

Na osnovu člana 9. člana 97 i člana 105. Zakona o prostornom uređenju («Službeni list SRBiH», broj 9/87, 21/88, 24/89, 10/90, 14/90, 15/90, 16/91) koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o prostornom uređenju («Službeni list RbiH», broj 16/92) i člana 31. Statuta Općine Tešanj («Službeni glasnik Općine Tešanj», broj 1/99 i 7/99), Općinsko vijeće na svojoj 21. sjednici održanoj dana 02.09.2002. godine donosi

### ODLUKU

o provođenju Revizije regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj»

#### I - UVODNE ODREDBE

##### Član 1.

Za realizaciju područja «Jugozapad-Tešanj» odredbama ove Odluke utvrđuju se uslovi, način i postupak provođenja Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» (revizija).

##### Član 2.

Odredbе ove odluke se primjenjuju za područje u okviru granica utvrđenih ovom Odlukom i ovim Regulacionim planom.

##### Član 3.

Regulacioni plan «Jugozapad-Tešanj» (revizija) se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, a u skladu sa članom 97. Zakona o prostornom uređenju («Službeni list SRBiH», broj 9/87) i Uputstvom o obaveznoj jedinstvenoj metodologiji za izradu regulacionih planova i urbanističkih projekata (decembar, 1987).

Tekstualni dio ovog Regulacionog plana se sastoji od:

- Postojeće stanje (analiza i valorizacija) prostora,
- Odluka o provođenju Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» (smjernice),
- Prateća dokumentacija, primjedbe i zaključci sa javne rasprave,
- Idejno rješenje vodovoda i kanalizacije (prilog),
- Elektroenergetika (prilog),

Grafički dio ovog Regulacionog plana se sastoji od:

- Plan iz urbanističkog plana općine Tešanj (1987)	1:3500
- Plan iz urbanističkog plana općine Tešanj (1991)	1:3500
- Prirodno karakteristike	1:3500
- Postojeća namjena površina	1:1000
- Postojeća parcelacija	1:1000
- Postojeće stanje (sintezna karta)	1:1000
- Karta ršenja	1:1000
- Planirana namjena površina	1:1000
- Urbanističko rješenje	1:1000
- Saobraćajno rješenje	1:1000
- Plan parcelacije	1:1000
- Regulacione i građevinske linije	1:1000
- Nivelacija	1:1000
- Idejno rješenje vodovoda i kanalizacije (prilog)	1:1000
- Elektroenergetika (prilog)	1:1000

##### Član 4.

Regulacioni plan «Jugozapad-Tešanj» (revizija) je javni dokument, ukoliko za određene njegove dijelove nije drugačije određeno i u svako vrijeme može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno građanima kod organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

Regulacioni plan «Jugozapad-Tešanj» (revizija) ovjeren pečatom Općine Tešanj i potpisan od strane Predsjednika Općinskog vijeća, čuva se kod Službe za urbanizam, stambene i inspeksijske poslove Općine Tešanj.

##### Član 5.

Provođenje postavki Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» je obaveza organa Općine Tešanj, državnih preduzeća i drugih organizacionih jedinica, mjesnih zajednica, kao i građana i njihovih udruženja na području općine Tešanj.

##### Član 6.

Regulacionim planom «Jugozapad-Tešanj» (revizija) utvrđuju se:

- položaj, veličina i granice ovog Regulacionog plana,
- urbanističko-tehnički uslovi (uvodne odredbe),
- uslovi za izgradnju građevina (namjena objekata, regulacione i građevinske linije, spratnost, nivelacioni elementi, arhitektonsko oblikovanje),

- uslovi za izradnju privremenih objekata,
- uslovi za izradnju pomoćnih i pospoldarskih objekata,
- uslovi uređenja građevinskog zemljišta,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštićenim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- uslovi za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene,
- uslovi za zaštitu stanovništva i materijalnih dobara od ratnih dejstava i elementarnih nepogoda,
- uslovi za uređivanje fasada, postavljanje ograda, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje stubova i reklamnih panoa i elemenata urbanog mobilijara,
- uslovi za uređenje zelenih površina,
- odnos prema postojećim objektima,
- djelatnosti i uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planom predviđenom poslovnom ili privrednom prostoru.

## II - OSNOVNE ODREDBE

### 1. Obaveznost plana

#### Član 7.

Sve intervencije u obuhvaćenom prostoru Regulatornog plana (nagovjerno) (u daljem tekstu: Plan) moraju biti u skladu sa Planom.

Kao intervencije u prostoru smatraju se: izgradnja građevina, radova građevinskih i drugih radova, izmjena namjene površina i namjene objekata, izmjena spratnosti, izmjena građevinskih i regulatornih linija, te ukupna izmjena svih ili nekih od ovih stvari u skladu sa ovim planom.

### 2. Provođenje plana

#### Član 8.

a) Provođenje Plana vrši se putem urbanističke saglasnosti koju izdaje općinski organ nadležan za poslove urbanizma u Tešnju.

