



Br. reg. Upisa: U/I-1-11425-00 Osnovni sud Banja Luka
Matični broj: 1928694
JIB: 4400918310005
PDV broj: 400918310005
Žiro račun: 555-007-00004438-38
Nova banka a.d. Bijeljina

ISO QMS 9001
ISO EMS 14001
ISO OHSAS 18001

Banja Luka, Kralja Petra I Karađorđevića 92-98 tel: 00387(0)51/348-360; lab. 533-380 fax: 00387(0)51/348-372 e-mail: info@institutig.com i izg@blic.net



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA “JUGOZAPAD- TEŠANJ” U TEŠNJU

NACRT PLANA

BANJA LUKA,
JULI, 2016.

PREDMET: IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA “JUGOZAPAD-TEŠANJ” U TEŠNJU-
NACRT PLANA

NARUČILAC: OPŠTINA TEŠANJ

LOKACIJA: OPŠTINA TEŠANJ

VRSTA DOKUMENTA: REGULACIONI PLAN

VERIFIKACIJA: OPŠTINSKO VIJEĆE OPŠTINE TEŠANJ
ODRŽANO _____ 2016. GODINE

NOSILAC IZRADE: INSTITUT ZA GRAĐEVINARSTVO "IG", d.o.o. BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA: IZ-IGBL-IN-RP-1417/16

UČESNICI NA IZRADI: MILAN RADULJ, dipl.inž.arh. _____

TATJANA UDOVIČIĆ, dipl.inž.arh. _____

NIKOLINA SAVIČIĆ, dipl.inž.saob. _____

OGNJEN DRAGIĆEVIĆ, dipl.inž.el. _____

ZORAN CIGAN, dipl.inž.građ. _____

SVJETLANA ČEJIĆ, dipl.inž.maš. _____

dr NEBOJŠA KNEŽEVIĆ, dipl.inž.teh. _____

SLOBODAN GARAČA, dipl.inž.geod. _____

NENAD GAČEŠA, dipl.inž.geol. _____

D I R E K T O R

mr SLOBODAN STANAREVIĆ, dipl.inž.građ.

SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

B) SNIMAK STANJA

- I Prostorna cjelina
- II Prirodni uslovi i resursi
- III Stanovanje
- IV Poslovne djelatnosti
- V Javne službe i druge društvene djelatnosti
- VI Vjerski objekti
- VII Sport i rekreacija
- VIII Infrastruktura
- IX Životna sredina
- X Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata
- XI Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
- XII Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja

C) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

C1) PROJEKCIJA IZGRADNJE

- I Stanovništvo i stanovanje
- II Poslovne i privredne djelatnosti
- III Javne službe i druge društvene djelatnosti
- IV Vjerski objekti
- V Sport i rekreacija
- VI Infrastruktura
- VII Sistem zelenih površina
- VIII Životna sredina
- IX Bilans potreba i mogućnosti

C2) UREĐENJE PROSTORNE CJELINE

- I Organizacija prostora
- II Stanovanje
- III Poslovne djelatnosti
- IV Javne službe i druge društvene djelatnosti
- V Sportsko-rekreativni sadržaji
- VI Opšti urbanističko-tehnički uslovi
- VII Infrastruktura
- VIII Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- IX Sistem zelenih površina
- X Životna sredina
- XI Planirani bilansi
- XII Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja
- XIII Prilozi

D) ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

III GRAFICKI DIO

01.	Geodetska podloga - situacija	R = 1:1000
02.	Izvod iz Urbanističkog plana Tešanj	R = 1:2000
03.	Izvod iz Regulacionog plana „Jugozapad“ Tešanj (1991.god.)	R = 1:2000
04.	Izvod iz Regulacionog plana „Jugozapad“ Tešanj (2002.god.)	R = 1:2000
05.	IGK-Izvod iz RP „Jugozapad“ Tešanj (2002.god.)-prirodne karakteristike terena	R = 1:2000
06.	Karta vlasništva nad zemljištem	R = 1:1000
07.	Postojeća organizacija prostora	R = 1:1000
08.	Valorizacija – Namjena i spratnost objekata	R = 1:1000
09.	Valorizacija - Bonitet građevinskog fonda	R = 1:1000
10.	Ocjena prirodnih i stvorenih uslova	R = 1:1000
11.	Plan uklanjanja	R = 1:1000
12.	Plan namjene površina	R = 1:1000
13.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
14.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
15.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:1000
16.	Plan infrastrukture - elektroenergetika, telekomunikacije	R = 1:1000
17.	Plan infrastrukture - sintezna karta	R = 1:1000
18.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
19.	Plan parcelacije	R = 1:1000
20.	Plan uređenja sistema zelenih površina	R = 1:1000

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rješenje preduzeća za izradu prostorno-planske dokumentacije

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

Број: UPI-02-23-2-104 /11
Сарајево, 08.06.2011. године

Федерално министарство просторног уређања у Сарајеву рјешавајући захтјев подuzeћа Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. за издавање овлашћења за обављање стручних послова израде планских докумената, на основу члана 3. и 4. Уредбе о посебним условима која морају испуњавати привредна друштва и друга правна лица да би се могла регистровати за обављање стручних послова израде планских докумената („Службене новине Федерације БиХ“, број 71/08) и члана 200. Закона о управном поступку („Службене новине Федерације БиХ“, број 2/98 и 48/99), Федерални министар за просторно уређење доноси

Р Ј Е Ш Е Н Ј Е

1. Дaje се овлашћење подuzeћу Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о., ул. Петра I Карађорђевића бр. 92, са роком од пет година од дана издавања истог, за обављање стручних послова израде
 - а) Просторних и урбанистичких планова,
 - б) Детаљних планских докумената (зонинг планови, регулациони планови и урбанистички пројекти).
2. Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. је дужан да у року од 15 дана од дана настале промјене, затражити измјену овлашћења ако су се накнадно промијенили подаци на основу којих је овлашћење dato.
3. Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. може поднјети захтјев за продужење овлашћења најраније годину дана а најкасније два мјесeca прије истека рока важења овлашћења.

Образложење

Дана 08.04.2011. године Федерално министарство просторног уређања је запримило захтјев подuzeћа Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. за издавање овлашћења за обављање стручних послова израде планских докумената.

Дана 26.04.2011. године Федерално министарство просторног уређања је затражило допуну захтјева у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о посебним условима која морају испуњавати привредна друштва и друга правна лица да би се могла регистровати за обављање стручних послова израде планских докумената („Службене новине Федерације БиХ“, број 71/08). У остављеном року подносилац захтјева је приложио тражене доказе појединачно за сваког запосленог.

Рјешавајући захтјев подuzeћа Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. за издавање овлашћења за обављање стручних послова израде детаљних планских докумената, Федерално министарство просторног уређања је извршило увид у захтјев подносиоца те комплетан спис предмета са приложеним доказима те након савјесне и брижљиве оцјене сваког доказа појединачно и свих доказа у међусобној условљености и повезаности, утврдило да подuzeће Институт за грађевинарство „IG“ Банја Лука д.о.о. испуњава услове за издавање овлашћења за обављање стручних послова израде планских докумената.

Наиме одредбом члана 3. Уредбе о посебним условима која морају испуњавати привредна друштва и друга правна лица да би се могла регистровати за обављање стручних послова израде планских докумената („Службене новине Федерације БиХ“, број 71/08), прописано је да

ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređanja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih, ovjerene kopije diploma, ovjerene kopije radnih knjižica, ovjerene kopije uvjerenja o položenom stručnom ispitu, te ostale dokaze propisane članom 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. Uredbe o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH“, broj 6/98 i 8/00).

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 3000, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 05-14-3-341/09 od 04.03.2009. godine.

UPUTSTVO O PRAVNOM LIJEKU

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba ali se može pokrenuti upravni spor, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 30 dana od njegovog prijema.



MINISTAR
mr.sc. Đesnica Radivojević

Dostaviti :

1. Institutu za građevinarstvo „IG“
Banja Luka d.o.o.
2. Evidenciji,
3. Arhivi.

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi Izmjene i dopune regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj" (u daljem tekstu Plan) pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Tešanj donijelo Odluku o pristupanju izmjeni i dopuni regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj", na 34. sjednici održanoj 30.10.2015. godine, na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07).

Planski period za koji se Plan donosi je pet godina.

Ugovor o izradi Izmjena i dopuna regulacionog plana zaključen je između naručioca Opštine Tešanj i Instituta za građevinarstvo "IG", d.o.o. Banjaluka kao izvršioca.

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona, ("Sl.novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14).

Prostorni obuhvat Izmjene i dopune regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj" obuhvata periferni dio opštine, oko 1 km južno od centra Tešnja. Riječ je o djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu. Ukupna površina koju obuhvata područje Izmjene regulacionog plana iznosi oko 1,78 hektara (17757 m²).

Izmjeni i dopuni regulacionog plana pristupilo se sa ciljem da se na predmetnom lokalitetu, u skladu sa savremenim urbanističkim standardima i potrebama stanovništva, planira individualna i kolektivna stambena izgradnja sa stambeno-poslovnim objektima i odgovarajućim pristupnim saobraćajnicama sa parking prostorom.

Planska dokumentacija koja je služila za izradu ovog plana je:

- Prostorni plan Općine Tešanj ("Službeni glasnik općine tešanj", br.7a/09)
- Urbanistički plan Tešanj ("Službeni glasnik općine tešanj", br.6/88);
- Regulacioni plan "Jugozapad-tešanj" ("Službeni glasnik općine tešanj", br.6/02)

Planom su definisani svi relevantni urbanističko-regulativni elementi za buduću izgradnju, rekonstrukciju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata.

Prilikom izrade Izmjene i dopune regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj", kao radni material o predstavi terena, korištene su geodetske podloge, ažurirane za potrebe izrade Regulacionog plana, od strane Instituta za građevinarstvo IG, u razmjeri 1:1000, na kojima su dalje rađene sve aktivnosti u vezi sa izradom predmetnog Plana.

B) SNIMAK STANJA

I PROSTORNA CJELINA

Prostor koji je obuhvaćen Planom nalazi se u perifernom dijelu urbanog područja Tešnja, oko 1 km južno od centra grada.

Odlukom o pristupanju izradi izmjene i dopune regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj" definisana je površina i granice obuhvata Plana od cca 1,78 ha. Izmjena i dopuna predmetnog Plana se odnosi na dva lokaliteta. Veći lokalitet tangira u jednom dijelu potok Mekiška Rijeka, a u drugom saobraćajnica koja vodi do mjesta Kotlanice. Manji lokalitet nalazi se na uglu ulica Patriotske lige i Braće Pobrić.

