



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

Broj: \_\_\_\_\_  
Tešanj, \_\_\_\_\_.

**N A C R T**

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

**O D L U K U**

**O PROVOĐENJU ZONING PLANA  
„POSLOVNA ZONA LJETINIĆ“**

**1. Opće odredbe**

**Član 1.**

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

**2. Sadržaj plana**

**Član 2.**

Zoning plan sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio zoning plana čine:

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

Grafički dio zoning plana čine:

- Geodetsku podlogu,
- Izvod iz plana šireg područja (Prostorni plan)
- Karta postojećeg stanja
- Zoning karta
- Karta sa dozvoljenim i uslovno dozvoljenim namjenama
- Karta sa okvirnom dispozicijom objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena
- Službena karta

susjednim stambenim objektima.

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

#### 4. Granice prostorne cjeline

##### Član 4.

U skladu sa Odlukom o pristupanju izradi zoning plana "Poslovne zone Ljetinić", u daljem tekstu Zoning plan, granica obuhvata iznosi oko 49 ha.

Lokaciju sa južne strane tangira magistralni put M-4 (Doboj-Jelah-Teslić-Banja Luka), na udaljenosti cca 5,5km sjeverno od grada Tešnja i cca 9,60km jugozapadno od grada Doboja.

Planirana poslovna zona Ljetinić je naslonjena na magistralni put sa južne strane, dok je sa ostalih strana omeđena poljoprivrednim zemljištem u kombinaciji sa individualnim stanovanjem i poslovno-proizvodnim objektima. Lokacija zoning plana je takva da povezuje zonu privrednih djelatnosti i zonu ruralnog karaktera.

Lokacija poslovne zone Ljetinić smještena je u zonu ruralnog karaktera i trenutno se tretira većim dijelom kao poljoprivredno zemljište.

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

##### Član 5.

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

- zona P1 / zona saobraćaja/ cca 6,16 ha
- zona P2 / stambeno-poslovna zona/ cca 8,07 ha
- zona P3 / poslovno-proizvodna zona / cca 33,09 ha
- zona P4 / zona zelenih površina / cca 1,93 ha

Granice svih zona su prikazane na grafičkom prilogu "Zoning karta".

##### Član 6.

**Zona P1 / zona saobraćaja /** - ukupna površina od cca 6,16 ha pod saobraćajnom mrežom u kojoj spadaju zaštitni pojas magistralnog puta M-4 (Doboj-Jelah-Teslić-Banja Luka) i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica i pristupnih puteva.

##### Član 7.

**Zona P2 / stambeno-poslovna zona /** - ima ukupnu površinu od cca 8,07 ha. Zona je pozicionirana uz važnije saobraćajne pravce.

##### Član 8.

**Zona P3 / poslovno-proizvodna zona /** - ima ukupnu površinu od cca 33,09 ha. Predmetna zona obuhvata najveću površinu unutar obuhvata (oko 67%) na kojoj se planira gradnja proizvodno-poslovnih objekata.

##### Član 9.

**Zona P4 / zona zelenih površina /** - ima ukupnu površinu od cca 1,93 ha. Predmetne lokacije koje su u privatnom vlasništvu sadrže grupaciju drveća sa pratećim niskim rastinjem. Postojeći dendrofond pored formiranja prijatnog ambijenta vrši i regulaciju mikroklimatskih uslova.

investitora.

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

### **Maksimalna visina/spratnost građevine**

Vertikalni gabariti za objekte ove zone su maksimalne spratnosti P+2 uz mogućnost formiranja potkrovnje ili mansardne etaže. Na lokacijama na kojima konfiguracija terena to dozvoljava moguće je planirati objekte sa suterenskom ili podrumskom etažom («Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

### **Maksimalni gabariti građevine**

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

### **Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele**

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

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

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

Realizacija arhitektonskih građevina se može odobriti na osnovu datih parametara Ki i Pi, kao i predloženih horizontalnih gabarita građevina, koji mogu varirati svojom horizontalnom projekcijom na površini građevinske parcele, ali pod uslovima datim u prilogu urbanistički standardi.

Arhitektonsko oblikovanje građevine treba biti u skladu sa savremenim principima oblikovanja ove vrste objekata, na način da arhitektonski izraz promoviše i reklamira osnovu namjenu objekta, uz primjenu savremenih građevinskih materijala.

Minimalna kota prizemlja objekta ne može biti niža od 15 cm u odnosu na kotu najbližeg pješačkog pristupa.

Zelene površine trebaju zauzimati minimum 20% od ukupne građevinske parcele, a formiraju se od sve tri etaže i to na način da je prva etaža zastupljena travom i niskim rastinjem, druga grmljem, dok je treća zastupljena stablašicama.

Zastupljenost grmlja treba biti u minimalnom postotku, obzirom da je ova etaža potencijalni „skupljač smeća“, a stablašice treba odabrati u skladu sa potencijalnom vegetacijom, sa atraktivnim habitusom, odnosno, atraktivnim bojom i oblikom. Zelene površine trebaju biti uređene na način da podcrtaju kvalitete arhitektonskog oblikovanja.

