



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

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

**PRIJEDLOG**

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine FBiH", broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člana 26., člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04, 50/07 i 84/10), člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Općine Tešanj na svojoj \_\_\_\_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2017. godine, donosi

**ODLUKU  
O USVAJANJU I PROVOĐENJU ZONING PLANA "POSLOVNA ZONA GLINIŠTE"**

**1. Opće odredbe**

**Član 1.**

Ovom odlukom usvaja se Zoning plan "Poslovne zone Glinište".

**Član 2.**

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

**2. Sadržaj plana**

**Član 3.**

Zoning plan sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio zoning plana čine:

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

Grafički dio zoning plana čine:

- Izvod iz plana šireg područja (Prostorni plan)
- Karta postojećeg stanja
- Zoning karta
- Karta sa dozvoljenim i uslovno dozvoljenim namjenama

- Karta sa okvirnom dispozicijom objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena
- Službena karta
- Karta građevinskih i regulacionih linija
- Plan parcelacije

### 3. Definicije pojedinih termina

#### Član 4.

**Zoning** – podjela prostora u područja (zone) određenih zajedničkih obilježja (fizičkih ili upotrebni, vrijednosnih i sl.). Zoniranje je podjela teritorija prema širem pojmu namjene zemljišta;

**Zona** – pojam koji se u prostornom planiranju i urbanizmu koristi za određivanje namjene površine. Zona je površina od više prostornih cjelina koji predstavlja jednu homogenu skupinu funkcija iste namjene i predstavlja dio mehanizma regulisanja prostornog razvoja.

**Namjena** je aktivnost, zauzimanje, korištenje koje se provodi ili se planira obaviti na parceli zemljišta ili u građevini.

**Građevinska parcela** je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini ili zemljište na kojem je predviđeno građenje građevine i uređenje površina koje će služiti toj građevini koje ima pristup na saobraćajnicu u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta.

**Izgrađena površina parcele** je definisana površina na kojoj su izgrađene postojeće nadzemne i podzemne građevine i nadstrešnice.

**Regulaciona linija** je planska linija definirana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

**Građevinska linija** je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabariti građevine ne smije preći.

**Građevinsko zemljište** je neizgrađeno i izgrađeno zemljište u gradskim, mješovitim i seoskim naseljima, koje je prostornim i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju građevina i druge zahvate u prostoru.

**Prizemlje (P)** – je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda sprata ili krova).

**Suteren (S)** – je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.

**Podrum (Po)** – je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

**Sprat** – je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

**Potkrovlje (Pk)** – je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

**Visina građevine** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz fasadu građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg sprata, odnosno do vrha nadzida potkrovlja.

**Stambeni objekat** je građevina stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli.

**Stambeno-poslovni objekat** je građevina stambene i poslovne namjene na posebnoj građevinskoj parceli.

**Parkiralište** – uređen prostor za smještaj jednog ili više motornih vozila.

**Javne površine** – su sve površine čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uslovima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovi i zelene površine u naselju, rekreacione površine i sl.)

**Poslovna zona** – je područje namijenjeno smještaju poslovnih objekata.

**Poslovno-proizvodna zona** je područje namijenjeno smještaju poslovno-proizvodnih pogona, koji značajno ne opterećuju okoliš.

**Stambena zona** – je područje namijenjeno za stanovanje, različitih tipoloških formi objekata individualnog ili kolektivnog stanovanja.

**Stambeno-poslovna zona** je područje namijenjeno za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim stambenim objektima.

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

#### 4. Granice prostorne cjeline

##### Član 5.

U skladu sa Odlukom o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Poslovna zona Glinište", u daljem tekstu Zoning plan, granica obuhvata iznosi oko 76,16 ha, obuhvata lokalitet čiju zapadnu granicu predstavlja granica obuhvata poslovne zone „Ciglana“ Jelah, na sjevernoj strani granicu predstavljaju granice parcela u okviru građevinskog rejona na tom lokalitetu i dio pojasa magistralne ceste, dok sa istočne i južne strane granicu predstavlja lokalna cesta kroz naselje i dio regionalne ceste R-474.

Gore navedeno područje Plana je u obuhvatu razvojnog općinskog planskog dokumenta- Prostorni plan Općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj; 7a/09).

##### Član 6.

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

- zona P1 / poslovna zona/ cca 8,18 ha
- zona P2 / poslovno-proizvodna zona/ cca 22,22 ha
- zona P3 / stambena zona / cca 11,56 ha
- zona P4 / stambeno-poslovna zona / cca 18,78 ha
- zona P5 / zelena zona/ cca 0,76 ha
- zona P6 / turističko-rekreativna zona/ cca 5,55 ha
- zona P7 / zona saobraćaja/ cca 2,68 ha
- zona P8 / zona sigurnosti dalekovoda/ cca 4,72 ha
- zona P9 / zona zaštite vodnog pojasa/ cca 1,36 ha

Granice svih zona su prikazane na grafičkom prilogu broj 3. Zoning karta.

##### Član 7.

**Zona P1** - ima ukupnu površinu od cca 8,18 ha. Poslovna zona je definisana izgrađenom strukturom na sjevernoj strani obuhvata zoning plana, na površini duž magistralnog puta M-4 koja je karakteristična po privrednim subjektima. Poslovna zona se dalje razvija u centralnom dijelu predmetnog obuhvata, kao kontakt zona između poslovno-proizvodne zone i stambene zone. Zona poslovanja ima ulogu razvoja kapaciteta poslovnih sadržaja i razdvaja zone proizvodnje i stanovanja.

##### Član 8.

**Zona P2** - ima ukupnu površinu od cca 22,22 ha. Pozicioniranje zone uslovljeno je postojećom izgrađenom strukturom koja odgovara ovoj namjeni, oko čijih se površina predviđa proširenje površine poslovno-proizvodne zone. Proizvodno-poslovna zona je najrazvijenija u južnom dijelu obuhvata sa lijeve i desne strane nove saobraćajnice do dijela regionalne saobraćajnice R-474.