Urbanistička saglasnost izdaje se na osnovu Plana za svaki objekat, grupu objekata

ili sadržaj koji se planira za izradnju i ona mora biti:

- izvod iz regulatornog plana sa svim elementima predviđenim za objekat koji se planira za izradnju,
- namjena objekata i položaj u odnosu na susjedne objekte ili granicu susjednih građevinskih parcela, odnosno mrežu linije za iskoličenje; uz svaki objekat naznačava se pripadajuće građevinsko zemljište,
- oblikovanje objekata sa utvrđenim, približnim, odnosno orijentacionim gabaritima objekata (tlocrt, visina i drugo) sa uslovima oblikovanja propisanim Planom,
- propisane suglasnosti komunalnih preduzeća za priključak komunalne infrastrukture koje su bazirane na idejnom rješenju odgovarajuće komunalne infrastrukture ovog regulatornog plana,
- druge propisane saglasnosti nadležnih organa za privredu (namjena poslovnog prostora), inspekcije, i drugih organa koje su utvrđene zakonskim propisima,
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata koji se sastoje od grafičkog i tekstualnog dijela.

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

Urbanistička saglasnost ima karakterom stalnog trajanja.

Izuzetno se može izdati urbanistička saglasnost izdati sa karakterom privremenog trajanja i to za sadržaje i objekte propisane ovim Planom, kao i uslovi za izradnju privremenih objekata.

Za pojedine objekte izdatu urbanističku saglasnost (utvrđeno u Odluci o provođenju Plana).

Svi postojeći objekti koji ulaze u kategoriju objekata za koje se ne može izdati urbanistička saglasnost imaju se porušiti odnosno ukloniti sa terena do roka koje odredi nadležni općinski organ u Tešnju.

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

b) Izgradnja objekata, vršenje građevinskih i drugih radova u obuhvatu i oko objekata, u skladu sa odredbama ovog plana, prema Zakonu o građevinarstvu.

c) Izgradnja i dopuna objekata, vršenje izdavanja odobrenja za gradnju. Odobrenja za gradnju izdaje općinsko tijelo nadležan za poslove urbanizma, na način i postupak utvrđen zakonom o prostornom uređenju.

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

Mogu se vršiti manja odstupanja u odnosu na horizontalne i vertikalne gabarite objekata shodno odredbama datim u dijelu Odluke IV-2 Uslovi za izgradnju građevina.

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

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

### III. POLOŽAJ, VELIČINA I GRANICE REGULACIONOG PLANA

#### Član 9.

Regulacioni plan «dugozapad-Tešanj» obuhvata najjužniji dio proširenog urbanog područja općine Tešanj i to prostor unutar sliva Raduške i Mekiške rijeke i Muhica potoka, odnosno dio općine Tešanj zvan Kotlanice i Dolac u sastavu K.O. Raduša i završni dio obuhvata plana zvan Ošljaci u sastavu K.O. Tešanj.

Veličina prostora obuhvaćena revizijskim Regulacionim planom «dugozapad-Tešanj» iznosi 57,84 hektara.

Granica plana počinje na vaskršnici saobraćajnice R 474 i lokalnog puta Tešanj Raduša i vodi obuhvataći i završni dio regionalnog puta R 101.

skreće zapadno do korita Mekiške rijeke, zatim prosijeca korito i parcelu k.č. 35 i ide do puta k.č. 235 i prati ovaj put do k.č. 40; onda ide južnom granicom k.č. 40. i 41 i k.č. 203/7 (K.O. Raduša); zatim skreće južno po granici k.č. 103/1, prosijeca k.č. 202/1, onda ponovo k.č. 203/1, 202, 192, 193, i dolazi do puta k.č. 189; prati ovaj put do skretanja na put k.č. 177, ide granicom ovog puta do k.č. 176, 175 i 174;

zatim ide sjeveroistočno po granicama k.č. 64, 68, 152, 174, 188 i dolazi do puta k.č. 187; zatim ide sjeveroistočno po granici k.č. 101 i najjužna sa putom R 101 u kotlanice (K.O. Tešanj) zatim prati ovaj put do sjajanja sa putem R 474, zatim ide sjeveroistočno po granici k.č. 100, dalje ide sjeveroistočno do ukrštanja sa putem R 101 u Raduša (K.O. Raduša) prosijeca ovaj put prema sjeveru do k.č. 1919 (K.O. Tešanj) i skreće istočno i prosijeca parcelu k.č. 1919, 1918, 1914, 1910, 1909, 2908 do puta k.č. 1905; dalje ide sjeveroistočno i siječe k.č. 1901, 1904, 1904, pa istočno preko k.č. 1895, 1894, 1898, 1899, 1482, 1484, 1486, 1495 i 1496 (K.O. Tešanj); presjeca put i ide dalje istočno po granici parcela k.č. 1497, 1499, 1500, 1502, 1507, 1508, 1511/2, 1515/2, zatim ide granicom k.č. 1516 do spoja sa putem Tešanj-Raduša; zatim ide istočno preko mosta istim putem do ukrštanja sa putem R 474, gdje zatvara krug obuhvata plana.

