



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

Broj: _____
Tešanj, _____.

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj 1/14), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04, 50/07 i 84/10), člana 8. i člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine FBiH", broj: 49/06), člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik općine Tešanj", broj: 11/07), Općinsko vijeće Tešanj na svojoj _____ redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2017. godine, donosi

O D L U K U

**O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA
OPĆINE TEŠANJ
(po skraćenom postupku)**

Član 1.

Pristupa se Izmjeni i dopuni Odluke o provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj; 7a/09).

Član 2.

Ovom Odlukom se u članu 15. iza tačke 7 dodaje tačka 8 tačka koja glasi;

“Kuće za odmor (vikend kuće, vikendice).”

Član 3.

Ovom Odlukom se mijenja član 25. tako da sada glasi;

“Poljoprivredni objekti (većeg kapaciteta u kojima se odvija proizvodnja za tržište) mogu se graditi na minimalnoj udaljenosti 100m od granice urbanog područja, odnosno 200m od magistralnih, regionalnih, lokalnih i nekategorisanih cesta, a od stambenih i poslovnih objekata koji se nalaze izvan urbanih područja, a unutar izgrađenih površina-građevinskog zemljišta koja se zadržavaju u postojećim površinama na udaljenosti definisanoj u Odluci o komunalnom redu i sanitarnom minimumu.

Poljoprivredni objekti manjeg kapaciteta (objekti bruto površine do 30m²) ne mogu se graditi uz stambene zgrade na odstojanju manjem od 15 m, kao ni između stambenih zgrada i puteva. Rastojanje između stambenih i poljoprivrednih objekata manjeg kapaciteta može biti manje od 15 m ako su time obezbijeđeni higijensko-tehnički uslovi koji su propisani za tu vrstu građevina i ako je obezbijeđena zaštita sredine od takvih građevina, s tim da od susjeda mora biti na rastojanju od 15 m.”

Član 4.

Ovom Odlukom se u članu 42. iza tačke 3 dodaje tačka 4 tačka koja glasi;

“Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanja od međne linije parcele mora biti minimalno 3,0m 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 ali da streha ne prelazi granicu parcele”.

Član 5.

Ovom Izmjenom i dopunom ne mijenja se osnovni koncept Plana, te u ostalom dijelu Odluka o provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Tešanj (“Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 7a/09) ostaje nepromijenjena.

Član 6.

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

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA

SENAD Subašić, dipl. oec.

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV:

Član 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona (“Službene novine ZE-DO Kantona”, broj: 1/14), odredbe Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (“Službene novine FBiH”, broj: 63/04, 57/07 i 84/10), član 8. i član 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH (“Službene novine FBiH”, broj: 49/06) i član 14. Statuta općine Tešanj (“Službene glasnik općine Tešanj”, broj: 11/07).

RAZLOZI DONOŠENJA:

Članom 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona (“Službene novine ZE-DO Kantona”, broj: 1/14) u Tački (1). propisano je da se postupak izmjene planskog dokumenta vrši po postupku i na način predviđen za izradu i donošenje tog planskog dokumenta, dok je u tački (2) propisano da se Izuzetno od stava (1) ovog člana, izmjena planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se izmjenom planskog dokumenta bitno ne mijenja osnovna koncepcija prostornog uređenja i izgradnje istog.

Prostorni plan općine Tešanj (“Službeni glasnik općine Tešanj” broj: 7a/09) donesen je za period 2009-2020.godine. U periodu od njegovog usvajanja do danas prošlo je nešto više od 8 godina i u tom periodu uočeni su određeni nedostaci odredbi istoga u odnosu na ekspanziju gradnje objekata (stambenih, poslovnih, poljoprivrednih) na teritoriji općine Tešanj.

U članu 15. Odluke o usvajanju i provođenju izmjena Prostornog plana navedeni su zahvati koji su dozvoljeni izvan utvrđenih urbanih područja odnosno “Građevinsko zemljište izvan urbanih područja.”. Shodno mišljenju na vijećničku inicijativu broj: 01-05-6-1599-2/17 od 19.07.2017.godine predložena je dopuna navedenog člana.

