

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

Broj:
Datum:

PRIJEDLOG

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 1/16) i člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na svojoj _____ redovnoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijelo je:

ODLUKA O PROVOĐENJU

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ

I UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se provođenje Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj - Centar“ u Tešnju (u daljem tekstu: Plan), te uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata, a naročito: granice obuhvata Plana i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uvjeti, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti za uređenje fasada, odnosi prema postojećim objektima i namjenama, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, te 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, uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim građevinama.

Član 2.

Za provođenje ove Odluke nadležna je općina Tešanj, odnosno Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj.

Član 3.

Izgradnja unutar obuhvata Plana vršiti će se prema odredbama Plana. Plan se sastoji iz tekstualnog i grafičkog dijela.

Član 4.

Osnova za planiranje izgradnje unutar granica obuhvata Plana, postiže se izdavanjem Građevinske dozvole. Urbanističkom saglasnošću utvrđuju se svi prostorni uslovi izgradnje u skladu sa odredbama ovog Plana, a naročito urbanističko-tehnički uslovi buduće izgradnje.

Granice i površine obuhvaćenog prostora

Član 5.

Područje za koje se vrši Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta sadrži i proširenje obuhvata Urbanističkog projekta (iz 2012. godine), sa granicama obuhvata i prelomnim tačkama prikazanim u tekstualnom dijelu ovog Urbanističkog projekta - Prilog br.1.

Član 6.

Granica obuhvata Plana iz prethodnog člana, obuhvata područje uže gradske zone, odnosno područje zone gradskog građevinskog zemljišta, to jest, obuhvat definiran saobraćajnim površinama - Ul. Kralja Tvrtka, Trg Alije Izetbegovića, Ul. Braće Pabrića i padina Griča. Granica obuhvata sa sjeverne strane definirana je trotoarom Ul. Kralja Tvrtka, sa zapadne trotoarom Trga Alije Izetbegovića, sa južne trotoarom Ul. Braće Pabrić a sa jugoistočne istočne strane slijedećim parcelama: međa između k.p. broj: 344 i k.p. broj: 345/1, 343, 342, 341/1, 341/2 i izlazi na Ulicu Srebrenička k.p.558, zatim međa između Ulice Srebrenička i k.p. broj: 339, 338/1, izlazi na tromeđu kp. broj 329, 320, 331/2, dalje ide dijelom međe 331/2 i presjeca k.p. 331/1 do krajnje južne tačke objekta "Doma kulture" tj. do međe k.p.335/1, a zatim međom k.p. broj: 335/1 i 335/4 kojom nastavlja do trotoara Ul. Kralja Tvrtka. Zemljište obuhvata nalazi se u K.O. Tešanj I i K.O. Tešanj II. Površina obuhvata Plana iznosi 11 208 m².

Popis katastarskih parcela u okviru granice Plana

Predmetno područje obuhvataju sledeće katastarske parcele: K.O. Tešanj I: 1264, 1263, 1535/1, 1548/1, i K.O. Tešanj II: 331/1, 331/3, 331/4, 331/5, 335/2, 335/3, 335/5, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 337/3, 337/4, 337/5, 337/6, 337/7, 340, 341/3, 344/1, 344/2, 344/3, 345/3, 555, 563/1.

II URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Član 7.

Urbanističko-tehnički uvjeti za građevine:

- Građevinske i regulacione linije date su u grafičkom prilogu br. 9 – Građevinske i regulacione linije; Granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- 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;
- Građevinska linija označava maksimalni gabarit objekta. Unutar građevinskih linija, investitor je slobodan da definiše tlocrt objekta u zavisnosti od potreba i želja ali u skladu sa smjernicama datim u ovom Planu;
- Nivelaciona kota prizemlja je min. 15 cm iznad kote okolnog terena;
- Visinska kota poda prizemlja i suterna objekata ne može biti niža nego što je određeno Planom;
- Prilikom intervencija na objektima i površinama gdje je teren u nagibu, neophodno je obezbijediti odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena;
- Na mjestima gdje se planira gradnja objekata ispod kote okolnog terena, neophodno je obezbijediti odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena;
- Spratnost planiranih objekata usklađuje se sa spratnošću postojećih objekata, tako da su objekti trgovki unutar parka spratnosti P, objekat hotela maksimalne spratnosti S+P+2 (dio bliži PBS max.visine: kota 241,54 dok dio prema šarenom mektebu max.visine: kota 242,93, visina lift kućice: kota 244,72), te stambeno-poslovni objekat -3S+P+2 (max.visi: kućica za lift: kota 251,88 i krovna ploča: kota 249,20); dok je objekat bivše Privredne banke planirane spratnosti 3S+P (max.vis-