### VI - URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

#### 1. UVODNE ODREDBE

##### Član 10.

Područje obuhvaćeno Regulacionim planom «dugozapad-Tešanj» (revizija) kroz urbanističku postavku predstavlja samostalnu prostornu i funkcionalnu cjelinu koja ima karakter mjesne zajednice, obzirom na planiranu izgradnju i planirani broj stanovnika, kao i sadržaje urbane opreme.

Istovremeno predstavlja prostor koji je sastavni dio općine Tešanj, ako se uzmu obzir postojeći i planirani sadržaji višeg reda: opć. gradskog značaja (nogometni stadion, sportska dvorana, srednjoškolska učionica, tvornica konfekcije, snabdjevački centar) i planirana izgradnja i rekonstrukcija saobraćajne mreže.

ovog Regulacionog plana, dakle, sa prioriteti stambenog namjeni sa razvojem pratećih poslovnih i drugih sadržaja sekundarnog značaja.

U okviru Regulacionog plana zadržavaju se već izgrađeni objekti uz moguće intervencije (rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje) shodno odredbama datim u članu 11. ove Odluke.



iznenađujućim, korekcijskim i drugim smisljenim rješenjima. Pravilne ili nepravilne arhitektonske forme (13), te ova obaveza obavezuje na zadovoljevanje osnovnih uslova utvrđenih ovom Odlukom u pogledu dimenzija građevinske linije prema ulici, udaljenosti od susjednih objekata, maksimalne spratnosti i dr.

Kod kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, Planom su date lamele u nizu, što ne isključuje mogućnost lokacije slobodnostojećih lamela uz obaveznu primjenu optimalnih uvjeta udaljenosti, orijentacije, prostorne organizacije i dr.

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 1,0 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 objekt imati otvore na stambenim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00 m ako neće biti otvora na stambenim prostorijama.

Izuzetno od odredaba prethodnog stava, korisnici susjednih parcela se mogu sporazumjeti da grade dvojne ili objekte u nizu. Ovaj sporazum može uzajamno da obavezuje i više korisnika susjednih parcela.

Sporazum iz prethodnih stavova mora da bude sastavljen u pismenom obliku, ovjeren i dostavljen organu nadležnom za poslove urbanizacije zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti (smjernice iz poglavlja 13.6 «Nivelacija i građevinske linije», kao i na graf. Prilogu br.12).

### c) Spratnost objekata

Planom se utvrđuje spratnost max. P+2.

Za objekte kolektivnog stanovanja Planom se utvrđuje spratnost max P+4.

Za objekte ostalih namjena (poslovni, sportski, snabdjevački, školski i dr.).

Planom se utvrđuje spratnost max. P+2.

Za sve planirane i postojeće objekte utvrđene ovim Planom, daje se mogućnost planiranja suterena i potkrovlja ukoliko se za to ukaže potreba ili to prirodni uslovi

omogućavaju (smjernice iz poglavlja 13.4 «Oblikovanje prostora objekata»)

### d) Nivelacioni elementi

Osnovnom postavkom saobraćajnica i rješanjem niveleze istih, kao i praćenjem niveleze terena, ovim Planom su dati orijentacioni nivelacioni elementi uređenja terena oko objekata (smjernice iz poglavlja 13.6 «Nivelacija», kao i na graf. Pril.br.13).

U postupku izdavanja urbanističkog saglasnosti i rješavanja svake mikrolokacije moguće je detaljno definisati nivelacije mreže saobraćajnica, kao i uslov da nivelacija poda prizemlja objekta, odnosno min kota poda prizemlja iznosi + 0,10 m ili više iznad kot ekološkog uređenog terena.

### e) Arhitektonsko oblikovanje

Iz namjene prostora regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» jasno je uočljivo da se na obuhvaćenom prostoru ovog Plana daje prioritet funkciji stanovanja.

Stoga je potrebno posebnu pažnju obratiti oblikovanju objekata kako kolektivnog tako i individualnog stanovanja u cilju stvaranja dinamičnih kompozicija. Za ove objekte moguća je primjena različitih arhitektonskih formi i elemenata kako po obliku tako i primjenom različitog ali skladnog kolorita, a sve u cilju sprečavanja nastajanja monotono stambenog naselja.

Kod objekata kolektivnog stanovanja ovim Planom su formirane grupe objekata, kojih se mogu planirati i tipske lamele uz primjenu skladnog ali skladnog kolorita.

Kod obrade fasada i krovnih ploha moguća je primjena različitih arhitektonskih elemenata istaka, konzola, loda, balkona, ostakljenih površina i dr.

U oblikovanju i oblikovanju objekata moguća je primjena klasičnih savremenih materijala.

Kod stambenih objekata planiraju se i krovne površine. Za pokrov odaberi se drugi adekvatan. Na susjednim objektima uskladiti međusobne krovne vijence, atike, kao i etaže. U skladu krovnih etaža moguće je planirati otvorene ili natkrivene terase.