Na predmetnom prostoru većeg lokaliteta egzistiraju slobodnostojeći stambeni individualni i kolektivni objekti sa pripadajućim pomoćnim objektima, zatim, stambeno-poslovni i poslovni objekti (skladište-stovarište građevinskog materijala). U okviru manjeg lokaliteta nalaze se objekti javnog karaktera (policijska uprava i kancelarija CIPS-a) i jedan poslovni objekat privremenog karaktera-kiosk. .

Jugoistočni dio većeg lokaliteta predmetnog obuhvata je uglavnom neizgrađen , tako da predstavlja pogodan resurs za distribuciju planiranih sadržaja.

Valorizacionom osnovom postojećeg građevinskog fonda, kao značajnim elementom u izradi Plana, dobijeni su podaci, koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekata, veličinu, spratnost, površine objekata, broj stanovnika, bonitet i drugi podaci relevantni za datu prostornu cjelinu.

II PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Inženjersko-geološki uvjeti

Osnov za izradu ovog dijela regulacionog plana su odredbe Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH ("Sl. novine FBiH", br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10); Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona, ("Sl. novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) te odredbe Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja, ("Službene novine FBiH, br.63/04, 50/07).

Inženjersko-geološke karakteristike - uslovi, obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000, sa tumačem te druge raspoložive dokumentacije i detaljne terenske prospekcije. Detaljna geološka istraživanja za ovaj plan nisu vršena.

Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim priložima ovog plana.

Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor nalazi se u južnom dijelu opštine, oko 1 km udaljen od centra. Teren je pogodan za građenje. Na oba lokaliteta postoje izgrađeni objekti koji se koriste već duži niz godina. U prirodnim uslovima teren je stabilan. Visinska razlika između najnižeg područja na pješačko-kolskoj površini u okviru manjeg lokaliteta i južnog dijela saobraćajnice, koja tangira veći lokalitet, iznosi cca 15 m, sa apsolutnim kotama od 244,6 m do 260 m nadomorske visine. Veći lokalitet sa istočne strane tangira potok djelimično regulisanog korita, bujičnog karaktera.

Seizmičke karakteristike

Prostor opštine Tešanj pa stoga i područje u okviru granica obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj", pripada zoni VI i VII stepena osnovne seizmičnosti (Prostorni plan općine Tešanj 1999-2015.godine).

Inženjersko-geološka pogodnost terena za građenje

Prema prethodno navedenim karakteristikama, predmetni teren pogodan je za građenje (relativno zaravnjena površina u blagom penjanju prema jugozapadu).

Smjernice za provođenje plana

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata visoko i niskogradnje obavezne su odredbe:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH ("Sl. novine FBiH", br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10);
- Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona, ("Sl. novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14)
- Zakon o geološkim istraživanjima Federacije Bosne i Hercegovine "Službene novine FBiH" broj 9/10, "Službene novine FBiH" broj 14/10 (ispravka)
- Pravilnik o geotehničkim istraživanja i ispitivanja te organizaciji i sadržaju misija geotehničkog inženjerstva ("Službenim novinama Federacije BiH" br.60/09)
- Uredba o tehničkim svojstvima koje građevine moraju zadovoljavati u pogledu sigurnosti te načina korištenja i održavanja građevina ("Službene novine Federacije BiH", br. 29/07 i 51/08) Prečišćen tekst

Za objekte sa složenim i specijalnim konstruktivnim sistemima i za velike i značajne objekte, seizmički koeficijent K_s treba odrediti na osnovu detaljnih istraživanja dinamičkih karakteristika lokacije i objekta. Preporučuje se seizmička stabilnost navedenih objekata da se sprovede za realno dejstvo zemljotresa putem analize dinamičke reakcije.

Podzemne prostorije moguće je projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja.

Za potrebe projektovanja građevinskih objekata potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja, saglasno zakonskim i tehničkim odredbama, a u cilju utvrđivanja dozvoljenog opterećenja temeljnog tla, kao i hidrogeoloških podataka, (maksimalni nivo podzemne vode, vodoobilnost i dr.).

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije objekata treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je završeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjena dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Opterećenje, koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo, mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini.

Podzemne prostorije projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno.

Zasijecanje terena, nivelacija i sl. može se izvesti samo na osnovu geomehaničkih podataka i odgovarajućeg projekta.

Temeljenje građevinskih objekata te izgradnja infrastrukturnih objekata ne smije se izvoditi na nekontrolisano nasutom tlu.

Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.

Kod temeljenja objekta treba dati prednost konstrukcijama temelja po sljedećem redoslijedu: temeljna ploča, roštilj, trakasti temelji povezani veznim gredama u ortogonalnom pravcu ili temeljne stope povezane veznim gredama u dva ortogonalna pravca.

Primjenjivati zaštitu svih dobara prilikom iskopa temeljnih jama. Zatrpavanjem iskopa obezbijediti potrebnu stabilnost. Mjere sigurnosti za izvođenje iskopa i nakon toga odrediti projektom.

Stručnim nadzorom utvrditi saglasnost stanja pri izvođenju radova prema podacima projekta, odnosno geoloških detaljnih istraživanja.

III STANOVANJE

Na prostoru, koji obuhvata Plan, postoje izgrađeni stambeni objekti različite tipologije, spratnosti i nivoa urbanog standarda.

Stanovanje u prostoru obuhvata Plana je jedna od dominantnih namjena prostora. Zastupljeno je na jugozapadnom dijelu većeg lokaliteta obuhvata pri čemu u izgrađenoj strukturi preovlađuju slobodnostojeći individualni stambeni objekti.

Prosječna spratnost postojećih objekata namjene stanovanja je Su+P+1, a kreće se od Su+P do Su+P+1+Pk. Budući da dio obuhvata ima evidentiranu promjenu visinskih kota na terenu, nije rijetka pojava suterenske ili podrumske etaže.

U okviru obuhvata Plana postoji 6 stambenih objekata (porodične kuće). U okviru parcela ovih objekata postoje i pomoćni objekti i garaže.

Bonitet izgrađenih objekata je uglavnom dobar. Samo jedan stambeni objekat i dva pomoćna objekta su lošeg boniteta.

IV POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Na prostoru obuhvaćenim Planom postoji nekoliko poslovnih objekata u funkciji skladišta (stovarišta) građevinskog materijala, zatim, poslovni prostori u sklopu stambenih objekata, kao i jedan objekat privremenog karaktera na području manjeg lokaliteta.

V JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

U prostoru obuhvata plana, u okviru manjeg lokaliteta, postoje objekti javnih djelatnosti, a to su policijska uprava i kancelarija CIPS-a, spratnosti Po+P+1 i Su+P+2.

VI VJERSKI OBJEKTI

Na predmetnoj lokaciji ne postoje objekti koji su u funkciji vjerskih zajednica.

VII SPORT I REKREACIJA

Na predmetnom lokalitetu nema sadržaja u funkciji sporta i rekreacije.

VIII INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Veći lokalitet koji je predmet ovih izmjena nalazi se u perifernom dijelu urbanog područja Tešnja, kroz koji prolazi primarna gradska saobraćajnica do mjesta Kotlanice, koja tangira predmetnu lokaciju, predstavlja glavnu vezu ovog dijela prostora sa ostatkom urbanog područja. Manji lokalitet je povezan preko ulica Patrovske lige i Braće Pobrić sa uličnom mrežom Opštine Tešanj. Na ovom lokalitetu postoji cca 18 parking mjesta, koja su namijenjena za zadovoljavanje potreba centra javne bezbjednosti.

Hidrotehnička infrastruktura

Uvod

Postojeću hidrotehničku infrastrukturu u okviru obuhvata ovoga Regulacionog plana sačinjavaju:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne i protivpožarne potrebe
- Odvođenje i dispozicija fekalnih otpadnih voda
- Odvođenje površinskih voda od padavina (kišna kanalizacija)

Snabdijevanje vodom

Postojeća vodovodna infrastruktura je nezadovoljavajuća.

S obzirom na neadekvatnu postojeću mrežu svih vidova instalacija, a uzimajući u obzir znatnu planiranu izgradnju na ovom prostoru, neophodno je planirati rekonstrukciju postojećih kao i izgradnju novih vodova većih kapaciteta, što će se definisati idejnim rješenjima komunalnih instalacija.

Postojeća opremljenost i snabdjevenost područja Regulacionog plana "Jugozapad-Tešanj" komunalnom infrastrukturom data je u grafičkom prilogu.

Kanalizacija

Postojeća kanalizaciona infrastruktura je nezadovoljavajuća.

U samom obuhvatu regulacionog plana ne postoji izgrađena javna kanalizaciona mreža. Oko obuhvata područja regulacionog plana jednim dijelom postoji javna kanalizaciona mreža, mješovitog tipa.

Elektroenergetika

Niskonaponska nadzemna mreža izvedena je izoliranim vodičima – samonosivi kablovski snop preko armirano betonskih stubova i krovni nosača. U neposrednoj blizini granice predmetnog obuhvata izvedena je SN mreža.

Telekomunikacije

U obuhvatu Regulacionog plana izgrađena je TT infrastruktura. Trasa postojećeg kanalizacije prikazane su u grafičkom prilogu.

Toplifikacija

U obuhvatu izmjene i dopune predmetnog Plana ne postoji izgrađena cjevovodna mreža daljinskog grijanja JP Toplane d.d. Tešanj niti je planirana izgradnja važećim regulacionim planom. Postojeći objekti obezbjeđuju toplotnu energiju iz vlastitih izvora toplotne energije.

IX ŽIVOTNA SREDINA

Nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed naglog procesa urbanizacije, koju karakterišu nepotpuna kontrola eksploatacije prirodnih površina i resursa (objekti, asfalt, infrastruktura), su najčešći uzroci degradacije osnovnih elemenata životne sredine u urbanim sredinama.