- ina-kota vrha atike 243,30, kota vrha kućice lifta: 244,50).
- Maksimalna spratnost građevina utvrđena je ovim Planom i ne može se mijenjati;
 - Oblikovanje krovnih ravni usklađeno je sa postojećim krovnim ravnima unutar tretirane zone, te su trgovke pokrivene kosim jednovodnim krovom, a hotel i stambeno-poslovni objekat ravnim neprohodnim i prohodnim krovom (sa mogućnošću izgradnje/postavljanja solarnih kolektora); Krovne ravni objekta Privredne banke nakon rekonstrukcije treba da budu, prohodni ili neprohodni, ravni krov (u skladu sa potrebama investitora sa mogućnošću izgradnje/postavljanja solarnih kolektora).
 - 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.
 - Tehnička dokumentacija i realizacija novih, te rekonstrukcija postojećih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente samih objekata, naročito kada je u pitanju objekat bivše Privredne banke. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući i u skladu sa geološkim i geomehaničkim osobinama terena;
 - Prilikom izvođenja građevinskih zahvata na postojećim objektima - rekonstrukcija hotela i objekta bivše privredne banke, svi primjenjeni građevinski materijali kao i obrada fasadnih otvora, moraju biti u potpunosti usklađeni sa objektom na kome se vrši intervencija; Materijali i konstrukcije moraju biti savremeni i u estetskom smislu prihvatljivi za objekat ovakvog značaja;
 - Svi upotrebljeni materijali kod izgradnje novih objekata (trgovka), rekonstrukcije postojećih (objekat bivše Privredne banke) odnosno završetka radova na objektima čija je izgradnja u toku (hotel, stambeno-poslovni objekat), moraju biti savremeni i odgovarati namjeni objekta;
 - Objekti koji su planirani, zahvati na postojećim objektima i svi drugi predviđeni građevinski zahvati, moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa važećim normama i propisima o projektovanju i izvođenju građevinskih radova koji se odnose na područje Općine Tešanj;
 - Dozvoljavaju se izmjene namjena postojećih poslovnih sadržaja, s tim da nove namjene moraju biti usklađene sa postavkama Plana;
 - Na objektima planiranim za zamjenu (rekonstrukciju) zabranjuju se građevinske intervencije izuzev tekućeg održavanja do konačnog zamjenjivanja istog –trgovke i objekat bivše Privredne banke;
 - Saobraćajne površine (kolske i pješačke) moraju se koristiti isključivo na način utvrđen Planom, zabranjuje se zauzimanje saobraćajnih površina za druge potrebe, osim privremenog zauzimanja po odobrenju nadležne općinske Službe;
 - Sve objekte predviđene ovim Planom, u arhitektonskom smislu oblikovati i graditi od savremenih materijala;
 - Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i si.) ne mogu se zauzimati (uzurpirati) drugim objektima i sadržajima;
 - Parkovsku zonu tretirati savremenim materijalima kombinirajući popločanje i travu u adekvatnom odnosu;
 - Urbani mobilijar prilagoditi savremenim potrebama i trendovima;
 - Prelazi preko ulica, prilazi objektima, pasaži i druge pješačke površine moraju se projektovati i izvesti na način da ih mogu koristiti osobe u invalidskim kolicima i osobe otežanog kretanja;
 - Kontejneri za otpad i odlaganje smeća trebaju biti locirani na takvim mjestima da svojim položajem i izgledom ne narušavaju osnovni koncept ovog Plana.
 - Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
 - Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalnih instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom i važećim normativima za predmetne vrste priključaka. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
 - Svi arhitektonski objekti moraju se projektovati i izvoditi prema uvjetima datim u okviru ovog Plana.

Član 8.

Idejni projekti objekta hotela, stambeno-poslovnog objekta i trgovke se zadržavaju iz Urbanističkog projekta

„Tešanj-Centar“ Tešanj iz 2012. godine („Službeni glasnik općine Tešanj“ broj: 2/12). Za objekat bivše Privredne banke u tekstualnom dijelu ovog Plana, date su određene smjernice, u smislu propozicija, koje se moraju poštovati.

Posebni uslovi za izgradnju hotela

Član 9.

Namjena prizemlja ili suterena hotela može biti promjenjena ali odnos funkcija ugostiteljstvo : trgovanje : poslovanje mora imati slijedeći odnos 30 : 30 : 40, budući da se radi o objektu od značaja za sve građane. Ovaj odnos može biti promjenjen uz saglasnost općinskog vijeća.

Član 10.

U dijelovima hotela koji nije namjenjen smještajnim kapacitetima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja, te moraju biti u skladu sa važećim propisima o djelatnostima unutar stambenih zona - ne smiju proizvoditi zagađanje bilo kog oblika (gasovi, fizička onečišćenja, buka i sl.).

Posebni uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

Član 11.

U poslovnim prostorima stambeno - poslovnog objekta mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja, te moraju biti u skladu sa važećim propisima o djelatnostima unutar stambenih zona - ne smiju proizvoditi zagađanje bilo kojeg oblika (gasovi, fizička onečišćenja, buka i si.).

Planom se zadržava postojeći odnos poslovnog i stambenog sadržaja te isti nije moguće promijeniti.

Posebni uslovi za prostor unutar džamijskog harema

Član 12.

Unutar džamijskog harema Konceptom je prihvaćeno zatečeno stanje, obzirom da uređenje istog nije izvršeno prema idejnom projektu i smjernicama datim u Urbanističkom projektu iz 2012.godine. Prema tome, unutar ovog prostora, u planskom period se predviđaju radovi tekućeg održavanja.

Posebni uslovi za izgradnju parka

Član 13.