##### Član 9.

**Zona P3** - ima ukupnu površinu od cca 11,56 ha, izgrađena individualnim stambenim objektima jednoporodičnog tipa stanovanja, slobodnostojeći objekti na privatnim parcelama. Zastupljena najviše na istočnoj strani koja je ujedno i granica obuhvata plana, dok je takođe znatno prisutna na sjeverozapadnom dijelu plana, lijevo od rijeke Radušice.

##### Član 10.

**Zona P4** - ima ukupnu površinu od cca 18,78 ha, zona koja prati širenje poslovnih sadržaja uz značajne saobraćajne pravce (magistralni put M-4), takođe zamišljena kao zona između dvije stambene zone koje su odvojene fizičkom strukturom-saobraćajnicom.

Na istočnom dijelu uz obuhvat, stambena zona nije imala kontinualan niz izgradnje, te se planom na neizgrađenim parcelama predviđa izgradnja stambeno-poslovne zone nastala kao simbioza između planiranog poslovanja i postojećeg stanovanja.

#### **Član 11.**

**Zona P5** - ima ukupnu površinu od cca 0,76 ha.

Predmetna lokacija je fragmentisana zelenom matricom ali sa izuzetnim potencijalom. U zelenu zonu spadaju funkcije zaštite okolnog prostora od negativnih uticaja tehnoloških procesa koji se odvijaju u zonama poslovanja i proizvodnje, formiranje prijatnog ambijenta, regulacija mikroklimatskih uslova kao i zadržavanje vegetacije uz vodotok.

#### **Član 12.**

**Zona P6** - zauzima ukupnu površinu od cca 5,55 ha, koja je u privatno vlasništvu, nastala na eksploatacijom zemljištu gline.

#### **Član 13.**

**Zona P7** - ukupna površina od cca 2,68 ha pod saobraćajnom mrežom u kojoj spadaju prostor magistralnog puta M-4 Jelah – Tešanjka na sjeveru, Regionalnog puta RP-474 Jelah – Tešanj na jugu i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica i pristupnih puteva, dok pristupni putevi do parcela koji su neplanske gradnje nisu uzeti u obzir.

#### **Član 14.**

**Zona P8** - u ovu zonu spada dalekovod 110 kV Doboje – Teslić- i dalekovod 35kV, zaštitnog pojasa sigurnosti od cca 4,72 ha.

#### **Član 15.**

**Zona P9** - na području obuhvata protiče rijeka Radušica, koja teče prirodnim tokom, zauzima ukupnu površinu od cca, 1.36 ha.

### **5. Uslovi određivanja načina korištenja zemljišta**

#### **Član 16.**

**Zona P1** je namijenjena isključivo sadržajima poslovanja, ali se na istoj građevinskoj parceli mogu obavljati i srodne djelatnosti kao što su uslužne, trgovačke i slično.

U poslovnoj zoni uslovno se mogu dopustiti poslovne, uredske i upravne zgrade, samostalne trgovine, ostali zanatski objekti, čija djelatnost ne uznemiruje okolinu, objekti za kulturne i zdravstvene, objekti za zabavu.

Unutar ove zone zabranjena je izgradnja stambenih objekata, izgradnja objekata za privremeno stanovanje, djelatnosti koje ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone.

Postojeće stanje parcelacije se zadržava, ostavlja se mogućnost vlasnicima parcela i investitorima da u okviru zone planiraju širenje odnosno spajanje parcela.

#### **Član 17.**

**Zona P2** je namijenjena isključivo poslovno-proizvodnim sadržajima, proizvodni pogoni svih vrsta koji značajno ne ugrožavaju radnu i životnu okolicu, zatvorena i otvorena skladišta.

Uslovno se mogu dopustiti stanovi za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, te klijente i poslovne partnere vlasnike pogona koji čine sastavni dio građevinskih objekata i uračunavaju se u dopušteni gabariti građevina.

Unutar ove zone zabranjena je izgradnja stanova koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti i vlasnike pogona te i djelatnosti koje ometaju primarnu namjenu zone.

#### **Član 18.**

**Zona P3** je namijenjena isključivo sadržajima stanovanja, prvenstveno se odnosi na individualne stambene zgrade ili zgrade u nizu.

Uslovno se mogu dopustiti uređenje površina u namjeni poljoprivrede za vlastite potrebe (staklenici, plastenici).

Unutar ove zone zabranjena je izgradnja objekata poslovne i poslovno-proizvodne namjene, i izgradnja objekata čije djelatnosti ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone.

#### **Član 19.**

**Zona P4** predstavlja stambeno-poslovnu zonu, površine cca 16,6 ha. Naziv zone opisuje prisustvo dvaju funkcija, poslovanje i stanovanje. Stanovanje je predviđeno u prizemnoj etaži planiranih objekata. Postojeće stanje površina unutar ove zone je pretežno neizgrađeno i nalazi se između zona stanovanja i poslovanja. Zona je zamišljena kao element povezivanja između dvije funkcionalne cjeline stanovanja i poslovnih djelatnosti koje se dijelom oslanja na zonu P2, u jugoistočnom dijelu obuhvata, a na sjeveroistočnom dijelu obuhvata graniči dijelom sa zonama P1 i P3. Ostavlja se mogućnost dijeljenja i spajanja parcela, u zavisnosti od interesa budućih investitora.

Dozvoljena je gradnja sadržaja koji su kompatibilni sa namjenom zone, poslovni i uredski sadržaji, samostalne trgovine i ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo koje ne ometa primarnu namjenu zone.

Uslovno se mogu dopustiti sadržaji stanovanja u vidu apartmanskog smještaja, društvenih djelatnosti iz oblasti zdravstva (privatne ordinacije), kulture (multimedijalni prostori za prezentacije i izložbe) i obrazovanja (škola za učenje jezika i slično.)

Unutar ove zone nije dopuštena izgradnja objekata poslovne i poslovno-proizvodne namjene i izgradnja objekata čije djelatnosti ometaju bukom, vibracijom, dimom, prašinom, neugodnim mirisima primarnu namjenu zone.