Pomenute degradacije manifestuju se u različitim oblicima, prije svega kao:

- 1.Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- 2.Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
- 3.Zagađivanje atmosfere;
- 4.Pojaва buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno, evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

Na predmetnom obuhvatu glavne zagađivače po svim segmentima moguće je grubo podijeliti na:

- 1 .linijske (Saobraćajnice koje se nalaze u kontaktnim zonama i koje ostvaruju značajniji uticaj na predmetni prostor);
- 2.tačkaste (Objekti koji imaju vlastitu kotlovniciu za zagrijavanje većeg kapaciteta i nalaze se u zoni obuhvata);
- 3.ostale (Svi objekti koji po osnovu svoje funkcije imaju neki vid uticaja na osnovne elemente životne sredine-skladištenje štetnih materija, nekontrolisana emisija polutanata iz ložišta individualnih objekata itd.).

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja, odnosno, emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva, koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

Kvalitet vazduha, kako na širem urbanom području, tako i u ovom dijelu Plana, ima promjenljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba.

Pored navedene problematike, uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine i uopšte za održavanje javne higijene.

Iako je buka jedan od pratećih uticaja u dijelovima urbanih prostora, za ovaj predmetni obuhvat nema podataka niti kvantitativnih analiza mjerodavnih nivoa buke i akustičnog opterećenja te s toga detaljniju analizu stanja ovog aspekta nije moguće sprovesti.

X BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA RESURSA I OBJEKATA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

• Površina obuhvata Plana	1,78ha (17757 m ²)
• Bruto građevinska površina postojećih stambenih objekata	1960,00m ²
• Bruto građevinska površina postojećih stambeno-poslovnih objekata	1063,00 m ²
• Bruto građevinska površina postojećih poslovnih objekata	461,50 m ²
• Bruto građevinska površina postojećih javnih objekata	2285,80 m ²
• Bruto građevinska površina pomoćnih objekata	702,60 m ²
• Bruto građevinska površina postojećih temelja	153,6 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina svih objekata	6626,50 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina pod objektima	2808,5m ²
• Koeficijent izgrađenosti	0.37
• Koeficijent iskorištenosti	16%

XI OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Prostor predstavlja izuzetno složenu kategoriju koja u sebi sadržava potpuno različite komponente (prirodna, socio - ekonomska, tehnička). Promjene u jednoj komponenti povlače promjene u ostalim komponentama. Međusobna povezanost i interakcije komponenata daju osnovno obilježje prostoru.

Ocjena stanja jednog prostora predstavlja značajnu komponentu koja može uticati na definisanje ciljeva budućeg razvoja analiziranog prostora kao i na određivanje namjene i sadržaja istog.

Prilikom ocjene stanja organizacije, uređenja i korištenja prostora analizirani su svi prirodni i antropogeni elementi prostora i tretirani kao osnov za dalji razvoj i uređenje prostora. Na svakoj tematskoj karti određuje se stepen povoljnosti u tri kategorije :

- povoljne površine - to su površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu,
- uslovno povoljne površine - obuhvataju površine koje zahtijevaju izvjesne dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje,
- nepovoljne površine - podrazumijevaju velika ograničenja i troškove za izgradnju.

U grupi prirodnih uslova analizirani su geološki sastav i građa terena, hidrogeološke karakteristike terena, nagibi, stabilnost, nosivost, seizmičnost.

Sa aspekta prirodnih uslova, ovaj prostor je povoljan za razvoj različitih sadržaja.

Sa aspekta stvorenih uslova analizirani su: postojeća izgrađenost i namjena površina, opremljenost obuhvata infrastrukturom (instalacije vodovoda, kanalizacije, dalekovoda, saobraćaj).

Planirana namjena površina je u skladu sa planskim pretpostavkama višeg reda.

Infrastrukturna opremljenost prostora obuhvata nije na zadovoljavajućem nivou. Prostor obuhvata, koji nije u potpunosti pokriven instalacijama vodovoda i kanalizacije, uslovno je povoljan za dalju gradnju, jer zahtijeva dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje.

XII MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

U predmetnom prostoru ne postoje izgrađena skloništa osnovne i dopunske zaštite.

C) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

C1) PROJEKCIJA IZGRADNJE

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu izrade Plana i podataka o planiranju može se konstatovati da su iskazane potrebe, kako od strane Opštine, tako i ostalih subjekata i budućih korisnika, da se ovaj prostor planskim rješenjima dovede u stanje primjereno lokalitetu i postojećem stepenu urbanizacije naselja.

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati u sljedećem:

- utvrditi karakteristike pojedinih elemenata prirodne sredine;
- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema i saobraćajne infrastrukture;
- definisati razvijenost infrastrukturne mreže;
- utvrditi kroz koncepciju odnos obuhvaćenog prostora po sadržaju i funkciji prema ostalim kontaktnim zonama;
- zasnivati rješenja na ekonomskoj racionalnosti, što podrazumijeva poseban pristup korištenju gradskog građevinskog zemljišta.
- Izgradnja kolskih i pješačkih saobraćajnica
- Izgradnja ostale komunalne infrastrukture
- Uređenje javnih, sportskih i rekreativnih površina
- Izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata u funkciji povećanja postojećih kapaciteta.

I STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

Na površini od 1,78 ha (površina obuhvata Plana) planirano je da se grade individualni stambeni objekti (porodične kuće), kolektivni stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti. Spratnost individualnih stambenih objekata je do P+1 sa mogućnošću formiranja podrumске ili suterenske etaže. Spratnost kolektivnih stambenih objekata je do Po+P+3, a stambeno-poslovnih objekata je do Po+P+4 sa mogućnošću formiranja potkrovlja ili povučene etaže.

Ukoliko su postojeći objekti nedovoljnog horizontalnog ili vertikalnog gabarita moguće ih je rekonstruisati i nadograditi-dograditi, kako bi se, zajedno sa planiranim objektima, stvorila prepoznatljiva cjelina.

Potrebno je konceptom uređenja prostora definisati zone stanovanja sa poslovnim djelatnostima koje bi omogućavale stanovništvu aktivno zauzimanje površine obuhvata izmjene Plana.

Izgradnja treba da bude planirana uz maksimalno poštovanje vlasničkih odnosa tj. granica katastarskih parcela, sa mogućim odstupanjima samo tamo gdje je nemoguće na kvalitetan način oblikovati prostor ili u slučaju prolaska infrastrukturne mreže koja je u rangui najvišeg interesa zadovoljenja ciljeva prostornog planiranja.

II POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U skladu sa namjenom prostora, koji je u obuhvatu Plana, a koji je predviđen uglavnom kao stambena i stambeno-poslovna zona, pretežno stambenih objekata, za izgradnjom i povećanjem isključivo stambenih i poslovnih sadržaja u okviru kolektivnog stanovanja, postoji potreba za privrednim oživljavanjem prostora i otvaranja novih radnih mjesta. Na taj način daje se mogućnost daljeg razvoja i izgradnje objekata poslovanja u sklopu stambenih objekata.

Ovo će doprinijeti podizanju atraktivnosti područja, otvaranjem novih radnih mjesta i kvalitetnije infrastrukturne opremljenosti.

Planiranim objektima individualnog stanovanja daje se mogućnost formiranja poslovnih sadržaja u prizemlju i to onih koji su primjereni funkciji stanovanja, tj. moraju da budu kompatibilne sa stanovanjem ili obavljanjem drugih dozvoljenih djelatnosti.

U prostoru obuhvata plana nisu planirani proizvodni objekti.

III JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Ukoliko se ukase potreba za dodatnim prostorom javnih službi i drugih društvenih djelatnosti, ona će biti zadovoljena kroz poslovne prostore u prizemljima stambeno-poslovnih zgrada.

IV VJERSKI OBJEKTI

Na predmetnoj lokaciji nije planirana izgradnja vjerskih objekata.

V SPORT I REKREACIJA

Na prostoru većeg lokaliteta, uz vodotok, postoji mogućnost formiranja šetališta u okviru zaštitne zone zelenila vodotoka kao jednom vidu rekreacije. Takođe, postoji mogućnost i formiranja grupacija sprava za vježbanje, tzv. teretana na otvorenom koja će biti u službi sporta i rekreacije. Detaljna razrada, položaj šetališta (pješačke staze) i pratećih sadržaja definisaće se kroz izradu Urbanističkog projekta ili na osnovu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

VI INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Ciljevi

Kao i obično, kada se planira u prostoru, prije početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. U ovom slučaju, imajući u vidu izgrađenost prostora, određeni su sljedeći ciljevi i to:

- podizanje bezbjednosti učesnika u saobraćaju na viši nivo.
- stvaranje efikasnije i funkcionalnije saobraćajne mreže.
- uklađivanje geometrijskih elemenata postojećih saobraćajnica sa tehničkim propisima.

Projektovani ciljevi za izradu Plana ostvreni su na sljedeći način:

- rekonstruisanjem postojećih i dogradnjom novih elemenata putne mreže unutar obuhvata
- rješavanjem potreba parkiranja, a u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja, kao i
- definisanjem površina za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.

Kao osnova za uspostavljanje planskog koncepta mreže saobraćajnica unutar obuhvata, uzeta je postojeća putna mreža, planska rješenja iz važećeg plana, kao i potreba za obezbjeđivanjem adekvatnog pristupa planiranim objektima, kao i karakteristične potrebe koje proističu iz planiranih namjena.

Osnovni koncept plana saobraćaja i nivelacije je definisan da bi ispunio zahtjeve, koji se traže od saobraćajne mreže, a to su:

- efikasne veze sa okolinom,
- adekvatna unutrašnja mreža i pristupi svim postojećim i planiranim sadržajima,
- obezbjeđivanje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, raskrsnice, parkinzi, i sl.) za različite vidove saobraćaja.

Hidrotehnička infrastruktura

Vodosnabdijevanje

Kako bi se unapredilo vodosnabdijevanje na području opštine Tešanj, u narednom periodu je neophodno izvršiti:

- Sanacija i rekonstrukcija vodovodne mreže
- Proširenje i unapređenje vodovodnog sistema
- Izrada studijsko – projektne dokumentacije

Kanalizacija

U cilju unaprijeđenja sistema prikupljanja, odvodnje i prečišćavanja otpadnih voda u narednom periodu je potrebno slijedeće:

- Izgradnja kanalizacionog sistema
- Izrada studijsko projektne dokumentacije
- Unapređenje nadzora i kontrole kanalizacionih sistema
- Izrada baze podatak

Elektroenergetika i telekomunikacije

Planirani objekti u predmetnom obuhvatu planirani su za stanovanje i poslovanje. Istima je neophodno obezbjediti napajanje električnom energijom, kao i priključenje na telekomunikacionu mrežu. Cilj plana je da se obezbijede neophodni priključci na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu.

