dopuna)
- 2.3. Prirodni uslovi i obuhvat
- 2.4. Uređenost područja
- 2.5. Infrastruktura
- 2.6. Ocjena prirodnih i stvorenih uslova

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- 3.1. Definicije pojmova
- 3.2. Popis zona sa opisom granica – namjena površina po zonama (dozvoljena i uslovno dozvoljena)
- 3.3. Lista načina korištenja zemljišta – Namjena sa popisom zona
 - 3.3.1. Zona P1 Poslovna zona
 - 3.3.2. Zona P2 Poslovno-proizvodna zona
 - 3.3.3. Zona P3 Stambena zona
 - 3.3.4. Zona P4 Stambeno-poslovna zona
 - 3.3.5. Zona P5 Zelena zona
 - 3.3.6. Zona P6 Turističko-rekreativna zona
 - 3.3.7. Zona P7 Zona saobraćaja
 - 3.3.8. Zona P8 Zona sigurnosti dalekovoda
 - 3.3.9. Zona P9 Zaštitna zona vodnog pojasa
- 3.4. Uslovi i način gradnje
 - 3.4.1. Zona P1 Poslovna zona
 - 3.4.2. Zona P2 Poslovno-proizvodna zona
 - 3.4.3. Zona P3 Stambena zona
 - 3.4.4. Zona P4 Stambeno-poslovna zona
 - 3.4.5. Zona P5 Zelena zona
 - 3.4.6. Zona P6 Turističko-rekreativna zona
- 3.5. Analiza ograničenja u prostoru
 - 3.5.1. Zona P7 Zona saobraćaja
 - 3.5.2. Zona P8 Zona sigurnosti dalekovoda
 - 3.5.3. Zona P9 Zaštitna zona vodnog pojasa

4. Planirana infrastruktura

- 4.1. Saobraćaj
- 4.2. Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture
- 4.3. Vodovod
- 4.4. Feklna kanalizacija
- 4.5. Kišna kanalizacija

5. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta poslovne zone "Glinište"

- 5.1. Ekonomska valorizacija realizacije Zoning plana

6. GRAFIČKI DIO

1. Izvod iz plana šireg područja (Prostorni plan)	1:1000
2. Karta postojećeg stanja	1:1000
3. Zoning karta	1:1000
4. Karta sa dozvoljenim i uslovno dozvoljenim namjenama	1:1000
5. Karta sa okvirnom dispozicijom objekata dozvoljenih i uslovno doz. namjena	1:1000
6. Službena karta	1:1000
7. Karta građevinskih i regulacionih linija	1:1000
8. Plan parcelacije	1:1000

1. Uvod

1.1 Opći uvod

Na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Tešanj je na sjednici održanoj 2016. godine donijelo *Odluku o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana 'Poslovna zona Glinište'*, u daljem tekstu Zoning plan, za vremensko razdoblje od pet (5) godina. Izrada zoning plana predviđena je Izmjenom i dopunom Regulacionog plana 'Poslovne zone Glinište' općina Tešanj za period od pet (5) godina od dana usvajanja ("Službene novine Ze-Do Kantona", broj: 1/14), broj 01-05-6-290-1/16.

Članom 6. Odluke o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Poslovne zone Glinište" utvrđeno je da je tijelo uprave općine Tešanj Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove Nosilac pripreme za izradu Zoning plana. Za Nositelja izrade plana je, nakon provedenog zakonski utvrđenog postupka, određeno preduzeće Institut za građevinarstvo "IG", d.o.o. Banja Luka, nakon čega je sklopljen Ugovor između Nosioca pripreme i Nosioca izrade plana.

Obuhvat Zoning plana iznosi cca 76,16 ha, te predstavlja obuhvat dijelom izgrađeno a dijelom neizgrađeno građevinsko područje koje se nalazi u naselju Rosulje koje je prepoznatljivo po poslovnoj zoni koja bilježi konstantan rast i razvoj poslovnih djelatnosti.

Potrebe izrade zoning plana proizašle su prvenstveno iz potrebe proširenja postojećeg poslovanja i proizvodnje koje zahtijevaju veću površinu građevinskih parcela od onih planiranih aktuelnim regulacionim planom. Nove površine i prostor za širenje postojećih parcela je jedan od značajnijih razloga pristupanja izmjeni RP-a.

Zoning plan je uređen na georeferenciranoj geodetskoj podlozi dostavljenoj od strane Nosioca pripreme plana,

1.2. Postojeća planska dokumentacija

Predmetno područje je postojećom dokumentacijom integralno i parcijalno pokriveno planovima *Prostorni plan Općine Tešanj* («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 7a/09), glavni projekat saobraćajnica u Gliništu, *Regulacioni plan "Poslovna zona Glinište"* («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 9/09), *Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište"* («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 9/15) i *Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište"* («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 4/16).

1.3. Zakonska regulativa

Zakonsku regulativu za izradu Zoning plana Poslovne zone Glinište čine:

- *Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini FBiH* (“Službene novine Federacije BiH”, broj: 02/06)
- *Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata prostornog uređenja* (“Službene novine Federacije BiH”, broj: 02/06, 63/04 i 50/07)
- *Zakon o prostornom uređenju i građenju Zeničko-Dobojskog kantona* (“Službene novine Ze-Do kantona”, broj: 1/14)
- *Prostorni plan općine Tešanj* (“Službeni glasnik općine Tešanj”, broj: 7a/09).

Prema članku 22a Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine (“Službene novine Federacije BiH”, broj: 02/06), Zoning plan je detaljni planski dokument koji se može donijeti za urbana područja općine na temelju prostornog plana općine, kao i za područja izvan granica urbanističkog plana (član 36 *Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata FBiH*).

Nadalje, Zoning plan definiše namjene pojedinih površina i propisuje uslove projektovanja i izgradnje novih, odnosno rekonstrukcije postojećih građevina. Zoning planom se određuju lokacijski i urbanističko-tehnički uslovi na osnovu dozvoljenih granica odgovarajućih parametara i urbanističkih standarda koji potom služe za pripremu glavnog projekta u svrhu odobravanja građenja (član 36 *Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata FBiH*).

1.4. Projektni zadatak

PROJEKTNI ZADATAK ZA IZRADU ZONING PLANA POSLOVNE ZONE GLINIŠTE

MOTIV ZA IZRADU

Prostor plana (Prostor planiran za Izmjenu Regulacionog plana "Poslovne zone Glinište" izradom Zoning plana) obuhvata dijelom izgrađene a dijelom neizgrađeno građevinsko područje koje se nalazi u naselju Rosulje koje je prepoznatljivo po poslovnoj zoni koja egzistira već dugi niz godina. Površina obuhvata RP-a je 76,16 ha.

Predmetno područje je postojećom dokumentacijom integralno i parcijalno pokriveno sljedećim planovima:

- Prostorni plan Općine Tešanj («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 7a/09)
- Glavni projekat saobraćajnica u Gliništu,
- Regulacioni plan "Poslovna zona Glinište" («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 9/09)
- Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 9/15)
- Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" («Službeni glasnik općine Tešanj», broj: 4/16),

Pored navedenih planova, za ovo područje urađen je i Glavni-izvedbeni projekat primarnih kolektora sistema prikupljanja i odvodnje otpadnih voda na području općine Tešanj, urađen od strane "IPSA INSTITUT" d.o.o. Sarajevo a u fazi izrade je i Glavni projekat sekundarne i tercijalne kanalizacione mreže sa WATSAN kućnim priključcima koji izrađuje "SARAJINŽENJERING" d.o.o. Sarajevo.

Od usvajanja Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" općina Tešanj prošlo je gotovo šest godina i u tom periodu pristupilo se izmjeni dijela Plana dva puta. Obzirom da na lokalitetu predloženom za izmjenju postoje izgrađeni poslovni, proizvodni i skladišni objekti čije djelatnosti, u cilju proširenja postojećeg poslovanja i proizvodnje, zahtijevaju veću površinu građevinskih parcela od onih planiranih aktuelnim regulacionim planom, da se planirana zona zelenila može reducirati, da je urađen Glavni projekat saobraćajnica te da se povećava zainteresiranost stanovništva za ulaganja u navedenu zonu stvoreni su uslovi za njegovu izmjenju.

Poslovna zona bilježi konstantan rast i razvijanje čemu je doprinjelo nekoliko značajnih faktora poput infrastrukture opremljenosti, dostupnosti, morfologije terena i dr. Imajući u vidu neminovno širenje poslovne zone, kao i to da sami rast i razvoj poslovnih djelatnosti u obuhvatu RP-a zahtijevaju nove površine i prostor za njihovo širenje što je i jedan od značajnijih razloga pristupanja izmjeni RP-a. Veliku pažnju potrebno je posvetiti saobraćajnom rješenju vodeći računa o imovinsko-pravnim odnosima te stvarnim potrebama lokaliteta zbog čega se odlučilo ići u izradu Zoning plana.