Park se organizira kao urbani prostor koji povremeno sukladno potrebama preuzima ulogu prostora za manifestacije ili reprezentativnog prostora za okupljanje, te se predlaže njegovo djelimično popločanje u kombinaciji sa travom unutar modularne mreže. Odnos popločanja i travnatog pokrivača ne može biti manji od 50:50 u korist popločanja. Materijal za popločanje mora biti visokokvalitetan, dobro podnositi vremenske uvjete karakteristične za ovo podneblje, imati dobre karakteristike u pogledu habanja i proklizavanja.

Posebni uslovi za izgradnju objekta bivše "Privredna banka"

Član 14.

U sklopu ovog Plana za objekat bivše Privredne banke nije dat idejni projekat ali su u tekstualnom dijelu date određene smjernice zajedno sa spratnošću objekta, dok je u grafičkom dijelu dat prijedlog fasade objekta (gledano sa pješačko-kolske saobraćajnice).

Član 15.

Krajnja visinska kota nadogradnje objekta ne smije da prelazi postojeću visinu objekta. Visinska kota vrha objekta je 243.30 m (planirana kota vrha kućice lifta: 244,50). Smjernice, spratnost objekta i visinske kote, date ovim Urbanističkim projektom su ograničavajuće kao takve.

Član 16.

Dio objekta kojem se pristupa sa kolsko-pješačke saobraćajnice, odnosno sa trga i dio objekta prema šehidskom spomen obilježju u dubini od min4,0m treba da bude poslovnog odnosno kulturno-obrazovnog karaktera, počev od prizemlja do završne etaže a s obzirom na posmatrani kontekst koji je od velike društvene važnosti za Tešanj (Dom kulture sa jedne strane, hotel sa druge strane itd). Moguće djelatnosti za ovaj dio objekta su: poslovanje (kancelarijski i prodajni prostori), obrazovanje i kultura (biblioteka, umjetnička galerija i slično), zdravstvo (manje poliklinike ili ordinacije) itd.

Drugi dio objekta, smješten neposredno uz stambeno-poslovni objekat, može biti stambeno-poslovnog karaktera i to na način da prizemlje bude poslovno, a spratovi stambeni. Važno je napomenuti da se na fasadi stambenog dijela objekta, ne smiju postavljati nikakvi predmeti koji bi ugrozili urbani ambijent ovog prostora.

Namjena objekta može biti izmjenjena ali samo u korist poslovnog sadržaja.

Član 17.

Prilikom izrade idejnog projekta za ovaj objekat, namjena te dispozicija prizemlja (dijela objekta u kojem je planirano i stanovanje), može biti promijenjena ali izgled fasade objekta i volumen trebaju biti izrađeni prema smjernicama definisanim u ovom Urbanističkom projektu.

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Posebni uslovi za izgradnju objekta između postojećeg i planiranog stambeno-poslovnog objekta

Član 18.

Između postojećeg i planiranog stambeno-poslovnog objekta predviđena je izgradnja objekta ispod nivoa terena (3 suterenske etaže), poslovnog karaktera, sa garažom u posljednjoj suterenskoj etaži i parking mjestima na ravnom krovu objekta.

Ispred objekta je predviđeno stepenište koje funkcionalno povezuje kotu postojeće saobraćajnice 228,61 na kotu parkinga 240,18.

Uslovi izgradnje, korištenja i zaštite saobraćajne infrastrukture

Član 19.

Saobraćajne površine obuhvataju postojeću saobraćajnu mrežu, i to na svim onim dijelovima koji mogu zadovoljiti tehničke uslove i koje će uz nove pristupne komunikacije omogućiti pristup svakom objektu i segmentu unutar obuhvata.

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

Zbog nepovoljne konfiguracije terena na nekim dijelovima (u najnepovoljnijem slučaju) pristup objektu je omogućen pješačkom stazom i vertikalnim komunikacijama standardnih visina. 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 grada.

Pješačke komunikacije se formiraju od otvorenih površina, kao što su odgovarajući trotoari, manipulativni prostori oko objekata, pješačke šetnice. Za ove površine je obavezna kvalitetna završna obrada, tako da se njihova habajuća površina prilagođava uvjetima prostora i korištenja, a na način dat tekstualnim obrazloženjem.

Član 20.

Za potrebe stacionarnog saobraćaja obezbjeđen je određen broj parking mjesta (postojećih i planiranih).

Postojeća parking površina pored rijeke Tešanjke sastoji se iz dva dijela: prvi dio, između Ul. Kralja Tvrtka i drvenog mosta čine parking površinu od 18 PM, drugi dio, iza drvenog mosta prema hotelu čini parking površinu od 9 PM. Iste trebaju biti nadzirane.

Općina Tešanj će omogućiti korištenje parkinga ili njegovog dijela pod posebnim okolnostima za potrebe hotela ili hotelske usluge, koje će biti naknadno definisane, imajući u vidu i odredbe prethodne Odluke o provođenju Urbanističkog projekta (članovi 11. i 21. "Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 2/12).

Parking površine uz ostale javne površine pored Doma kulture mogu biti korištene za javne sadržaje, koncerte, sajmove i sl.