U članu 25. navedeno je “Poljoprivredni objekti ne mogu se graditi uz stambene zgrade na odstojanju manjem od 15 m, kao ni između stambenih zgrada i puteva. Rastojanje između stambenih i poljoprivrednih objekata može biti manje od 15 m ako su time obezbijedeni higijensko-tehnički uslovi koji su propisani za tu vrstu građevina i ako je obezbijedena zaštita sredine od takvih građevina, s tim da od susjeda mora biti na rastojanju od 15 m.”. U posljednjih nekoliko godina povećana je izgradnja poljoprivrednih objekata (farmi) velikih kapaciteta. Nadležnost za izdavanje urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje objekata (farmi)

definisana je Pravilnikom o posebnom režimu kontrole djelatnosti koje ugrožavaju ili mogu ugroziti čovjekov okoliš ("Službene novine Ze-do kantona", broj: 10/00) odnosno Pravilnikom o pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu ("Službene novine Ze-do kantona", broj: 14/13) i shodno istim nadležnost je Kantonalnog ministarstva ili Općinske Službe (na području općine Tešanj nema farmi za koje je urbanističku saglasnost i odobrenje za građenje izdalo nadležno Federalno ministarstvo). Ukoliko je za izdavanje urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje nadležno Kantonalno ministarstvo isto od Službe za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj zatraži stručno mišljenje i izvod iz prostorno-planske dokumentacije i nakon toga utvrđuje urbanističko-tehničke uslove i izdaje rješenje o urbanističkoj saglasnosti. Uzimajući u obzir da je na području Općine Tešanj ekspanzija gradnje, stambenih i poslovnih objekata, te je u cilju zaštite prostora u budućnosti i racionalnijeg korištenja zemljišta a cijeneći propise o građenju potrebno je ograničiti prostor za izgradnju poljoprivrednih objekata na način da se povećaju udaljenosti istih od urbanih područja a na način predložen ovom Odlukom.

Na 12.sjednici Općinskog vijeća Tešanj koja je održana 31.10.2017.godine podnesena je vijećnička inicijativa za izmjenu Odluke o provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Tešanj koja se odnosi na član 42. kojim su definisana minimalna rastojanja između građevinskih objekata radi očuvanja slobodnih površina i obezbjeđivanja dovoljne osvjetljenosti zgrada te da se isti dopuni kako je to navedeno u ovoj Odluci.

Nakon provedene propisane procedure dostavlja se Prijedlog ove Odluke općinskom vijeću na razmatranje.

O B R A Ā I V A Ć:

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

NADIR Medarić, dipl. ing. geodezije

P R E D L A G A Ć:
OPĆINSKI NAČELNIK:
OPĆINE TEŠANJ

Mr. sci. SUAD Huskić

Broj: 02-23-6-2595/17.

Dana, 20.11.2017.g.

Član 13.

Prema utvrđenoj kategorizaciji:

- Na stabilnim terenima koji imaju najpovoljnije uslove za građenje mogu se graditi sve vrste građevina i izvoditi drugi zahvati u prostoru bez ograničenja,
- Na uslovno stabilnim terenima prije izvođenja građevinskih radova obavezno se sprovode detaljna ispitivanja fizičko-mehaničkih svojstava tla radi određivanja uslova fundiranja, izgradnje građevina i izvođenja drugih zahvata u prostoru i preduzimanja sanacionih mjera na registrovanim pojavama klizanja ili tonjenja terena,
- Na nestabilnim terenima koji su nepovoljni za građenje i izvođenje drugih zahvata, moraju se izvršiti detaljna inženjersko-geološka i geotehnička istraživanja.

3. Režim građenja**Član 14.**

Prostornim planom Općine Tešanj u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju utvrđeni su režimi građenja za svako urbano područje, od prvog do četvrtog stepena, u odnosu na ulogu koju naselje ima u hijerarhiji sistema naselja i režim zabrane građenja.

- 1) Režim građenja prvog stepena utvrđuje se za urbano područje centra Općine Tešanj. Po Zakonu o prostornom uređenju na užem urbanom području ili drugom dijelu urbanog područja, na kojem se planira izgradnja, a za koje je utvrđen režim građenja prvog stepena urbanistička saglasnost se izdaje na osnovu regulacionog plana.
- 2) Režim građenja drugog stepena utvrđuje se za urbano područje naselja Jelah i Tešanjka, kao sekundarne centre, odnosno za planirane centre za koje je potrebno uraditi urbanističke planove.
- 3) Režim građenja trećeg stepena utvrđuje se za urbana područja (građevinska zemljišta unutar urbanih područja). Urbanistička saglasnost u navedenim urbanim područjima izdaje se na osnovu Prostornog plana, plana parcelacije i urbanističko-tehničkih uslova.
- 4) Režim građenja četvrtog stepena utvrđen je za ostala urbana područja i građevinska zemljišta izvan urbanih područja za koje nije utvrđena obaveza donošenja Plana parcelacije. Na područjima za koja je predviđen četvrti režim građenja, odobrenje se daje po posebnom postupku, koji je utvrđen Zakonom o prostornom uređenju.
- 5) Režim zabrane građenja utvrđuje se na površinama rezervisanim za poznatu ili još neutvrđenu namjenu, a u smislu zadržavanja postojećeg stanja do privođenja zemljišta konačnoj namjeni. Na područjima od značaja za budući razvoj na kojima se ne dozvoljava nikakva izgradnja građevina i uređaja, izuzimajući tekuće održavanje, dogradnju u svrhu obezbeđenja osnovnih higijenskih uslova, pregradnju koja nema karakter nove gradnje i konzervaciju građevine, a samo izuzetno podizanje novih građevina i uređaja koji služe neophodnom održavanju postojećeg dijela naselja (instalacije, neophodni javni objekti, objekti za snabdijevanje i sl.).