METODOLOGIJA

U postupku izrade plana treba obezbjediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, kao i razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa – razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja,
- Analizu i ocjena postojeće dokumentacije (relativni planovi, strategije i projekti),
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analizu i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije
- Odgovarajuća zakonska regulativa i planerski standardi
- Integriranje principa i kriterijuma održivog razvoja.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i projektnog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

GRANICE PODRUČJA ZONING PLANA

Područje za koje se vrši izrada Zoning plana obuhvata lokalitet koji je prikazan u grafičkom prilogu a koji je sastavni dio projektnog zadatka.

SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona ("Službene novine Ze-Do kantona", br 1/14), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", br 63/04 i 50/07).

Obradivač planskog dokumenta će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt plana
- b) Prijedlog plana

IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA TREBA DA SADRŽI:

TEKSTUALNI DIO:

- Izvod iz urbanističke osnove,
- Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline koja obavezno sadrži i :
 1. listu načina korištenja zemljišta – namjena sa popisom zona u kojima je svaka od tih namjena dozvoljena ili uvjetno dozvoljena,
 2. urbanističke standarde za svaku pojedinu zonu (dozvoljena gustina naseljenosti, minimalni i maksimalni koeficijent izgrađenosti za zonu i za pojedine parcele-lokacije, definirati tipove građevine, minimalna i maksimalna veličina parcele, maksimalna visina/spratnost građevine, maksimalni gabarit građevine, minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele, pristup mjestima javnih okupljanja i parkovima, potreban broj parking prostora, uslovi uređenja vanjskih površina, uslovi koji se moraju zadovoljiti zbog zaštite okoline – buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala i sl., uslovi i arhitektonskog oblikovanja i primjene materijala, drugi parametri u ovisnosti od specifičnosti zone),
 3. Jasno definirane procedure i kriterije odobravanja zahtjeva za uslovno dozvoljene namjene u mjerodavnim organima općine,
 4. Jasno definirane procedure i razloge – kriterije zbog kojih se može odobriti izmjena zoning plana,
 5. Jasno definirane zabrane i ograničenja namjena na plavnom području, sukladno Zakonu o vodama.
- Odluka o provođenju Izmjena i dopuna regulacionog plana.

GRAFIČKI DIO:

- Izvod iz plana šireg područja (Prostorni plan),
 - Prikaz postojećeg stanja iz urbanističke osnove sa postojećom namjenom površina, katastarskim parcelama, nadzemnim i podzemnim objektima, instalacijama i sl.,
 - Zoning kartu (sa granicama zona određene namjene građevinskom linijom zone i građevinskim parcelama unutar tih zona),
 - Službenu kartu (označene javne građevine i infrastruktura, granice infrastrukturnih sistema sa uključenim zaštitnim zonama ili pojasevima),
 - Jasno označena područja za koja se mora uraditi urbanistički projekat ili raspisati konkurs u cilju što kvalitetnijeg uređenja posebnih urbanih i drugih prostornih cjelina sa naročitim značajem (zone specijalne namjene)
 - Plan saobraćajne, komunalne i energetske infrasturkture
- Sadržaj grafičkog dijela raditi u mjerilu 1:1000,

NAMJENE

Namjena i sadržaji treba da zadovoljne osnovne funkcije prostorne cjeline i da korespondiraju sa već izgrađenim strukturama i ciljevima osmišljenog razvoja općine sa svim pripadajućim sadržajima.

REGULACIJA I NIVELACIJA PROSTORA, PARCELACIJA

Prilikom izrade Plana potrebno je:

- Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora,
- Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren,
- Grafički prikaz parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama parcela. U sklopu priloga parcelacije dati koordinate svih tačaka parcela,
- Ažurnu geodetsku podlogu uradit će nosilac izrade Plana a katastarsku podlogu će obezbijediti će općina.

SAOBRAĆAJ

- Dati osnovne smjernice za rješenje internog saobraćaja unutar određene zone,
- Definirati osnovne kriterije za formiranje parking površina (stacioniranog saobraćaja)
- Definirati osnovne kriterije za formiranje pješačkih i biciklističkih površina,

Nosilac izrade plana će traženi sadržaj prezentovati po metodologiji za koju se sam opredjeli, sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka. Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj formi (GIS, AutoCad-u, Word-u i PDF-u na CD-u) i u analognoj formi (ažurirani i identični po sadržaju).

Nacrt i Prijedlog Plana dostavljaju se općinskom organu nadležnom za prostorno planiranje u tri primjerka, a po donošenju Plana dostavljanje planskog dokumenta izvršiti u tri primjerka sa sadržajem propisanim Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", br 63/04 i 50/07) i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona ("Službeni glasnik Zeničko-Dobojskog kantona" broj:1/14). Nosilac izrade plana je obavezan Nacrt i Prijedlog plana prezentirati

Općinskom Vijeću a koncept prije Nacrta plana prezentirati Nosiocu pripreme plana ili Savjetu plana.

Sastavni dio projektnog zadatka je grafički prikaz obuhvata.

1.5. Odluka o pristupanju izradi Zoning plana

Na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Tešanj je na sjednici održanoj 2016. godine donijelo

Odluku o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana 'Poslovna zona Glinište'

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donešenje zoning plana su članovi: 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) i član 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07).

PLANSKI PERIOD

Zoning plan poslovne zone Glinište izrađuje se kao detaljan plan predmetne poslovne zone za vremensko razdoblje od pet (5) godina.

PROSTORNA CJELINA

Prostorna cjelina za koju se vrši izmjena Plana obuhvata jesu postojeće granice Regulacionog plana a isti je prikazan u grafičkom prilogu – Obuhvat izmjene i dopune Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" općine Tešanj koji je sastavni dio ove Odluke.

NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

Nosilac pripreme za izradu Plana je Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj. Nosilac izrade Plana je 'Institut za građevinarstvo IG Banja Luka'.

2. PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

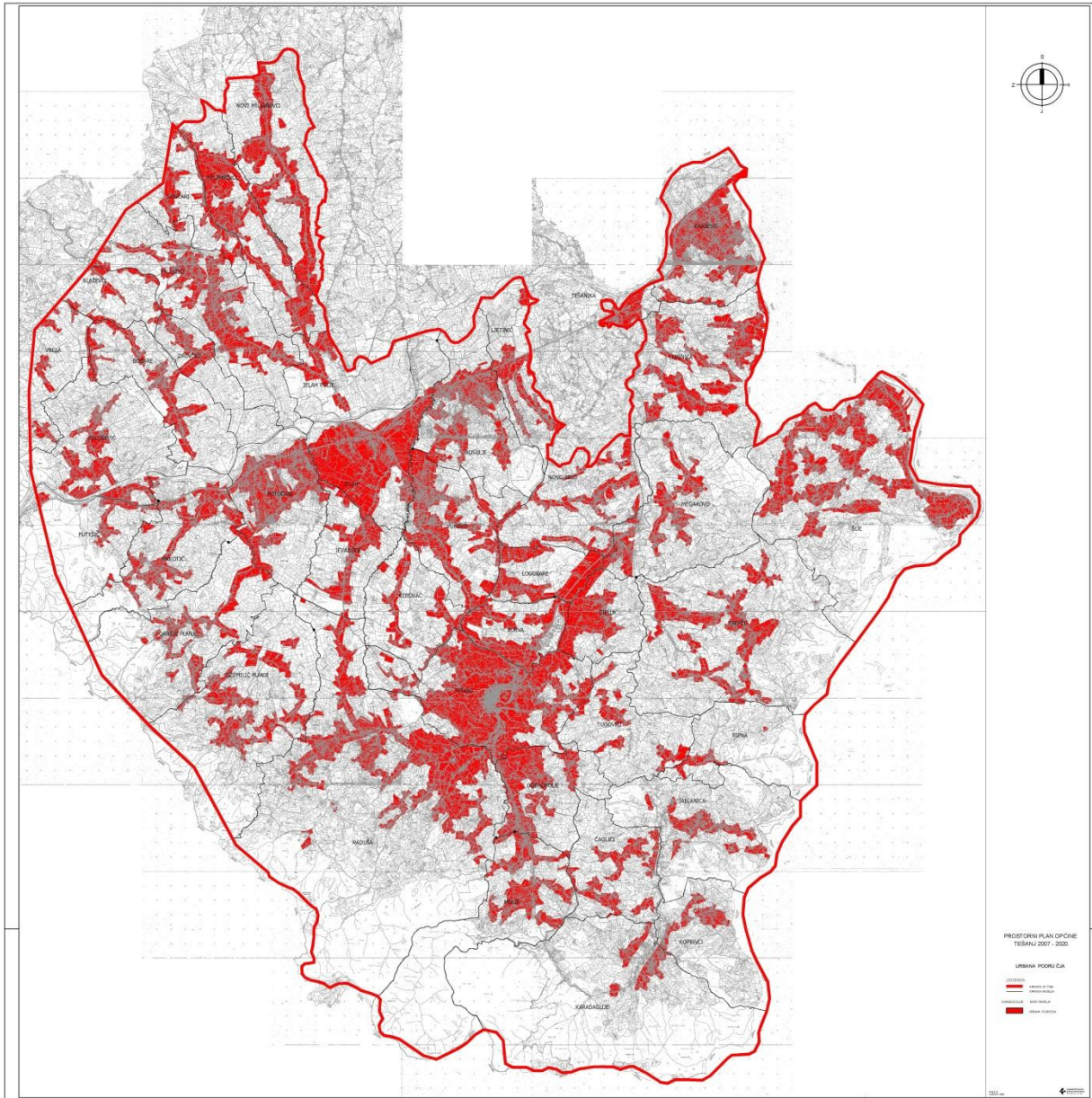
2.1. Izvod iz Prostornog plana Općine Tešanj

Prostorni plan općine Tešanj donesen je 2009. godine, a urađen je za period od 2007. – 2020. godine. Prostornim planom su definisane urbane površine za budući razvoj, gdje je predmetni obuhvat predviđen kao sekundarni centar, Odlukom o provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Tešanj, broj: 01-23-6-1840/07.