Ulaze u stambeni dio ovih objekata planirati sa unutarnje strane dvorišta gdje god

je to moguće, prilazni poslovne prostora stran prema saobraćajnici (ulici).  
Kod oblikovanja objekata poslovne namjene (slobodnostojeći objekti) treba osobenosti u oblikovanju, u skladu sa planiranom namjenom uz primjenu savremenih i klasičnih materijala. Za ove objekte neophodno je ispiti međusobno prozimanje eksternih i internih karakteristika kao i uklapanje u okolni ambijent.

U oblikovanju i uređenju okolnog prostora oko objekata potrebno je voditi računa o lociranju urbanog mobilijara, naročito u zonama kolektivnog stanovanja, zoni školstva i sporta i rekreacije.

Kod uređenja i oblikovanja zelenih površina, potrebno je voditi računa o javnim površinama kao i o uređenju individualnih parcela-dvorišta (smjernice u dijelu ove Odluke «Uslovi uređenja zelenih površina»).

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

Slobodni prostor između zgrada, kao i prostor između regulacionih i građevinskih linija (predbašte) mora se koristiti i oblikovati prema usvojenom parternom rješenju. Na površini predbašte (prema ulici) dozvoljeno je samo sadenje ukrasnog grmlja, cvijeća, sijanje trave i postavljanje drugih baštenskih elemenata koji doprinose ljepšem izgledu ulice. Slobodne površine koje nisu ozelenjene treba obraditi prema svojoj namjeni. Staze moraju biti ograđene, popločane ili asfaltirane, a izuzetno se može dozvoliti nasipanje kamenom rizlom.

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU PRIVREMENIH OBJEKATA

Izgradnja privremenih objekata na obuhvatnom području regulacionog plana nije dozvoljena.

Iznimno, izgradnja privremenih objekata se može odobriti na pojedinim lokalitetima i to u zoni školstva, zoni sporta i rekreacije, zoni kolektivnog i individualnog stanovanja, privrednoj zoni, na zelenim površinama kao i Planom utvrđenim zaštitnim pojasevima (urbanistička suglasnost sa karakterom privremenog trajanja):

za privremena objekta za prodaju i iznajmljivanje, objekata za poslovanje, dr. odnosno vrhova objekata planiranih za ovu prodaju, velikom općinom, vrsta objekata i mjesto iznajmljivanja postavljaju i definišu se kroz urbanističko-tehničke uslove koje utvrđuje nadležni općinski organ za poslove urbanizma).

za prateće objekte koji služe za rekonstrukciju postojećih ili izgradnju novih objekata (kontejneri i sl.); lociranje i uklanjanje definiše se urbanističko-tehničkim uslovima,

za reklamne panoe, stubove i slične objekte koji po svom izgledu, upotrijebljenom materijalu i boji odgovaraju izgledu ulice i okoline i ako svojim položajem ne ometaju saobraćaj vozila i pješaka.

Izgrađeni privremeni objekti mogu ostati na mjestu na kojem je odobrena njihova izgradnja, odnosno postavljanje, onoliko vremena koliko je to odobreno urbanističkom saglasnošću, odnosno odobrenjem za gradnju, a najviše pet godina.

Urbanistička suglasnost za privremene objekte može se izdati samo izuzetno i to na način:

da privremeni objekat ima određeni rok za lokaciju, poslije toga roka se objekat mora porušiti ili ukloniti bez prava vlasnika ili korisnika na naknadu i obaveze davanja nove lokacije, a prostor na kojem se objekat nalazio mora se urediti prema uslovima utvrđenim u rješenju o urbanističkoj saglasnosti, odnosno odobrenju za gradnju,

da zadovoljava normalne odstojanja od susjednih objekata,

da svojim izgledom ne narušava izgled okoline,

da svojom funkcijom ne ometa funkcije ostalih namjene prostora,

da bude građen od lako montaznog materijala te da njegovo rušenje ne traži velika materijalna sredstva, odnosno da je njegova izgradnja i postavljanje moguće u skladu sa mogućnostima i karakteristikama,

da njegovim uklanjanjem neće biti ometan trag njegovog postojanja, odnosno da predmetni prostor mora dovesti u svoju namjenu.

### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH I GOSPODARSKIH OBJEKATA

Kao pomoćni objekti na području regulacionog plana smatraju se: pomoćna vozila (ako nije riječ o stalni objekat), sklopu objekata (društveni objekti), nadstrešnice, ljetne kuhinje, kune za smještaj ogrjeva, mata i slični objekti.

Izgradnja pomoćnih objekata ne može se odobriti.

Pomoćni objekti u okviru individualne izgradnje trebaju da se rješavaju u sklopu arhitektonskog rješenja objekta, - kako bi građevinska parcela ostala slobodna.

Već izgrađeni pomoćni objekti zadržavaju se do realizacije konačnog urbanističkog rješenja.

Izgradnja gospodarskih objekata (staje za držanje krupne i sitne stoke, živine, spremišta za čuvanje poljoprivrednih proizvoda, stočne hrane, objekata za smještaj i održavanje poljoprivrednih mašina i alata i sl. objekti) ne mogu se odobriti.