U sklopu urbanog parka definisana je parking površina od 6 PM za potrebe Općine.

Za potrebe hotela obezbjeđeno je 16 zatvorenih parking mjesta (PM) -garažnih jedinica, unutar izgrađenog stambeno-poslovnog objekta, na 3. suterenskoj etaži. Ukoliko postoji mogućnost dozvoljeno je formiranje dodatnih PM na navedenoj etaži objekta.

Unutar objekta čija izgradnja je predviđena između postojećeg i planiranog stambeno-poslovnog objekta predviđeno je formiranje 4 PM-garažne jedinice

Uz stambeno-poslovni objekat koji je u izgradnji planirano je formiranje otvorenog parkinga sa ukupno 26 PM kojima se pristupa iz Ul. Srebrenička. Moguće je formiranje većeg broja PM ukoliko se, prilikom izrade projekta vanjskog uređenja ukaže prilika za formiranje istih. Zbog postojeće konfiguracije terena ostavlja se mogućnost organizovanja parkiranja u dva nivoa, u nivou suterena i partera.

Ako se pristup parking površinama navedenim u prethodnom stavu ove Odluke riješi na drugačiji način, a koji nije u suprotnosti sa Planom, ostavlja se mogućnost za izmjenu samo dijela Plana koji se odnosi na

pristup iz Ul. Srebrenička uz provođenje kompletne procedure za izmjenu istog.

Uslovi za izgradnju ograda

Član 21.

Ograde se mogu podizati na građevinskim parcelama za postojeću i planiranu izgradnju. Maksimalne visine ograda su 1.20 m, 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.

Uslovi za izgradnju privremenih objekata

Član 22.

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

Plan parcelacije

Član 23.

Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više postojećih katastarskih čestica ili njihovih dijelova. Parcele definirane ovim Planom su obavezujuće.

Član 24.

Svaka parcela treba da ima vezu na pristupnu saobraćajnicu (ulicu).

Član 25.

Parcela namjenjena kolskom saobraćaju između hotela i stambeno-poslovnog objekta može se koristiti za potrebe hotela, za servisiranje poslovnih prostora unutar poslovno-stambenih objekata i pristup parking prostorima koji istoj gravitiraju.

Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina

Član 26.

Uređenje zelenih površina - vrtova uz objekte je predloženo i definisano ovim Urbanističkim projektom.

Član 27.

Svi prostori namijenjeni javnoj komunikaciji, bilo otvoreni ili zatvoreni, moraju kod projektovanja i izvođenja biti prilagođeni potrebama invalidnih lica, odnosno neophodno je obezbijediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta.

Uslovi za zaštitu stanovništva od ratnih djelovanja, elementarnih nepogoda i drugih nesreća

Član 28.

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).

Posebni uslovi za realizaciju Projekta

Član 29.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nadležni organi dužni su obezbijediti primjenu Uredbe o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

Nivelete svih površina za dinamički i stacionarni saobraćaj te površina namijenjenih za pješački saobraćaj, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za osobe sa umanjnim tjelesnim mogućnostima ("Službene novine Federacije BiH", V broj 502/09).

Član 30.

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti geološki nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Član 31.

Tehnička dokumentacija i realizacija novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente samog objekta i neophodnih radova na okolnom terenu koji će biti dati u geoinženjerskim elaboratima koje naručuje Investitor. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 32.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 33.

Idejni projekti izrađeni za potrebe ovog Urbanističkog projekta se mogu mijenjati po zahtjevu konkretnih investitora samo u dijelu koji se odnosi na funkciju objekta uz nužni uticaj iste na fasade prema ranije navedenim propozicijama. Ostale promjene moraju biti usaglašene sa Nosiocem izrade. Gabariti objekata se ne mogu mijenjati osim uz Stručno mišljenje Nosioca Izrade.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 34.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se van snage Odluka o usvajanju i provođenju urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" u Tešnju („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 2/12)

Član 35.

Primjerak ovjerenog Urbanističkog projekta se nalazi na stalnom javnom uvidu i čuva se u nadležnoj službi Općine Tešanj.

Član 36.

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

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
SENAD Subašić, dipl. oec.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV:

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 ("Službene glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07).

RAZLOZI DONOŠENJA:

Urbanistički projekat "Tešanj-Centar" Tešanj usvojen je i objavljen u "Službenom glasniku općine Tešanj", broj: 2/12. Članom 51. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i građenju propisano je da je najraniji rok za pokretanje inicijative za izmjenu planskog dokumenta dvije godine od dana stupanja na snagu planskog dokumenta čija se izmjena ili dopuna predlaže.

Obzirom da je od usvajanja Urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" Tešanj prošlo gotovo šest godina stvoreni su uslovi za njegovu izmjenu.

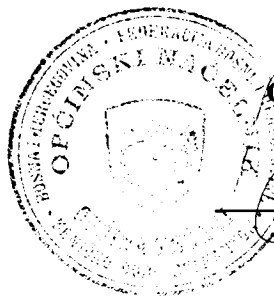
Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 11. sjednici održanoj dana 29.09.2017. godine usvojilo Nacrt izmjene i dopune Urbanističkog projekta "TEŠANJ-CENTAR" u Tešnju, općina Tešanj te isti uputilo na javnu raspravu. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj (u daljem tekstu Služba) sprovela je, u terminu od 10.10.2017. godine do 01.11.2017. godine, javnu raspravu. U toku trajanja javne rasprave Služba je zaprimila 2 primjedbe.

