

Na osnovu člana 89. člana 97. i člana 105. Zakona o prostornom uređenju («Službeni list SRBiH», broj: 23/88,24/89,10/90,14/90,15/90,14/91) koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o prostornom uređenju («Službeni list R BiH», 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 d o n o s i

O D L U K U 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.

Odredbe 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 pripremu i izradu regulacionih planova i urbanističkih projekata (decembar, 1987).

Tekstualni dio ovog Regulacionog plana se sastoji od:

- Postojeće stanje (analiza i valorizacija),
- Projekcija uređenja i izgradnje 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:

- | | |
|---|--------|
| - Izvod iz Urbanističkog plana općine Tešanj (1984) | 1:3500 |
| - Izvod iz RP «Jugozapad-Tešanj» (1991) | 1:3500 |
| - Prirodne karakteristike | 1:3500 |
| - Postojeća namjena površina | 1:1000 |
| - Postojeća parcelacija | 1:1000 |
| - Postojeće stanje (sintezna karta) | 1:1000 |
| - Karta rušenja | 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 svih organa Općine Tešanj, državnih i privatnih preduzeća i drugih organizacionih oblika, mjesnih zajednica, kao i građana i njihovih udruženja na području općine Tešanj.

Član 6.

Regulacionim planom «Jugozapad-Tešanj» (revizija) i odredbama ove Odluke se utvrđuju:

- 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 izgradnju privremenih objekata,
- uslovi za izgradnju pomoćnih i gospodarskih 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 Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» (u daljem tekstu: Plan) moraju biti u skladu sa Planom.

Kao intervencije u prostoru smatraju se: izgradnja građevina, vršenje građevinskih i drugih radova, izmjena namjene površina i namjene objekata, izmjena spratnosti, izmjena građevinskih i regulacionih linija, te ukupna izmjena svih ili pojedinačnih sadržaja planiranih na ovom prostoru.

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 izgradnju i ona sadrži:

- izvod iz regulacionog plana sa svim elementima predviđenim za objekat koj se planira za gradnju,
- 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 saglasnosti komunalnih preduzeća za priključak komunalne infrastrukture koje su bazirane na idejnom rješenju odgovarajuće komunalne infrastrukture ovog regulacionog 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 se izdaje sa karakterom stalnog trajanja.

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

Za pomoćne objekte ne može se izdati urbanistička 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 odobrava se ako je prethodno utvrđeno da su ispunjeni uslovi predviđeni Zakonom i ovim Planom.

Da su ispunjeni svi uslovi potvrđuje se izdavanjem odobrenja za građenje. Odobrenje za građenje izdaje općinski organ nadležan za poslove urbanizma na način i postupak utvrđen zakonom o prostornom uređenju.

c) 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 «Jugozapad-Tešanj» obuhvata najjužniji dio proširenog urbanog područja općine Tešanj i to prostor unutar sliva Raduške i Mekiške rijeke i Muhića potoka, odnosno dio općine Tešanj zvan Kotlanice i Dolac u sastavu K.O. Raduša i sjeverni dio obuhvata plana zvan Ošljak u sastavu K.O. Tešanj.

Veličina prostora obuhvaćena revizijom Regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» iznosi 57,84 hektara.

Granica plana počinje na raskrsnici saobraćajnice R 474 i lokalnog puta Tešanj Raduša (kod objekta MUP-a), zatim prati regionalni put R 474 u dužini cca 250,0 m gdje 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, presijeca 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 južno granicama k.č. 164,165,162,137/1,138 i dolazi do puta k.č. 148/1; zatim ide zapadno po granici ovog puta do spajanja sa putem Tešanj-Kotlanice (k.č.236) zatim prati ovaj put do spajanja sa putem k.č.237; onda ide sjeverno ovim putem do spajanja sa putem k.č. 100; dalje ide sjeverno do ukrštanja sa putem Tešanj-Raduša (k.č.1966); presijeca ovaj put prema sjeveru do k.č.1919 (K.O. Tešanj), pa skreće istočno i presijeca parcele 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 «Jugozapad-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 u obzir postojeći i planirani sadržaji višeg reda i opće gradskog značaja (nogometni stadion, sportska dvorana, srednjo-školski centar, tvornica konfekcije, snadbjevački centar) kao i planirana izgradnja i rekonstrukcija saobraćajne mreže.

Na obuhvatnom području u granicama ovog Regulacionog plana daje se prioritet stambenoj 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. Neznatan broj objekata (uglavnom pomoćni objekti) planirani su za ruđenje, dok stambeni fond broji ukupno 1457 stambenih jedinica u okviru individualnog i kolektivnog stanovanja.