Svi postojeći pomoćni i gospodarski objekti moraju se ukloniti (porušiti) do roka koji odredi nadležni organ općine Tešanj.

**5. USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

**Član 14.**

Izgradnja objekata na obuhvatnom području ovog Regulacionog plana vrši se na uređenom građevinskom zemljištu.

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

~~...~~

Svaka parcela treba da ima omogućen pristup na ulicu. Do konačne realizacije Plana građevinska parcela može imati drugačiji oblik i površinu od planirane pod uslovom da se na njoj može izgraditi objekat u skladu sa Planom i urbanističkim i tehničkim propisima.

Izgradnja građevina može se vršiti i na neuređenom građevinskom zemljištu, na kome su izvršeni ili će se uporedo sa izgradnjom

vršiti radovi koji obavezuju minimalne obime uređenog zemljišta.

Izgradnja svih objekata vrši se na uređenom građevinskom zemljištu što podrazumijeva:

- da se građevinski objekat može snabdjevati vodom za pice,
- da građevinska parcela ima uslove za izgradnju kanalizacione mreže po sanitarno-tehničkim propisima,
- da građevinska parcela ima obezbjeđen koloski i pješacki pristup,
- da postoji mogućnost priključka objekta na električnu mrežu.

Pod određenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izvršeni radovi utvrđeni Programom uređenja građevinskog zemljišta.

Program uređenja građevinskog zemljišta radi se na osnovu Regulacionog plana za svaku kalendarsku godinu u skladu sa srednjoročnim programom uređenja građevinskog zemljišta koje donosi nadležno Općinsko vijeće u Tešnju.

Program uređenja građevinskog zemljišta za ovaj Plan obuhvata: pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu gradnje,

- izgradnja komunalnih objekata, uređaja i instalacija za zajedničko korištenje,
- izgradnja komunalnih objekata, uređaja i instalacija za pojedinačno korištenje,

predračun troškova uređenja, izvore i način finansiranja (eventualno način udruživanja i usmjeravanje sredstava) utvrđivanje troškova i kriterija koje investitor snosi na ime učešća u troškovima uređenja zemljišta.

nosioce provođenja program

Pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje, po pravilu obuhvata: rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, regulisanje namjene građevinskog parcela ili njihovih dijelova zbog izgradnje planirane saobraćajnice ili objekta,

većnosti komunalne, i druge  
 spriječiti zemljišta, sa odvođenjem  
 izvještajima i analizama  
 izradu urbanističke i tehničke  
 dokumentacije i

- regulisanje stambenih objekata  
 objekte koji se ruse, a nastanjeni su  
 uklanjanje postojećih objekata uređaja  
 i slično prema postavkama iz ovog  
 Plana,
- sanacione radove (odvodnjavanje,  
 nasipanje, ravnanje zemljišta i slično).

Kao komunalni objekti, uređaji i  
 instalacije za zajedničko korištenje u smislu  
 prostornog uređenja smatraju se:

- ulice (kolske i pješačke saobraćajnice,  
 pločnici, skverovi, prilazni putevi,  
 mostovi, trgovi, parking površine i sl.),
- zelene površine (parkovi, nasadi,  
 travnjaci, drvoredi, dječija igrališta i  
 sl.),
- primarni vodovi komunalne  
 infrastrukture,
- objekti, uređaji i instalacije za javnu  
 rasvjetu,
- objekti i uređaji za održavanje javne  
 čistoće,
- objekti javnih skloništa,
- objekti i uređaji za regulisanje  
 vodotokova,
- objekti i uređaji za prevoz putnika u  
 javnom saobraćaju.

Kao komunalni objekti, uređaji i  
 instalacije za pojedinačno korištenje u smislu  
 prostornog uređenja smatraju se:

- objekti, uređaji i instalacije vodovoda i  
 kanalizacije,
- instalacije, uređaji i objekti električne i  
 toplotne energije,
- objekti, uređaji i instalacije PTT  
 saobraćaja i TV saobraćaja.

uslovi za uređenje (pripremanje i opremanje)  
 građevinskog zemljišta.

**6. USLOVI KORIŠTENJA  
 ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM  
 INFRASTRUKTURNIM  
 POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM  
 PODRUČJIMA**

**Član 15**

Izgradnja objekata i posredstvom  
 radova na postojećim zemljištima koje je  
 Regulatornim planom određeno zaštićeno  
 (zaštitni pojas, zaštitni hipotekalni sistem,  
 rekreativno područje, zaštitni pojasevi uz  
 vodotokove i saobraćajnice i sl.)

Iznimno izgradnja objekata i vršenje  
 drugih radova na zaštićenom zemljištu može se  
 odobriti samo ako takva izgradnja i radovi  
 služe u svrhu zaštite, odmora, rekreacije i sl.

Korištenje zaštićenih prostora može se  
 vršiti samo ako takvo korištenje nije u  
 suprotnosti sa svrhom zaštite ili služi u svrhu  
 rekreacije, odmora i sl., uz uslov privremenog  
 korištenja i do roka koji odredi nadležni  
 općinski organ.

