



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

Broj:  
Datum:

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine FBiH", broj 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člana 13 stav 1. alineja 3 Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine FBiH", broj 49/06), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Sl. novine FBiH", broj 63/04), članova 7., 24. i 26. Zakona o prostornom uređenju ZE-DO Kantona ("Sl. novine ZE-DO Kantona", broj 2/04 i 2/08), člana 14 statuta općine Tešanj ("Sl. glasnik općine Tešanj", broj 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na \_\_\_\_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2012. godine, donijelo je:

**ODLUKA O PROVOĐENJU  
IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR" JELAH-OPĆINA TEŠANJ**

**Uvodne odredbe**

**Član 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Izmjene Regulacionog plana "Centar" Jelah (u daljem tekstu Plan), te uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata, a naročito: granica obuhvata Plana i granica površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uvjeti, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti za uređenje fasada, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, te odnosi prema postojećim građevinama.

**Obaveznost Plana**

**Član 2.**

Intervencije u prostoru na obuhvatnom području moraju biti u skladu sa Planom.  
Od momenta stupanja na snagu Plana, zabranjuju se sve radnje koje su u suprotnosti sa Planom.

**Provođenje Plana**

**Član 3.**

Provođenje Plana vrši se putem urbanističke saglasnosti koju izdaje organ nadležan za poslove urbanizma.

Urbanistička saglasnost izdaje se na osnovu Plana za svaki objekat i sadržaj za koji se planira izgradnja, osim za privremeno korištenje javnih površina koje je regulisano posebnom Odlukom.

Urbanistička saglasnost može se izdati i za privremene objekte i to za sadržaje i objekte propisane Zakonom i ovim Planom.

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

Izradnja objekata, vršenje građevinskih i drugih radova odobrava se ako je prethodno utvrđeno da su ispunjeni uslovi predviđeni Zakonom i ovim Planom. Da su ispunjeni svi uslovi potvrđuje se izdavanjem odobrenja za građenje.

Odobrenje za građenje izdaje organ nadležan za poslove urbanizma na način i postupak utvrđen Zakonom o prostornom uređenju.

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

## Obuhvat plana

### Član 4.

Granica obuhvata Plana definisana je u grafičkom prilogu.

Zemljište obuhvata nalazi se u K.O. Jelah. Površina obuhvata iznosi cca 83,29ha.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisana su 34 bloka sa sljedećim namjenama:

- A. STAMBENA ZONA P= 89.676,00m<sup>2</sup>
- B. STAMBENO-POSLOVNA ZONA P= 443.338,00m<sup>2</sup>
- C. POSLOVNA ZONA P= 28.664,00m<sup>2</sup>
- D. ZONA SAKRALNIH OBJEKATA P= 3.946,00m<sup>2</sup>
- E. ZONA ŠKOLSTVA P= 14.617,00m<sup>2</sup>
- F. REKREATIVNA ZONA P= 111.425,00m<sup>2</sup>
- G. ZONA KOJA PODLIJEŽE REGULACIJI KORITA RIJEKE USORE P=5.610,00m<sup>2</sup>
- H. ZONA KOJA PODLIJEŽE IZMJENI P= 6.104,00m<sup>2</sup>
- I. STAMBENO-POSLOVNA ZONA KOJA PODLIJEŽE VEĆ USVOJENOJ IZMJENI DIJELA RP "CENTAR" JELAH P=31.417,00m<sup>2</sup>

## Urbanističko-tehnički uslovi izgradnje

### Član 5.

Urbanistička saglasnost za pojedinačne objekte ili grupu objekata koji čine urbano-arhitektonsku cjelinu uključujući i faznu izgradnju kao i druge zahvate predviđene ovim Planom, sadržavat će urbanističko-tehničke uslove propisane Zakonom i uslove date u Izmjeni Regulacionog plana "Centar" Jelah, općina Tešanj.

Urbanističku saglasnost izdaje organ nadležan za poslove urbanizma a na osnovu idejnog arhitektonskog ili građevinskog projekta za sve urbane cjeline koje su u skladu sa zakonskom procedurom i ovim Planom.