#### **Član 20.**

**Zona P5** zelene površine unutar zone koje predstavljaju grupaciju dendrofonda u funkciji zaštitnog zelenila od negativnih uticaja saobraćaja i vizuelna barijera, takođe formira urbansitički profil saobraćajnice.

Unutar zone dopušteno je unaprijediti stanje sadnjom drveća ili druge vegetacije u skladu sa kantonalnim šumsko-razvojnim planom i formirati aleje uz saobraćajne pravce .

Uslovno se može dopustiti postavljanje urbanog mobilijara, izgradnja pješačkih i trim staza, šetnica i slično uz zadovoljavanje okolinskih uslova i objekata javne higijene, uz zadovoljavanje okolinskih uslova

Unutar zelene zone nije dopuštena izgradnja fizičkih struktura.

#### **Član 21.**

**Zona P6** predstavlja zonu namijenjenu turizmu i rekreaciji u čijem se sastavu nalazi vještačko jezero u privatnom vlasništvu. Ostavlja se mogućnost dijeljenja i spajanja parcela, u zavisnosti od interesa investitora.

Unutar zone dopušteno je unaprijediti stanje izgradnjom novih sadržaja turizma, izgradnja sportskih terena bez tribina (igrališta za tenis, nogomet, i slično), zelene površine za odmor (hortikulturno uređenje), postavljanje urbanog mobilijara, izgradnja dječijih igrališta , izgradnja pješačkih staza.

Uslovno se mogu dopustiti objekti ugostiteljstva i trgovine.

Unutar zone nije dopuštena izgradnja fizičkih struktura, koje nisu u primarnoj funkciji zone.

#### **Član 22.**

**Zona P7** namijenjena je nesmetanom i sigurnom odvijanju kolskog i pješačkog saobraćaja.

Unutar zone saobraćaja dopuštena je izgradnja saobraćajnica, uključujući kolovoze, pločnike i pješačke prelaze, trgove i javna parkirališta, podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i semafora i hortikulturno uređenje koje ne ometa bezbjednosno odvijanje saobraćaja.

Unutar zone saobraćaja uslovno se može dopustiti postavljanje reklamnih panoia i vizuelna signalizacija u komercijalne svrhe, sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima za postavljanje samostalnih reklamnih objekata.

U zoni saobraćaja nije dopuštena izgradnja fizičkih struktura i radovi suprotno namjeni u putnom pojasu, ako posebnim propisom nije drugačije predviđeno.

#### **Član 23.**

**Zona P8** predstavlja zonu sigurnosti dalekovoda. U skladu sa odredbama Pravilnika o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV (Sl. Glasnik BiH br.

23/2008), širina područja zone sigurnosti horizontalne ravnine za dalekovode nazivnog napona 110kV iznosi 20m.

Zavješnja krajnjih faznih provodnika su podjednako udaljena od granica zone sigurnosti.

Unutar zone sigurnosti dalekovoda nije dopuštena izgradnja objekata visokogradnje, sadnja raslinja koje može ugroziti sigurnost ljudi, imovine, objekata i opreme, te i izvođenje radova niti zahvata koji mogu ugroziti pristup dalekovodu i normalno funkcionisanje dalekovoda.

Izuzetno, unutar zone sigurnosti dalekovoda uslovno se može dopustiti gradnja objekata samo uz pismenu saglasnost vlasnika objekta prenosne mreže koja se izdaje u skladu sa tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova.

Vlasnici i korisnici zemljišta dužni su vlasniku objekta prenosne mreže omogućiti pristup elektroenergetskom objektu u zoni sigurnosti radi održavanja.

Obuhvat ovog plana ukršta postojeći 35kV dalekovod Tešanj – Jelah. Zona sigurnosti za dalekovod ovog naponskog nivoa definisana je Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Službeni list SFRJ, broj 65/88).

#### **Član 24.**

**Zona P9** čini zaštitnu zonu vodnog pojasa. Unutar vodne zone dopuštena je regulacija vodotoka i vodnih površina i zaštita od voda, kanali za odvodnjavanje i navodnjavanje, uređenje bujica i zaštita od erozije.

Unutar zone vodnog pojasa uslovno se može dopustiti hortikulturno uređenje ipostavljanje urbanog mobilijara.

U zoni vodnog pojasa nije dopuštena izgradnja fizičkih struktura i radovi suprotno namjeni u vodnom pojasu, ako posebnim propisom nije drugačije predviđeno.

### **6. Uslovi uređenja građevinskih parcela**

#### **Član 25.**

Zoning planom su predviđene parcele za infrastrukturne sisteme prethodno definisane Regulacionim planom poslovne zone 'Glinište', koje su prikazane na grafičkom prilogu 'Službena karta'.

#### **Član 26.**

Građevinska linija se može poklapati sa regulacionom linijom. Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

#### **Član 27.**

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekata unutar građevinskih i regulacionih linija.

#### **Član 28.**

U slučaju proširenja parcela unutar obuhvata plana vrijedit će i dalje osnovni principi plana, kao što su koeficijent iskorištenosti, koeficijent izgrađenosti, spratnost, građevinske i regulacijske linije i dr. za pripadajuću zonu.

#### **Član 29.**

##### **Zona P1**

- Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti
  - Ki - 0,29
  - Pi - 11 %
- Tip građevina

Građevine namjenjene poslovanju. Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih jedinica koje moraju zadovoljiti propisane koeficijente. Tip građevina je slobodnostojeći objekat na parceli.

- Minimalna i maksimalna veličina parcele

Planom parcelacije utvrđuje se veličina, oblik i položaj parcela, u okviru ovog Zoning plana postojeća parcelacija se uzima kao prioritarna. Međutim, građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od

spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele. Svaka parcela ima pristup na javnu saobraćajnicu.