Uzimajući u obzir karakter postojećih  
 saobraćajnica u granicama ovog Plana,  
 odnosno postojeću izgrađenost uz  
 saobraćajnice, odredbe iz prethodnog stava se  
 ne mogu primijeniti.

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

Zaštitni pojasevi uz vodotokove  
 Raduške i Mekiške rijeke utvrđuju se u širini  
 od po 10 m sa obe strane, uz uslov regulacije  
 korita kako je Planom određeno.

Zaštitni pojas uz vodotok Muhića  
 potoka utvrđuje se u širini od po 5 m sa obe  
 strane uz uslov regulacije korita kako je  
 Planom određeno.

**7. USLOVI ZA PRIVREMENO  
 KORIŠTENJE POVRŠINA  
 REZERVISANIH ZA DRUGO  
 NAMJENE**

**Član 16.**

Na rezervisanim površinama  
 Regulatornim planom

radovi koji nisu u skladu sa planiranim  
 namjenom površina (urbanističko rješenje)

Na pomenutim površinama, iznimno  
 može dozvoliti izgradnja privremenih objekata  
 i privremeno korištenje ovog zemljišta  
 sljedeće namjene: otvorena pijanica,  
 nadstrešnica, igrališta, sajmišta, parkirališni  
 manji ugostiteljski sadržaji, ljetne bašte i sl.



odluku da se na području obuhvata namjerno  
prirodno nepogoda ovim Planom.

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

### Član 17.

U cilju zaštite stanovništva i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih dejstava sprovodit će se mjere zaštite utvrđene od strane nadležnog općinskog organa odbrane.

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

Pored mjera utvrđenih drugim propisima i aktima, neophodno je u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti definisati urbanističko-građevinske mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda koje uključuju slijedeće:

da svi objekti budu izgrađeni od materijala otpornih na štetne uticaje ratnih dejstava i elementarnih nepogoda,

da se podrumske, odnosno suterenske etaže kako individualnih tako i kolektivnih stambenih objekata i objekata druge namjene konstruktivno prilagode navedenim uslovima,

da se planom odbrane različitih mogućnosti i lokacije skloništa osnovne namjene u zonama kolektivnog stanovanja i zonama sadržaja opštogradskog sadržaja definisanim ovim Regulacionim planom.

lokacije skloništa dopunske zaštite u skladu sa ovim Planom.

## 9. USLOVI ZA UREĐIVANJE FASADA, POSTAVLJANJE OGRADA, PRIVREMENO ZAUZIMANJE ZEMLJIŠTA, POSTAVLJANJE STUBOVA I REKLAMNIH PANOVA, ELEMENTATA URBANOG MOBILIJARA

### Član 18.

Uslovi za postavljanje fasada utvrđuju se urbanističko-građevinskim uslovima, a na osnovu odredbi planiranih u Odluke IV-2, član 11, pod tačkom "Arhitektonsko oblikovanje".

Ograda, odnosno podzida prema ulici može se postaviti na regulacionu liniju ili ako ista nije utvrđena na granicu građevinske parcele.

U pogledu materijala, boje i načina izrade ograde, odnosno podzide uz ulicu moraju se prilagoditi izgledu mjesta, ulice i okolinc.

Ograda između dvije susjedne parcele ne može da bude više od 1,20 m iznad prirodnog ili nâsutog terena.

Ograda na granici parcele prema javnom putu ne može da bude viša od 1,20 m iznad nivoa puta odnosno trotoara duž puta.

Visina podzide ne smije biti veća od 0,20 m u odnosu na nivo višeg terena.

Na području ovog Plana i na građevinskom zemljištu utvrđenom ovim Planom zabranjeno je podizanje ograde od bodljikave žice. Postojeće ograde od bodljikave žice i živica imaju se ukloniti u roku koji odredi nadležni organ općine Tešanj.

Ograda oko parcela sa objektima specifične namjene: privredni objekti, skladišta, gradilišta, moraju biti visoke 2,0 m i građene od punog neprovidnog materijala.

Ograde uz ulicu se moraju redovno održavati. Vrata i kapije uličnih ograda ne smiju se otvarati prema ulici, odnosno ne pločnik van regulacione linije. Postojeće ulične kapije i ograde koje svojom veličinom, oblikom, vrstom materijala i estetskim izgledom narušavaju i štete cjelokupnom izgledu ulica i objekata ili nisu izgrađene na regulacionoj liniji moraju se na zahtjev organa nadležnih za gradnju ukloniti, odnosno sanirati.

Ograda uz ulicu mora se prethodno pribaviti odobrenje od organa nadležnog za poslove urbanizma.

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

ove elemente prilagoditi budućim mjestima ulične i kolne.

Do konačne realizacije ovog regulacionog plana razgrađeno građansko zemljište može se koristiti u druge svrhe koje ovim Planom nisu predviđene, uz uvjet da privremena namjena ne omeđuje osnovnu namjenu prostora (npr. Parkirališta, igrališta, igrališta i sl.).