Toplifikacija

Potrebe i ciljevi

Planirani objekti u obuhvatu izmjene i dopune xxxxxxxxxxxx su namijenjeni za stanovanje i poslovanje. Zbog boravka ljudi u prostorijama iste je potrebno zagrijavati zimi i eventualno rashlađivati ljeti. Za ovo je moguće obezbjediti toplotnu energiju iz različitih energenata (drvo i drvni otpaci, bio masa, ugalj, tečna goriva, prirodni i tečni naftni gas, sunčeva energija i slično) i na različite načine (loženje po prostorijama, kotlovnice za centralno i etažno grijanje, toplotne pumpe i slično), dok je za rashladnu energiju uglavnom potrebna električna energija za rad toplotnih pumpi.

Cilj plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekta toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehno-ekonomski optimalno, prilagodljivo promjenama i da čuva okolinu.

VII SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Osnovni cilj u vezi sa uređenjem zelenih površina na području obuhvata je izgradnja novih zelenih zasada i drvoreda.

VIII ŽIVOTNA SREDINA

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 sprječavanje 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.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi Izmjenom ovog Regulacionog plana se i definišu određena rješenja koja se zasnivaju kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštitu slobodnih prostora, zelenih površina i kulturnog pejzaža.

Osnovne potrebe zaštite se zasnivaju u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti koje su dio ove urbane cjeline, a koje mogu bitno da utiču na kvalitet čovjekovog života u njoj.

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisiranje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj, komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge strane radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje.

U tom smislu, neophodno je maksimalnom zaštitom, postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata Plana, pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd., obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti ovog Regulacionog plana.

IX BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru nije egzaktno iskazan prilikom definisanja Programskog zadatka i smjernica za izradu Plana, ali je on, u suštini, definisan kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za moguću novu izgradnju i uređenje, a posebno uslovljen važećom zakonskom legislativom koja se bavi uređenjem prostora.

Planom je generalno potrebno omogućiti dalji kontinuirani razvoj i uređenje ovog lokaliteta u okviru gradskog tkiva, koji se ogleda u nizu sličnih objekata.

Potrebno je one dijelove izgrađenog tkiva, koji svojim nivoom uređenja ne odgovaraju značaju lokaliteta, modelima zamjenske izgradnje, rekonstrukcije, interpolacije i uređenja dovesti na potrebni nivo urbaniteta.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti definisanju adekvatnih pristupnih saobraćajnica do svih objekata predviđenih planom, i to u skladu sa stanjem na terenu i zahtjevima za kvalitetnim i funkcionalnim saobraćajnim rješenjem na mikrolokalitetu.

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti. Za postojeće objekte potrebno je definisati planirani gabarit moguće dogradnje i nadogradnje.

C2) UREĐENJE PROSTORNE CJELINE

I ORGANIZACIJA PROSTORA

- Prostor obuhvaćen predmetnim Regulacionim planom, sadrži površine sljedećih namjena:
- Površine namijenjene za individualno stanovanje,
- Površine namijenjene za individualno stanovanje sa poslovanjem,
- Površine namijenjene za kolektivno stanovanje
- Površine namijenjene za kolektivno stanovanje sa poslovanjem
- Površine namijenjene za javne službe i druge društvene djelatnosti,
- Površine namijenjene za sportsko-rekreativne sadržaje
- Površine predviđene za javne prostore i pješačke komunikacije
- Površine predviđene za saobraćaj (motorni, pješački i biciklistički) i saobraćaj u mirovanju (parking prostori),
- Površine predviđene za zelenilo u sklopu parcela individualnog stanovanja.

Plan prostorne organizacije

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br.14 i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora, koji je predmet obuhvata ovog Plana, zasnovan je na smjernicama iz prethodnih planskih rješenja koja su u ovom slučaju revidovana i racionalno osmišljena, sa ciljem što skorije realizacije. Koncepcija izgradnje je osmišljena imajući u vidu postojeću namjenu površina, karakter okolnog prostora i ciljeve razvoja predmetnog prostora. Posebna pažnja je posvećena izgradnji adekvatnih pristupnih saobraćajnica, što je u suštini jedan od glavnih uslova za efikasno funkcionisanje planiranog naselja.

II STANOVANJE

II.1. Individualni stambeni objekti

Plan predviđa zadržavanje postojećih objekata individualnog stanovanja iz predmetnog obuhvata te izgradnju novih objekata individualnog stanovanja, ali ujedno daje i mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata individualnog stanovanja.

U skladu sa stanjem u odnosima susjeda oko gradnje pomoćnih objekata, narušenih distanci od propisanih 3 metra od susjedne međe – jednostrano ili obostrano uz saglasnost susjeda, prilikom planiranja novih stambenih objekata nisu grafički prikazivani pomoćni objekti već je ostavljeno da se prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti i izrade detaljnih UT uslova odredi njihov položaj u skladu sa elementima koje propisuje Odluka. U tom smislu, nisu određivani za rušenje postojeći pomoćni objekti ili glavni u slučajevima kada je narušena udaljenost od tri metra od međe sa susjedom, poštujući slobodnu volju susjeda i način na koji su oni usaglasili potrebe posmatrajući svoja dvorišta kao neku zajedničku cjelinu na kojoj su našli mogućnost ugodnijeg uređenja i korištenja. Vertikalni gabarit pomoćnih objekata je prizemni. Namjena ovih objekata je isključivo u dopuni funkcije matičnog objekta.

Individualni (porodični) objekti su spratnosti do P+1 (prizemlje, sprat) uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

Horizontalni gabarit prikazan na grafičkim prilogima je orjentacioni u svim pravcima, rast prema susjednim granicama parcele limitiran je udaljenostima od 3 metra, a ukupna veličina gabarita definiše se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima unutar maksimalnog vertikalnog gabarita i koeficijenta izgrađenosti od 0,6 i procenta zauzetosti parcele od 50%.

Veličine parcela namjenjenih individualnom stanovanju kreću se u rasponu od minimalno 250.0m² do maksimalno 950.0m², u zavisnosti od katastarskih parcela-vlasničkih odnosa kao i planiranja prostorne organizacije i infrastrukture.

U stambenim objektima moguće je predvidjeti poslovne sadržaje u prizemnim etažama ali da funkcijom, bukom, vibracijama ili potrebom za parkiranjem i zadržavanjem vozila budu kompatibilni sa stambenom namjenom cjeline. Poslovni sadržaji mogu biti trgovina, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti i sl.

Rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje pojedinačnih individualnih objekata planirane su na onim mjestima gdje su postojeći objekti u manjoj ili većoj mjeri oštećeni i neprimjerenog izgleda i funkcije, gdje su objekti izgubili svoj autentični izgled i sl.

Ovi zahvati podrazumijevaju dogradnje definisane u skladu sa detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima za svaku pojedinačnu lokaciju, gradnju objekta horizontalnog gabarita kao postojeći objekat ili većeg, a vertikalnog gabarita u skladu sa objektima u okruženju, odnosno maksimum P+1 kod individualnih stambenih objekata.

II.2. Kolektivni stambeno-poslovni objekti

Planirani kolektivni stambeno-poslovni objektat je spratnosti Po+P+4 uz mogućnost izgradnje potkrovlja (mansarde) ili povučene etaže, koja ne smije da bude veća od 80 % površine karakteristične etaže. Maksimalna veličina gabarita planiranog objekta je do 495,00 m² u osnovi, a bruto-građevinska površina 2475,00 m². Prizemlje objekta planira se za poslovni dio. Parkiranje je riješeno u okviru parcele, na parteru.

Poslovni sadržaji mogu biti trgovina, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti i sl., a mogu da se planiraju i namjene društvenih djelatnosti (ambulante porodične medicine, vrtići, stomatološke ambulante, apoteke i sl.).

Građevinske linije su fiksne. Horizontalni gabarit prikazan na grafičkim priložima je orijentacioni u svim pravcima, a ukupna veličina gabarita definiše se, kao i za individualne stambene objekte, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima unutar maksimalnog vertikalnog gabarita i koeficijenta izgrađenosti od 0,6 i procenta zauzetosti do 50%.

II.3 Kolektivni stambeni objekti

Planirani višeporodični stambeni objekti su spratnosti Po+P+3 uz mogućnost formiranja potkrovlja ili povučene etaže, koja ne smije da bude veća od 80% površine karakteristične etaže. Dva objekta, tj. dvije lamele su planirane kao jedna cjelina sa zajedničkom garažom u nivou podrumске etaže. Njihov položaj na parceli, tj. iznad garaže, je orijentacioni. Moguće ih je i spojiti u obliku slova „L“, odnosno, njihov konačan oblik, dimenzije i spratnost, kao i ostalih objekata, definisaće se kroz UT uslove i idejno rješenje. Takođe, moguća je fazna izgradnja ovih objekata. Drugi objekat je na parceli na kojoj je planirano parkiranje na parteru.

Građevinske linije su fiksne. Horizontalni gabarit prikazan na grafičkim priložima je orijentacioni u svim pravcima, a ukupna veličina gabarita definiše se, kao i za individualne stambene objekte, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima unutar maksimalnog vertikalnog gabarita i koeficijenta izgrađenosti od 0,6 i procenta zauzetosti do 50%.

III POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U području obuhvata plana predviđen je jedan poslovni objekat, spratnosti Po+P, uz mogućnost izgradnje potkrovlja (mansarde) ili povučene etaže, koja ne smije da bude veća od 80% površine karakteristične etaže, kao i poslovni sadržaji u stambeno-poslovnim objektima.

U ovim objektima, pored osnovne namjene-poslovnih sadržaja u prizemlju, mogu da se planiraju i namjene društvenih djelatnosti (ambulante porodične medicine, vrtići, stomatološke ambulante, apoteke i sl.).

Plan stavlja ograničenje u vidu građevinske linije ka saobraćajnicama te na taj način štiti ulične frontove.

U prostoru obuhvata Plana nije planirana izgradnja proizvodnih objekata.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je dozvoljeno samo za poslovni objekat i to transparentnom ogradom, maksimalne visine 2,00 m.

IV JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Izmjenom Plana ostavljena je mogućnost da, osim postojećih objekata ove ili slične namjene, i dio prizemlja postojećih i planiranih objekata bude angažovan za ove potrebe.

V SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI

Izmjena plana u svom obuhvatu predviđa površinu za ovu vrstu namjene. U grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije dat je orijentacioni položaj zaštitnog zelenog pojasa vodotoka u okviru kojeg je moguće formirati pješačku stazu i rekreativne sadržaje uz nju, poput grupacija sprava za vježbanje, tzv. teretana na otvorenom. Plan stavlja ograničenje u vidu građevinske linije ka objektima.

Prije izrade urbanističko-tehničkih uslova za ovu zonu, neophodno je izraditi integralno urbanističko-arhitektonsko rješenje sa detaljno definisanim površinama i sadržajima istih (mobilijar, sprave za vježbanje, nisko i visoko rastinje i sl.).

Uslovi za ograđivanje

Zabranjeno je bilo kakvo ograđivanje u ovoj zoni osim ograđivanja u zaštitne svrhe (prema vodotoku).

VI OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Ovim Planom i uslovima definisani su relevantni urbanističko-regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljni projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situativni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove zaštite i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata.

Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

U tom dokumentu koji čini sastavni dio urbanističke saglasnosti i rješenja o odobrenju gradnje u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta i oblik gabarita,
- situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije kordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu;

- kod eventualnog povećanja gabarita planiranih objekata, prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova, treba voditi računa da je minimalna udaljenost objekta od granica pripadajuće parcele (tamo gdje je to moguće izvesti ili gdje regulacionim planom nije preciznije definisano) 3 m za stambene i stambeno poslovne objekte u domenu porodičnog stanovanja, a ni u kom slučaju ne smije biti manja od $h/2$, pri čemu je h = kota sljemena planiranog objekta; minimalna udaljenost objekta od granica pripadajuće parcele za poslovni objekat je 3m, uz mogućnost smanjenja na 1m uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.

Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana.

U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično.

Iako se uslovima određuju gabariti objekata, projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtijeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta.

U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslov da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača.

Kod arhitektonskog oblikovanja stambeno-poslovnih objekata potrebno je voditi računa da takvi objekti budu osmišljeni u skladu sa savremenim arhitektonskim trendovima i u tom smislu preporučuje se projektovanje ravnih krovova ili krovova blagog nagiba koji ne predstavljaju dominantan segment cjelokupnog izgleda objekta.

- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,

- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.

- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona i sl.

- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležnog ministarstva.

Prilikom definisanja visina prostorija u sklopu planiranih objekata moraju biti ispoštovani svi pravilnici i propisi koji korespondiraju sa određenom namjenom i funkcijom pojedinačnih objekata.

U tom kontekstu preporučuje se upotreba sljedećih normativa:

- minimalna svijetla visina stambenih prostorija je 260 cm;
- minimalna svijetla visina poslovnih prostorija u funkciji administracije i kancelarijskog poslovanja je 260 cm;
- minimalna svijetla visina poslovnih prostorija u funkciji uslužnih djelatnosti (servisi, manje ordinacije i sl.) je 280 cm;
- minimalna svijetla visina prostorija u funkciji ugostiteljstva i trgovine je 300 cm.

VII INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

U planskom periodu, primarna gradska saobraćajnica, koja tangira predmetni obuhvat, ostaje okosnica ulične i putne mreže unutar obuhvata, koja omogućava dobru saobraćajnu povezanost predmetnog obuhvata sa ostatkom ulične mreže Opštine Tešanj.

Planirano je zadržavanje pristupa predmetnoj lokaciji sa primarne gradske saobraćajnice, koja tangira predmetni obuhvat. Sekundarne saobraćajnice povezuju glavne ulice pružajući se po izohipsama. Glavni pješački pravci će se pružati paralelno sa kolovozom (u okviru uličnog profila i na posebnim stazama i kolsko-pješačkim pristupima) i upravno na ulice povezujući ih na mjestima većeg nagiba i između parcela.

Planirana je saobraćajnica sa dvosmjernim kolovozom, minimalne širine kolovoza 5,5m, i pješačkim površinama širine 1,5m. Elementi za iskolčavanje saobraćajnica i dimenzije poprečnih profila dati su na grafičkom prilogu br.05 - Plan saobraćaja. Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima mogu se odrediti minimalna odstupanja od utvrđenih dimenzija saobraćajnica u kontekstu širine poprečnog profila, ako to zahtijevaju opravdani tehnički ili drugi razlozi (problemi u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa).

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje vozila za stanovnike naselja i korisnike poslovnih objekata rješeno je na planiranim parkinzima u sklopu pristupne saobraćajnice. U sklopu planirane sabirne saobraćajnice, koja je predmet prvog obuhvata, planirana je izgradnja dva parkinga ukupnog kapaciteta 60 parking mjesta i jedna podzemna garaža kapaciteta 46 parking mjesta. Takođe u okviru poslovnog objekta planirana je izgradnja 20 parking mjesta koja izlaze na saobraćajnicu koja tangira prvi obuhvat u sjevernom dijelu. Dok je u drugom obuhvatu planirana izgradnja jednog parkinga ukupnog kapaciteta 6 parking mjesta. Planirana parkig mjesta su standardnih dimenzija 2,4x5m, u zoni poslovnog objekta dimenzije su 2.4x4,8m i 2,5x4,8m.

Pješački tokovi unutar naselja su planirani kontinuirano kroz sve zone. Širina planiranog trotoara je 1,5m. Prelazak pješaka preko gradske saobraćajnice planiran je u nivou saobraćajnice, a isto tako moguća je izgradnja nadzemnih ili podzemnih pješačkih prolaza, u skladu sa razvojnim potrebama naselja ili povećanjem intenziteta saobraćaja u prostoru. U okviru većeg obuhvata ostavljena je mogućnost formiranja pješačke staze (šetališta) u zaštitnom zelenom pojasu vodotoka koji tangira lokalitet. Tačne dimenzije i pozicija šetališta u okviru zaštitnog pojasa vodotoka odrediće se UT uslovima.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji u vezi sa saobraćajem (kolski, pešački, biciklistički, mirujući) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pešačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem prefabrikovanim betonskim ili kulir pločama.
- Ovičenje kolovoza i pešačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica, biciklista i ljudi sa dječjim kolicima.

- Na mjestima poprečnih prodora instalacionih vodova ispod planiranih saobraćajnica obavezno ugraditi betonske kanale pravougaonog ili kružnog poprečnog presjeka prije postavljanja instalacija (u skladu sa veličinom poprečnih profila).
- Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju u Bosni i Hercegovini.

Hidrotehnička infrastruktura

Snabdijevanje vodom

Postojeći i planirani sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana snabdijevaće se vodom sa javne vodovodne mreže.

Za planirane sadržaje u obuhvatu regulacionoga plana, biće potrebno izgraditi najveći dio sekundarne vodovodne mreže, kojom će se obezbijediti dovoljne količine vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara. Planirano je sekundarnu vodovodnu mrežu priključiti na postojeće cjevovode koji prolaze kroz ili pored obuhvata plana.

Cjevovodi pored snabdijevačke uloge za sanitarne potrebe, imaju i ulogu da obezbijedi dovoljne količine protivpožarne vode.

Kako bi se obezbjedilo pravilno funkcionisanje vodovodne mreže, osiguralne dovoljne količine protivpožarne vode, potrebno je izvršiti zamjenu dotrajalih cijevi, nedovoljnog prečnika. Prema Pravilniku o spoljnoj hidrantskoj mreži minimalan prečnik cjevovoda hidrantskog voda je 100mm.

Elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- planirana broj stanovnika u obuhvatu regulacionog plana
- planirana gustina stanovanja
- specifična potrošnja vode $q_{sp}=220$ l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.2$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_c=1.3$

Kanalizacija

Za prostor koji se obrađuje ovim regulacionim planom, planira se razdjelni (separatni) sistem kanalizacije: posebno se sakupljaju i odvođe fekalne otpadne vode od naselja a posebno oborinske vode, čija količina će se povećavati sa stepenom izgrađenosti odnosno urbanizacije naselja (odvodnja krovova objekata, saobraćajnica, parkinga i ostalih površina).

Fekalna kanalizacija

Fekalne otpadne vode iz naselja voditi u postojeći glavni mješoviti kolektor Ø400 (nalazi van obuhvata Plana), koji otpadne vode sprovodi do predviđene lokacije za centralno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda Tešnja.

Planirana sekundarna kanalizaciona mreža planirana je u koridorima postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Za proračun količina fekalnih otpadnih voda planski elementi su:

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe
- potrošnja vode za ostale potrebe (zaposleni, servisi, radionice, ugostiteljski objekata, škola i slično).

Profili kanala fekalnekanalizacije su prema hidrauličkom proračuna, s tim da se u glavnim ulicama sugeriše minimalni profila kanala Ø300 mm (sekundarni priključni kanali Ø250 mm).

Kišna kanalizacija

Kod izgradnje novih objekata, kao i kod rekonstrukcija ili izgradnji novih saobraćajnica odvodnja kišnih voda se planira posebnim kišnim kanalima.

Obzirom da voda sa saobraćajnih površina može biti zagađena naftom i naftnim derivatima, potrebno je predvidjeti odgovarajuće prečišćavanje kišne kanalizacije prije upuštanja u recipijent. (taložnici, slivnici, separatori i slično).

Planski elementi za proračun količina kišne kanalizacije su :

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša
- odgovarajući koeficijent oticanja

Opšti UTU

Vodovod

Potrebne količine sanitarne vode obezbjediće se iz gradske vodovodne mreže.

Trase cjevovoda definisane su u grafučkom prilogu i uslov su za projektovanje. Najmanji dozvoljeni prečnik cjevovoda je Ø 100 mm.

Cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta.

Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta,namjeni terena.

Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20 m.

Planski elementi za projektovanje su:

- broj stanovnika
- broj zaposlenih
- gustina stanovanja
- potrošnja vode po stanovniku od 220 l/dan
- potrošnja vode po zaposlenom od 150 l/dan
- koeficijenti neravnomjernosti, dnevni $k_d = 1,2$ i časovni $k_{\check{c}} = 1.3$.

Zaštitu od požara riješiti u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti od požara.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća

Kanalizacija

Za planirane sadržaje u Regulacionom planu se usvaja separatan sistem kanalizacije, tj. posebnim kanalima se prikupljaju fekalne otpadne vode a posebnim kišne vode.