Položaj objekta na parceli definisati će se na osnovu idejnog projekta i sljedećih uslova:

- davanje maksimalnih horizontalnih gabarita za namjene objekata definisanim ovim Planom uslovljeno je uspostavljanjem sklada između zahtjeva (želja) investitora i veličine parcele na kojoj se gradi a utvrđeno regulacionim i građevinskim linijama.
- Osim koeficijenta izgrađenosti ( $K_i < 1$ ) i procenata izgrađenosti, moraju se ispoštovati i uslovi kojima se na svakoj parceli na kojoj se gradi proizvodni objekat mora obezbijediti protupožarni pristupni put.
- vertikalni gabariti se limitiraju na P+4+Pk (prizemlje, četiri etaže i potkrovlje) uz mogućnost formiranja podrumskih i suterenskih etaža. Izgradnja javnih i društvenih zgrada ( objekti kolektivnog stanovanja, tržni centri i sl. Djelatnosti) može biti sa većim gabaritima i većom spratnošću.

- Krovovi objekata se preporučuju da budu kosi, u nagibu, primjereno klimatskim uvjetima. Objekte treba graditi od čvrstih materijala uz maksimalno poštivanje tehničkih propisa. Objekti moraju biti građeni u skladu sa okolinom i tako da zadovoljavaju estetske i ostale propise. Fasade se mogu malterisati ili obrađivati na tradicionalan način, tipičan za podneblje (oblaganje daskom, šindrom, kamenom itd.). Građenje objekata, kao i završni zanatski radovi na izvedbi fasada na objektima se moraju okončati u roku, a najdalje u roku 3 godine od početka izgradnje. Na objektima se trebaju primjenjivati rješenja koja omogućavaju dobivanje energije na održiv način. Ukoliko se objekti ne mogu priključiti na kanalizacionu mrežu moraju imati vezu sa septičkom jamom koja mora biti izgrađena tako da udovolji najstrožim sanitarnim normama.
- Pri izradi projektne dokumentacije u postupku urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nadležna Služba je dužna obezbjediti da se primjeni Uredba o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i spriječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala. Obavezno je dati uslove i mjere svim učesnicima u projektovanju i izgradnji javnih i stambenih objekata za normalno korištenje istih licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima. U definisanju namjene određenih prostora i objekata obavezno se mora uzeti u obzir i ova kategorija stanovništva.
- Urbani mobilijar prilagoditi savremenim potrebama i trendovima;
- U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a u cilju očuvanja slobodnih površina i obezbjeđenja dovoljne osvijetljenosti objekata, neophodno je definisati odstojanje između najjisturenijih dijelova objekata, ne računajući krovnu strehu, na sljedeći način:
  - između prizemnih objekata 4,00m
  - između spratnih objekata (P+1) 6,00m
  - između spratnih objekata (P+2 do P+4) 8,00m
  - udaljenost između objekata spratnosti preko P+4 moraju odgovarati ½ planirane visine objekta ili bliže uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim 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 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 prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim 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 najjisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele investitora.

Izuzetno od odredbi prethodnih stavova, vlasnici i korisnici susjednih parcela mogu se sporazumjeti drugačije. Sporazum, ukoliko se dostavlja zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti, mora da bude sastavljen u pismenom obliku i ovjeren odnosno može se dati i usmeno na zapisnik kod voditelja postupka nakon podnošenja zahtjeva.
- Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.) ne mogu se zauzimati (uzurpirati) drugim objektima i sadržajima osim na način i u skladu sa Odlukom o korištenju javnih površina;
- Na svim društvenim/državnim parcelama planirati javne zelene površine koje će se obraditi detaljnim planom uređenja;
- Taxi stajališta planirati uz regionalnu i magistralnu cestu-na slobodnim prostorima uz navedene saobraćajnice a što će se utvrditi posebnom Odlukom;

## **Regulacione i građevinske linije**

### **Član 6.**

Građevinska linija utvrđuje graničnu liniju objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga;

Ovim Planom utvrđuju se građevinske linije objekata u odnosu na ulicu i to za linije iskolčenja prizemlja objekata;

Građevinska linija označava maksimalni gabarit objekta. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt objekta u ovisnosti od potreba i želja;

Građevinske i regulacione linije date su u separatu Projekta - mreža građevinskih i regulacionih linija;

Granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju;

Regulacione i građevinske linije su prikazane na grafičkom prilogu Plana.