4. Građevinsko zemljište izvan urbanih područja**Član 15.**

1. Izuzetno, izvan granica urbanog područja, odnosno izvan granica građevinskog zemljišta, može se odobriti građenje koje, s obzirom na svoje osobenosti, zauzima prostore izvan urbanih područja, a naročito:
2. Infrastrukturi i zaštitni objekti (saobraćajni, energetski, vodoprivredni, telekomunikacione i dr.),
3. Zdravstvene, turističke, rekreacione i sportske građevine,
4. Privredne građevine registriranog poljoprivrednog proizvođača za potrebe poljoprivredne proizvodnje i pratećeg smještaja u okviru kompleksa,
5. Klaonice i stočne pijace,
6. Istraživanje, iskorištavanje i uređivanje prostora prirodnih dobara i mineralne sirovine, šume, vode, poljoprivredno zemljište i dr.),
7. Komunalne i druge građevine (deponije, groblja, spomen-obilježja i sl.).

Član 16.

Odnos prema postojećim objektima koji su ostali van granica urbanih područja i građevinskih zemljišta utvrđenih ovim Planom i Odlukom

Odnos prema postojećim objektima koji su ostali van granica urbanih područja i građevinskih zemljišta utvrđenih ovim Planom i Odlukom, može se utvrditi na slijedeći način:

Na teritoriji općine Tešanj, na ruralnim područjima, kuće za odmor (vikend kuće) mogu se graditi pod istim uslovima koji važe za izgradnju stambenih objekata.

Član 22.

Za izgradnju vikend naselja određuje se treći režim građenja. Urbanistička saglasnost može se izdati na osnovu Prostornog plana, plana parcelacije i urbanističko-tehničkih uslova propisanih ovom Odlukom.

Član 23.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju kuća za odmor su slijedeći:

- Da se kuće za odmor grade od tvrdih materijala (zidani elementi, drvena oblovena ili prefabrikovani elementi,
- Da korisna površina kuće za odmor ne prelazi 80 m²,
- Da spratnost kuće za odmor ne bude veća od P+1,
- Da površina parcele bude cca 200 do 1.000 m²,
- Da prikupljanje i dispozicija otpadnih voda bude u skladu sa Zakonom o vodama.

7. Uslovi izgradnje poljoprivrednih, privrednih objekata u poljoprivredi i pomoćnih objekata u sklopu domaćinstva

Član 24.

Za urbana područja i građevinska zemljišta, kao i za zemljišta izvan utvrđenog građevinskog zemljišta, na ruralnom području, a na kojima je utvrđen III režim građenja predviđa se mogućnost izgradnje poljoprivrednih i privrednih objekata u sklopu domaćinstava i utvrđuju se uslovi njihove izgradnje i to zavisno od vrste i kapaciteta takvih objekata.

Prema vrsti ovi objekti mogu biti: objekti za preradu, smještaj i skladištenje poljoprivrednih proizvoda: đubriva, sjemena, zaštitnih sredstava, alata i poljoprivrednih mašina, zatim objekti za držanje i smještaj stoke i živine, stočnih proizvoda i stočne hrane (živinarnici, štale, đubrišta i sl.).

Prema kapacitetu oni mogu biti manji koji zadovoljavaju potrebe domaćinstava i veći u kojima se odvija proizvodnja za tržište.

Član 25.

Poljoprivredni objekti ne mogu se graditi uz stambene zgrade na odstojanju manjem od 15 m, kao ni između stambenih zgrada i puteva.

Rastojanje između stambenih i poljoprivrednih objekata može biti manje od 15 m ako su time obezbijedeni higijensko-tehnički uslovi koji su propisani za tu vrstu građevina i ako je obezbijedena zaštita sredine od takvih građevina, s tim da od susjeda mora biti na rastojanju od 15 m.