Izgradnja pomoćnih objekata, u pravilu, se može odobriti unutar osnovnog gabarita buduće građevine. Ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, moguće je pomoćne objekte realizirati na površini unutar Planom predviđenih građevinskih linija.

Oblikovanje i realizacija ovih objekata mora biti u skladu sa slijedećim uslovima: izgradnja od čvrstog materijala, oblikovanje u skladu sa arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine.

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

### ***Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele***

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

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

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

Realizacija arhitektonskih građevina se može odobriti na osnovu datih parametara  $K_i$  i  $P_i$ , kao i predloženih horizontalnih gabarita građevina, koji mogu varirati svojom horizontalnom projekcijom na površini građevinske parcele, ali pod uslovima datim u prilogu urbanistički standardi.

Arhitektonsko oblikovanje građevine treba biti u skladu sa savremenim principima oblikovanja ove vrste objekata, na način da arhitektonski izraz promoviše i reklamira osnovu namjenu objekta, uz primjenu savremenih građevinskih materijala.

Minimalna kota prizemlja objekta ne može biti niža od 15 cm u odnosu na kotu najbližeg pješačkog pristupa.

Zelene površine trebaju zauzimati minimum 20% od ukupne građevinske parcele, a formiraju se od sve tri etaže i to na način da je prva etaža zastupljena travom i niskim rastinjem, druga grmljem, dok je treća zastupljena stablašicama.

Zastupljenost grmlja treba biti u minimalnom postotku, obzirom da je ova etaža potencijalni „skupljač smeća“, a stablašice treba odabrati u skladu sa potencijalnom vegetacijom, sa atraktivnim habitusom, odnosno, atraktivnim bojom i oblikom. Zelene površine trebaju biti uređene na način da podcrtaju kvalitete arhitektonskog oblikovanja.

Izgradnja pomoćnih objekata, u pravilu, se može odobriti unutar osnovnog gabarita buduće građevine. Ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, moguće je pomoćne objekte realizirati na površini unutar Planom predviđenih građevinskih linija.

Oblikovanje i realizacija ovih objekata mora biti u skladu sa slijedećim uslovima: izgradnja od čvrstog materijala, oblikovanje u skladu sa arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine.

Izuzetno se mogu odobriti privremeni objekti namijenjeni za javne manifestacije određenog roka trajanja. Nosiva konstrukcija ovih objekata mora biti montažno/demontažnog karaktera.

Uređaji i objekti za reklamiranje i informisanje sadržaja unutar blokova određenih članom 15. ove Odluke, mogu se odobriti na osnovu saglasnosti nadležnih službi Općine Tešanj na izrađeni program reklamiranja proizvoda ili djelatnosti na odgovarajućoj građevinskoj parceli. Svi reklamni uređaji moraju biti locirani unutar građevinske parcele i propisno osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje saobraćaja. Izuzetno, općinski organ može odobriti postavljanje reklamnih panoa na stubove javne rasvjete, prema istom programu, duž trase magistralne ceste uz prethodno pribavljenu saglasnost nadležnog upravitelja. Za postavljanje reklamnih panoa stubova javne rasvjete, potrebno je pribaviti pozitivno mišljenje

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje; izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema.

#### **Član 22.**

Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljnih jama, obavezno je skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je ovisna o bonitetu poljoprivrednog zemljišta. Lokacije deponije plodnog zemljišta utvrđuje se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju u pojedinim zonama.

#### **Član 23.**

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 (Sl.novine FbiH, broj 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu irpavnosti skloništa (Sl.novine FbiH, broj 21/05).

#### **Član 24.**

Unutar označene površine zone sanitarne zaštite izvorišta „Rossa“, odobrenje za intervenciju u prostoru izdaje nadležni općinski organ, a u skladu sa uslovima datim u Odluci o zaštiti izvorišta „Rossa“.

#### **Član 25.**

Urbanističko – tehnički uslovi, dati u tekstualnom dijelu plana, su sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 26.**

Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacija, dimnjaci, klima uređaji, uređaji vezani za tehnološke procese, RTV i sl.), moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, a posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom, mogli znatno utjecati na arhitektonski izgled fasade ili urbanističku kompoziciju kompleksa.

#### **Član 27.**

Podrumi se mogu realizirati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se obezbjede odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda.

#### **Član 28.**

Planom su utvrđeni orjentacioni položaji ulaza koji se inogu pomicati, u odnosu na potrebe budućih korisnika, sve dok su ulazi orjentisani na novoplanirane sabirne/servisne saobraćajnice. Priključci na magistralni put M4 nisu dozvoljeni, osim već postojećih priključaka, koji imaju potrebne dozvole, te onih koji su planirani ovim Planom, a veza su između sabirne saobraćajnice i magistralnog puta.

