



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

Broj:  
Datum:

**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 13 stav 1. alineja 3 Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine FBiH", broj 49/06), odredbi Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Sl. novine FBiH", broj 63/04), članova: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) te člana 14 statuta općine Tešanj ("Sl. glasnik općine Tešanj", broj 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na \_\_\_\_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2016. godine, donijelo je:

**ODLUKA O PROVOĐENJU  
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "POSLOVNA ZONA GLINIŠTE"  
OPĆINA TEŠANJ**

**Uvodne odredbe**

**Član 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Izmjene i dopune Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" općina Tešanj (u daljem tekstu Plan), te uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata, a naročito: granica obuhvata Plana i granica površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uvjeti, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti za uređenje fasada, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, te odnosi prema postojećim građevinama.

Područje za koje se vrši izmjena i dopuna Plana obuhvata lokalitet kojim su obuhvaćene parcele označene kao k.č.broj: 309/1, 313/1, 313/2 i 314/1 k.o. Rosulje kako je prikazano u grafičkom dijelu plana.

Plan se sastoji od grafičkog i tekstualnog dijela.

**Obaveznost Plana**

**Član 2.**

Intervencije u prostoru na obuhvatnom području moraju biti u skladu sa Planom.

Od momenta stupanja na snagu Plana, zabranjuju se sve radnje koje su u suprotnosti sa Planom.

**Provođenje Plana**

**Član 3.**

Provođenje Plana vrši se putem urbanističke saglasnosti koju izdaje organ nadležan za poslove urbanizma.

Urbanistička saglasnost izdaje se na osnovu Plana za svaki objekat i sadržaj za koji se planira izgradnja, osim za privremeno korištenje javnih površina koje je regulisano posebnom Odlukom.

Urbanistička saglasnost može se izdati i za privremene objekte i to za sadržaje i objekte propisane Zakonom i ovim Planom.

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

Izradnja 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 organ nadležan za poslove urbanizma na način i postupak utvrđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

U toku provođenja Plana ne mogu se vršiti bitne izmjene Plana, kao što su namjena površina, smanjenje kapaciteta infrastrukturne mreže, odnosno ne može se mijenjati osnovna koncepcija Plana.

## **Obuhvat plana**

### **Član 4.**

Granica obuhvata Plana definisana je u grafičkom prilogu.

Zemljište obuhvata nalazi se u K.O. Rosulje. Površina obuhvata iznosi 6.309m<sup>2</sup>.

## **Urbanističko-tehnički uslovi izgradnje**

### **Član 5.**

Urbanistička saglasnost za pojedinačne objekte ili grupu objekata koji čine urbano-arhitektonsku cjelinu uključujući i faznu izgradnju kao i druge zahvate predviđene ovim Planom, sadržavat će urbanističko-tehničke uslove propisane Zakonom i uslove date u Izmjeni i dopuni Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište", općina Tešanj.

Urbanističku saglasnost izdaje organ nadležan za poslove urbanizma a na osnovu idejnog arhitektonskog ili građevinskog projekta za sve urbane cjeline koje su u skladu sa zakonskom procedurom i ovim Planom.

Položaj objekta na parceli definisati će se na osnovu idejnog projekta i slijedećih uslova:

- davanje maksimalnih horizontalnih gabarita za namjene objekata definisanim ovim Planom uslovljeno je uspostavljanjem sklada između zahtjeva (želja) investitora i veličine parcele na kojoj se gradi a utvrđeno regulacionim i građevinskim linijama.
- Osim koeficijenta izgrađenosti ( $K_i < 1$ ) i procenata izgrađenosti, moraju se ispoštovati i uslovi kojima se na svakoj parceli na kojoj se gradi proizvodni objekat mora obezbijediti protupožarni pristupni put.
- Za planirane poslovne i poslovno-proizvodne objekte maksimalna spratnost (P+1, P+4) a moguća ukupna visina prizemne etaže do maksimalnih 9,00m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se definitivna spratnost objekta (na obrazložen zahtjev investitora veća za jednu punu, potkrovnju, mansardnu ili povučenu etažu). Na lokacijama na kojima konfiguracija terena dozvoljava za sve objekte se može predvidjeti i podrumka ili suterenska etaža.
- 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.). Građenje objekta, 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. Ukoliko se objekti ne mogu priključiti na kanalizacionu mrežu moraju imati vezu sa septičkom jamom koja mora biti izgrađena tako da udovolji najstrožim sanitarnim normama.
- Pri izradi projektne dokumentacije u postupku urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nadležna Služba je dužna obezbijediti da se primjeni Uredba o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i spriječavanje stvaranja arhitektonsko-

urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala. Obavezno je dati uslove i mjere svim učesnicima u projektovanju i izgradnji javnih i stambenih objekata za normalno korištenje istih licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima. U definisanju namjene određenih prostora i objekata obavezno se mora uzeti u obzir i ova kategorija stanovništva.