Prostornim planom predmetni obuhvat - Zona Jelah-Rosulje je predviđena na prostoru naselja Jelah, Rosulje i Vukovo, uz magistralni put M4, a njena orijentaciona površina iznosi 76 ha. Osnovni razvojno-lokacioni potencijali ove zone su povoljan saobraćajni položaj i mogućnost lakšeg infrastrukturnog opremanja prostora zahvaljujući neposrednoj blizini postojeće proizvodne zone Jelah.

Prostornim planom utvrđuju se zaštitni pojasevi u kojima se ne smiju graditi, podizati ili postavljati poslovni, pomoćni, stambeni i slični objekti industrijski objekti koji ne zagađuju zrak i okoliš (čista industrija) i magistralni i regionalni i lokalni dalekovodi.

Širina zaštitnog pojasa magistralnih, regionalnih i lokalnih puteva u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati bunari, rezervoari i sl. niti podizati električni dalekovodi, iznosi kod magistralnih 20 m, regionalanih najmanje 15 m, a kod lokalnih puteva najmanje 10 m od spoljene ivice putnog pojasa, a mogu se postavljati i graditi u zaštitnom i putnom pojasu javnog puta samo na način i pod uvjetima utvrđenim u odobrenju , odnosno uz prethodnu saglasnost odgovarajućeg nadležnog organa (Dio treći, III. Uslovi korištenja prostora na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zonama i na zaštićenim područjima, član 77.). U slučaju nekategorisanih puteva najmanje 5m (10m za objekte tlocrtne vel. preko 400m² (Dio treći, III. Uslovi korištenja prostora na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zonama i na zaštićenim područjima, član 76.)



Slika br. 1 Prostorni plan općine Tešanj 2007-2020

2.2. Izvod iz Regulacionog plana poslovne zone "Glinište" Tešanj (Izmjene i dopune)

Izmjena i dopuna Regulacionog plana donesena je na osnovu člana 7., i člana 26. Zakona o prostornom uređenju ZE-DO Kantona („Sl. novine ZE-DO Kantona“, broj 2/04) i člana 14. Statuta Općine Tešanj („Sl. glasnik Općine Tešanj“, broj: 11/07), Općinsko vijeće Tešanj na svojoj 12. sjednici održanoj dana 30.11.2009. godine.

Odredbama za provođenje utvrđeni su uslovi izgradnju, korištenje i uređenje i zaštitu prostora:

Član 7. :

Površina Regulacionog plana „Poslovna zona Glinište” općina Tešanj, iznosi oko 76,16 ha, obuhvata lokalitet čiju zapadnu granicu predstavlja granica obuhvata poslovne zone „Ciglana“ Jelah, na sjevernoj strani granicu predstavljaju granice parcela u okviru građevinskog rejona na tom lokalitetu i dio pojasa magistralne ceste, dok sa istočne i južne strane granicu predstavlja lokalna cesta kroz naselje i dio regionalne ceste R-474, a svo područje Plana je u obuhvatu razvojnog općinskog planskog dokumenta-Prostorni plan Tešanj.

Član 8. :

Uslovi za projektovanje i izgradnju objekata definišu se relevantnim urbanističko-regulativnim elementima koncipirani tako da:

- *Niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću $\pm 20\text{cm}$ (ili apsolutnom kotom),*
- *Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana,*
- *Max. $K_i=0,75$,*
- *Max. $P_i=20\%$,*

Član 9. :

c) Regulacione i građevinske linije

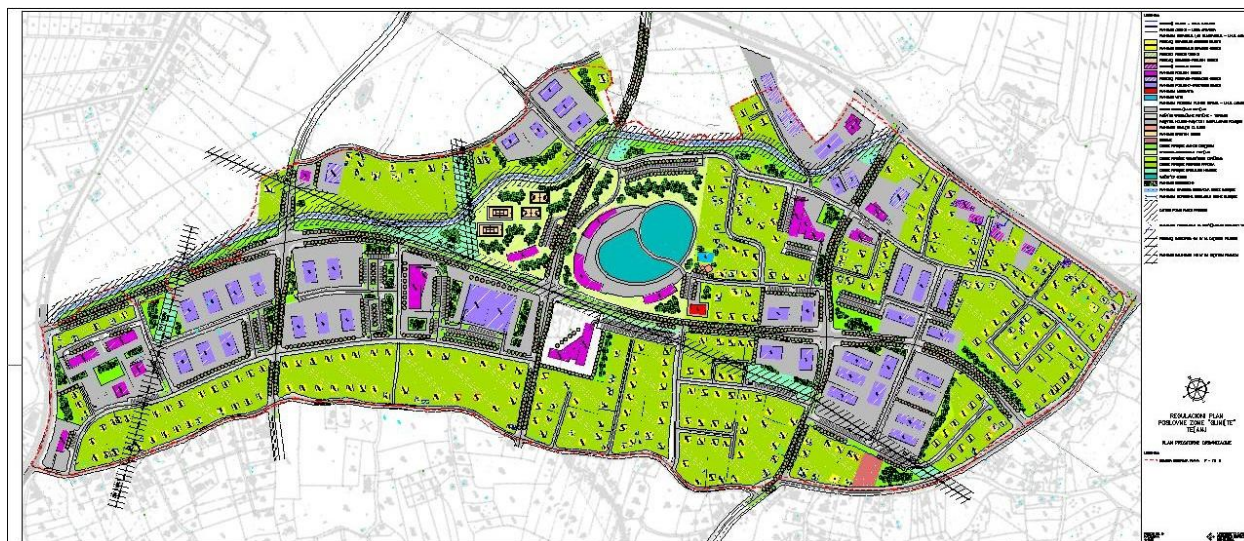
Odstojanje između najisturenijih dijelova objekata ne računajući krovnu strehu ne može biti manje od:

- *između prizemnih objekata 4,00 m,*
- *između spratnih objekata (P+1) 6,00 m,*
- *između spratnih objekata (P+2) 8,00 m.*
- *Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz tačke 1 mogu biti i manja, ali ne manja od 1,00 m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih prostorija na toj strani.*
- *Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanje od iste mora biti minimalno 3,00 m ako će objekat imati otvore na stambenim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00 m ako neće biti otvora na stambenim prostorijama.*

e) Spratnost objekata

U skladu sa planiranom namjenom utvrđena je spratnost i to:

- za individualne stambene objekte (planirane i postojeće) maksimalna spratnost je P+1+M,
 - za postojeće stambeno-poslovne objekte P+1+M,
 - za postojeće poslovne zgrade P+2,
 - za postojeće poslovno-proizvodne objekte P+1,
 - za planirane poslovne i poslovno proizvodne objekte maksimalna spratnost (P+1, P+4, a izuzetno do P+8) a moguća ukupna visina prizemne etaže do maksimalnih 9,00m.
- Svi objekti koji se grade unutar obuhvata ovog Plana moraju imati ugrađene instalacije za električnu energiju, vodovod i kanalizaciju.



Slika br. 2 Regulacioni plan poslovne zone "Glinište"

2.3. Prirodni uslovi i obuhvat

POLOŽAJ - Poslovna zona Glinište nalazi se na cca 5km sjeverno od grada Tešnja, na južnoj strani magistralnog puta M-4 (Doboj-Jelah-Teslić-Banja Luka), neposredno uz sami put.

Od općinskog centra – grada Tešnja poslovna zona udaljena je cca 5 km (prometna udaljenost).