Otpadne vode od planiranih objekata prihvatiti mrežom glavnih i sekundarnih kanala, priključiti na glavne gradske kanalizacione kolektore, odnosno kao privremeno prelazno rješenje tretirati na odgovarajućim lokalnim uređajima (septičkim jamama, sabirnim jamama ili prefabrikovanim septičkim uređajima).

Planski elementi za proračun količina upotrebljenih voda dati su u poglavlju “Vodovod”.

Minimalni prečnik glavnih fekalnih kolektora je $\varnothing 300$ mm.

Kišne vode prihvatiti sistemom rigola, rešetki, slivnika i putem sekundarnih kišnih kolektora (nakon odgovarajućeg tretmana) upustiti u najbliže recipijente .

Planski elementi za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina
- mjerodavni intenzitet kiše
- odgovarajući koeficijenti oticanja

Elektroenergetika

Planirano vršno opterećenje

Prema programskim elementima na lokalitetu izmjene i dopune regulacionog plana “Jugozapad-Tešanj” planirana je pored postojećih objekata izgradnja novih stambenih i stambeno-poslovnih objekata.

Na osnovu navedenih programskih elemenata i podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža izračunaće se potrebna el. energija vršnog opterećenja za planirane sadržaje kako slijedi.

a) Stanovanje

Planom je predviđeno 80 novih domaćinstava. Za tip naselja 2 –šire gradsko područje, potrebno je obezbijediti $P=424.09$ kW električne energije u 2024. godini, odnosno $P=461.2$ kW električne energije u 2035. godini.

b) Poslovni prostor

Planom su predviđeni novi objekti poslovne namjene ukupne BGP 885m^2 . Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od $p=15\text{-}30\text{W/m}^2$ za male poslovne zgrade i $p=25\text{-}60\text{W/m}^2$ za trgovine. Pošto nije poznat tip poslovanja u planiranim objektima, usvojena je specifična instalisana snaga od $p=30\text{W/m}^2$ za sve objekte poslovne namjene.

Za objekte poslovne namjene potrebno je obezbijediti vršnu snagu od $P=885 \times 0,03=26.55$ kW.

c) Garaže

Planom je predviđena izgradnja podzemnih garaža ukupne površine 1131m^2 . Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga garaža od $p=10\text{ W/m}^2$. Za garažne objekte potrebno je obezbijediti vršnu snagu od $P=1131 \times 0,01=11.31$ kW.

Za javnu rasvjetu obuhvata potrebno je obezbijediti vršnu snagu od cca 5kW.

Uslove obezbjeđenja el. energije oko 504 kW vršnog opterećenja propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz svoju elektroenergetsku saglasnost koja se mora obezbijediti u toku izrade projektne dokumentacije za planirane objekte u obuhvatu. Planom je predviđeno da se izgrade dvije nove transformatorske stanice kompaktnog tipa sa mogućnošću ugradnje transformatora do 1000kVA. U planirane transformatorske stanice predviđena je ugradnja transformatora od 400kVA.

Srednjenaponska mreža

Električnu energiju potrebnu za snabdjevanje planiranih objekata u obuhvatu regulacionog plana potrebno je dovesti novim srednjenaponskim kablovskim vodovima položenim slobodno u zemlju. Planirane transformatorske stanice graditi kao slobodnostojeći objekat za transformator nazivne

snage do 1000 kVA, projektovane tako da se arhitektonsko rješenje objekata uklopi u okolni prostor. Prilikom projektovanja TS poštovati preporuke ED. Trasa SN kablova data je u grafičkom prilogu.

NN razvod

Prenos električne energije od distributivnih TS do potrošača vršiti podzemno ili nadzemno niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima i posebnim projektom. Priključak objekata na elektroenergetsku mrežu će se izvoditi prema elektroenergetskoj saglasnosti koju izdaje nadležna elektrodistribucija.

Način napajanja pojedinih objekata definisati urbanističko-tehničkim uslovima za predmetni objekat.

Javna rasvjeta

Planirana je izgradnja javne rasvjete u svim ulicama u obuhvatu regulacionog plana. Rasvjetu saobraćajnica izvesti odgovarajućim svjetiljkama prilagođenim kategoriji saobraćajnice, sa efikasnim i ekonomičnim izvorima svjetlosti koji obezbjeđuju dobru reprodukciju boje. Rasvjetu zelenih površina izvesti svjetiljkama za osvjjetljenje parkova. Svjetiljke ugraditi na željezne vruće cinčane cijevne stubove sa lirom pored saobraćajnica i bez lire na zelenim površinama. Napajanje svjetiljki izvesti podzemnim kablovima. Visina i raspored stubova, kao i napojna tačka predmet su urbanističko-tehničkih uslova i posebnog projekta.

Telekomunikacije

U predmetnom obuhvatu planirana je izgradnja 80 novih stambenih jedinica i poslovnih objekata površine 885 m². Na osnovu ovih podataka predviđa se 137 novih priključaka, iz čega poizilazi da je za taj broj potrebno proširiti postojeći kapacitet. Priključak planiranih objekata izvesti iz postojeće TT mreže koja je izgrađena uz rub obuhvata.

Kroz urbanističko-tehničke uslove će se rješavati detalji priključenja planiranog objekta obuhvaćenog izmjenom RP na telekomunikacionu mrežu. Zbog nepoznavanja kojim će tempom da se ostvaruje planirana izgradnja novih objekata, što je uslov za polaganje TT kabla.

Toplifikacija

Objekti u ovom obuhvatu će obezbijediti toplotnu energiju za zagrijavanje prostorija iz kotlova za centralno grijanje. Kotlovnice mogu služiti i za centralnu pripremu potrošne tople vode.

Provjetravanje prostorija, po mogućnosti obezbijediti prirodno, a za prostorije za koje se ne obezbijedi prirodno provjetravanje obezbijediti prinudno odgovarajućim instalacijama i opremom.

Instalacije i opremu za grijanje, rashlađivanje i provjetravanje birati po zahtjevu investitora u skladu sa lokacijskim uslovima za objekt.

Objekte izgraditi od odgovarajućih materijala i kvalitetne izolacije kako bi se obezbijedio minimalan utrošak toplotne i rashladne energije.

Uslovi za gradnju kotlovnice, rashladnih sistema i kućnih instalacija grijanja i hlađenja

U kotlovnicama koristiti kotlove (broj kotlova će odrediti tehnička dokumentacija) koji će koristiti čvrsto gorivo (drvo, drvne otpatke-pelet, sječku i slično) kao ekološko gorivo i obnovljiv izvor energije.

Ukoliko postoji mogućnost izgraditi kotlovnicu kao reonsku toplanu za zagrijavanje grupe objekata .

Izbor goriva ovisi o investitoru i mogućnostima skladištenja goriva. Gas kao gorivo se može koristiti ukoliko je moguće obezbijediti prostor za smještaj skladišta u skladu sa zakonskom regulativom o zaštitnoj zoni oko skladišta gasovitog goriva. Kotlove i instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90° C.

Toplotne pumpe (dizalice toplote) mogu služiti za zagrijavanje zimi i za rashlađivanje ljeti. Instalacije i opremu za rashlađivanje prostorija projektovati za svaku stambenu jedinicu posebno. Detalje propisati urbanističko tehničkim uslovima.

Pri projektovanju i izgradnji kotlovnica i instalacija grijanja i hlađenja pridržavati se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast.

Bilans potrebne toplotne i rashladne snage

Za objekte predviđene u obuhvatu ove izmjene i dopune predmetnog Plana:

Objekti – namjene poslovanje, bruto građevinske površine 390 [m²] procijenjena toplotna snaga za zagrijavanje prostorija je 50 [kW] i rashladna snaga za rashlađivanje je 25 [kW],

Objekti – namjene stanovanje, bruto građevinske površine 6201 [m²] procijenjena toplotna snaga za zagrijavanje prostorija je 750 [kW] i rashladna snaga za rashlađivanje je 400 [kW],

Individualni sambeni objekti ukupne bruto građevinske površine 350 m² procijenjena snaga za zagrijavanje je 40 kW

U ovaj bilans nije uključena toplotna snaga za zagrijavanje potrošnje tople vode.

VIII PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Parcelacija

U okviru grafičkog priloga "Plan parcelacije" prikazane su planirane parcele koje su definisane koordinatama lomnih tačaka. U toku izrade plana, postojeća vlasnička struktura ispoštovana je u najvećoj mogućoj mjeri. Granice određenih postojećih parcela korigovane su na onim mjestima gdje je to bilo potrebno isključivo radi planiranja novih objekata kolektivnog stanovanja i poslovanja u svrhu urbanizacije opštine Tešanj.

Svi postojeći i planirani objekti imaju pripadajuće građevinske parcele. Prostor u zoni vodotoka sa zaštitnim zelenim pojasom, kao i unutarblokovska saobraćajnica sa pripadajućim parkinzima i zelenim površinama, tretiran je kao površina javnog korištenja. Pješački saobraćaj na ovom prostoru mora da se odvija slobodno i nesmatano, što isključuje postavljanje ograda ili nekih drugih fizičkih prepreka u prostoru u svrhu ograđivanja parcela.

Ograde je moguće postaviti po granicama parcela sa individualnim objektima i planiranim poslovnim objektom.

Građevinske parcele prikazane su na grafičkom prilogu.

Građevinske i regulacione linije

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korištenja. Definisana je na predmetnom grafičkom prilogu i uglavnom se poklapa sa linijama granica parcela prema saobraćajnicama. Koordinate lomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija date su kao sastavni i obavezujući dio plana.

Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i vodotoku.

Kao i regulacione linije, građevinske linije su obavezujuće za investitora, projektanta i izvođača.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, mogu se posebno definisati građevinske linije podzemnih i nadzemnih etaža, ukoliko se za to ukaže potreba, a u svemu prema odredbama i smjernicama za provođenje plana.

IX SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Zelene površine klasifikovane su u sledeće kategorije:

1. Zelene površine javnog korišćenja (blokovsko zelenilo)
2. Zelene površine individualnih parcela (zelenilo privatnih dvorišta)
3. Zelene površine specijalne namjene (zaštitno zelenilo)

Zelene površine javnog korišćenja

Blokovsko zelenilo

Blokovsko zelenilo je predstavljeno grupacijama lišćarskog i četinarskog dendrofonda, na javnim zelenim površinama u okviru stambenih blokova, i ne pripada isključivo stanovnicima jednog bloka, već je stvoreno za potrebe svih drugih posetilaca.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Blokovsko zelenilo treba da odgovori sanitarno-estetskim, ali i kulturno-prosvjetnim zahtjevima te higijenskim potrebama. Listopadno drveće treba da preovlađuje u odnosu 3:1. Radi boljeg održavanja drveće je bolje skoncentrisati u grupe, a pri izboru vrsta koristiti ono koje ne zahtjeva specijalne uslove.