- Urbani mobilijar prilagoditi savremenim potrebama i trendovima;
- U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a u cilju očuvanja slobodnih površina i obezbjeđenja dovoljne osvjetljenosti objekata, neophodno je definisati odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući krovnu strehu, na sljedeći način:
  - između prizemnih objekata 4,00m
  - između spratnih objekata (P+1) 6,00m
  - između spratnih objekata (P+2 do P+4) 8,00m
  - udaljenost između objekata spratnosti preko P+4 moraju odgovarati ½ 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.
- Objekat koji se gradi, svakom svojom najisturenijom tačkom ne smije prelaziti međne linije parcele investitora.
- Izuzetno od odredbi prethodnih stavova, vlasnici i korisnici susjednih parcela mogu se sporazumjeti drugačije. Sporazum, ukoliko se dostavlja zajedno sa zahtjevom za izdavanje urbanističke saglasnosti, mora da bude sastavljen u pismenom obliku i ovjeren odnosno može se dati i usmeno na zapisnik kod voditelja postupka nakon podnošenja zahtjeva.
- Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.) ne mogu se zauzimati (uzurpirati) drugim objektima i sadržajima osim na način i u skladu sa Odlukom o korištenju javnih površina;
- Na svim društvenim/državnim parcelama planirati javne zelene površine koje će se obraditi detaljnim planom uređenja;

## **Regulacione i građevinske linije**

### **Član 6.**

Građevinska linija utvrđuje graničnu liniju objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga;

Ovim Planom utvrđuju se građevinske linije objekata u odnosu na ulicu i to za linije iskolčenja prizemlja objekata;

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

Građevinske i regulacione linije date su u separatu Projekta – Plan regulacionih i građevinskih linija.

### **Izgradnja/postavljanje privremenih objekata**

### **Član 7.**

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju Ze-Do kantona ("Službene Novine Ze-Do kantona" broj: 1/14).

## Nivelacioni elementi

### Član 8.

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

Osnovnom postavkom saobraćajnica i rješenjem nivelete istih, kao i praćenjem nivelete terena, ovim Planom su dati orijentacioni nivelacioni elementi uređenja terena oko objekata.

U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i rješavanja svake mikrolokacije detaljno će se definisati nivelacioni elementi, uz uslov poštivanja Planom definisane nivelacije mreže saobraćajnica, kao i uslov da nivelacija poda prizemlja objekta, odnosno cca kota poda prizemlja iznosi +0,30cm iznad kote okolnog uređenog terena.

Plan saobraćajnica prikazan je u grafičkom prilogu Plana RP.09.

## Uslovi za oblikovanje naselja

### Član 9.

Pješačke komunikacije se formiraju od otvorenih površina, kao što su odgovarajući trotoari, manipulativni prostori oko objekata, pješačke šetnice. Ove površine se adekvatno obrađuju, tako da se njihova habajuća površina prilagođava uvjetima prostora i korištenja.

Svi arhitektonski objekti moraju se projektovati i izvoditi prema uvjetima datim u okviru ovog Plana.

Za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata treba upotrebljavati savremene materijale - beton, staklo, čelik, a arhitektonske forme prilagoditi i uskladiti sa ritmom i elementima već izgrađenih objekata.

Prilikom izgradnje objekata potrebno je predvidjeti dovoljan broj parking mjesta u skladu sa urbanim standardima.

Ograde se mogu podizati na građevinskim parcelama za postojeću i planiranu izgradnju. Maksimalne visine ograda su 1.20 m (2,0m za ograde uz proizvodne objekte), postavljene po regulacionoj liniji, transparentne i uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda). Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture. 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 popravljane i bojenje ograda uz ulicu mora se prethodno pribaviti odobrenje od organa nadležnog za gradnju.

Javne zelene površine organizirati kao urbani prostor.