Poslovna zona Glinište naslonjena je na građevinsko područje naselja XY sa sjeverozapadne strane, sa jugo zapadne strane je oivičena prometnicom M-4 Jelah - Tešanjka, a sa sjeveroistočne i jugoistočne strane je omeđena poljoprivrednim zemljište u kombinaciji sa individualnim stanovanjem. Lokacija zoning plana je takva da povezuje zonu privrednih djelatnosti i zonu ruralnog karaktera.

Obzirom na prethodno navedeno, može se zaključiti da općina i obuhvat zoning plana poslovne zone Glinište imaju iznimno povoljan geoprometni položaj.

OBUHVAT – definisan je Odlukom o pristupanju izradi Zoning plana, a obuhvata površinu od cca 76,16 ha. Obuhvat zoning plana nalazi na sjevernoistočnom dijelu općine Tešanj.

RELJEF – poslovna zona Glinište obuhvata površinu od cca 76,16 ha na brežuljkastom terenu, sa relativno malim visinama, generalnog nagiba ka sjeveru. Oblik reljef je proizašao različitim oblicima erozionog djelovanja, tok potoka Radušica dr., kao i erozioni procesi na padinama čime su nastali odgovarajući tipovi reljefa: fluvijalni, padinski i tehnogeni.

GEOLOŠKA OSNOVA – prostor obuhvata Zoning plana Glinište je na dijelu geotektonske jedinice unutrašnjih Dinarida, odnosno na dijelu neogenog basena Tešnja.

U osnovi teren izgrađuju pliocenski (PI) sedimenti koji leže transgresivno preko tortonina i slatkovodnog donjeg i srednjeg miocena. Predstavljani su laporima sive boje. Laporci su često pjeskoviti s prelazima u glinovite pješčare, a završni član je pjeskovita glina. Debljina ovih sedimenata je različita, najčešće više desetina metara.

PEDOLOŠKI SASTAV – poslovne zone 'Glinište' je predstavljen kvalitetnim zemljištem obogaćen humusnim česticama, koji je pogoduje formiranje zelenih površina raznovrsnih drveća i grmlja.

KLIMATSKI USLOVI – šire područje Tešnja pripada oblasti umjereno kontinentalne klime.

VEGETACIJA – Na području poslovne zone Glinište nalazi se

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE – područje ovog zoning plana nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa:

Povratni period godina	Maksimalno očekivani intenzitet potresa I° MSK ₆₄	Koeficijent seizmičnosti
500	7	
1000-10000	8	0,050

2.4. Uređenost područja

Teren na kojem se primjenjuje zoning plan poslovne zone "Glinište" je većim dijelom neizgrađen, zatravljen niskim rastinjem. Lokacija obuhvata Zoning plana je brežuljkastog reljefa sa nagibom prema sjeveru.

Na sjevernoj strani predmetnog područja prolazi saobraćajnica koja povezuje Jelah i , na južnoj strani magistralnog puta M-4 koji povezuje Doboj – Jelah – Teslić – Banjaluku. Nadmorska visina terena se kreće između 170-185m.

2.5. Infrastruktura

2.5.1. Saobraćaj

Predmetni obuhvat se nalazi na krajnjem sjeveru općine Tešanj od čijeg je centra je udaljen oko 5 km.

Što se tiče saobraćaja, predmetna zona u ovom smislu ima veoma povoljan saobraćajni položaj pošto u svom sjevernom dijelu izlazi na magistralni put M-4 Teslić – Jelah – Doboj, dok na zapadu izlazi na regionalni put R 401 Jelah – Tešanj – Ozimica (spoj na M-17).

Sa južne i jugoistočne strane predmetnu lokaciju tangira lokalni put Tešanj – Rosulje. Trenutno stanje ove lokalne saobraćajnice nije zadovoljavajuće prvenstveno zbog nedovoljne širine kolovoza (cca 3.5 do 4.00 m).

Kroz samo središte predmetne zone prolazi novoprojektovana saobraćajnica čiji je koridor širine cca 10 m dijeleći predmetnu zonu na dva dijela.

Jedan dio ove saobraćajnice je asfaltiran, jedan dio je pod makadamskim zastorom dok je za treći dio u toku izrada projektne dokumentacije. Širina ove saobraćajnice je dovoljna za nesmetano odvijanje saobraćaja teretnih vozila.

Takođe treba istaknuti da su svi dijelovi ove zone veoma dobro povezani putevima nižeg reda čija širina varira od 3.5 do 5 m.

2.5.2. Elektroenergetska infrastruktura

2.5.3. Telekomunikacijska infrastruktura

2.5.4. Komunalna infrastruktura

2.6. Ocjena prirodnih i stvorenih uslova

Analizom postojećeg stanja zaključuju se da je predmetni obuhvat predviđen za izradu zoning plana suburbanog karaktera. Sintezom situacije na terenu dolazi se do klasifikacije površina u povoljne i nepovoljne površine kao i uslovno povoljne površine za izgradnju i korištenje prostora.

U grupi prirodnih uslova analizirani su: nagibi, seizmičnost, klizišta, tok Radušice, visina podzemnih voda, nosivost i stabilnost.

Stanje uslova na terenu pokazuje da je zemljište uglavnom povoljno za izgradnju planiranih objekata, obzirom da je teren pretežno ravan i stabilan.

Uz tok Radušice postoji utvrđen zaštitni pojas prema Zakonu o vodama. Na području zoning plana nalazi se stvoreno jezero nastalo eksploatacijom gline u privatnom vlasništvu, danas uređeno kao rekreativna-poslovna zona.

Veći dio zemljišta predmetnog obuhvata nalazi se u privatnom vlasništvu.

U grupi stvorenih uslova analizirani su bonitet izgrađenih objekata i infrastrukturna opremljenost koji dalje predodređuju prostorni koncept.

Povoljne površine podrazumijevaju one površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu.

Nepovoljne površine su one koje podrazumijevaju veliki broj ograničenja koji zahtijevaju troškove u svrhu poboljšanja uslova uređenja prostora određenoj namjeni.

Uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i korištenja.

Jedna površina na jugoistoku obuhvata je u namjeni groblja i kao takva se zadržava, nepovoljna za gradnju objekata. Takođe, prostor izgrađenih struktura formira zonu stanovanja uz lokalnu saobraćajnicu sa jugoistočne strane, gdje je razvijena individualna poljoprivreda uz stambene objekte.

Na osnovu analize infrastrukturne opremljenosti ustanovljen je povoljan položaj saobraćajne mreže i daljeg razvoja iste.

Neizgrađenost prostora je visoka, ruralnog karaktera i kao takva predstavlja osnovu u smislu prostornog resursa za nove sadržaje i urbanu rekonstrukciju postojećih. Osnovni cilj izrade plana je da se na pretežno neizgrađenom dijelu koje je u blizini postojeće poslovne zone Jelah izgradi nova poslovna zona u kombinaciji sa humanom proizvodnjom, savremenog karaktera sa otvorenim zelenim površinama kombinovano sa stanovanjem.

Prostorne cjeline odnosno zone odvojene su oblikovno i funkcionalno, te se predviđa prostor za širenje sadržaja.

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Definicije pojmova

Zoning – podjela prostora u područja (zone) određenih zajedničkih obilježja (fizičkih ili upotrebnih, vrijednosnih 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 zaravnanog 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 zaravnanog 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 isključivo poslovnih objekata.

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

Stambena zona – je područje namijenjeno za stanovanje, različitih tiploških 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.

3.2. POPIS ZONA SA OPISOM GRANICA - NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA (DOZVOLJENA ILI UVJETNO DOZVOLJENA)

Granice i obuhvat poslovne zone "Glinište" desfinisane su Odlukom o pristupanju izradi Zoning plana poslovne zone "Glinište" u Tešnju.

Obzirom na osnovu namjenu zone (poslovno-proizvodna zona) predmetno područje podijeljeno je u devet zona:

- zona P1 / poslovna zona/
- zona P2 / poslovno-proizvodna zona/
- zona P3 / stambena zona /
- zona P4 / stambeno-poslovna zona /
- zona P5 / zelena zona/
- zona P6 / turističko-rekreativna zona/
- zona P7 / zona saobraćaja/
- zona P8 / zona sigurnosti dalekovoda/
- zona P9 / zaštitne zone vodnog pojasa/

sa odgovarajućim namjenama koje su opisane u daljem tekstu ovog planskog dokumenta. Formirane javne površine koje su zajedničke u svim zonama su sljedeće:

- zone saobraćaja – saobraćajnice i pristupni putevi
- zelene površine – zelenilo u potezu
- zaštitne zone ili pojasevi

Namjena površina unutar zona proizašla je iz analize postojećeg stanja, smjernica za izradu plana, potreba za dalji razvoj i širenje proizvodno-poslovne zone Jelah. Zajedničko za sve površine unutar Zoning plana poslovne zone "Glinište" svih namjena je da se može graditi unutar zona potrebna komunalna i elektroenergetska infrastruktura, saobraćajne i pješačke komunikacije, a sve u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona (*"Službene novine Ze-Do kantona", br 1/14*).