Saobraćajna postavka područja Regulacionog plana zasnovana je na postojećoj mreži saobraćajnica, predviđenih za rekonstrukciju i modernizaciju kao i formiranje novih saobraćajnica, sa osnovnim ciljem uspostavljanja kvalitetnijeg i bezbjednijeg saobraćajnog kretanja.

Urbanističkom saglasnošću za izgradnju objekata, grupe objekata ili cjelovitih kompleksa kao i sadržaja na ovom području, utvrđuju se urbanističko-tehnički uslovi na osnovu koncepcije regulacionog plana, a prema smjernicama datim u ovom Planu.

Urbanističko-tehnički uslovi sastoje se iz tekstualnog i grafičkog dijela.

2. USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 11.

a) Namjena objekata

Svi planirani objekti, kako individualni tako i kolektivni, ovim Planom se definišu kao stambeno-poslovni, što ne isključuje mogućnost da budu isključivo stambeni ili poslovni, uz uslov da se obezbjedi zadovoljavajuća površina za lociranje sadržaja urbane opreme.

Za većinu postojećih objekata individualnog stanovanja Planom se daje mogućnost rekonstrukcije i definisanja stambeno-poslovne namjene, što ne isključuje mogućnost da budu isključivo stambeni ili poslovni.

Za sve stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte koji se zadržavaju u postojećoj namjeni i gabaritu daje se mogućnost rekonstrukcije fasade, krova i adaptacije u okviru postojećeg gabarita, kao i mogućnost promjene namjene u poslovnu, odnosno stambenu.

Sve poslovne prostor u sklopu individualnih stambeno-poslovnih objekata locirati u prizemlju (ili suterenu) uz mogućnost obavljanja tercijarnih djelatnosti (trgovine, ugostiteljstva, usluga, finih zanata i sl.) i administracije.

U sklopu kolektivnih stambeno-poslovnih objekata u prizemlju locirati sadržaje urbane opreme kako i tercijarne djelatnosti, administraciju i sl.

Sve ostale objekte (školske, vjerske, privredne, sportske, snadbjevačke i dr.) zadržati u Planom definisanoj namjeni (smjernice iz poglavlja 10.0. «Urbanistička postavka», kao i na graf. Prilogu br.9).

b) Regulacione i građevinske linije

Ovim Planom regulaciona linija obilježava površinsku traku koja pripada ulici i koja odvaja javne saobraćajne površine namijenjene pješaku ili drugom vidu saobraćaja od površina namijenjenih za izgradnju.

Regulaciona linija može da se podudara i sa granicama građevinskih parcela definisanih ovim Planom, što je posebno evidentno za zone individualne izgradnje i radnih kompleksa, gdje regulaciona linija određuje položaj ograde a ova linija postaje regulacionom linijom za ogradu.

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija objekata u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih i zaštitnih razloga.

Ovim regulacionim planom utvrđuje se građevinska linija objekta u odnosu na najbližu ulicu i to linija iskoličenja prizemlja. Preko ove linije spratne etaže mogu da prelaze raznim konzolnim istacima max do 3,0 m ali uz uslov da ne prelaze preko utvrđene regulacione linije.

Planom su definisane i orijentacione udaljenosti između objekata. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a u cilju očuvanja slobodnih površina i obezbjeđivanja dovoljne osvjetljenosti objekata, neophodno je definisati odstojanje između najisturenijih dijelova objekta, ne računajući krovnu strehu, na slijedeći način:

- između prizemnih objekata 4,00 m
- između spratnih objekata (P+1) 6,00 m
- između spratnih objekata (P+2) 8,00 m

Predloženi gabariti novih i postojećih objekata dati u urbanističkom rješenju ovog Plana (grafički prilog br.9) nisu fiksni, tj. markica objekata može se korigovati u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova (npr. povećanje ili smanjenje gabarita u odnosu na Planom definisani, izgradnja slobodnostojećih umjesto predloženih objekata u nizu i obrnuto, korekcija gabarita u smislu definisanja pravilne ili nepravilne arhitektonske forme i sl.), a sve ovo uz obavezu da se zadovolje osnovni uslovi utvrđeni ovom Odlukom u pogledu definisanja građevinskih linija 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 predhodnog 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 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 dostavlje organu nadležnom za poslove urbanizma zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti (smjernice iz poglavlja 12.0. «Regulacione i građevinske linije», kao i na graf. Prilogu br.12).