Površina pristupnog puta, kao što je to već prethodno primjenjeno u praksi, je formiran kao zasebna katastarska parcela koja je u zemljišnim evidencijama kao javna površina ili kao suvlasništvo investitora.

- Maksimalna visina/spratnost građevine

Vertikalni gabariti za poslovne objekte su maksimalne spratnosti (P+1 do P+4), a moguća ukupna visina prizemne etaže iznosi maksimalnih 9,00 m. Na lokacijama na kojima konfiguracija terena to dozvoljava moguće je planirati objekte sa suterenskom ili podrumskom etažom («Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

Maksimalna visina objekata poslovnog sadržaja u cilju urbanog akcenta u prostoru može biti P+8.

- Maksimalni gabariti građevine

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

- Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

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

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

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

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama.

Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

- Pristup mjestima javnih okupljanja i parkovima  
Svaka građevinska parcela ima pristupni put do građevinske parcele, odnosno direktan pristup na javnu površinu.
- Potreban broj parking prostora  
Dovoljan broj parking mjesta za individualne objekte se predviđa u okviru pojedinačnih parcela.
- Uslovi uređenja vanjskih površina  
Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo koje se ne smije ograđivati i mora se urediti tako da se omogući nesmetan pješački saobraćaj.
- Zaštita okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala  
Ovim Planom se uslovljava planiranje i građenje građevina kojima se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćenje zraka, zagađivanja podzemnih ili površinskih voda, zaštita od požara itd.).  
Unutar područja obuhvata ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao neposredno ili potencijalno ugrožavati život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekove okoline.  
U cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okolinu u okviru objekata i parcela neophodno je osigurati sve potrebne mjere koje podrazumijevaju slijedeće:

- Sakupljanje i privremeno skladištenje (do odvoza) otpada na parceli se mora obavljati na način da se ni otpad ni njegove posljedice ne mogu širiti van građevinske parcele niti prodirati u tlo;

- otpadne vode i nečiste oborinske vode se moraju sakupljati i odvoditi nepropusnim kanalima, na takav način da prije pročišćavanja ne mogu doći u dodir sa tlom;
- Zaštita zraka, tla i vode u smislu zabrane korištenja otrovnih plinova, prašine, kemijskih sredstava i sl;
- Potrebno je održati prirodni ili uređeni zeleni pokrov na svim površinama za koje, u skladu s ostalim uslovima ovog Plana, nije određena druga funkcija;
- smanjenje prekomjerne buke sadnjom drvoređa i tampona zelenilo između saobraćajnice i građevina;
- Zabrana vršenja djelatnosti u obuhvatu Plana kojom se stvara buka iznad maksimalno dozvoljenog nivoa propisanog zakonom, vibracije, dim, prašina, neugodni mirisi, para ili na bilo koji drugi način zagađuje životna sredina.
- Kod građevina, gdje se planira uređenje sadržaja, koji je potencijalni izvor buke, potrebno je uz glavni projekt izraditi i projekt zaštite od buke, gdje će se utvrditi posebni uslovi za sprječavanje širenja buke u bližu i dalju okolinu;
- Druge mjere u cilju zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na okolinu.

- Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju objekata u ovoj zoni primjenjivati savremene materijale – beton, staklo, čelik, a arhitektonske forme prilagoditi i uskladiti ritmom i elementima već izgrađenih objekata. Takođe, potrebno je od projektanta zahtjevati da prednost imaju materijali sa svojstvima trajnosti i lakog održavanja.

Na objektima se trebaju primjenjivati rješenja koja omogućavaju dobivanje energije na održiv način, po mogućnosti iskoristiti krovne površine. Krovovi objekata se planiraju primjereno klimatskim uslovima ovog područja, odnosno preporučuje se da budu kosi, u nagibu, na kojim je moguće postaviti sunčeve kolektore, rasvjetne, reklamne i slične elemente. Objekte je potrebno graditi od čvrstih materijala uz poštovanje propisa i standarda građenja. Arhitektonsko oblikovanje vizuelno komunicira sa okruženjem, od važnosti je da objekti budu građeni u skladu sa lokacijom tako da zadovoljavaju estetske propise.

- Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život i rad. Elektroenergetske i telekomunikacione vodove potrebno je graditi kao podzemne, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte sa minimizacijom vizuelnog uticaja ili u sklopu objekata, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi kao optičku (FTTx ) u kablovskoj kanalizaciji.

Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima i kablovski podzemno priključenu.

### Član 30.

#### *Zona P2*

- Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele  
Maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone iznosi maksimalno  $K_i=1$ , a procenat izgrađenosti maksimalno  $P_i=60\%$ .
- Tip građevina  
Planirane građevine unutar ove zone su slobodnostojeći objekti na parceli poslovno-proizvodne namjene.
- Minimalna i maksimalna veličina parcele

Planom parcelacije utvrđuje se veličina, oblik i položaj parcela, u okviru ovog Zoning plana postojeća parcelacija se uzima kao prioritarna. Međutim, građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele.

Svaka građevinska parcela treba da ima pristupni put do građevinske parcele ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na javnu površinu. Površina pristupnog puta, kao što je to već prethodno primijenjeno u praksi, je formiran kao zasebna katastarska parcela koja je u zemljišnim evidencijama kao javna površina ili kao suvlasništvo investitora.



Svaka parcela ima pristup na javnu saobraćajnicu, i pješački pristup sa desne strane saobraćajnice odnosno na istočnoj strani glavne saobraćajnice.

Parcele ovih objekata imaju privatni karakter, i kao takve se mogu ograditi po granicama parcela.

- Maksimalna visina/spratnost građevine

Vertikalni gabariti za proizvodno-poslovne objekte su maksimalne spratnosti P+1, s tim da je moguća ukupna visina prizemne etaže do maksimalnih 9m, dok je sprat uglavnom predviđen za smještaj administrativnih sadržaja.

- Maksimalni gabariti građevine

Gabariti objekata su definisani na osnovu urbanih standarda, a sve u cilju funkcionalnosti prostora. Veličina objekata jer različita u zavisnosti od saobraćajnog pristupa, veličine parcele, manipulativne površine potrebe za bezbjednosno funkcionisanje namjene objekta, a sve detaljnije definisano urbanističko tehničkim uslovima.