Zona P1 / poslovna zona / - ima ukupnu površinu od cca 9,30 ha. Poslovna zona je definisana izgrađenom strukturom na sjevernoj strani obuhvata zoning plana, na površini duž magistralnog puta M-4 koja je karakteristična po privrednim subjektima. Poslovna zona se dalje razvija u centralnom dijelu predmetnog obuhvata, kao kontakta zona između poslovno-proizvodne zone i stambene zone. Zona poslovanja ima ulogu razvoja kapaciteta poslovnih sadržaja i razdvaja zone proizvodnje i stanovanja.

Zona P2 / Poslovno-proizvodna zona / - ima ukupnu površinu od cca 19,32 ha. Pozicioniranje zone uslovljeno je postojećom izgrađenom strukturom koja odgovara ovoj

namjeni, oko čijih se površina predviđa proširenje površine poslovno-proizvodne zone. Proizvodno-poslovna zona je najrazvijenija u južnom dijelu obuhvata sa lijeve i desne strane nove saobraćajnice do dijela regionalne saobraćajnice R-474.

Zona P3 / Stambena zona / - ima ukupnu površinu od cca 16,08 ha, izgrađena individualnim stambenim objektima jednorodnog tipa stanovanja, slobodnostojeći objekti na privatnim parcelama. Zastupljena najviše na istočnoj strani koja je ujedno i granica obuhvata plana, dok je takođe znatno prisutna na sjeverozapadnom dijelu plana, lijevo od rijeke Radušice.

Zona P4 / Stambeno-poslovna zona / - ima ukupnu površinu od cca 14,98 ha, zona koja prati širenje poslovnih sadržaja uz značajne saobraćajne pravce (magistralni put M-4), takođe zamišljena kao zona između dvije stambene zone koje su odvojene fizičkom strukturom-saobraćajnicom.

Na istočnom dijelu uz obuhvat, stambena zona nije imala kontinualan niz izgradnje, te se planom na neizgrađenim parcelama predviđa izgradnja stambeno-poslovne zone nastala kao simbioza između planiranog poslovanja i postojećeg stanovanja.

Zona P5 / zelena zona / - ima ukupnu površinu od cca 2.61 ha.

Predmetna lokacija je fragmentisana zelenom matricom ali sa izuzetnim potencijalom. U zelenu zonu spadaju funkcije zaštite okolnog prostora od negativnih uticaja tehnoloških procesa koji se odvijaju u zonama poslovanja i proizvodnje, formiranje prijatnog ambijenta, regulacija mikroklimatskih uslova kao i zadržavanje vegetacije uz vodotok.

Zona P6 / Turističko-rekreativna zona / - zauzima ukupnu površinu od cca 5.28 ha, koja je u privatno vlasništvu, nastala na eksploatacijom zemljištu gline.

Zona P7 / Zona saobraćaja / - ukupna površina od cca 2.79 ha pod saobraćajnom mrežom u kojoj spadaju prostor magistralnog puta M-4 Jelah – Tešanjka na sjeveru, Regionalnog puta RP-474 Jelah – Tešanj na jugu i postojećih saobraćajnica i pristupnih puteva.

Zona P8 / Zona sigurnosti dalekovoda / - u ovu zonu spada dalekovod 110 kV Doboj – Teslić- i dalekovod 35kV, zaštitnog pojasa sigurnosti od cca 4.72 ha.

Zona P9 / Zaštitne zone vodnog pojasa /

Na području obuhvata protiče rijeka Radušica, koja teče prirodnim tokom, zauzima ukupnu površinu od cca, 1.36 ha.

3.3. LISTA NAČINA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA – NAMJENA SA POPISOM ZONA

Postojeće građevine legalno izgrađene prije usvajanja zoning plana se nastavljaju koristiti i nakon usvajanja plana, i ako njihova namjena nije u skladu sa zoning planom. (*Službene*

novine Zeničko-Dobojskog kantona broj 1, str.15). Namjena i sadržaji u okviru Poslovne zone Glinište korespondiraju sa već izgrađenim strukturama koje prate strategije za razvoj općine Tešanj.

Princip formiranja granica zona poštuje postojeće stanje parcelacije, i pruža fleksibilnost u spajanju parcela u obuhvatu iste zone. Namjena izgrađenih objekata postojećeg stanja je ujedno smjernica za tip zone koja se formira u granicama istofunkcionalnih parcela.

3.3.1. Zona P1 / poslovna zona /

Na parcelama unutar zone P1 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 iz regulacionog plana poslovne zone "Glinište" daje se mogućnost organizovanja javnih službi i društvenih djelatnosti u okviru poslovnih objekata.

U poslovnoj zoni **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.

3.3.2. Zona P2 / Poslovno-proizvodna zona /

Na parcelama unutar zone P2 osnovna, **dopuštena** djelatnost je:

- proizvodni pogoni svih vrsta koji značajno ne ugrožavaju radnu i životnu okolicu
- zatvorena i otvorena skladišta

U poslovno-proizvodnoj zoni **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- Stanovi za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, te klijente i poslovne partnere vlasnike pogona koji čine sastavni dio građevinskih objekata i uračunavaju se u dopušteni gabarit građevina

U poslovno-proizvodnim zonama **nije dopuštena:**

- Stanovi koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti i vlasnike pogona
- djelatnosti koje ometaju primarnu namjenu zone

3.3.3. Zona P3 / Stambena zona /

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

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

- individualne stambene zgrade i nizovi
- uređenje površina u funkciji poljoprivrede (staklenici, plastenici)

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

- vidovi stanovanja – apartmanski smještaj

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

3.3.4. Zona P4 / Stambeno-poslovna zona /

Ima ukupnu površinu od cca 16,6 ha. Naziv zone opisuje prisustvo dvaju funkcija, poslovanje i stanovanje. Stanovanje je prediđeno da se nalazi u prizemnoj etaži planiranih objekata. Postojeće stanje površina ove zone je pretežno neizgrađeno i nalazi se između zona stanovanja i poslovanja. Zona je zamišljena kao element povezivanja između dvije funkcionalne cjeline stanovanja i poslovnih djelatnosti koje se dijelom oslanja na zonu P2, u jugoistočnom dijelu obuhvata, a na sjeveroistočnom dijelu obuhvata graniči dijelom sa zonama P1 i P3. Ostavlja se mogućnost dijeljenja i spajanja parcela, u zavisnosti od interesa budućih investitora.

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

- individualne stambene zgrade i nizovi

- 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

3.3.5. Zona P5 / zelena zona /

Zelenilo unutar ove zone je predstavljeno kao grupacija dendrofonda.

Unutar zelene zone P5 **dopušteno** je:

- unaprijediti stanje sadnjom drveća ili druge vegetacije u skladu sa kantonalnim šumsko-razvojnim planom
- formirati aleje uz saobraćajne pravce

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

Unutar zelene zone **nije dopuštena**:

- izgradnja fizičkih stuktura

3.3.6. Zona P6 / Turističko-rekreativna zona /

Ova zona se sastoji od parcela različitih površina, uz čijem se sastavu nalazi vještačko jezero u privatnom vlasništvu. Ostavlja se mogućnost dijeljenja i spajanja parcela, u zavisnosti od interesa investitora.

Unutar zone turizma i rekreacije P6 **dopušteno** je:

- unaprijediti stanje izgradnjom novih sadržaja turizma
- izgradnja sportskih terena bez tribina (igrališta za tenis, nogomet, i slično)
- zelene površine za odmor (hortikulturno uređenje)
- postavljanje urbanog mobilijara
- izgradnja dječijih igrališta
- izgradnja pješačkih i trim staza

Unutar zone turizma i rekreacije **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- objekti ugostiteljstva i trgovine

U zoni turizma i rekreacije **nije dopuštena**:

- izgradnja fizičkih struktura, koje nisu u primarnoj funkciji zone

3.3.7. Zona P7 / Zona saobraćaja /

Zona saobraćaja namijenjena je nesmetanom i sigurnom odvijanju kolskog i pješačkog saobraćaja.

Unutar zone saobraćaja P7 **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

U zoni saobraćaja **nije dopuštena**:

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

3.3.8. Zona P8 / Zona sigurnosti dalekovoda /

U skladu sa odredbama Pravilnika o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV (Sl. Glasnik BiH br. 23/2008), širina područja zone sigurnosti horizontalne ravnine za dalekovode nazivnog napona 110kV iznosi 20m.

Zavješnja krajnjih faznih provodnika su podjednako udaljena od granica zone sigurnosti.

Unutar zone sigurnosti dalekovoda P8 **nije dopuštena:**

- izgradnja objekata visokogradnje,
- sadnja raslinja koje može ugroziti sigurnost ljudi, imovine, objekata i opreme
- izvođenje radova niti zahvata koji mogu ugroziti pristup dalekovodu i normalno funkcionisanje dalekovoda.