Zelene površine individualnih parcela

Kategorija ozelenjavanja dvorišta privatnih kuća ima veliki značaj za izgled cjelokupnog prostora, jer okućnice predstavljaju značajan fond zelenila na predmetnom lokalitetu.

Kao osnovni koncept uređenja ovih površina usvaja se uređenje predbašti dekorativnim sadnim materijalom, sa obavezim travnjacima, a u obavezu se takođe stavlja i sadnja drveća prema ulici. Građevinski materijal od kojeg će se formirati mobilijar predbašti treba da je prirodan (drvo, kamen). Obzirom na to da se pomenuta kategorija zelenila na predmetnom lokalitetu odlikuje zadovoljavajućim uređenošću, preporučuje se zadržavanje ranijeg koncepta uređenja ovih površina, uz obogaćivanje postojećeg dendromaterijala novim vrstama drveća i grmlja.

Ove preporuke je potrebno ugraditi prilikom izdavanja UT uslova.

Zelene površine specijalne namjene

Ovoj kategoriji pripadaju zelene površine koje su Planom okarakterisane kao zaštitne površine vodotoka. U okviru ove površine moguće je formirati pješačku stazu kao zonu šetališta.

X ŽIVOTNA SREDINA

Zaštita vazduha

Osnovna problematika u vezi sa planiranjem namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno, jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može, ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

U fazi, kako stvaranja koncepta, tako i u svim fazama planiranja, obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Regulacionom planu.

Sva postrojenja, koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, moraju zadovoljavati važeće zakonske propise, kao i ostale podzakonske akte i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati.

Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna, odnosno, dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije, kako hemijskih supstanci, tako i različitih praškastih neorganskih materija.

Upravo na osnovu ovih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom, odnosno, centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja, koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski document, neophodno je izvesti u skladu sa zakonskim propisima.

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana neophodno je sprovesti prema lokalnom Opštinskom planu, koji se odnosi za uklanjanje otpada, kao i planu odvoza lokalne komunalne organizacije.

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada planira se postavljanje odgovarajućih posuda (hajfiša) zapremine 120 litara u dijelovima individualnog stanovanja, dok se u stambenim blokovima predviđa postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijeđene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima.

Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice.

Neophodno je da objekti poslovne namjene, u okviru vlastite površine definišu mjesto privremenog odlaganja otpada nastalog u procesu rada koje mora zadovoljavati sve sanitarne higijenske uslove.

U procesu svih neophodnih radnji, koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i, uopšte, podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene odgovarajućom pravnom regulativom.

XI PLANIRANI BILANSI

• Površina obuhvata	1,78 ha (17757 m ²)
• Bruto građevinska površina svih objekata predviđenih Planom	6941,0 m ²
• Ukupna površina pod objektima predviđenih planom	1991,5 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina objekata koji se uklanjaju	1110,7 m ²
• Maksimalan koeficijent izgrađenosti	0.60
• Maksimalan procenat iskorištenosti (zauzetosti)	50.0 %

XII MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

Mjere zaštite će biti primijenjene u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", br.39/03, 22/06 i 43/10 -prečišćeni tekst).

E) O D L U K A O USVAJANJU I PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA JUGOZAPAD-TEŠANJ U TEŠNJU

1 USVAJANJE IZMJENE PLANA

Član 1.

Usvaja se Izmjena I dopuna regulacionog plana „Jugozapad-Tešanj“ u Tešnju (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Ovom izmjenom Plana utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata Plana, a naročito: granice obuhvata Plana i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uslovi, planirani i izgrađeni objekti, valorizacija objekata, urbanističko-tehnički uslovi za gradnju, rekonstrukciju, redizajn objekata, uslovi za uređenje fasada, odnosi prema postojećim objektima i namjenama i uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, kao i tretman infrastrukturnih objekata (saobraćaj, hidrotehnika, vodovod i kanalizacija, elektroenergetika).

Član 3.

Plan sadrži tekstualni dio i grafičke priloge izrađene u digitalnom i analognom obliku razmjere 1:1000 i 1:2000, i to:

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

- A) Uvodno obrazloženje
- B) Snimak stanja
- C) Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- D) Odluka o usvajanju i provođenju Regulacionog plana

III GRAFIČKIDIO:

- | | | |
|-----|---|------------|
| 01. | Geodetska podloga - situacija | R = 1:1000 |
| 02. | Izvod iz Urbanističkog plana Tešanj | R = 1:2000 |
| 03. | Izvod iz Regulacionog plana „Jugozapad“ Tešanj (1991.god.) | R = 1:2000 |
| 04. | Izvod iz Regulacionog plana „Jugozapad“ Tešanj (2002.god.) | R = 1:2000 |
| 05. | IGK-Izvod iz RP „Jugozapad“ Tešanj (2002.god.)-prirodne karakteristike terena | R = 1:2000 |
| 06. | Karta vlasništva nad zemljištem | R = 1:1000 |
| 07. | Postojeća organizacija prostora | R = 1:1000 |
| 08. | Valorizacija – Namjena i spratnost objekata | R = 1:1000 |
| 09. | Valorizacija - Bonitet građevinskog fonda | R = 1:1000 |
| 10. | Ocjena prirodnih i stvorenih uslova | R = 1:1000 |
| 11. | Plan uklanjanja | R = 1:1000 |
| 12. | Plan namjene površina | R = 1:1000 |
| 13. | Plan prostorne organizacije | R = 1:1000 |
| 14. | Plan saobraćaja i nivelacije | R = 1:1000 |
| 15. | Plan infrastrukture - hidrotehnika | R = 1:1000 |
| 16. | Plan infrastrukture - elektroenergetika, telekomunikacije | R = 1:1000 |
| 17. | Plan infrastrukture - sintezna karta | R = 1:1000 |
| 18. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R = 1:1000 |
| 19. | Plan parcelacije | R = 1:1000 |
| 20. | Plan uređenja sistema zelenih površina | R = 1:1000 |

II. PROVOĐENJE IZMJENE I DOPUNE PLANA

Član 4.

Prostorna cjelina, granice i namjena površina.

1. Granica obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana „Jugozapad-Tešanj“ u Tešnju čine granice usvojene Odlukom o pristupanju izradi Izmjene i dopune regulacionog plana „Jugozapad-Tešanj“.

Površina obuhvata RP iznosi 17757 m² (cca 1,78 ha).

2. Granice prostorne cjeline koja je obuhvaćena Izmjenom i dopunom regulacionog plana „Jugozapad-Tešanj“ (u daljem tekstu: Izmjena i dopuna Plana) prikazane su u grafičkom dijelu Izmjene i dopune Plana.

Namjena pojedinih površina i objekata u granicama obuhvata Izmjene i dopune Plana određena je u grafičkom dijelu Izmjene i dopune Plana (karte br. 11-20).

Član 5.

Način provođenja Izmjene Plana

Izmjena Plana se provodi u svim fazama izgradnje, uređenja i funkcionisanja planiranih i postojećih objekata, putem sljedećih aktivnosti:

- Izdavanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje ili za izvođenje drugih radova i odobrenja za upotrebu građevina i radova - Isključivo za građevine i radove koji su predviđeni Izmjenom Plana, i odbijanja takvih zahtjeva za građevine i radove koji nisu predviđeni, odnosno koji nisu u skladu sa Izmjenom Plana;
- Stručne kontrole izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa Izmjenom i dopunom Plana i izrade izvedbenih projekata u skladu sa urbanističkom saglasnosti;
- Redovne i efikasne inspeksijske kontrole svih aktivnosti u prostoru koji je obuhvaćen izmjenom i dopunom Plana, a naročito aktivnosti izvođenja građevinskih ili drugih radova za koje je potrebno odobrenje i sprečavanja aktivnosti koje nisu predviđene izmjenom plana ili nisu u skladu sa odobrenjem za građenje ili odobrenjem za izvođenje drugih radova.

Član 6.

Urbanističko-tehnički uslovi

1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i za izvođenje radova predviđenih Izmjenom i dopunom Plana određeni su u glavi D. tekstualnog dijela, na kartama 11.-20. grafičkog dijela izmjene Plana i u ovoj Odluci.

2. Horizontalni gabariti planiranih zgrada prikazani su na kartama br. 13. i 20. su po pravilu maksimalni.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivno horizontalni gabariti zgrade.

Kada za to postoje opravdani razlozi (usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, olakšavanje provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz stava 2.

Uslov za primjenu odredaba ovog stava je da se promjenom horizontalnog gabarita ne prelaze regulacione i građevinske linije ili granice građevinske parcele, niti zauzima prostor planiran za saobraćajnice i saobraćajne površine.

Postojanje opravdanih razloga i uslova iz ovog stava, utvrđuje se i obrazlaže u tekstualnom dijelu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

3. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina 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 (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

4. Vertikalni gabariti planiranih zgrada, izraženi brojem nadzemnih etaža i prikazani na karti br. 13. su, u pravilu, maksimalni.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni vertikalni gabariti zgrade.

Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se odrediti veća spratnost zgrade od planirane za jednu potkrovnu ili povučenu etažu, ali samo u slučaju da se mogu ispoštovati propisane distance od susjednih objekata te zadovoljiti potrebe za otvorenim površinama i parking prostorom u minimalnom omjeru jedan stan - jedno parking mjesto.

Povučena etaža ne smije da zauzme više od 80% površine tipske etaže planiranog objekta.

5. U stambenim zgradama prizemna ili visokoprizemna etaža može se, u cjelini ili djelomično, namijeniti za poslovne djelatnosti.

U stambeno-poslovnim zgradama prizemna ili visokoprizemna etaža mora biti namijenjena za poslovne djelatnosti.

6. Poslovne djelatnosti, koje se mogu obavljati u stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama moraju biti 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 i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

7. Pomoćne prostorije za planirane zgrade smještaju se u sastavu glavne zgrade, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži ili u zasebnom pomoćnom objektu na prostorima gdje je to predviđeno planom.

Dopuštena je izgradnja novih pomoćnih objekata, ako se dokaže da je to neophodno za funkcionisanje glavnog objekta i to samo u sklopu individualnih parcela.