## 10. USLOVI ZA UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA

### Član 19.

#### a) Uvodne odredbe

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

Prostor obuhvaćen regulacionim planom «Jugozapad-Tešanj» je heterogena cjelina sa izgrađenim i neizgrađenim površinama u slivu vodotoka Raduške i Mekiške rijeke i Mulića potoka.

Na ovom prostoru se međusobno smjenjuju objekti individualne gradnje, kolektivne gradnje, poslovni objekti, javni objekti, zelene površine, kao i saobraćajnice različitih kategorija i karaktera.

#### b) Uslovi za podizanje zelenih individualnih parcela

Ozelenjavanje individualnog prostora nužno je pomoći i usmjeriti putem savjeta i uputstava na licu mjesta, prilikom izgradnje objekta.

Neophodno je da se prostor u pozadini individualnih parcela (ne prema ulici) usmjeri na podizanje stabala voćki patuljastih i klasičnih formi, te grmova bobičavog i jagodičastog ploda, kao i prikladnih vrsta ukrasnih grmova i štelja, čije se osobine

ekotopskim karakterom ovog područja. Takođe je neophodno usmjeriti razvoj povrtlarstva a u sklopu individualnih parcela i regulisati u postupku utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova.

Prostor u prednjem dijelu individualnih parcela (prema ulici) tretirati kao predbašte gdje se dozvoljava sadnja ukrasnog grmlja, cvijeća, sijanje trave i postavljanje različitih

baštenskih elemenata koji doprinose ulepšan izgled ulice.

#### c) Uslovi za podizanje zelenila pred i iza objekata

Uređivanje školskih prostora zelenilom neophodno je izvesti tako da omogućava nastavni i odgojni funkciju. Treba nastojati da se na školskom prostoru stvori dovoljno veliki zeleni prostor, koji će pružati zdravije uslove za boravak učenika, kako u krugu škole, tako i u samoj školskoj zgradi. Treba težiti da se popune zelenilom - svi prazni, prašnjavi i mračni prostori u školskim dvorištima, da se sportski tereni uokvire zelenilom, tako da one ne smeta sportskoj aktivnosti, nego čine ugodaj svježine ambijenta.

Odobrati lokaciju za sadnju bilja u nastavne svrhe tako da školska bašta, cvijetnjak i slični sadržaji budu prisutni u školskom prostoru, kako iz vaspitno-oglednih, tako i zdravstvenih i dekorativnih razloga.

#### d) Uslovi za podizanje zelenila oko dječijih igrališta

Na prostoru dječijih igrališta u dvorištima kolektivnih stambenih objekata potrebno je stvoriti uslove za nesmetanu zabavu i bezbjednu igru djece, što podrazumijeva široke travne površine i izbjegavanje biljnih vrsta sa otrovnim plodovima ili listovima, odnosno vrsta sa trnovitim izraštajima.

#### e) Uslovi za podizanje zelenila u okviru kolektivnog stanovanja

Površine oko objekta kolektivnog stanovanja neophodno je ozeleniti kako drvenastim (naročito četinarima) tako i zeljastim biljnim vrstama, s tim da se ostavi dovoljno travnih površina za igru djece. Ukoliko se radi o stambenoj zgradi, treba osigurati i zelenilo povezano cjelinu.

#### f) Uslovi za podizanje zaštitnog pojasa uz vodotokove

Zaštitni zeleni pojasevi uz vodotokove Raduške i Mekiške rijeke i Mulića potoka formiraju se u cilju njihove zaštite. Neophodna je planska sadnja biljnih vrsta kako u cilju

Zeleni park i u njih u potpunosti rekreativnog namjene i održavanja.

U okviru za postizanje zelenila u okviru sportsko-rekreativne zone.

Zelene površine u okviru sportsko-rekreativne zone obraditi kao travnjake sa sijanjem odabranih vrsta trava otpornih na gaženje.

Sportski tereni se mogu odvajati međusobno živom ogradom.

## 11. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

### Član 20.

Postojeći objekti u okviru Regulatornog plana koji po svojoj namjeni nisu u skladu sa namjenom prostora određenim ovim planom, ne mogu se dograđivati ali se mogu vršiti zahvati u cilju poboljšanja stanovanja ne mijenjajući postojeći gabarit (tekuće održavanje).

Ako su postojeći objekti takvog karaktera da njihovo izmještanje zahtjeva velika materijalna sredstva, mogu se privremeno zadržati pod uslovom da svoju djelatnost usklade u određenom roku, sa okolinom i da je ne zagađuju i ne ometaju osnovnu funkciju na određenom prostoru.

Postojeći objekti na zaštićenim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima u okviru Regulatornog plana ne mogu se dograđivati, niti nadograđivati, ali se mogu vršiti manje adaptacije u cilju poboljšanja standarda stanovanja ili rada i redovnog održavanja objekata.

Postojeći objekti koji su ovim Regulatornim planom planirani za rušenje ne mogu se dograđivati, nadograđivati, niti se na njima mogu vršiti konstruktivne adaptacije, ali objekta.