Izuzetno, unutar zone sigurnosti dalekovoda **uslovno** se može **dopustiti:**

- gradnja objekata samo uz pismenu saglasnost vlasnika objekta prenosne mreže koja se izdaje u skladu sa tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova.

Vlasnici i korisnici zemljišta **dužni su** vlasniku objekta prenosne mreže omogućiti pristup elektroenergetskom objektu u zoni sigurnosti radi održavanja.

Obuhvat ovog plana ukršta postojeći 35kV dalekovod Tešanj – Jelah. Zona sigurnosti za dalekovod ovog naponskog nivoa definisana je Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Službeni list SFRJ, broj 65/88)

3.3.9. Zona P9 / Zaštitne zone vodnog pojasa /

Unutar vodne zone P9 **dopuštena** je:

- regulacija vodotoka i vodnih površina i zaštita od voda, kanali za odvođavanje i navodnjavanje, uređenje bujica i zaštita od erozije

Unutar zone vodnog pojasa **uslovno** se mogu **dopustiti:**

- hortikulturno uređenje
- postavljanje urbanog mobilijara

U zoni vodnog pojasa **nije dopuštena:**

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

3.4. USLOVI I NAČIN GRADNJE

Za sve površine unutar obuhvata Zoning plana poslovne zone 'Glinište' određeni su uslovi i način gradnje.

Zoning planom su predviđene parcele za infrastrukturne sisteme prethodno definisane Regulacionim planom poslovne zone 'Glinište', koje su prikazane na grafičkom prilogu 'Službena karta'. Građevinska linija se može poklapati sa regulacionom linijom. Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

3.4.1. Zona P1 / poslovna zona /

- Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti
 - Ki - 0,29
 - Pi - 11 %
- Tip građevina

Gr 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+1 do 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).

Objedinjujući preporuke iz regulacionog plana poslovne zone "Glinište" visina objekata poslovnog sadržaja u cilju urbanog akcenta u prostoru može biti max P+8.

○ Maksimalni gabariti građevine

Građevinska linija označava maksimalni gabarit 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
- 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.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele investitora (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

○ Pristup mjestima javnih okupljanja i parkovima

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

○ Potreban 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

○ 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 zahtjevati 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.

3.4.2. Zona P2 / poslovno-proizvodna zona /

○ Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele

Maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone iznosi maksimalno $K_i=1$, a procenat izgrađenosti maksimalno $P_i=60\%$.

○ Definisati tipove građevina

Planirane građevine unutar ove zone su slobodnostojeći objekti na parceli poslovno-proizvodne namjene.

○ 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 treba da ima pristupni put do građevinske parcele ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na javnu površinu. 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.

Svaka parcela ima pristup na javnu saobraćajnicu, i pješački pristup sa desne strane saobraćajnice odnosno na istočnoj strani glavne saobraćajnice.

Parcele ovih objekata imaju privatni karakter, i kao takve se mogu ograditi po granicama parcela.

○ Maksimalna visina/spratnost građevine

Vertikalni gabariti za proizvodno-poslovne objekte su maksimalne spratnosti P+1, s tim da je moguća ukupna visina prizemne etaže do maksimalnih 9m, dok je sprat uglavnom predviđen za smještaj administrativnih sadržaja.

○ Maksimalni gabariti građevine

Gabariti objekata su definisani na osnovu urbanih standarda, a sve u cilju funkcionalnosti prostora. Veličina objekata je različita u zavisnosti od saobraćajnog pristupa, veličine parcele, manipulativne površine potrebe za bezbjednosno funkcionisanje namjene objekta, a sve detaljnije definisano urbanističko tehničkim uslovima.

Na grafičkom prilogu br.5 'Okvirna dispozicija objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena (horizontalni i vertikalni gabariti)' je prikazana prostorna organizacija objekata u ovoj zoni. Na osnovu ovog grafičkog priloga zaključuje se okvirni minimalni gabarit objekta od 580 m² – do 2,731 m² okvirnog maksimalnog gabarita.

○ 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 3,00 m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00 m 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 investitora (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

- Potreban broj parking prostora
Dovoljan broj parking mjesta za poslovno-proizvodne objekte se predviđa u okviru pojedinačnih parcela.
- Uslovi uređenja vanjskih površina
Najmanje 25% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo. Potrebno je zadržati što je više moguće postojeće zasade, drveće na parceli, kako bi se stvorio tampon između šireg okruženja i proizvodno-poslovnih objekata.
- Uslovi koji se mogu zadovoljiti zbog zaštite okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala:
Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.
Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od proizvodnih objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:
 - najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
 - u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.
- 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.

○ 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.

3.4.3. Zona P3 / stambena zona /

○ 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

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+1+M, sa mogućnošću izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

○ Maksimalni gabariti građevine

Građevinska linija označava maksimalni gabarit 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

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 urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata. Takođe, u situacijama rekonstrukcije i adaptacije preporučuje se primjena savremenih materijala sa visokim svojstvima trajnosti primjereni oblikovanju ovog podneblja koji unapređuju 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.

3.4.4. Zona P4 / stambeno-poslovna zona /

○ 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 turističko-ugostiteljskim 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 Po+P+1.
- Maksimalni gabariti građevine
Gabariti građevina se kreću od okvirne BGP 54m² do 512 m² u zavisnosti od veličine parcele.
- Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

Odstojanje između najjisturenijih 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 najjisturenijom 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.
- Uslovi koji se mogu zadovoljiti zbog zaštite okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala;
Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.
Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od poslovnih sadržaja u sklopu stanovanja objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
 - u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.
- 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.

3.4.5. Zona P5 / zelena zona /

- 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 obavljenе 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 javni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.
- Uslovi uređenja

Parcele unutar ove zone ne smiju se ograđivati i moraju se urediti na način da se omogući nesmetan pješački saobraćaj.

U cilju prodiranja svježeg vazdušne mase, ublaživaje temperature i smanjenje stepena zagađenja (buka, prašina, itd.) potrebno je formirati pravce drvoreda. Pravci drvoreda se mogu formirati uz planirane saobraćajnice, parking prostore ili interpolacija drvoreda / hortikulturno uređenje na privatnim parcelama.

Potrebno je težiti ka tome da zelena zona održava živost prostora tokom cijele godine. Listopadno drveće da prevladava u odnosu 3:1, uređenje zone takvo da površinu (bazu) za formiranje ovih zasada čini travnjak.

○ 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.

3.4.6. Zona P6 / turističko-rekreativna zona /

○ 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.

Svaka građevinska parcela unutar ove zone pripada privatnom sektoru, i ima pristup na javnu saobraćajnicu.

○ Maksimalna visina/spratnost građevine

Vertikalni gabariti za objekte unutar ove zone su Po+P+1.

○ Maksimalni gabariti građevine

Maksimalna tlocrtna površina građevine na parceli iznosi 300m².

○ 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 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 investitora (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

○ Potreban broj parking prostora

Potrebno je planirati rješenje parking površine za javne korisnike/stranke i zaposlene unutar građevinske parcele.

○ Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo prilagođeno primarnoj funkciji prostora. Uređenost parcela urediti tako da se vodi računa o vizuelnoj zaštiti od okolnih objekata, zaštita od vjetra.

○ Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju primjenjivati materijale savremenog građenja i uređivanja građevina ove namjene. Potrebno je oblikovanjem i uređenjem objekata društvenih djelatnosti ostvariti kvalitetan ugođaj u prostoru.

Moguće je izvođenje kombinacija ravnog (prohodnog ili neprohodnog) i kosog krova, sa mogućom postavkom sunčevih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata.

Prilikom projektovanja otvorenih površina, sportskih terena, posvetiti pažnju detaljima, prostor za čitanje sa prirodnim hladom, prostor za sunčanje kao i prostor za dječiju igru, sve kroz izradu dokumentacije nižeg reda.

3.5. ANALIZA OGRANIČENJA U PROSTORU

Posmatrani prostorni obuhvat je karakterističan po pitanju stvorenih i prirodnih uslova koji utiču na morfologiju planskog rješenja. U obuhvatu Zoning plana poslovne zone 'Glinište' od prirodnih uslova se izdvaja potok Radušica, a od stvorenih elemenata je snažan magistralni pravac M-4 na sjeveru i na jugu regionalni put R-474.