OBRADIVAČ

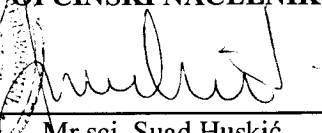
Služba za katastar,urbanizam i
imovinsko pravne poslove



Nadir Medarić, dipl. ing.geodezije

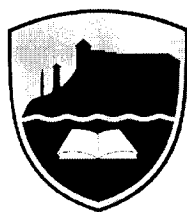


PREDLAGAČ OPĆINSKI NAČELNIK


Mr. sci. Suad Huskić,

Broj: 02-23-6-990/17

Dana, 21.02.2018.g.



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK
Služba za katastar, urbanizam i
imovinsko-pravne poslove**

Broj: 06-23-6-990-5/17

Datum: 04.12.2017.godine

PREDMET: IZVJEŠTAJ O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 11. sjednici održanoj dana 29.09.2017. godine usvojilo Nacrt izmjene i dopune Urbanističkog projekta "TEŠNJ-CENTAR" u Tešnju, općina Tešanj te isti uputilo na javnu raspravu. Nosilac pripreme Plana uputio je poziv na javnu raspravu te pozvo sve zainteresovane da dostave svoje prijedloge i primjedbe na Nacrt izmjene i dopune Urbanističkog projekta "TEŠNJ-CENTAR" u Tešnju, općina Tešanj najkasnije do 01.11.2017.godine. Usmeni dio javne rasprave održao se dana 17.10.2017. godine (utorak) od 11:00 do 13:00 sati u sali Općinskog vijeća u Tešnju. Ispred Općine usmenom dijelu prisustvovali su: Nadir Medarić – pomoćnik općinskog načelnika, Arijana Brkić – općinsko pravobranilaštvo, Nermina Bešlagić-viši stručni saradnik za urbanizam i prostorno planiranje, Dženan Bešlagić – stručni saradnik za upravno rješavanje iz djelokruga iz oblasti urbanizma, katastra i imovinsko-pravnih poslova i Haris Kotorić – volonter. Usmenom dijelu javne rasprave prisustvovalo je i 2 pravna lica (FAREX doo i Kiosk AMAR), 1 JP (Dom Kulture Tešanj) i 1 fizičko lice. Ispred nosioca izrade Plana ("IPSA INSTITUT" Sarajevo) prisustvovala su: Ajla Sinan i Amela Omerbegović. Ajla Sinan je svim zainteresovanim prezentirala predloženo rješenje. Upućen je i poziv na javnu raspravu vlasnicima instalacija (JP "Elektroprivreda BiH" d.o.o. Sarajevo Podružnica Elektrodistribucije Zenica, "BH Telecom" d.d. Sarajevo Direkcija Zenica, KTV "E-G-E" D.o.o. Doboj-Jug, Matzići, JP "RAD" d.o.o. Tešanj i JP "TOPLANA" d.d Tešanj).

U terminu od 10.10.2017. godine do 01.11.2017. godine koliko je trajala javna rasprava Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj zaprimila je 2 primjedbe.

FAREX DOO TEŠANJ dostavio je sljedeće primjedbe/prijedloge:

1. Utvrđivanje visine atike objekta hotela je 243, kota vrha lift kućice i stepeništa za krov je 244,72, visina solarnih kolektora je 244,0
2. Utvrđivanje visine objekta banke, kota vrha atike je 243, kota vrha lifta je 244,50
3. predlažemo liniju razgraničenja stambenog i poslovnog objekta u 3 nadzemne etaže. Linija je vidljiva na crtežu.
4. Tražimo dodatak izgradnje garaže uz postojeći objekat garaže.
5. Tražimo dodatak ukopanog objekta 3 suterenske etaže a to je veza ukopana u stijenu. Ovaj objekat spaja postojeći stambeno poslovni objekat u izgradnji i budući objekat /banke/. Ovaj objekat je sa prednje strane otvoren a ima ravni krov što je kota parkinga. Ispred ovog objekta se planira stepenište koje funkcionalno povezuje kotu postojeće saobraćajnice 228,61 na kotu parkinga 240,18
6. tražimo dodatak objekat na dijelu parkinga koji bi imao prizemlje parking a iznad bi bila jedna etaža.
7. U cilju saobraćajnog boljeg povezivanja čitavog lokaliteta bilo bi dobro izgraditi saobraćajnicu iznad Doma kulture i spojiti na postojeću gradsku saobraćajnicu. Ovim povezivanjem bi se riješio saobraćaj a time bi se i okolni teren uredio. Iako nije predviđeno ovim obuhvatom bilo bi dobro zbog stvaranja pretpostavki za proširenje ovog obuhvata ili usvajanjem drugog kojim bi bila obuhvaćena i ta saobraćajnica. Ovaj prijedlog smo iznosili i na javnoj raspravi i u konsultacijama sa nosiocem izrade plana, a kao prijedlog bi mogao biti u opisu plana.
8. Izgrađeni parkinzi treba da ostanu prema važećem urbanističkom planu urađenom od Arhitektonskog fakulteta.