## **Izgradnja/postavljanje privremenih objekata**

### **Član 7.**

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

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

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

## **Nivelacioni elementi**

### **Član 8.**

Prilikom definisanja saobraćajne mreže vodilo se računa o optimalnoj povezanosti prostorno-funkcionalnih cjelina unutar tretiranog obuhvata, kao i povezanost sa kontaktnim zonama i ostalim dijelovima gradskog centra.

U saobraćajne površine spadaju postojeće i planirane kolsko-pješačke i pješačke površine.

Osnovnom postavkom saobraćajnica i rješenjem nivelete istih, kao i praćenjem nivelete terena, ovim Planom su dati orijentacioni nivelacioni elementi uređenja terena oko objekata.

U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i rješavanja svake mikrolokacije detaljno će se definisati nivelacioni elementi, uz uslov poštivanja Planom definisane nivelacije mreže saobraćajnica, kao i uslov da nivelacija poda prizemlja objekta, odnosno cca kota poda prizemlja iznosi +0,30cm iznad kote okolnog uređenog terena.

Plan saobraćajnica prikazan je u grafičkom prilogu Plana.

## **Uslovi za oblikovanje naselja**

### **Član 9.**

Pješačke komunikacije se formiraju od otvorenih površina, kao što su odgovarajući trotoari, manipulativni prostori oko objekata, pješačke šetnice. Ove površine se adekvatno obrađuju, tako da se njihova habajuća površina prilagođava uvjetima prostora i korištenja, a na način dat tekstualnim obrazloženjem.

Svi arhitektonski objekti moraju se projektovati i izvoditi prema uvjetima datim u okviru ovog Plana.

Za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata treba upotrebljavati savremene materijale - beton, staklo, čelik, a arhitektonske forme prilagoditi i uskladiti sa ritmom i elementima već izgrađenih objekata.

Prilikom izgradnje objekata potrebno je predvidjeti:

- za jednu stambenu jedinicu jedno parking mjesto,
- za poslovni prostor do 50m<sup>2</sup> min. jedno parking mjesto te

- za poslovne prostore preko 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta predvidjeti u skladu sa savremenim urbanim standardima.

Ograde se mogu podizati na građevinskim parcelama za postojeću i planiranu izgradnju. Maksimalne visine ograda su 1.20 m (2,0m za ograde uz proizvodne objekte), postavljene po regulacionoj liniji, transparentne i uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda). Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture. Vrata i kapije uličnih ograda ne smiju se otvarati prema ulici, odnosno na pločnik van građevinske linije. Postojeće ulične kapije i ograde koje svojom veličinom, oblikom, vrstom materijala i estetskim izgledima narušavaju i štete cjelokupnom izgledu ulica i objekata ili nisu izgrađene na regulacionoj liniji moraju se na zahtjev organa nadležnih za gradnju ukloniti odnosno zamijeniti. Za izgradnju popravljane i bojenje ograda uz ulicu mora se prethodno pribaviti odobrenje od organa nadležnog za gradnju.

U stambenim zonama moguće je obavljanje poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja, te iste moraju biti u skladu sa važećim propisima o djelatnostima unutar stambenih zona tj. ne smiju proizvoditi zagađanje bilo kog oblika (gasovi, fizička onečišćenja, buka i sl.).

Javne zelene površine organizirati kao urbani prostor.

Sva izmještanja i dokapacitiranja komunalne infrastrukture moraju biti usklađena i usaglašena između korisnika/upravitelja instalacija i investitora a shodno uslovima i zahtjevu vlasnika nekretnine, osim ako u sporazumima/ugovorima između korisnika/upravitelja instalacija i vlasnika nekretnina ne stoji drugačije.

## **Uređenje građevinskog zemljišta**

### **Član 10.**

Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Izuzetno, izgradnja objekata može se vršiti i na neuređenom građevinskom zemljištu uz obavezu Investitora da izvrši minimalno uređenje.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata čije su namjene definisane ovim Planom dijeli se na građevinske parcele.

Građevinska parcela obuhvata jednu katastarsku parcelu a može i više ukoliko su u istom posjedovnom listu.