c) Spratnost objekata

Za objekte individualnog stanovanja 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 15.4. «Oblikovanje prostora i objekata»).

d) Nivelacioni elementi

Osnovnom postavkom saobraćajnica i rješenjem nivelete istih, kao i praćenjem nivelete terena, ovim Planom su dati orijentacioni nivelicioni elementi uređenja terena oko objekata (smjernice iz poglavlja 13.0. «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 cm ili više iznad kot eokolnog uređenog terena.

e) Arhitektonsko oblikovanje

Iz namjene prostora regulacionog plana «Jugozapad-Tešanj» jasno je uočljivo da se na obuhvatnom 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 formiranja monotonog stambenog naselja.

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

Kod obrade fasada i krovnih ploha moguća je primjena različitih arhitektonskih elemenata istaka, konzola, lođa, balkona, atika, krovnih badža i sl.

U konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih savremenih materijala.

Kod stambenih objekata planirati kose krovne površine. Za pokrov odabrati crijep ili 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, a ulaze u poslovne prostore na strani prema saobraćajnici (ulici).

Kod oblikovanja objekata poslovne namjene (slobodnostojeći objekti) težiti osobenosti u oblikovanju, a u skladu sa planiranom namjenom uz primjenu savremenih i klasičnih materijala. Za ove objekte neophodno je postići međusobno prožimanje 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 sađenje 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 oivičene, popločane ili asfaltirane, a izuzetno se može dozvoliti nasipanje kamenom rizlom.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU PRIVREMENIH OBJEKATA

Član 12.

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 sve vrste kioska za prodaju štampe, lutrija, cvijeća, gril, peciva i dr, odnosno svi montažni objekti planirani za ovu prodaju (veličina odnosno vrsta kioska, mjesto i način postavljanja definiše 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 definisat će 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 građenje,

- da zadovoljava normalne uslove odstojanja od susjednih objekata,

- da svojim izgledom ne narušava izgled okoline,

- da svojom funkcijom ne ometa funkcije osnovne namjene prostora,

- da bude građen od lahko montažnog materijala te da njegovo rušenje ne traži velika materijalna sredstva, odnosno da po mogućnosti bude montažno-demontažnog karaktera,

- da njegovim uklanjanjem neće ostati trag njegovog postojanja, odnosno da se predmetni prostor mora dovesti u svoju pravu namjenu.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH I GOSPODARSKIH OBJEKATA

Član 13.

Kao pomoćni objekti na prostoru regulacionog plana smatraju se: garaže za osobna vozila (ako nije riješen kao stalni objekat u sklopu objekta druge namjene), nadstrešnice, ljetne kuhinje, šupe za smještaj ogrjeva, alata 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.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata dijeli se na građevinske parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više postojećih katastarskih čestica, odnosno njihovih dijelova. Parcelacija se radi na osnovu ovog Plana (graf. Prilog br. 11 i poglavlje 11.0 tekstualnog dijela). 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 izvršiti radovi koji obezbjeđuju minimalne obime uređenja građevinskog zemljišta.

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

- da se građevinski objekat može snabdijevati vodom za piće,
- da građevinska parcela ima uslove za izgradnju kanalizacione mreže po sanitarno-tehničkim propisima,
- da građevinska parcela ima obezbjeđen kolski i pješački 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,
- mjere i dinamiku izvršenja radova,
- nosioce provođenja programa.

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,
- geološka, geomehanička, seizmička ispitivanja zemljišta sa odgovarajućim izvještajima i analizama,
- izradu urbanističke i tehničke dokumentacije,
- regulisanje stambenih odnosa za objekte koji se ruše, a nastanjeni su,
- uklanjanje postojećih objekata, uređaja i slično prema postavkama iz ovog Plana,
- sanacione radove (odvodnjavanje, nasipanje, ravnjanje 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.

Urbanističkom saglasnošću utvrđuje se uslovi za uređenje (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta.

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

Član 15.

Izgradnja objekata i vršenje drugih radova ne može se vršiti na zemljištu koje je Regulacionim planom utvrđeno ka zaštićeno (zaštitne zone, zaštitni infrastrukturni sistemi, rekreativno područje, zaštitni pojasevi uz vodotokove i saobraćajnice i sl.).

Izuzetno, 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 izgrađenoost uz saobraćajnice, odredbe iz prethodnog stava se ne mogu primijeniti.

Ovim Regulacionim planom sve saobraćajnice ili njihovi dijelovi imaju karakter i elemente gradske ulice, te je potrebno postupati po Planom utvrđenim regulacionim 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 DRUGE NAMJENE

Član 16.