Stav nosioca pripreme:

1. trenutno stanje nadmorskih visina:
hotel (dio bliže PBS) - kota 241,54

hotel (dio prema šarenom mektebu) kota 242,93.

objekat kolektivnog stanovanja (visina kućica za lift) kota 251,88.

objekat kolektivnog stanovanja (visina krovne ploče) kota 249,20

U planu treba navesti ukupnu visinu objekta (brojčano)

2. trenutno stanje nadmorskih visina:

Objekat bivše privredne banke i današnje Adiko banke - kota 243,30.

U planu treba navesti ukupnu visinu objekta (brojčano)

3. Objekat može biti poslovno stambeni ali dio koji direktno gravitira spomen obilježju mora biti poslovnog karaktera (cijelom visinom) u dubini od min 4,0m. Objekat ne smije imati nikakvu vezu sa spomen obilježjem u vidu pješačke ili kolske komunikacije (prijedlog sadrži požarni izlaz orijentiran prema spomen obilježju).
4. Prihvata se. Potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika postojeće garaže (koja nije u obuhvatu UP-a) u postupku urbanističke saglasnosti.
5. Prihvata se.
6. Ne prihvata se prijedlog. Ne vidimo da postoji mogućnost za njegovo formiranje uz zadržavanje osnovnog koncepta-parkinga sa pristupnom saobraćajnicom. Ukoliko se zbog konfiguracije terena pojavi mogućnost za formiranje podzemne garaže istu je moguće izvesti. Ukoliko se pristup parking prostoru riješi na drugačiji način (pristup iz Ul.Srebrenička sa parcelakcije nisu u obuhvatu plana, automatizovan sistem parkiranja preko teretnih auto liftova i sl.) moguće je razmatrati izmjenu Plana u dijelu koji ste naveli ali uz provođenje kompletne procedure za izmjenu.
7. Ne prihvata se. Predmetni lokalitet nije u obuhvatu granica izmjene i dopune UP-a te, ukoliko detaljno razradite prijedlog (izradite projekat) može se uzeti u razmatranje u nekoj drugoj fazi i drugom postupku obzirom da je riječ o velikom zahvatu.
8. Potrebno je detaljnije razmotriti. Naknadno će se odgovoriti po navedenoj primjedbi.

Udruženje taksista Tešanj je dostavilo je primjedbe i prijedloge koji se odnose na korištenje parking mjesta na predmetnom lokalitetu i to 8PM.

Stav nosioca pripreme: Plan tretira parking mjesta a naknadno će biti rješavano upravljanje istima i njihovo korištenje.

Na usmenom dijelu javne rasprave takode su uložene primjedbe na korištenje parking mjesta i to, pored FAREX-a i od strane JP Dom Kulture što je vidljivo i u zapisniku.

Nakon isteka roka predviđenog za javnu raspravu urađeni su dopisi posjednicima parcela koje graniče sa predmetnim obuhvatom te su isti, obzirom da nisu učestvovali u javnoj raspravi, pozvani da se uključe te da iznesu svoj stav. Svoj stav su dostavili:

Bukvić Adil koji je izjavio da se ne protivi predviđenim zahvatima ali traži da ga investitor obavijesti kada se budu izvodile pripreme za postavljanje podzida koje gravitiraju parceli označenoj kao k.č.broj: 339 k.o.Tešanj II koja je u njegovom suposjedu.

Korajlić Sead je dostavio mišljenje u kojem je naveo kako ne smatra izvedivim izmjene i dopune Up-a i nemogućnost formiranja dvosmijerne saobraćajnice kao izlaza/ulaza u Ul.Srebrenička. Takode, predlaže proširenje obuhvata u dijelu njegove parcele koji trenutno koristi za parkiranje 2 vozila da se ista uvrste u plan. Dalje navodi da realizacija planiranih zahvata nije preporučljiva bez pribavljanja saglasnosti vlasnika susjednih parcela kao i da općina organizuje sastanak sa investitorom (FAREX) u cilju vansudske nagodbe oko sanacije oštećenja dimnjaka, fasade, ulaznog stepeništa, balkona i popucalih zidova na svome objektu.

Stav nosioca pripreme: Ne prihvataju se, u cjelosti, gore navedeni prijedlozi.

- Potrebno je da nosioc izrada analizira pristupnu saobraćajnicu (iz Ul.Srebrenička) te da da adekvatno rješenje za istu poštujući granicu obuhvata tj, da saobraćajnicu planira isključivo unutar obuhvata ne prelazeći na neku od susjednih parcela koje su izvan obuhvata.
- Parcele koje Korajlić Sead planira/koristi za parking mjesta nisu unutar granica obuhvata plana. Pitanje korištenja pristupa do istih (imovinsko-pravne odnose) treba riješiti sa vlasnikom parcele koju bi koristio za te potrebe.
- Urbanistički projekat je detaljan planski dokument koji tačno definiše položaj određenih zahvata u prostoru – tačan položaj i izgled objekata kao i sve ostale prateće elemente – infrastrukturnu opremljenost i dr. Urbanistička saglasnost se izdaje na osnovu urbanističkog projekta bez pribavljanja saglasnosti posjednika susjednih parcela. U toku javnog uvida, javne rasprave svi koji su u obuhvatu UP-a i oni koji su u direktoj i indirektoj vezi sa istim imaju pravo da iznesu svoje

komentare, prijedloge i sugestije koje se, u zavisnosti od njihove opravdanosti, uvažavaju ili ne uvažavaju.