Postojeći bespravno izgrađeni objekti su objekti bez odobrenja izgrađeni, rekonstruisani, nadograđeni, dograđeni ili započeti (betonirani temelji).

Regulisanje statusa bespravno izgrađenih objekata izvršit će se na jedan od slijedećih načina:

- izdavanjem naknadne urbanističke saglasnosti;

privremeno zadržavanje bespravno izgrađenih objekata u skladu sa Regulatornim planom.

Naknadna urbanistička saglasnost i odobrenje izdavanje izdat će se za bespravno izgrađene objekte koji su sadržani ovim Regulatornim planom.

Privremeno zadržavanje bespravno sagrađenih objekata odobrit će se pod slijedećim uslovima:

- ako se nalaze na prostorima ovog Regulatornog plana, a imaju drugačiju namjenu od predviđene,
- ako se nalaze van granica građevinskog zemljišta i to u zonama zaštitnog zelenila,
- ako ovi objekti svojom funkcijom ne ometaju osnovnu funkciju u prostoru, ako ne zagađuju sredinu, te ako svojim izgledom, materijalom, konstrukcijom odstojanjem i sl. odgovaraju opštim uslovima izgradnje i ako ne predstavljaju opasnost za ljude, okolinu i saobraćaj.

Bespravno izgrađeni i započeti objekti porušit će se u roku koji utvrdi nadležni općinski organ u slučajevima:

- ako ne zadovoljavaju uslove planirane namjene prostora na kome se nalaze, odnosno uslove za privremeno zadržavanje,
- ako se nalaze na prostoru obuhvaćenom infrastrukturnim pojasevima.

## 12. DJELATNOST I USEVI POD KOJIMA SE POJEDINE DJELATNOSTI MOGU OBAVLJATI U PLANIRANOM OBIMU I U PRIVREDNOM PROSTORU

### Član 21.

Prostor obuhvata regulatornog plana u okviru urbane postavke grada Tešnja kao cjeline (Urbanistički plan i Regulatorni plan iz 1991. godine) sa svojim karakteristikama u prostornoj osobenosti namjene površine predstavlja zonu namijenjenu za kolektivno i

individualno stanovanje sa radnim funkcijama.

Standardi za životni razvoja grada u ekonomskom, oblikovnom i funkcionalnom smislu. U više monofunkcionalne zone pretvaraju se u polifunkcionalne prostore (stambeno-poslovna zona). To omogućuje kontinuirano korištenje prostora, ekonomski isplativije korištenje infrastrukture, a oblikovno oplemenjuje prostor namijenjeno svakodnevnom životu.

Sadržaj urbane opreme planiraju se u sklopu kolektivnih stambeno-poslovnih objekta (iz oblasti zdravstva, socijalne zaštite, predškolskog i školskog obrazovanje i sl.).

U okviru obuhvata Regulacionog plana zadržavaju se objekti poslovne namjene, školski i sportski objekti.

Postojeći privredni objekat «Napredak» se zadržava uz uslov primjene ekološki čiste tehnologije.

Osnovne djelatnosti koje su planirane u stambeno-poslovnim objektima su usluge, zanatstvo, trgovina, ugostiteljstvo, administracija i sl.

Na prostoru ovog Regulacionog plana ne može se odobriti poslovna djelatnost kojom se stvara buka, vibracija, dim, prašina, neugodni mirisi, para ili koja na bilo koji drugi način zagađuje životnu sredinu, odnosno ometa osnovnu funkciju stanovanja, kao i Planom definisanu obrazovnu i sportsko-rekreativnu namjenu prostora, a shodno odredbama «Pravilnika o posebnom režimu kontrole djelatnosti koje ugrožavaju ili mogu ugroziti čovjekovu okolinu (»Sl. novine ZE\_DO kantona», broj: 10/2000).

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

#### V. NADZOR I URBANISTIČKI PLAN

##### Član 22.

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

#### Član 23.

Nadzor iz prethodnog člana po potrebi vrše inspekcijiski nadležni organi iz prostornog uređenja, osim iz inspekcijiski koji su zakonom ili podzakonskim aktima savijeni u nadležnost drugog inspekcijiskog organa.

#### VI. KAZNENE ODREDBE

##### Član 24.

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

#### VII -PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Član 25.

Odredbe ove Odluke primjenjivat će se na zahtjeve po kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije doneseno prvostepeno rješenje ili je prvostepeno rješenje poništeno i predmet vraćen na ponovni postupak.

##### Član 26.

Sastavni dio ove Odluke je tekstualni i grafički dio Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» (revizija) prema redoslijedu i razmjerama navedenim u članu 3. iste Odluke.

##### Član 27.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o usvajanju i sprovođenju regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» objavljena u «Službenom glasniku općine Tešanj», broj: 6/91, kao i sve donesene Odluke, a koje su u suprotnosti sa odredbama ove Odluke i ovog Regulacionog plana.

##### Član 28.

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

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINA TEŠANJ

PREDSJEDAVAJUĆI VIJEĆA  
Izudin Ahmetlić, s. r.

Broj: 01-23-2324/02  
Datum: 02.09.2002. godine