Svaki pojedinačni slučaj izgradnje pomoćnog objekta mora biti detaljno sagledan i definisan kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova.

Zabranjeno je pretvaranje pomoćnih objekata u poslovne objekte.

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se odrediti izgradnja jedne (suterenske) etaže.

Ako se podrumska etaža namjenjuje za garažiranje vozila, moraju biti ispunjeni neophodni uslovi za prilaz vozila garažama (dužina i nagib rampe i sl.).

8. Zabranjeno je postavljanje ograda oko kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata.

Ograde je moguće postaviti po granicama parcela individualnih stambenih objekata, dok je postavljanje ograda oko poslovnog objekta i individualnih stambeno-poslovnih objekata, koji nisu planirani kao lamele, moguće i definiše se kroz urbanističko-tehničke uslove.

9. Građevinske linije zgrada, prikazane na karti br. 18, su granične, i prikazuju liniju koju zgrada ne može preći najisturenijim dijelom. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se položaj zgrade prema građevinskim linijama.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 6. ove odluke preciznije se određuje položaj objekta prema građevinskoj liniji i na parceli u odnosu na druge objekte. Veličina horizontalnog gabarita unutar granica parcele ograničena je elementima udaljenosti od granica parcele prema susjedu (ne manjim od 3m, a u svrhu nesmetanog redovnog održavanja planiranog objekta) građevinskim linijama i koeficijentom izgrađenosti, usaglašenim sa Planom i Odlukom. Moguće je, uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, da ta udaljenost bude minimalno 1m. Horizontalni gabariti podzemnih garaža ne smiju da budu na udaljenosti manjoj od 1m od granica susjednih parcela.

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja)

koji prelaze planirane građevinske linije maksimalno 2 m, i to u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.). Pomijeranje građevinskih linija sprata u odnosu na prizemlje objekta treba da se iskoristi za formiranje balkona, terasa i atraktivne arhitektonske plastike fasada, a ne za ostvarivanje dodatnog stambenog prostora te, u tom smislu, puni erkeri istureni u odnosu na prizemnu etažu ne smiju da iznose više od 30% površine ukupnog razvijenog fasadnog platna spratnih etaža.

Na osnovu odredaba prethodnog stava ne mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža zgrade koji bi zahvatali vazdušni prostor iznad kolovoza saobraćajnica.

10. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.
11. Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno, korisnika, zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima te parcele se mogu spojiti u jednu ili više većih građevinskih parcela, uz uslov da građevinske parcele, koje su određene ovim planom, kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela.
12. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.
13. Detaljni urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. izrađuju se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.
Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa planom i sa odredbama zakona o uređenju prostora, i služe kao stručna podloga za izdavanje urbanističke saglasnosti i za projektovanje.
Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Općinskog vijeća nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za javne zgrade, javne površine ili druge značajnije građevine izrade idejna rješenja ili idejni projekti objekata na koje se uslovi odnose.
Kada je to potrebno za potpunije, detaljnije ili preciznije određivanje uslova u urbanističkoj saglasnosti, organ iz prethodnog stava može na isti način odlučiti o obavezi izrade idejnog rješenja ili idejnog projekta i nakon izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a prije izdavanja urbanističke saglasnosti.

Član 7.

Privremeni objekti

1. Na prostoru koji je obuhvaćen Planom ne mogu se, po pravilu, postavljati privremeni objekti, izuzev privremenih gradilišnih objekata.
Zabranjeno je lociranje privremenih tipskih prenosnih objekata (kioska) u dvorištima postojećih i planiranih porodičnih i višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Član 8.

Status postojećih zgrada

1. Postojeće zgrade koje su Planom određene za uklanjanje prikazane su na karti br.11.
2. Objekti iz tačke 1. uklanjaju se iz različitih razloga. Neki se nalaze na dvije katastarske parcele, neki su u lošeg boniteta (oronulo stanje), a istovremeno se nalaze sa novim glavnim objektom na istoj parceli koju je nemoguće podijeliti usljed njihove blizine i položaja na istoj, dok su neki

objekti, i pored dobrog boniteta, određeni za uklanjanje, jer postoji zahtjev za izgradnjom stambeno-poslovnih objekata na toj katastarskoj parceli. Takođe, objekti se uklanjaju i u cilju planiranja kolektivnih stambenih objekata u svrhu urbanizacije predmetnog prostora.

3. Objekti na dvije katastarske parcele planirani za rušenje

U ovu kategoriju spadaju objekti koji su planskim rješenjem predviđeni za rušenje jer se nalaze na dvije ili više građevinskih(katastarskih) parcela. Ovi objekti, u suštini, ne predstavljaju smetnju za realizaciju predmetnog planskog rješenja, ali njihova trajna legalizacija nije moguća. Oni mogu i dalje postojati na terenu ukoliko vlasnici zemljišta, na kojem su takvi objekti izgrađeni, nemaju ništa protiv toga.

U planerskom smislu ovi objekti ne mogu biti tretirani na drugačiji način, odnosno ne mogu se zadržati ukoliko se ne izvrši korekcija granica parcela na kojima su izgrađeni.

U sadašnjoj planerskoj koncepciji nije planirana korekcija granica postojećih građevinskih parcela u ovakvim slučajevima.

Ukoliko vlasnici predmetnih objekata u jednom trenutku izraze želju da legalizuju ovakve objekte, takva legalizacija je moguća jedino kroz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na osnovu saglasnosti vlasnika svih građevinskih (katastarskih) parcela na kojima su izgrađeni predmetni pomoćni objekti.

Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u tom slučaju podrazumjeva korekciju granica građevinskih(katastarskih) parcela na taj način da se predmetni pomoćni objekat smjesti unutar jedne parcele, odnosno da se ostale granice parcela na kojima je izgrađen predmetni objekat koriguju u tom kontekstu.

Ovakve intervencije može odobriti organ uprave kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, bez izmjene regulacionog plana.

4. Dok ne budu uklonjene, za zgrade iz tačke 2. važi poseban i ograničen urbanistički režim, koji ima za cilj da se omogući normalno korišćenje ovih zgrada prema njihovoj namjeni (stanovanje ili obavljanje djelatnosti), a da se time ne onemogući ili znatno ne oteža realizacija odgovarajućeg planskog rješenja kada se za to stvore uslovi.
5. U skladu sa načelima iz tačke 4. vlasnici / korisnici zgrada iz tačke 2. imaju u pogledu tih zgrada pravo na:
 - a. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
 - b. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
 - c. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - d. druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
6. Ako je postojeća zgrada, koja je Planom određena za uklanjanje (tačka 2) izgrađena bez odobrenja za građenje, za intervencije iz tačke 5. izdaće se urbanistička saglasnost nakon trajne ili privremene legalizacije zgrade ili istovremeno sa tom legalizacijom, ako postoje uslovi, prema posebnim propisima, za trajnu ili privremenu legalizaciju.
7. Za postojeće zgrade koje Planom nisu određene za uklanjanje, mogu se odobriti:
 - a. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
 - b. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćo i WC),

- b1. dogradnju, tj. promjenu horizontalnog gabarita glavnog objekta unutar granica parcele, tako da objekat bude na udaljenosti ne manjoj od 3m, a u svrhu nesmetanog redovnog održavanja planiranog objekta. Moguće je, uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, da ta udaljenost bude minimalno 1m.
 - c. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
 - d. konzervaciju građevine,
 - e. dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija (ostave, garaže, kotlovnice, predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
 - f. privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
 - g. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
 - h. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - i. postavljanje privremene ograde na granicama zemljišta koje se koristi uz zgradu,
 - j. druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
- Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne etaže, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).
- k. za postojeće objekte važe svi gore navedeni uslovi iz tačke 7. i to do momenta izgradnje novog objekat u planiranim, zamjenskim gabaritima.
 - l. intervencije iz tačke 7., po pravilu se tretiraju kao trajne,
 - lj. nadziđivanje do spratnosti P+1, za zgrade individualnog tipa korišćenja (porodične stambene ili stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade manjih gabarita),
 - m. nadziđivanje jedne povučene, mansardne ili potkrovnice etaže, za zgrade kolektivnog tipa korišćenja (višeporodične stambene ili stambeno-poslovne zgrade).
8. Odredbe tačke 7. odnose se na glavne (stambene, stambeno-poslovne objekte) i na pomoćne zgrade.
9. Za intervencije iz tačke 4-8. člana 8. shodno važe i pravila iz tačaka 1-13. člana 6. ove Odluke, ako nisu u suprotnosti sa pravilima iz tačaka 4-8. člana 8.

Član 9.

Privremeno korišćenje zemljišta

Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Izmjenom Plana mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način, kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih zgrada, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i si.)

Član 10.

a) Uređenje građevinskog zemljišta

- 1. Na području Regulacionog plana izgradnja objekata vrši se samo na uređenom građevinskom zemljištu.

2. Pod uređenim građevinskim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kojem je izvršeno raščišćavanje od neadekvatne gradnje i na kome je izgrađena komunalna infrastruktura, instalacije za zajedničko i pojedinačno korišćenje.
3. Uređenje građevinskog zemljišta vrši se prema programu uređenja. Minimalni obim uređenja građevinskog zemljišta je:
 - snabdijevanje vodom i odvođenje otpadnih voda,
 - priključak na elektroenergetsku mrežu,
 - izgradnja prilaznog puta do građevinske parcele.

Član 11.

b) Korištenje građevinskog zemljišta

1. Građevinsko zemljište na području Regulacionog plana ustupa se samo u svrhu izgradnje ili revitalizacije trajnih objekata predviđenih Regulacionim planom.
2. Građevinsko zemljište može se dati na korištenje ako je uređeno ili će se urediti u roku od jedne godine.
3. Neuređeno građevinsko zemljište može se dati na korištenje samo ako se njegovo uređenje osigura ugovorom između korisnika zemljišta i Opštine, odnosno ovlaštene organizacije.
4. Ugovorom se utvrđuje obim uređenja zemljišta, koji ne može biti manji od obima uređenja predviđenog Regulacionom planom. Ugovor mora da sadrži rok uređenja i garanciju.

Član 12.

Ova Odluka o Izmjeni i dopuni regulacionog plana „Jugozapad-Tešanj“ u Tešnju stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Tešanj“.

Broj:

Tešanj, __.__.2016. godine

PREDSJEDAVAJUĆI VIJEĆA,

III GRAFIČKI DIO