Uvidom u grafički i tekstualni dio Nacrta plana utvrđeno je da nosioc izrade nije identifikovao sva parking mjesta koja egzistiraju na predmetnom lokalitetu te je potrebno da:

- prikaže postojeća i planirana parking mjesta objekta hotela i objekta kolektivnog stanovanja.

U toku trajanja javne rasprave, a i do danas, nije dostavljen stav vlasnika instalacija.

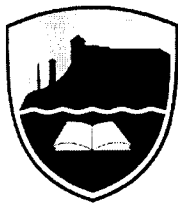
PRILOG:

1. Zapisnik sa usmenog dijela javne rasprave

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

Nadir Medarić, dipl. inž. geodezije





**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK
Služba za katastar, urbanizam i
imovinsko-pravne poslove**

Broj: 06-23-6-990-5/17

Datum: 01.11.2017.godine

**PREDMET: Zapisnik sa usmenog dijela javne rasprave na Nacrt izmjene i dopune
urbanističkog projekta Tešanj-Centar**

Dana 17.10.2017.godine održan je usmeni dio javne rasprave na Nacrt izmjene i dopune urbanističkog projekta Tešanj-Centar u terminu od 11:00h do 13:00h. Prezentaciji su prisustvovali predstavnici općine (nosioca pripreme): Nadir Medarić – pomoćnik općinskog načelnika, Nermina Bešlagić-viši stručni saradnik za urbanizam i prostorno planiranje, Dženan Bešlagić – stručni saradnik za upravno rješavanje iz djelokruga iz oblasti urbanizma, katastra i imovinsko-pravnih poslova i Haris Kotorić – volonter, općinsko pravobranilaštvo: Arijana Brkić, predstavnici IPSA INSTITUTA (nosioci izrade): Ajla Sinan i Amela Omerbegović, FAREX doo Tešanj: Fahrudin Kadušić i Nedim Hadžić; Kiosk AMAR: Mirsad Ljevaković, Dom Kulture Tešanj: Nasira Galijašević te Dizdarević Suljić Senad.

Ajla Sinan je prezentirala Nacrt, te je otvorena diskusija.

Nadir Medarić: Zelene površine koje su naznačene u projektu, zašto su naznačene? Zašto se ne bi mogle ostaviti da se mogu iskoristiti kao i nešto drugo, ako investitor bude htio nešto drugom prilikom izgradnje?

Ajla Sinan: Jer površine su malene i ne mogu se iskoristiti za nešto drugo, pa su ostavljene kao zelene jer treba potencirati.

Nadir Medarić: Da se ne definiše planom nego da se ostavi sloboda investitoru.

Nedim Hadžić: Zašto je samo dio objekta ostavljen kao poslovni, a ne stambeno-poslovni?

Ajla Sinan: Zbog okolnih objekata (Dom kulture), primjerenije je da bude poslovni.

Nedim Hadžić: Investitoru se neće isplatiti izgradnja. Za fasadu, kakav je značaj i koja je razlika između stambene i poslovne namjene?

Ajla Sinan: Taj dio štiti stanare od buke, Dom kulture od balkona i veša.

Fahrudin Kadušić: Zelena površina koja je planirana na mjestu gdje je stesana stijena i idealno je za parking. Garaža koja je nije u obuhvatu narušava izgled plana. Da li ste upoznati sa našim planovima, te da li ste ista dobili. Da li, shodno dogovoru, sa sastancima u Općini?=-

Ajla Sinan: Dobili smo 3D koji im nije bio prihvatljiv, zbog materijalizacije, ali su očekivali da ćete nam dostaviti situaciju.

Fahrudin Kadušić: Tražimo da smo u Sarajevu da svojim prijedlozima da se dogovorimo. Šturo

objašnjeno korištenje slobodne površine jer u momentu kada ste bili na licu mjesta bio sajam međ. taxi stajališta nije bilo u prvobitnom planu.

Ajla Sinan: To smo zatekli pa smo i ostavili.

Nasira Galijašević: Da se računa na PM koju je općina dodijelila Domu kulture, pozitivan odgovor za 2PM.

Fahrudin Kadušić: Je li prije ili poslije usvajanja plana?

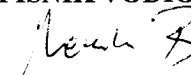
Arijana Brkić: Prilikom rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za izgradnju šetnice te je zauzvrat općina dala 2 PM Domu kulture. Svi podaci su u postupku eksproprijacije.

Mirsad Ljevaković: Da li trgovina ostaje?

Ajla Sinan: Trgovina-trgovka se zadržava.