Na grafičkom prilogu br.5 'Okvirna dispozicija objekata dozvoljenih i uslovno dozvoljenih namjena (horizontalni i vertikalni gabariti)' je prikazana prostorna organizacija objekata u ovoj zoni. Na osnovu ovog grafičkog priloga zaključuje se okvirni minimalni gabarit objekta od 580 m<sup>2</sup> – do 2,731 m<sup>2</sup> okvirnog maksimalnog gabarita.

- Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

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

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

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

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međe linije parcele mora biti minimalno 3,00 m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00 m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele investitora (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

- Potreban broj parking prostora

Dovoljan broj parking mjesta za poslovno-proizvodne objekte se predviđa u okviru pojedinačnih parcela.

- Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 25% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo. Potrebno je zadržati što je više moguće postojeće zasade, drveće na parceli, kako bi se stvorio tampon između šireg okruženja i proizvodno-poslovnih objekata.

- Uslovi koji se mogu zadovoljiti zbog zaštite okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od proizvodnih objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;

- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

- **Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala**

Pri oblikovanju objekata u ovoj zoni primjenjivati savremene materijale – beton, staklo, čelik, a arhitektonske forme prilagoditi i uskladiti ritmom i elementima već izgrađenih objekata. Takođe, potrebno je od projektanta zahtijevati da prednost imaju materijali sa svojstvima trajnosti i lakog održavanja.

Na objektima se trebaju primjenjivati rješenja koja omogućavaju dobivanje energije na održiv način, po mogućnosti iskoristiti krovne površine. Krovovi objekata se planiraju primjereno klimatskim uslovima ovog područja, odnosno preporučuje se da budu kosi, u nagibu, na kojim je moguće postaviti sunčeve kolektore, rasvjetne, reklamne i slične elemente. Objekte je potrebno graditi od čvrstih materijala uz poštovanje propisa i standarda građenja.

- **Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture**

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život i rad. Elektroenergetske i telekomunikacione vodove potrebno je graditi kao podzemne, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte sa minimizacijom vizuelnog uticaja ili u sklopu objekata, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata. Telekomunikacionu infrastrukturu izvoditi kao optičku (FTTx) u kablovskoj kanalizaciji.

Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima i kablovski podzemno priključenu.

### Član 31.

#### Zona P3

- **Dozvoljena gustina naseljenosti**

Prema planskim normativima, dvije stambene jedinice po jednom individualnom stambenom objektu, a za svaku stambenu jedinicu po jedno domaćinstvo, prosječne veličine 3,3 člana.

- **Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele**

Maksimalan dopušten koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone izonsi  $Max K_i = 1$ , a procenat izgrađenosti  $max P_i = 40 \%$ .

- **Tip građevina**

Stambeni objekti koji se zadržavaju ili planiraju u okviru predmetne zone su individualnog tipa stanovanja, slobodnostojeći na parceli.

- **Minimalna i maksimalna veličina parcele**

Planom parcelacije utvrđuje se veličina, oblik i položaj parcela, u okviru ovog Zoning plana postojeća parcelacija se uzima kao prioritetna. Međutim, građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele.

Svaka građevinska parcela unutar zone ima privatni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.

Koeficijent izgrađenosti građevinske parcele kreće se od 0,2-0,3, zavisno od oblika i veličine parcele na terenu. Podaci za svaku parcelu pojedinačno prikazani su u tabeli na grafičkom prilogu br.08.

- **Maksimalna visina/spratnost građevine**

Ovom tipu zone pripadaju isključivo objekti namjenjeni stanovanju, čija spratnost varira od P do maksimalno P+1+M, sa mogućnošću izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

- **Maksimalni gabariti građevine**

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

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

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

- između prizemnih objekata odstojanje 4,00 m

- između spratnih objekata (P+1) odstojanje 6,00 m

Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim/poslovnim/proizvodnim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz prethodnog stava mogu biti i manja, ali ne manja od 1,0m od granice susjedne

parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih/poslovnih/proizvodnih prostorija na toj strani.

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele.

- Potreban broj parking prostora  
Organizacija prostora koji je namjenjen saobraćaju u mirovanju u okviru ove zone ostavljen je na izbor vlasnika građevinske parcele.
- Uslovi uređenja vanjskih površina  
Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo.
- Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala  
Planira se zadržavanje fasada postojećih objekata, sa mogućnosti rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje, sve u skladu sa propisanim normativima i prema urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata. Takođe, u situacijama rekonstrukcije i adaptacije preporučuje se primjena savremenih materijala sa visokim svojstvima trajnosti primjereni oblikovanju ovog podneblja koji unaprijeđuju urbani ambijent uličnog poteza. Površine pomoćnih objekata i pomoćnog prostora generalno pozicionirati na parceli prema urbanističko-tehničkim uslovima.

- Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture  
Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život stanovništva. Elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu potrebno je graditi kao podzemne SN vodove, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte, NN vodove kao podzemne ili nadzemne kablovske na NN stubovima, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata ili nadzemne (u skladu sa načinom realizacije NN mreže).

Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima u zonama sa podzemnim NN razvodima ili na AB stubovima NN mreže u zonama sa ovim načinom izvođenja NN mreže.

## Član 32.

### Zona P4

- Dozvoljena gustina naseljenosti  
Prema planskim normativima, dvije stambene jedinice po jednom individualnom stambenom objektu, a za svaku stambenu jedinicu po jedno domaćinstvo, prosječne veličine 3,3 člana.
- Minimalni i maksimalni koeficijenti izgrađenosti za zone i za pojedine parcele  
Maksimalan dopušten koeficijent izgrađenosti građevinske parcele u okviru ove zone izonsi  $Max K_i = 1$ , a procenat izgrađenosti  $max P_i = 40 \%$ .
- *Tip građevina*  
Objekti namjenjeni stambeno-poslovnim sadržajima.
- Minimalna i maksimalna veličina parcele

Oblik i veličina građevinske parcele određeni su skladno zatečenim uslovima na terenu. Građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele.