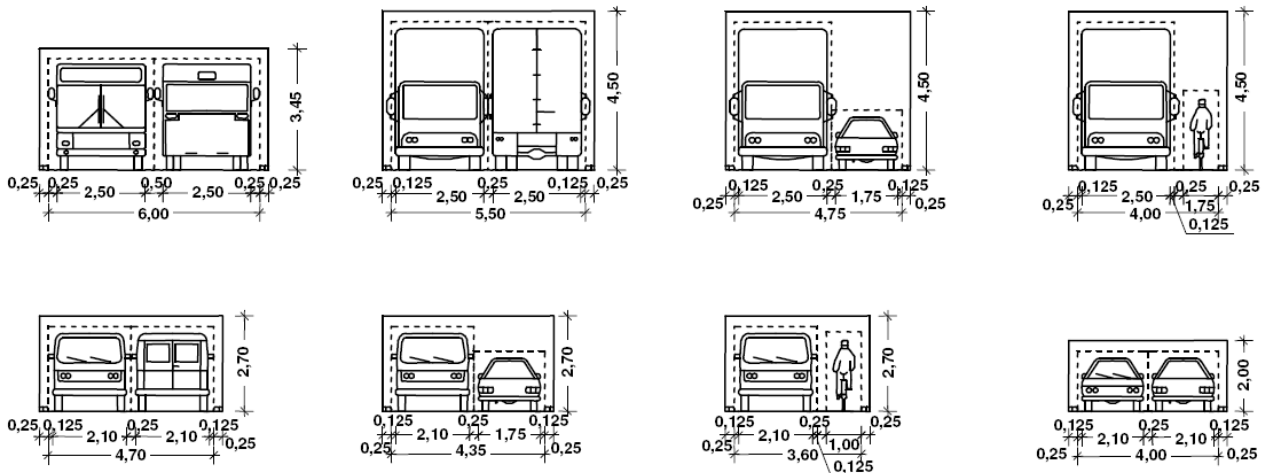
Uslijed planskih rješenja prostorne organizacije površine po obuhvatom zoning plana, zaključuje se da posmatrani prostor ima određena ograničenja, u smislu dozvoljenog i mogućeg razvoja objekata i prateće infrastrukture, koje proizilaze iz zakonom propisanih akata. Ograničenja se odnose, prvenstveno, na zaštitne pojaseve oko izgrađenih infrastrukturnih kapaciteta, koja variraju u odnosu na tip objekta, odnosno namjenu objekta, detaljnije propisana Zakonom za namjenu kojoj pripada.

3.5.1. Zona P7 / zona saobraćaja /

Kolovoz se sastoji od saobraćajnih traka i rubnih pojaseva. Standardne širine saobraćajnih traka zavise od širine standardnog vozila i od brzine vožnje, dok kod puteva sa elementima nižeg standarda (malosaobraćajni putevi) zavise od mjerodavnog vozila koje se stalno kreće na određenom putu (Smjernice za projektovanje, građenje, održavanje i nadzor na putevima, Sarajevo/Banja Luka 205 god.).

ŠIRINA TRAKE [M]	PREDVIĐENA BRZINA V_{PRED} [KM/H]					
	40	50	60	80	100	≥120
Uobičajena	2.50	2.75	3.00	3.25	3.50	3.75
U izuzetnim slučajevima	2.25	2.50	2.75	-	-	-

Tabela 1: Standardne širine saobraćajnih traka



Slika 3 : Dimenzije saobraćajnih profila za konstrukcije tipičnih vozila pri veoma niskim brzinama vožnje (40 km/h)

3.5.2. Zona P8 / Zona sigurnosti dalekovoda /

Kratkoročnim planovima Elektroprenosa BiH planirana je izgradnja TS 110/xkV Tešanj 2 u obuhvatu predmetnog Plana. Planirana lokacija TS naznačena je

u grafičkom prilogu. Pošto je gradnja TS planirana u zoni sigurnosti DV prilikom projektovanja moraju biti zadovoljene minimalne udaljenosti propisane Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Službeni list SFRJ, broj 65/88).

U planskom periodu biće potrebno izvršiti izgradnju DV za povezivanje planirane TS sa postojećom TS Tešanj. Trasa predmetnog DV biće odabrana naknadno (u toku je procedura za izbor trase).

3.5.3. Zona P9 / zaštitne zone vodnog pojasa /

Rijeka Radušnica koja protiče predmetnim područjem nakon izgradnje kišnih kolektora na ovom dijelu, služila bi kao recepijent oborinskih voda tako da je potrebno previdjeti izlive kolektora oborinskih voda, a takođe i fekalnih otpadnih voda nakon njihovog tretmana na odgovarajućem postrojenju za prečišćavanje.

Korito rijeke Radušice nije u potpunosti regulisano tako da je neophodno uraditi projekat regulacije čime bi se omogućila bolja iskorištenost prostora i pristup obalama radi čišćenja i održavanja obe strane korita.

Elementi za proračun mjerodavnih voda za regulaciju površinskih tokova su:

- Odgovarajuće slivne površine;
- Mjerodavne padavine stogodišnjeg ranga pojave;
- Nadvišenje u regulisanom profilu min. 0,5 m.

U sklopu planirane regulacije korita vodotoka potrebno je obezbjediti zaštitni pojas od 5,00 m sa obe strane korita za potrebe održavanja vodotoka (u tom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata).

Jezera

Za jezero koje je nastalo eksploatacijom gline na datom lokalitetu potrebno je urediti obale kako bi se omogućio pristup stanovnicima i turistima za potrebe odmora i rekreacije.

Takođe je potrebno planirati zahvat na rijeci Radušici, odakle bi se cjevovodom dovodila voda do jezera i na taj način omogućio vid prečišćavanja (dovođenjem i odvođenjem jednakih količina vode). S tim u vezi, u jezeru je potrebno planirati preliv kojim bi se dio površinske vode ponovo vraćao u rijeku.

BILANS POVRŠINA UNUTAR OBUHVATA ZONING PLANA

Zona	Površina (ha)
POSLOVNA ZONA	9,30
POSLOVNO-PROIZVODNA ZONA	19,30
STAMBENA ZONA	16,08
STAMBENO-POSLOVNA ZONA	14,70
ZELENA ZONA	2,61
TURISTIČKO-REKREATIVNA ZONA	5,28
ZONA SAOBRAĆAJA	2,79
ZONA DALEKOVODNOG POJASA	4,72
ZONA VODNOG POJASA	1,36
Σ	76,14

4. PLANIRANA INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

Saobraćajno rješenje prilagođeno je potrebama zona koje su planirane na predmetnom obuhvatu a od kojih najviše preovladavaju poslovna i stambeno poslovna zona.

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.

Kako bi se obezbjedilo neometano funkcionisanje planirane poslovne zone neophodno je do kraja sprovesti projekat saobraćajnice koja spaja sjeveroistočni i jugozapadni dio predmetnog obuhvata. Potrebna širina ove saobraćajnice je 2x3.5 m, obzirom na saobraćajno opterećenje i tip vozila koji se očekuje u ovoj zoni. Uz ovu saobraćajnicu planiran je trotoar širine 1.5 m što je prikazano na grafičkom prilogu plan saobraćaja. Za glavne ulaze, kao i za spoj sa magistralnim putem M-4, predlažu se bogatije raskrsnice, (klasične „T“) zbog lakšeg i kvalitetnijeg pristupa teretnog saobraćaja.

Takođe je potrebno planirati jednu saobraćajnicu koja bi spojila sjeverni i južni dio obuhvata čime bi se u velikoj mjeri rastetio saobraćaj na glavnoj saobraćajnici, a istovremeno obezbjedio lakši pristup parcelama u ovom dijelu obuhvata.

Što se tiče postojeće mreže saobraćajnica u predmetnom obuhvatu, potrebno je planirati njihovo proširenje kako bi se osigurao veći protok i kako bi se povećala bezbjednost svih učesnika u saobraćaju.

Saobraćajno rješenje, odnosno saobraćajnice takođe prate trotoari u dužini gdje to uslovni na terenu dozvoljavaju.

Tačan položaj svih elemenata dat je u grafičkom prilogu sa Plan saobraćaja sa iskotiranim glavnim elementima.

Osnovne smjernice za rješenje internog saobraćaja unutar zona

Saobraćajno rješenje prilagođeno je potrebama zona koje su planirane na predmetnom obuhvatu a od kojih najviše preovladavaju poslovna i stambeno poslovna zona.

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.

Kako bi se obezbjedilo neometano funkcionisanje planirane poslovne zone neophodno je do kraja sprovesti projekat saobraćajnice koja spaja sjeveroistočni i jugozapadni dio predmetnog obuhvata. Potrebna širina ove saobraćajnice je 2x3.5 m, obzirom na saobraćajno opterećenje i tip vozila koji se očekuje u ovoj zoni. Uz ovu saobraćajnicu planiran je trotoar širine 1.5 m što je prikazano na grafičkom prilogu plan saobraćaja.

Za glavne ulaze, kao i za spoj sa magistralnim putem M-4, predlažu se bogatije raskrsnice, (klasične „T“) zbog lakšeg i kvalitetnijeg pristupa teretnog saobraćaja.