Na rezervisanim površinama utvrđenim ovim Regulacionim planom ne mogu se graditi objekti niti vršiti građevinski radovi koji nisu u skladu sa planiranom namjenom površina (urbanističko rješenje).

Na pomenutim površinama, iznimno se može dozvoliti izgradnja privremenih objekata i privremeno korištenje ovog zemljišta za sljedeće namjene: otvorena pijaca, nadstrešnica, igrališta, sajmišta, parkirališta, manji ugostiteljski sadržaji, ljetne bašte i sl., uz uslov da se ne ometa osnovna namjena prostora utvrđena 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 sljedeće:

- 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 razmotre mogućnosti i lokacije skloništa osnovne namjene u zonama kolektivnog stanovanja i zonama sadržaja opštegradskog sadržaja definisanim ovim Regulacionim planom,
- da se planom odbrane definišu moguće lokacije skloništa dopunske zaštite u skladu sa ovim Planom.

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

Član 18.

Uslovi za uređivanje fasada utvrđuju se urbanističko-tehničkim uslovima, a na osnovu odredbi datih u dijelu Odluke IV-2, član 11. pod e «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 okoline.

Ograda između dvije susjedne parcele ne može da bude više od 1,20 m iznad prirodnog ili nasutog 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 na 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 zamijeniti.

Za izgradnju popravljane i bojenje 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 kolske pješačke komunikacije uz uslov da ne ometaju funkcionisanje saobraćaja, ulazak u objekat i sl. U pogledu materijala, boje i načina izrade, ove elemente prilagoditi izgledu mjesta, ulice i okoline.

Do konačne realizacije ovog regulacionog plana neizgrađeno građevinsko zemljište može se koristiti u druge svrhe koje ovim Planom nisu predviđene, uz uslov da privremena namjena neće ometati osnovnu namjenu prostora (npr. Parkirališta, sajmišta, 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 Muhića 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 šiblja, čije se osobine podudaraju sa postojećom vegetacijom i datim ekološkim 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 ljepšem izgledu ulice.

c) Uslovi za podizanje zelenila ispred školskih objekata

Uređivanje školskih prostora zelenilom neophodno je izvesti tako da ono ima nastavnu i oglednu 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 ono ne smeta sportskoj aktivnosti, nego čine ugodaj svježine ambijenta.

Odobri 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. Rasporediti zelenilo, da to sve zajedno čini jednu skladnu povezanu cjelinu.

f) Uslovi za podizanje zaštitnog pojasa uz vodotokove

Zaštitni zeleni pojasevi uz vodotokove Raduške i Mekiške rijeke i Muhića potoka formiraju se u cilju njihove zaštite. Neophodna je planska sadnja biljnih vrsta kako u cilju zaštite, tako i u cilju formiranja rekreativnog pojasa uz vodotokove.

g) Uslovi za podizanje 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 Regulacionog 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 Regulacionog 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 Regulacionim planom planirani za rušenje ne mogu se dograđivati, nadograđivati, niti se na njima mogu vršiti konstruktivne adaptacije, ali se mogu vršiti radovi redovnog održavanja objekata.

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,
- privremenim zadržavanjem bespravno izgrađenog objekta,

- rušenjem bespravno izgrađenog ili započetog objekta.

Naknada urbanistička suglasnost i odobrenje za građenje izdat će se za bespravno izgrađene objekte koji su sadržani ovim Regulacionim planom.

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

- ako se nalaze na prostorima ovog Regulacionog 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 poružit 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 zaštitnim infrastrukturnim pojasevima.

12. DJELATNOST I USLOVI POD KOJIMA SE POJEDINE DJELATNOSTI MOGU OBAVLJATI U PLANOM PREDVIĐENOM POSLOVNOM ILI PRIVREDNOM PROSTORU

Član 21.

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

U skladu sa zahtjevima razvoja grada u ekonomskom, oblikovnom i funkcionalnom smislu sve se više monofunkcionalne zone pretvaraju u polufunkcionalne 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 objekata (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 uskladiti u roku kojeg odredi nedležni općinski organ.

V - NADZOR I UPRAVNE MJERE

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 inspekcijski organi.

Član 23.

Nadzor iz prethodnog člana, po pravilu, vrši inspektor za urbanizam i građevinarstvo, osim u slučajevima koji su zakonom ili podzakonskim aktom stavljeni u nadležnost drugog inspektora ili drugog organa uprave.

VI - KAZNE NE 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 ranije 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