Sva izmještanja i dokapacitiranja komunalne infrastrukture moraju biti usklađena i usaglašena između korisnika/upravitelja instalacija i investitora a shodno uslovima i zahtjevu vlasnika nekretnine, osim ako u sporazumima/ugovorima između korisnika/upravitelja instalacija i vlasnika nekretnina ne stoji drugačije.

## Uređenje građevinskog zemljišta

### Član 10.

Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Izuzetno, izgradnja objekata može se vršiti i na neuređenom građevinskom zemljištu uz obavezu Investitora da izvrši minimalno uređenje i to:

- da građevinski objekat može snabdijevati vodom za piće,
- da građevinska parcela ima uslove za izgradnju kanalizacione mreže po sanitarno-tehničkim propisima,
- da građevinska parcela ima obezbijeden kolski i pješački pristup,
- da postoji mogućnost priključka objekta na električnu mrežu.

## Plan parcelacije

### Član 11.

Planom parcelacije utvrđuje se: veličina, oblik i položaj parcela.

Građevinske parcele se mogu cijepati i spajati zavisno od namjene planiranih objekata kao i njihove veličine a parcele saobraćajnica su definisane grafičkim dijelom Plana.

Svaka građevinska parcela, prije izdavanja odobrenja za građenje na istoj, treba da ima riješen pristup na javnu površinu. Ukoliko se od jedne katastarske parcele formira više građevinskih parcela (u postupku parcelacije), obavezno je da pristupni put za građevinske parcele (ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na javnu površinu) bude formiran kao zasebna katastarska parcela s tim da se prije izdavanja odobrenja za građenje za bilo koju novoformiranu građevinsku parcelu, pristupni put upiše u zemljišnim evidencijama kao javna površina ili kao suvlasništvo investitora. Izuzetno, investitor može imati i obezbjeđeno pravo služnosti do javne površine koje je regulisano Ugovorom ili sudskom odlukom.

## **Zaštita i spašavanje ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća**

### **Član 12.**

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", broj 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

## **Završne odredbe**

### **Član 13.**

Izmjene i dopune Plana vrše se na način i po postupku za donošenje Plana.

### **Član 14.**

Stupanjem na snagu Odluke o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Poslovna zona Glinište“, općina Tešanj, prestaje da važi Odluka o usvajanju i provođenju Regulacionog plana „Poslovna zona Glinište“, općina Tešanj ("Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 9/09) za obuhvat definisan u Članu 1. ove Odluke.

PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA

**SENAD Subašić, dipl. oec.**

## Obrazloženje

### PRAVNI OSNOV:

Članovi: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i član 14. Statuta općine Tešanj ("Sl. glasnik općine Tešanj", broj 11/07).

### RAZLOZI DONOŠENJA:

Regulacioni plan "Poslovna zona Glinište" općina Tešanj usvojen je i objavljen u "Službenom glasniku općine Tešanj", broj: 9/09. Članom 51. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i građenju propisano je da je najraniji rok za pokretanje inicijative za izmjenu planskog dokumenta dvije godine od dana stupanja na snagu planskog dokumenta čija se izmjena ili dopuna predlaže.

Obzirom da je od usvajanja Regulacionog plana "Poslovna zona Glinište" općina Tešanj prošlo gotovo šest godina; da je inicijator izmjene plana firma PSC-Jelah Tešanj u čijem su vlasništvu sve parcele na koje se izmjena odnosi tj parcele označene kao k.č.broj: 309/1, 313/1, 313/2 i 314/1 k.o. Rosulje stvoreni su uslovi za njegovu izmjenu.

Općinsko vijeće Tešanj je na svojoj 39. sjednici održanoj dana 31.03.2016.godine donijelo Zaključak broj: 06-23-6-1900-3/15 od 01.04.2016.godine o usvajanju Nacrta Odluke o izmjenama i dopunama Regulacionog plana "Poslovna zona glinište" općina Tešanj te je, u skladu sa istom, Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne (u daljem tekstu Služba) poslove općine Tešanj sprovela, u terminu od 04.04.2016.godine do 20.04.2016.godine, javnu raspravu. U toku trajanja javne rasprave Služba je zaprimila samo jednu primjedbu i to od strane inicijatora izmjene Plana.

**O B R A Đ I V A Č:**  
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA  
Služba za katastar, urbanizam i  
imovinsko-pravne poslove

Nadir Medarić, dipl.ing.geodezije

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

mr.sc.Suad Huskić, profesor

Broj: 06-23-6-1900-4/15  
Dana,22.04.2016.godine