Planom parcelacije utvrđuje se: veličina, oblik i položaj parcele saobraćajnice i parcele bloka, pristup parcelama, položaj regulacionih i građevinskih linija i površine za druge namjene.

Građevinske parcele (parcele blokova i saobraćajnica) se mogu cijepati zavisno od namjene planiranih objekata kao i njihove veličine a parcele saobraćajnica su definisane grafičkim dijelom Plana.

Plan parcelacije (unutar parcele bloka) izrađuje projektant na ažurnoj geodetskoj situaciji uz ovjeru organa za urbanizam da je izrađen u skladu sa Planom. Nakon ovjere plana parcelacije, investitor podnosi zahtjev organu nadležnom za katastar zemljišta radi prenošenja plana parcelacije na teren te promjera i provođenja promjena u katastru zemljišta. Plan parcelacije se izrađuje u analognoj i digitalnoj formi u geodetskom koordinatnom sistemu u Gauss-Krigerovoj projekciji.

Zemljište koje je dovoljno za redovnu upotrebu objekata izgrađenih na zemljištu državne/društvene svojine je ono na kojem se nalazi objekat sa svojom najisturenijom tačkom (streha, konzolni i drugi istaci moraju biti unutar parcele tj. predstavljati granicu novonastale parcele).

Svaka građevinska parcela, prije izdavanja odobrenja za građenje na istoj, treba da ima riješen pristup na javnu površinu. Ukoliko se od jedne katastarske parcele formira više građevinskih parcela ( u postupku parcelacije), obavezno je da pristupni put za građevinske parcele (ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na javnu površinu) bude formiran kao zasebna katastarska parcela s tim da se prije izdavanja odobrenja za građenje za bilo koju novoformiranu građevinsku parcelu, pristupni put upiše u zemljišnim evidencijama kao javna površina ili kao suvlasništvo investitora. Izuzetno, investitor može imati i obezbjeđeno pravo služnosti do javne površine koje je regulisano Ugovorom ili sudskom odlukom.

## **Zaštita i spašavanje ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća**

### **Član 11.**

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", broj 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

### **Završne odredbe**

### **Član 12.**

Izmjene i dopune Plana vrše se na način i po postupku za donošenje Plana.

### **Član 13.**

Stupanjem na snagu Odluke o provođenju Izmjena RP „Centar – Jelah“ – općina Tešanj, prestaje da važi Odluka o provođenju RP „Centar – Jelah“ ("Službeni glasnik općine Tešanj" broj:7/03).

**PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Fuad Šišić,dipl.ing.maš.**

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **PRAVNI OSNOV:**

Članovi 7., 24. i 26. Zakona o prostornom uređenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj 2/04) i član 14. Statuta općine Tešanj ("Sl. glasnik općine Tešanj", broj 11/07).

### **RAZLOZI DONOŠENJA:**

Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 31.sjednici održanoj dana 24.09.2003 godine donijelo Odluku o provođenju Regulacionog plana "CENTAR" Jelah. Nakon njegovog donošenja Služba je zaprimila nekoliko pismenih zahtjeva za njegovu izmjenu a veliki broj usmenih kritika i primjedbi prilikom uvida u isti. Najveći broj primjedbi odnosio se na dispoziciju planiranih saobraćajnica u njegovom obuhvatu koje su, po mišljenju građana nelogično i neracionalno planirane. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj izvršila je analizu saobraćajnog rješenja regulacionog plana te ustanovila da je, shodno današnjoj situaciji na predmetnom lokalitetu, saobraćajnice koje su planirane moguće racionalizovati i reducirati. Shodno svemu navedenom i obzirom da je, do danas, prošlo devet godina a usvojeni Regulacioni plan nije priveden namjeni, ostvareni su uvjeti za pristupanje izmjeni plana.

**O B R A Đ I V A Ć:**  
**POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA**  
Služba za katastar, urbanizam i  
imovinsko-pravne poslove

Nadir Medarić, dipl.ing.geodezije

**P R E D L A G A Ć:**  
**OPĆINSKI NAČELNIK:**  
**OPĆINE TEŠANJ**

mr.sc.Suad Huskić, profesor

Broj: 02-23-6-986/12  
Dana,12.04.2013.godine