Takođe je potrebno planirati jednu saobraćajnicu koja bi spojila sjeverni i južni dio obuhvata čime bi se u velikoj mjeri rastetio saobraćaj na glavnoj saobraćajnici, a istovremeno obezbjedio lakši pristup parcelama u ovom dijelu obuhvata.

Što se tiče postojeće mreže saobraćajnica u predmetnom obuhvatu, potrebno je planirati njihovo proširenje kako bi se osigurao veći protok i kako bi se povećala bezbjednost svih učesnika u saobraćaju.

Saobraćajno rješenje, odnosno saobraćajnice takođe prate trotoari u cijeloj dužini.

Tačan položaj svih elemenata dat je u grafičkom prilogu sa Plan saobraćaja sa iskotiranim glavnim elementima.

Osnovni kriterijumi za formiranje parking površina (stacionarnog saobraćaja)

Tehničko regulisanje parkiranja podrazumijeva organizaciju i obilježavanje svih mjesta na uličnim frontovima, na kojima je dozvoljeno parkiranje. Pri tome se moraju uvažavati svi zakonski propisi koji se odnose na definisanje mikrolokacije svakog parking mjesta i normativi za njegovo dimenzionisanje.

Kriterijumi koje bi trebalo slijediti pri donošenju predmetnog Elaborata 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 intenzivnim 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

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 umanjnim tjelesnim sposobnostima.

Osnovni kriterijumi za planiranje pješačkih i biciklističkih staza

Za kvalitetnu upotrebu pješačkih površina od najvećeg značaja je pravilno dimenzionisanje prostora kako bi svi potrebni različiti sadržaji, koji doprinose pravilnoj i komfornoj upotrebi prostora, mogli da se smjeste na adekvatan način. To se posebno odnosi na dimenzionisanje širine trotoara.

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. U zaštićenim istorijskim zonama i u kolsko-pješačkim i polu-pješačkim ulicama trotoar može biti u nivou kolovoza jer bi denivelacija narušila ambijentalne i funkcionalne vrijednosti prostora.

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.

Rampe. Rampama se planira povezivanje nivoa između kojih se odvija intenzivan pješački saobraćaj. Korišćenje rampe zahtijeva povećan oprez u nepovoljnim klimatskim uslovima (kiša, snijeg). 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 su obavezno obrađene tako da umanje mogućnost klizanja i omoguće dobro bočno ocjeđivanje vode. rampe mora biti dodatno osiguran 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, također 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.

Biciklističke trake i biciklističke staze su površine namijenjene za kretanje biciklista.

Biciklističke trake („bike lanes“) su dio protočnog kolovoza na saobraćajnicama višeg reda, kao poseban dio kolovoznih traka, koji je posebno označen i namijenjen isključivo za bicikliste. Razlikuje se od biciklističkih staza jer nema fizičke barijere između kolovozne trake i biciklističke trake. Obično se pravac kretanja biciklističkih traka poklapa sa pravcem kretanja automobila, mada je moguć i suprotan pravac kretanja u ulicama manjeg intenziteta

Biciklističke staze („cycle track“) su samostalni djelovi između pješačkih komunikacija – trotoara i kolovoznih traka (sabirnih ulica, stambenih i sl.), odnosno, parking mjesta uz ulicu. Mogu biti jednosmjerne ili dvosmjerne. Uvijek su obojene posebnom bojom ili im je data specifična tekstura, sa odgovarajućim oznakama. U slučajevima kada postoji parkiranje uz trotoar one se uvijek nalaze između trotoara i parkiranja za razliku od biciklističkih traka.

Planiranje biciklističkog transporta podrazumijeva:

- analizu važnosti biciklističkog transporta (prostorni, socijalni, saobraćajni, ekonomski aspekti);
- svrhe korišćenja (poslovni, rekreativni, i sl.), te prirodnih uslova – topografije i klime;
- analizu smjera i intenziteta javnog i privatnog saobraćaja; mogućnost paralelnog vođenja; mjesta ukrštanja kolskog i biciklističkog saobraćaja;
- odabir smjera i trasa vođenja biciklističkih staza;
- prioritarno uređenje glavnih biciklističkih smjerova koji objedinjuju poslovnu i rekreativnu upotrebu;
- uređenje parkirališta za bicikle.

4.2. 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.). Minimalne udaljenosti nadzemne elektroenergetske infrastrukture od sportskih terena i borilošta propisana je Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Službeni list SFRJ, broj 65/88).

4.3. VODOVOD

Planirani cjevovodi vodovodne mreže treba da obezbjede dovoljne količine vode i potrebne pritiske za sanitarne potrebe planiranih objekata kao i dovoljne količine protivpožarne vode i vode za tehnološke potrebe. Kod planiranja novih cjevovoda, profili cijevi se određuju prema hidrauličkom proračunu, s tim da glavni cjevovodi ne mogu biti manji od $\varnothing 100$ mm.

Za potrebe vodosnabdjevanja predmetnog područja neophodno je izgraditi primarni cjevovod u dužini od oko 800m izvan obuhvata Plana, a koji bi se vezao na vodovodni sistem Jelah.

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku qsp;
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom qsp;
- koeficijent dnevne neravnomjernosti Kdn;
- koeficijent časovne neravnomjernosti Kč;

4.4. FEKALNA KANALIZACIJA

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja ovog područja predviđa se separatan (razdjelni) sistem prikupljanja i odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda.

U fekalnu kanalizacija kojom se sakupljaju i odvođe otpadne vode iz domaćinstva, javnih i privrednih organizacija ne smiju se ispuštati upotrebljene vode od prenja i polivanja ulica i drugih javnih površina, od pranja vozila, zagađene industrijske vode, rashladne i druge slične tehnološke vode kao i atmosfere vode.

Sve otpadne vode iz inustriskog procesa koje po kvalitetu ne zadovoljavaju potrebni kvalitet potrebno je tretirati na postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda prije ispuštanja u javnu kanalizaciju.

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

- Planirani broj stanovnika koji je priključen na vodovodnu mrežu, (sračunato pomoću odgovarajuće slivne površine i srednje gustine naseljenosti);
- Specifična potrošnja vode za period planiranja (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda);
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti;
- Koeficijent časovne neravnomjernosti.

Profili uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik $\varnothing 300$ mm.

Trase planiranih kolektora su date u grafičkom prilogu.

Fekalne kolektore potrebno je planirati javnim površinama i prilagoditi terenu, odnosno nivelaciji saobraćajnice kojom su vođeni. Međutim, zbog konfiguracije terena na pojedinim dijelovima obuhvata Plana fekalni kolektori su vođeni privatnim parcelama.

Granicom obuhvata na sjevernom dijelu prolazi planirani glavni gradski kolektor (predložen dokumentacijom višeg reda – Prostorni Plan općine Tešanj) na koji bi se priključili planirani fekalni kolektori predmetnog plana. Međutim, pošto je neizvjesna izgradnja glavnog gradskog kolektora, barem u dogledno vrijeme, kao i glavnog postrojenja za prečišćavanje, ovim Planom se daju lokacije postrojenja koja bi prečišćavala fekalne otpadne vode sa ovog područja ukoliko bi se područje brže razvijalo. Uređaji za tretman otpadnih voda su locirani uz rijeku Radušicu, kako bi se nakon potrebnog tretmana upustile u istu.

4.5. KIŠNA KANALIZACIJA

Potrebno je planirati i organizovati skupljanje i odvođenje suvišnih količina oborinske vode sa krovova, saobraćajnica i ostalih nepropusnih površina.

Površinske vode od padavina sa krovova objekata, saobraćajnica, parkinga, trotoara, platoa i drugih nepropusnih površina koje su predviđene ovim planom potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kišnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti do primarnih oborinskih kolektora i nakon odgovarajućeg tretmana upustiti u obližnji vodotok.

U kanale za odvođenje atmosferskih voda (separatni sistem) javnog kanalizacionog sistema ne smiju se ispuštati otpadne vode iz stambenih, javnih, konunalnih i idustriskih objekata, atmosferske vode sa jako zagađenih industriskih površina kao i industriske otpadne vode bez obzira na li su prethodno obrađene na internim urđajima za prečišćavanje.

Planski elementi za proračun hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:

- Pripadajuća slivna površina;
- Intenzitet mjerodavnih kiša (l/sek/ha), za povratni period 2 godine i dužinu trajanja kiše od 15 minuta);
- Odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površine).

Profili cijevi uličnih kišnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik Ø300 mm.

5. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POSLOVNE ZONE “GLINIŠTE”

U sklopu troškova infrastrukture uključena je priprema terena, odnosno poravnanje kompletnog prostora zone. Ostali troškovi su izraženi samo za zajedničke objekte infrastrukture, ali ne i priključke, niti opremanje parcela. Kompletno uređenje parcele snosi investitor.

5.1. Ekonomska valorizacija realizacije Zoning plana

Ekonomska valorizacija realizacije Zoning plana bit će urađena u daljnjim fazama Plana.