Član 26.

Septičke jame, đubrišta i sl. objekti koji mogu biti izvor zagađenja sredine, ne mogu se graditi na rastojanju manjem od 50 m od objekata za lokalno snabdijevanje vodom za piće.

Izuzetno, može se odobriti izgradnja lokalnih građevina za snabdijevanje vodom za piće i na manjem rastojanju od propisanog u prethodnom stavu, samo ako te građevine ispunjavaju higijensko-tehničke i druge uslove za zaštitu vode za piće u takvim uslovima.

Član 27.

Objekti za spremanje stočne hrane (sijeno, slama i dr.) ne mogu se graditi na odstojanjima manjim od 10 m od susjednih objekata.

Objekti građeni od lakozapaljivog materijala iz prethodnog stava ne mogu se graditi na odstojanju manjem od 15 m od susjednog objekta.

Član 28.

Na područjima na kojima se snabdijevanje vodom za piće vrši iz podzemnih tokova putem bunara, pumpi i slično, đubrišta i septičke jame moraju se graditi kao vodonepropusne građevine.

Đubrišta i septičke jame moraju biti pokrivena i obezbijedena od pristupa ljudi i životinja.

Član 29.

U interesu obezbijedenja povoljnih uslova za poljoprivrednu proizvodnju, izgradnja objekata za potrebe iste, može se odobriti, i na poljoprivrednom zemljištu pod uslovima:

Član 39.

Ograde oko parcela sa objektima specifične namjene (otvoreni magacini, skladišta, gradilišta, sportski poligoni i sl.) kao i ograde gradilišta na kojima počinje nova gradnja, 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 građevinske linije.

Postojeće ulične kapije i ograde koje svojom veličinom, oblikom, vrstom materijala i estetskim izgledima 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 popravljjanje i bojenje ograda uz ulicu mora se prethodno pribaviti odobrenje od organa nadležnog za gradnju.

Član 40.

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 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.

Član 41.

Prostornom organizacijom parcele treba omogućiti postepenu transformaciju seoskog naselja, u naselje mješovitog tipa, jer omogućuje diobu većih parcela na dvije ili četiri, ali tako da ekonomska ulica postane jednom stambena.

Obavezno je zadovoljenje saobraćaja u mirovanju na vlastitoj parceli.

Član 42.

Minimalna rastojanja između građevinskih objekata se utvrđuje radi očuvanja slobodnih površina i obezbjeđivanja dovoljne osvijetljenosti zgrada.

Visine zgrada i njihova međusobna rastojanja se utvrđuju na parcelama predviđenim za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata, odnosno za dogradnju i nadziđivanje objekata, pod slijedećim uvjetima:

1. Odstojanje između najjisturenijih dijelova objekata ne računajući krovnu strehu ne može biti manje od:

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

2. Ukoliko na bočnim fasadama već izgrađenih objekata ne postoje otvori na stambenim prostorijama nego samo pomoćnim (ulaz, hodnik, stepenište, ostava, kupatilo) odstojanja iz tačke 1 mogu biti i manja, ali ne manja od 1,00 m od granice susjedne parcele, pod uvjetom da objekat koji se gradi isto tako ne smije imati otvore stambenih prostorija na toj strani.

3. Ako na susjednoj parceli nema objekata odstojanje od iste mora biti minimalno 3,00 m ako će objekat imati otvore na stambenim prostorijama sa te strane, odnosno minimalno 1,00 m ako neće biti otvora na stambenim prostorijama.

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

Sporazum iz prethodnih stavova mora da bude sastavljen u pismenom obliku, ovjeren i dostavljen organu nadležnom za poslove urbanizma zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti.

Član 43.

Krovovi objekata se preporučuju da budu kosi, u nagibu, primjereno klimatskim uvjetima.

Objekte treba graditi od čvrstih materijala uz maksimalno poštivanje tehničkih propisa.

Objekti moraju biti građeni u skladu sa okolinom i tako da zadovoljavaju estetske i ostale propise.

Fasade se mogu malterisati ili obrađivati na tradicionalan način, tipičan za podneblje (oblaganje daskom, šindrom, kamenom itd.).

Na područjima režima građenja prvog i drugog stepena, kao i na preostalim područjima u ovisnosti od značaja lokaliteta i objekta, građenje objekata, kao i završni zanatski radovi na izvedbi fasada na objektima se moraju okončati u roku, a najdalje u roku 3 godine od početka izgradnje.

Na objektima se trebaju primjenjivati rješenja koja omogućavaju dobivanje energije na održiv način.