#### **Član 29.**

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

#### **Član 30.**

Za parcele obavezna je izrada idejnog projekta vanjskog uređenja, na osnovu urbanističko – tehničkih uslova i drugih odredbi ove Odluke i programa investitora, a prije izdavanje dozvole za građenje. Glavni projekat vanjskog uređenja je sastavni dio tehničke dokumentacije objekta.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### PRAVNI OSNOV:

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

### RAZLOZI DONOŠENJA:

Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 15.sjednici održanoj dana 31.01.2018 godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Zonong plana "Poslovna zona Ljetinić". Prostor Plana obuhvata dijelom izgrađeno a dijelom neizgrađeno građevinsko područje koje se nalazi u naselju Ljetinić, između magistralne ceste i rijeke Usore. Površina obuhvata ZP-a je 488.655m<sup>2</sup>. Prostornim planom općine Tešanj rezervisane su površine za budući razvoj i površine za formiranje novih poslovnih zona. U njega nije uvršten obuhvat ove zone jer se u momentu izrade plana nije moglo pretpostaviti da će se, u relativno kratkom periodu, prostor u ovoj mjeri izgraditi. Pojavom objekata na lokalitetu zv.šljunkara javila se potreba i za uređenjem saobraćajnice-pristupa do istih, koja se dobrim dijelom i uredila te je za očekivati da će se uz nju formirati i novi sadržaji. Prostor je značajan za razvoj poslovne infrastrukture (blizina magistralne ceste, blizina postojećih poslovnih sadržaja formiranih uz magistralnu cestu, blizina poslovne zone u susjednoj općini Usora itd). Riječ je o zemljištu koje je većim dijelom privatnog karaktera i koje je sve više interesantno za gradnju (kada se pogleda trenutno stanje izgrađenosti). Zbog velike gustine naseljenosti i izgrađenosti prostora na teritoriji općine Tešanj ne postoji mnogo slobodnog prostora koji zadovoljava sve uslove za formiranje novih poslovnih zona te je potrebno, na vrijeme, sve lokalitete koji imaju potencijala iskoristiti i ograničiti. Jedan dio obuhvata (paniranog) nalazi se u trećoj zoni sanitarne zaštite vodoizvorišta "Rossa" u kojoj je dozvoljena gradnja pod određenim uslovima te je značajno prostor planski tretirati. Područje ZP-a danas je područje u kojem su zastupljeni objekti poslovno-proizvodne namjene. Spratnost postojećih objekata je različita, od prizemnih do objekata sa dvije spratne etaže.


Nakon donošenja Odluke o pristupanju izradi Zonong plana "Poslovna zona Ljetinić" pokrenut je postupak javne nabavke te je za nosioca izrade Plana odabran Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka (u daljem tekstu nosilac izrade Plana) sa kojim je Općina Tešanj potpisala Ugovor o vršenju usluga broj: 02-49-1-332-17/18 od 03.04.2018.godine. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj je nosiocu izrade Plana dostavila svu potrebnu dokumentaciju nakon čega je nosioc izrade Plana izradio Nacrt Plana te isti dostavio u grafičkom i tekstualnom obliku.

### PRILOG:

1. Odluka o pristupanju izradi Zonong plana "Poslovna zona Ljetinić" ("Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 1/18),
2. Nacrt Zoning plana "Tešanjka", općina Tešanj (grafički i tekstualni dio) u digitalnom obliku.

**OBRAĐIVAČ**

Služba za katastar,urbanizam i  
imovinsko pravne poslove

  
Nadir Medarić, dipl. ing.geodezije

**PREDLAGAČ**  
**OPĆINSKI NAČELNIK**

  
Mr. sci. Suad Huskić

Broj: 06-02-1-108/18.  
Dana, 09.11.2018.g.



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

Broj: \_\_\_\_\_.

**N A C R T**

Tešanj, \_\_\_\_\_.

Općinsko vijeće Tešanj na svojoj \_\_\_\_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2018. godine, razmatrajući Nacrt Odluke o provođenju Zoning plana "Poslovne zone Ljetinić", općina Tešanj, donosi slijedeći:

**Z A K L J U Č A K**

Usvaja se Nacrt Zoning plana "Poslovne zone Ljetinić", općina Tešanj (u daljem tekstu Plan).

Nacrt Plana se upućuje na javnu raspravu koja će trajati 30 dana računajući od dana donošenja ovog Zaključka.

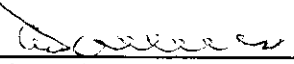
Nosilac aktivnosti na pripremanju, organizovanju i provođenju javne rasprave na Nacrt Plana je Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj.

Istekom roka za Javnu raspravu nosilac pripreme Plana će sa nosiocem izrade Plana sumirati dostavljene primjedbe i prijedloge i konačan Prijedlog dostaviti Vijeću općine Tešanj na usvajanje.

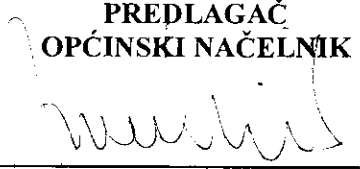
**PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**SENAD Subašić, dipl. Oec.**

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

  
\_\_\_\_\_  
Nadir Medarić, dipl. ing.geodezije

**PREDLAGAČ  
OPĆINSKI NAČELNIK**

  
\_\_\_\_\_  
Mr. sci. Suad Huskić

**Broj: 06-02-1-108-1/18.**

**Dana, 09.11.2018.g.**