Minimalna veličina parcele 620 m<sup>2</sup> a maksimalna 7350 m<sup>2</sup>.

Svaka građevinska parcela unutar zone ima privatni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.

- Maksimalna visina/spratnost građevine  
Maksimalni vertikalni gabariti za objekte unutar ove zone su  $P_0 + P + 1$ .
- Maksimalni gabariti građevine

Gabariti građevina se kreću od okvirne BGP 54m<sup>2</sup> do 512 m<sup>2</sup> u zavisnosti od veličine parcele.

- Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele

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

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

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

Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međe i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najjsturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele.

- Potreban broj parking prostora  
Potrebno je planirati rješenje parking površine za goste i zaposlene unutar građevinske parcele koje je predmet urbanističko-tehničkih uslova.
- Uslovi uređenja vanjskih površina  
Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo.

- Uslovi koji se mogu zadovoljiti zbog zaštite okoline- buka, vibracije, izduvni gasovi, režimi rada, skladištenje otpadnog materijala

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od poslovnih sadržaja u sklopu stanovanja objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.
- Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju primjenjivati materijale savremenog građenja i uređivanja građevina ove namjene. Potrebno je oblikovanjem i uređenjem objekata turističkog sadržaja ostvariti kvalitetan ugodaj u prostoru, sa mogućom postavkom sunčevih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata. Fasade objekata stambeno-poslovnog sadržaja mogu se, takođe, malterisati ili obrađivati na tradicionalan način, upotreba materijala tipična za podneblje (oblaganje daskom, šindrom, kamenom, itd.).

- Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba omogućiti nesmetano funkcionisanje prostora sa ciljem stvaranja uslova za komforan život i rad. Elektroenergetske i telekomunikacione vodove potrebno je graditi kao podzemne, transformatorske stanice i telekomunikacione objekte kao samostojeće kablovski priključene objekte sa minimizacijom vizuelnog uticaja, priključke na elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu kao podzemne sa priključnim ormarima na fasadi objekata.

Javnu rasvjetu u ovoj zoni izvoditi korištenjem efikasnih i ekološki prihvatljivih izvora (LED ili slično) montiranih u svjetiljkama na čeličnim vruće cinčanim stubovima i kablovski podzemno priključenu.

## Član 33.

### Zona P5

- Sječa stabala  
Sječa stabala se može dozvoliti samo u slučajevima ako su oboljela i ako su zbog starosti ili bolesti sklona padu.  
Sječa stabala se može vršiti samo na osnovu urbanističke saglasnosti izdate od strane nadležnog općinskog organa, uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za šume i pod uslovom obezbjeđivanja svih mjera koje garantuju sigurnost po ljude, objekte i rastinje u okolini. Nakon obavljene sječe investitor je dužan da okolni prostor dovede u prvobitno stanje.
- Minimalna i maksimalna veličina parcele  
Oblik i veličina parcele u ovoj zoni određeni su skladno zatečenim uslovima na terenu. Položaj ove zone je uslovljen raspoloživim prostorom kao i stanjem zelene zone i kompozicionom smislu. Svaka parcela unutar ove zone ima javni karakter i pristup na javnu saobraćajnicu.
- Uslovi uređenja parcele  
Parcele unutar ove zone ne smiju se ograđivati i moraju se urediti na način da se omogući nesmetan pješački saobraćaj.  
U cilju prodiranja svježeg vazdušne mase, ublažavanje temperature i smanjenje stepena zagađenja (buka, prašina, itd.) potrebno je formirati pravce drvoreda. Pravci drvoreda se mogu formirati uz planirane saobraćajnice, parking prostore ili interpolacija drvoreda / hortikulturno uređenje na privatnim parcelama.  
Potrebno je težiti ka tome da zelena zona održava živost prostora tokom cijele godine. Listopadno drveće da preovladava u odnosu 3:1, uređenje zone takvo da površinu (bazu) za formiranje ovih zasada čini travnjak.  
Uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture  
Telekomunikaciona i elektroenergetska infrastruktura u ovoj zoni treba biti izgrađena sa ciljem minimizacije uticaja na životnu sredinu (ograničavanje elektromagnetnog zračenja, smanjenje vizuelnog uticaja, diskretno osvjetljenje pješačkih zona i sl.).  
Sječa stabala u ovoj zoni se može dozvoliti ako je to neizbježno radi izgradnje infrastrukturnih sistema, pod uslovima da za to ne postoji drugo rješenje.

## Član 34.

### Zona P6

- Minimalna i maksimalna veličina parcele  
Oblik i veličina građevinske parcele određeni su skladno zatečenim uslovima na terenu. Građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od spajanja istih namjena planiranih objekata kao i njihove veličine parcele.  
Svaka građevinska parcela unutar ove zone pripada privatnom sektoru, i ima pristup na javnu saobraćajnicu.
- Maksimalna visina/spratnost građevine  
Vertikalni gabariti za objekte unutar ove zone su  $P_0 + P + 1$ .
- Maksimalni gabariti građevine  
Maksimalna tlocrtna površina građevine na parceli iznosi  $300\text{m}^2$ .
- Minimalna udaljenost ivica građevine od granica parcele  
Odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući korvnu strehu definiše se na način da:  
- između prizemnih objekata odstojanje 4,00 m  
- između spratnih objekata ( $P+1$ ) odstojanje 6,00 m  
Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim/poslovnim/proizvodnim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz prethodnog stava mogu biti i manja, ali ne manja od 1,0m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih/poslovnih/proizvodnih prostorija na toj strani.  
Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,00m ako će objekat imati otvore na stambenim/poslovnim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00m ako neće biti otvora na stambenim/poslovnim prostorijama. Ukoliko na susjednim

parcelama postoje već izgrađeni objekti a udaljenosti od međa i objekata su manje od udaljenosti iz prethodnih stavova a vertikalni gabariti su veći od gabarita iz prethodnih stavova ovog člana, investitor na svojoj parceli može graditi objekat istih vertikalnih gabarita, iste udaljenosti od međe i istih vrsta otvora, bez saglasnosti susjeda, po principu jednakosti.

Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele investitora (Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" «Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona», broj: 4/16).

- Potreban broj parking prostora

Potrebno je planirati rješenje parking površine za javne korisnike/stranke i zaposlene unutar građevinske parcele.

- Uslovi uređenja vanjskih površina

Najmanje 20% površine građevinske parcele mora biti uređeno kao zelena površina ili prirodno zelenilo prilagođeno primarnoj funkciji prostora. Uređenost parcela urediti tako da se vodi računa o vizuelnoj zaštiti od okolnih objekata, zaštita od vjetra.

- Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala

Pri oblikovanju primjenjivati materijale savremenog građenja i uređivanja građevina ove namjene. Potrebno je oblikovanjem i uređenjem objekata društvenih djelatnosti ostvariti kvalitetan ugođaj u prostoru.

Moguće je izvođenje kombinacija ravnog (prohodnog ili neprohodnog) i kosog krova, sa mogućom postavkom sunčevih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata.

Prilikom projektovanja otvorenih površina, sportskih terena, posvetiti pažnju detaljima, prostor za čitanje sa prirodnim hladom, prostor za sunčanje kao i prostor za dječiju igru, sve kroz izradu dokumentacije nižeg reda.

#### Član 35.

##### Zona P7

- Horizontalni gabariti glavnih saobraćajnica su, po pravilu, fiksni.
- Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom, ili drugi opravdani razlozi.

#### Član 36.

##### Zona P9

Ovim planskim dokumentom data je okvirna trasa regulacije vodotoka Radušica sa zaštitnim pojasom od 5 metara.

Preciznija geometrija regulisanog korita (trasa, niveleta i normalni poprečni profil) razmatrati posebnom projektnom dokumentacijom.

Na grafičkom prilogu broj.6 prikazan je prijedlog regulacije vodotoka sa zaštitnim pojasom od 5 metara.

U sklopu planirane regulacije korita vodotoka obezbjediti zaštitni pojas od 5,00 m sa obe strane korita za potrebe održavanja vodotoka. U tom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata.

#### Član 37.

Saobraćajno rješenje prilagođeno je potrebama zona koje su planirane na predmetnom obuhvatu. Saobraćajno rješenje obuhvata saobraćajnice sa trotoarima bez prostora za javno zelenilo (visoko i nisko rastinje) uz puteve. Saobraćaj je organizovan dvosmjerno, tj. riješen tako da je osiguran lakši pristup parcelama.

#### Član 38.

Planirana saobraćajnica koja spaja sjeveroistočni i jugozapadni dio predmetnog obuhvata mora biti 2x3.5 m, obzirom na saobraćajno opterećenje i tip vozila koji se očekuje u ovoj zoni.

Uz saobraćajnicu potrebno predvidjeti trotoar širine 1.5 m.

Izuzetno, trotoare predvidjeti uz saobraćajnice gdje to uslovi na terenu dozvoljavaju.

Tačan položaj svih elemenata dat je u grafičkom prilogu broj. 6 *Službena karta* sa iskotiranim glavnim elementima.

Za glavne ulaze, kao i za spoj sa magistralnim putem M-4, planirati raskrsnice, (klasične „T“) zbog lakšeg i kvalitetnijeg pristupa teretnog saobraćaja.

### Član 39.

Kriterijumi koje bi trebalo slijediti pri donošenju predmetnog Elaborata da se na uličnom frontu organizuju parking prostori su sljedeći:

1. Za svaku ulicu sa intezivnim saobraćajem, na osnovu relevantnih pokazatelja, vršiti procjenu može li se dozvoliti parkiranje ili ne.
2. U ulicama sa intezivnim saobraćajem, u kojima se dozvoljava parkiranje, isto regulisati pod uglom manjim od 90° u odnosu na osovину saobraćajnice.
3. U što većoj mjeri poštovati dosadašnja ograničenja u profilima ulica (kolske ulaze, BUS stajališta, niše za kontejnere i sl.).
4. Zabraniti parkiranje 5.0m od pješačkog prelaza.
5. Zabraniti parkiranje 5.0m od ugla ulice (poprečne linije kolovoza), ukoliko ulica nema pješački prelaz.
6. Za individualne stambeno poslovne objekte obezbjediti parkiranje unutar parcele.
7. Javna parkirališta obilježavaju se saobraćajnom signalizacijom u skladu sa propisima i standardima koji regulišu ovu oblast. Pri planiranju parkirališta posebno obratiti pažnju na osobe sa umanjanim tjelesnim sposobnostima.

### Član 40.

Za dimenzionisanje pješačkih kretanja, kao osnovna jedinica, uzima se dimenzija koja je potrebna za nesmetano kretanje jedne osobe a to je traka širine 0,75 m, odnosno, za mimoilaženje dvije osobe, minimalno 1,5 m.

Trotoar je izdignut u odnosu na kolovoz 12-14 cm, čime se naglašava odvajanje namjena u prostoru i omogućava bolji odvod atmosferskih voda.

Trotoari treba da imaju poprečan pad prema kolovozu od 1 – 1,5%, a podužni pad ne veći od 6%.

Minimalna širina pješačkih staza je dva modula, odnosno, 1,5 m zbog mimoilaženja dvije osobe.

### Član 41.

Rampama se planira povezivanje nivoa između kojih se odvija intenzivan pješački saobraćaj. Nagib rampe je 5 - 7% (8%), što zavisi od klimatskih uslova, materijala popločanja, intenziteta korišćenja, strukture korisnika itd.

Odmorišta – podesti smiještaju se na udaljenosti do 6m. Hodne površine moraju biti osigurane u slučaju pada – zaustavljanje ogradom u smjeru kolovoza.

Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).

Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbjediti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješačkog prelaza.

### Član 42.

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

### Član 43.

Planirana je izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione kablovske kanalizacije za polaganje podzemnih EE i TT kablova.

U glavnoj saobraćajnici, na mjestu veće koncentracije kablova, planirana je izgradnja kablovske kanalizacije većeg kapaciteta (tip 1). Na ostalim saobraćajnicama planirana je kablovska kanalizacija manjeg kapaciteta (tip 2). U grafičkom prilogu naznačen je tip kablovske kanalizacije planiran za tu lokaciju.

Kapaciteti kablovske kanalizacije po tipovima iznose:

- Elektroenergetska kablovska kanalizacija izvodi se sa devet cijevi  $\varnothing 160$  i četiri cijevi  $\varnothing 100$  (kanalizacija TIP 1) na dijelu glavne saobraćajnice i priključenjima transformatorskih stanica, odnosno sa tri cijevi  $\varnothing 160$  i četiri cijevi  $\varnothing 100$  (kanalizacija TIP 2), sa kablovskim oknima unutrašnjih dimenzija 180x180x180cm.

- Primarna TK kablovska kanalizacija izvodi se sa tri cijevi  $\varnothing 110$  (TIP 1), sa kablovskim oknima TIP 1 (150x110x180cm)

- Sekundarna TK kablovska kanalizacija izvodi se sa dvije cijevi  $\varnothing 75$  i jednom  $\varnothing 50$  (TIP 2) i oknima TIP 2,

ukoliko na situacionim planu nije drugačije naznačeno.

Planirani poprečni presjek kablovske kanalizacije prikazan je u grafičkom prilogu broj 6. *Službena karta*.

#### **Član 44.**

Predmetni obuhvat će se snabdijevati vodom sa vodovodnog sistema Tešanj – Jelah koji se nalazi u neposrednoj blizini predmetnog obuhvata.

Kod planiranja novih cjevovoda, profili cijevi se određuju prema hidrauličkom proračunu, s tim da glavni cjevovodi ne mogu biti manji od Ø100 mm.

Trase planiranih cjevovoda su date u grafičkom prilogu broj 6. *Službena karta*.

#### **Član 45.**

Granicom obuhvata na sjevernom dijelu prolazi planirani glavni gradski kolektor (predložen dokumentacijom višeg reda – Prostorni Plan općine Tešanj) na koji bi se priključili planirani fekalni kolektori predmetnog plana, te se fekalne vode odvođe na planirani prečistač otpadnih koji je od predmetne lokacije udaljen cca 10 kilometara nizvodno rijekom Usorom.

Profili uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik Ø300 mm.

#### **Član 46.**

U kanale za odvođenje atmosferskih voda (separatni sistem) javnog kanalizacionog sistema ne smiju se ispuštati otpadne vode iz stambenih, javnih, komunalnih i industrijskih objekata, atmosferske vode sa jako zagađenih industrijskih površina kao i industrijske otpadne vode bez obzira na to da li su prethodno obrađene na internim uređajima za prečišćavanje.

Profili cijevi uličnih kišnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik Ø300 mm.

Trase planiranih kolektora oborinske kanalizacije su date u grafičkom prilogu.

#### **Član 47.**

Obavezno je priključenje na javni vodovodni sistem, elektro-mrežu i javni kanalizacioni sistem, sve pod uslovima koje propisuju nadležna preduzeća.

#### **Član 48.**

Troškovi uređenja građevinskog zemljišta poslovne zone Glinište će se provesti sukladno Zakonu o prostornom uređenju ZE-DO kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14).

#### **Član 49.**

Troškove za kompletno uređenje građevinske parcele snosi investitor.

### **7. Završne odredbe**

#### **Član 50.**

Sve intervencije u prostoru koji je obuhvaćen Planom moraju biti usklađene s Planom.

#### **Član 51.**

Sve aktivnosti na području koje je obuhvaćeno Planom moraju se odvijati u skladu sa odgovarajućim odredbama Plana.

#### **Član 52.**

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

**PREDSJEDAVAJUĆI VIJEĆA**

**Subašić Senad, dipl.eec.**



## Obrazloženje

### Pravni osnov:

Član 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine FBiH", broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člana 26., člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04, 50/07 i 84/10), člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 11/07)

### Razlozi donošenja:

Izradu Zoning plana 'Poslovna zona Glinište' je inicirala Općina Tešanj.

Plan je izrađen na bazi ažurnih geodetskih podloga. Plan se radi u cilju proširenja prostora za sadržaje koji su zabilježili rast i razvoj poslovnih djelatnosti u obuhvatu Plana, uz obezbijedenje neophodne infrastrukture.

Od strane Općinskog vijeća Općine Tešanj donesen je Zaključak o usvajanju Nacrta Zoning plana "Poslovna zona Glinište" ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 7/17).

U toku zakonom propisane procedure održana je javna rasprava dana, 25.08.2017.godine

U toku javne rasprave bile su primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke, a nakon završetka trajanja javne rasprave, sve pristigle primjedbe i sugestije zajedno sa primjedbama i stavovima nosioca pripreme Plana dostavljene su nosiocu izrade Plana.

Nosilac izrade Plana izradio je Prijedlog Odluke Zoning Plana "Poslovna zona Glinište", te isti dostavio u grafičkom i tekstualnom obliku.

Nakon provedenih svih procedura propisanih odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) dostavlja se Općinskom vijeću prijedlog ove Odluke na razmatranje.

### PRILOG:

Tekstualni i grafički prikaz Plana-  
sa primjedbama i odgovorom na primjedbe

### OBRADIVAČ:

Služba za katastar, urbanizam i imovinsko- pravne  
poslove  
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

NADIR Medarić, dipl. ing. geodezije

PREDLAGAČ:  
OPĆINSKI NAČELNIK:  
OPĆINE TEŠANJ

Mr. sci. SUAD Huskić

Broj: 02-02-1-413/17.  
Dana, 22.09.2017. godine