Zaključak: Sve primjedbe su evidentirane i po istima će se nosioc pripreme izjasniti te svoje izjašnjenje dostaviti nosiocu izrade. Oni koji imaju potrebu mogu dostaviti svoje primjedbe i pismeno do 01.11.2017.godine.

ZAPISNIK VODIO


Nermina Bešlić



Titova bb, 74264 Jelah
Bosna i Hercegovina

+387 32 664 444
+387 32 667 331

info@farex.ba
www.farex.ba

Broj: 0051-NH-2018

Datum: 16.02..2018.

OPĆINA TEŠANJ

Priloga	21.02.2018
Broj	06-23-6-990
17	

OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKOM NAČELNIKU
OPĆINSKOM VIJEĆU

Službi za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove

Predmet: Izmjena Urbanističkog projekta Tešanj-Centar

Poštovani,

Prije usvajanja i donošenja Odluke o izmjeni Odluke o usvajanju i provođenju urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" u Tešnju ("Sl.glasnik općine Tešanj" broj 2/12), a kao investitor sa najvećim procentom ulaganja u obuhvatu, aktivno smo se uključili kroz javne rasprave. kako bi zajedno sa lokalnom zajednicom usaglasili značajna pitanja vezana za provođenje istog. Nakon svega provedenog dobar dio pitanja je riješen, osim pitanja parking prostora te Vam se zbog toga obraćamo i uskazajemo na činjenice:

Urbanističkom projektom Tešanj-Centar u Tešnju između ostalih obuhvaćeni su objekti Hotel-Tešanj, Poslovno-stambeni objektat Grič te parking prostor koji se proteže desnom obalom rijeke.

Ovi objekti su uzajamno povezani zbog načina na koji bi funkcionisali, pa su tako i projektovani. Tako se u sklopu Poslovno stambenog objekta Grič nalaze garaže za potrebe Hotela, a i parking prostor koji se proteže desnom obalom rijeke za potrebe istog.

Iz Odluke o usvajanju i provođenju urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" u Tešnju ("Sl.glasnik općine Tešanj" broj 2/12) jasno je rečeno da zemljište predviđeno kao parkig prostor za potrebe Hotala u predhodnom Regulacionom planu do 2012. godine se izuzima za potrebe pješačke zone, a parcele na kojima je predviđen parking prostor pored desne obale rijeke u dogovoru sa lokalnom zajednicom će se ustupiti za potrebe funkcionisanja objekta Hotel-Tešanj.

Bitno je napomenuti da usvajanje urbanističkog projekata "Tešanj-Centar" u Tešnju je prošlo



Titova bb, 74264 Jelah +387 32 664 444
Bosna i Hercegovina +387 32 667 331

info@farex.ba
www.farex.ba

kroz mukotrpan rad lokalne zajednice, nosioca izrade , investitora i projektantski kuća koje su radile na projektu, te je iz više pokušaja usvojen na zadovoljstvo i kompromis svih strana.

Sljedom gore navedenog potpisan je partnerski ugovor između Općine Tešanj i Farex doo iz kojeg su preuzete i obaveze , a način korištenja parkig prostora za porebe Hotela je ostavljen da se naknadno ugovori.

Kroz svo vrijeme investiranja na pomenutim objektima sa obje strane pokušavalo se iznaći rješenje o načinu korištenja parking prostora, koje ni do dana današnjeg nije pronađeno.

U dosadašnje radove na pomenutim investicijama uložena su višemilionska sredstva, a za završetak istih potrebno je veoma malo sredstava i vremena u odnosu na uloženo, ali je isključivo vezano za buduću namjenu objekta (hotel-ugostiteljski objekat) koja je u ovom trenutku neizvesna.

Donošenjm Odluke o izmjeni urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" u Tešnju te usvanjam nove, a ne uzimajući u obzir činjenice i prava koja proizilaze iz predhodne smatrat ćemo da smo kao investitori dovedeni u zabludu, te da nam je pričinjena šteta , te investirano ne možemo koristiti na planiran način.

Ovim putem Vam želimo istaći da donošenjem Odluke koja jasno ne bi definisala način korištenja parkig prostora isključivo za potrebe korisnika hotela, te izuzimanjem prava za korištenjem istog, smatramo da treba izuzeti sve povezane segmente iz plana uzajamnog korištenja (garaže u poslovno stambenom objektu za potrebe hotela) , pa samim tim ukinuti i namjenu objekta hotela .

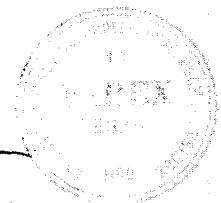
Kod donošenja Odluke možete uzeti u obzir da za nas kao investitora su prihvaljiva rješenja; parkig u finkciji hotala , hotel u funciji parkinga, prodaja parkinga "hotelu" ili prodaja hotela "parkingu".

S poštovanjem...

Dostavljeno:

-naslovu
-arhiva

Farex doo Tešanj
Direktor
Fahrudin Kadusić



FAREX d.o.o. - Društvo za proizvodnju, promet i usluge

ID BROJ: 4218082880003 , PDV BROJ: 218082880003

1990460003082854 - SPARKASSE BANK | 1603000030136612 - VAKUFSKA BANKA | 1405010005188460 - Sberbank BH