

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA "PROIZVODNO-POSLOVNA ZONA KRUŠIK"**

NACRT

Sarajevo/Kalesija, maj 2018. godine

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave („Sl. novine F BiH“ broj: 49/06 i 51/09), članu 41. i 49. stav 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine TK“, broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), članu 42. Statuta općine Kalesija-Prečišćen tekst („Sl. glasnik općine Kalesija“ broj : 10/07, 7/08, 10/11, 3/12 i 6/13), i članu 56. i 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl. novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 50/07 i 84/10), Općinsko vijeće Kalesije, na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i:

O D L U K U

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "PROIZVODNO-POSLOVNA ZONA KRUŠIK"

I - UVODNE NAPOMENE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini obuhvata Regulacionog plana „Proizvodno-poslovna zona Krušik“ u Kalesiji (u daljem tekstu: Plan), a naročito:

- granice prostorne cjeline,
- urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata,
- urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje pomoćnih objekata,
- urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata,
- uslovi za izgradnju javnih površina i objekata,
- uslovi za izgradnju zelenih i slobodnih površina,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima,
- mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, posebno kod izgradnje objekata i izgradnje pristupa objektima,
- mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš.

II - GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 2.

Granica obuhvata Plana je definisana Prostornim planom općine Kalesija.

Granica obuhvata Plana je definisana prelomnim tačkama i koordinatama te je ista data grafičkim prilogom u tekstualnom dijelu Plana. Sve parcele u granicama obuhvata Plana pripadaju K.O. Vukovije, općina Kalesija.

Izrada Plana vršit će se na ukupnoj površini od 52,3 ha, K.O. Vukovije.

III - URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Član 3.

Namjena planiranih objekata u obuhvatu Plana, njihov položaj u prostoru, maksimalni gabarit i spratnost, građevinske i regulacione linije određeni su u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana i odredbama ove Odluke, a na osnovu čega će se utvrditi urbanističko-tehnički uslovi za njihovu izgradnju u postupku izdavanja lokacijske informacije/dozvole za izgradnju.

Član 4.

Urbanističko-tehnički uslovi sastavni su dio svake lokacijske informacije i dozvole za gradnju, a potrebno je da sadrže slijedeće:

- Veličinu i oblik parcele;
- Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti parcele;
- Regulacionu i građevinsku liniju;
- Planiranu namjenu građevine i njihov karakter, kao i detaljan razmještaj funkcionalnih cjelina ukoliko se radi o višenamjenskim ili složenim građevinama;
- Spratnost i položaj građevine na građevinskoj parceli, maksimalne dimenzije horizontalnog i vertikalnog gabarita građevine računajući od planirane nivelete terena u okruženju, sa naznakom raspona planiranih nadzemnih i podzemnih etaža;
- Načine i mogućnosti nivelacije objekta i formiranja prizemlja, u zavisnosti od planiranih i realizovanih apsolutnih vrijednosti terena i saobraćajnica;
- Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta;
- Uslove arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije građevine;
- Uslovi za priključak objekta na komunalnu infrastrukturu;
- Uslove i mogućnosti rješavanja saobraćajnog i pješačkog pristupa te saobraćaja u mirovanju;
- Uslove i način formiranja slobodnih površina uključujući naznaku potrebnih površina sa stanovišta sigurnosti (seizmičke, protivpožarne itd.) te uslove i način hortikulturnog uređenja na parceli;
- Uslovi za izgradnju ograda;
- Uslove i obaveze o provođenju istražnih radova tla i izrade pratećih elaborata ili izvještaja;
- Druge podatke koji su relevantni za korištenje prostora i provođenje odredbi planskog dokumenta;

Član 5.

Za provođenje i formiranje urbanističko-tehničkih uslova odgovorna je nadležna služba jedinice lokalne samouprave.

Veličina i oblik parcele**Član 6.**

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele.

Građevinska parcela je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini, ili zemljište na kojem je predviđeno građenje objekta i uređenje površina koje će služiti tom objektu a koje ima pristup na saobraćajnicu u skladu sa uvjetima iz planske dokumentacije.

Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju objekta u skladu sa odredbama Plana, a utvrđena je grafički i numerički grafičkim prilogom broj 6. Plan parcelacije.

Građevinske parcele, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, mogu se spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to regulisano važećim odredbama i propisima, pri čemu se ne smije remetiti planirani saobraćajni kocept i utvrđena distanca građevinskih u odnosu na regulacione linije.

Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti.

Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti parcele**Član 7.**

Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za sve planirane objekte koji se nalaze u obuhvatu Plana.

Kod planiranja izgradnje novih objekata, treba primijeniti sljedeće uslove:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele na području obuhvata Plana iznosi 1,0.
- Maksimalni procenat izgrađenosti parcele na području obuhvata Plana iznosi 50%.

Koeficijent izgrađenosti računa se prema odnosu maksimalne bruto izgrađenosti svih nadzemnih etaža objekta u odnosu na granicu pripadajuće parcele.

Procenat izgrađenosti računa se prema odnosu maksimalne tlocrtne površine objekta u odnosu na granicu pripadajuće parcele, pomnoženo sa 100.

Regulacione i građevinske linije**Član 8.**

Regulaciona linija je planska linija definirana grafički i numerički, grafičkim prilogom broj 7. Plan regulacionih i građevinskih linija, a utvrđuje pojedinačne građevinske parcele te odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Prostor koji nije ograničen regulacionim linijama i građevinskom parcelacijom tretira se kao javna površina i uključuje prirodne cjeline (vodotoke, zelenilo, stijene), saobraćajnice, otvorene površine društvenog sadržaja ili zelene površine, te zaštitne pojaseve nadzemnih infrastrukturnih sistema, a sve u skladu sa odredbama Plana.

Član 9.

Građevinska linija je planska linija koja je utvrđena grafički i numerički, grafičkim prilogom broj 7. (Plan regulacionih i građevinskih linija) i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Preko utvrđene građevinske linije mogu preći konzolni istaci objekta (erkeri, balkoni ili lođe) u širini od maksimalno 1,5 metar, izuzetno kod nadzemnih etaža koje su postavljene na visini minimalno 5,0 metara, ukoliko ne prelaze preko linije trotoara ili granice parcele, te ne narušavaju parternu i prostornu organizaciju u okruženju.

Član 10.

Građevinska linija podzemne/podrumske etaže može preći građevinsku liniju građevine odnosno može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava građevine na susjednim parcelama.

Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 5,0m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Za udaljenost podrumskog zida manju od 5,0m od susjedne parcele, investitor mora pribaviti pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Namjena građevina i njihov karakter**Član 11.**

Namjena građevina i njihov karakter (poslovno-proizvodni, poljoprivredno-proizvodni, pomoćni ili drugi) definisani su grafičkim dijelom Plana, na karti broj 5. Sintezni prikaz korištenja prostora – Osnovna koncepcija razvoja, te se kao takvi ne smiju mijenjati.

Spratnost i položaj građevine, horizontalni i vertikalni gabariti**Član 12.**

Planirana spratnost, visina objekta i odstojanja između objekata utvrđeni su Planom, naznačeni u grafičkim priložima.

Etaže građevina, koje čine konačan zbir spratova, predstavljaju sve etaže izuzev podrumske.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je $P_o + P + 2$, s tim da maksimalna visina, koja je prikazana u grafičkom dijelu Plana („H=... m“), ne smije biti promijenjena.

Kod izgradnje novih građevina, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, ravnog ili kosog krova i u skladu sa ambijentom.

Član 13.

Etaže objekta su: podrum („Po“), prizemlje („P“), te spratovi („1“, „2“, ...).

Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine, ili je ukopan više od 50% svog volumena, čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.

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

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

Član 14.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno, do vrha nadzida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20m.

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena).

Preporučena svijetla visina etaže objekata treba biti usklađena sa osnovnom namjenom objekta.

Ukupna maksimalna visina za svaki pojedinačni objekat definisana u grafičkom dijelu Plana („H=... m“) i kao takva je ograničavajuća.

Član 15.

Planom su definisane i orijentacione udaljenosti između objekata. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a u cilju očuvanja slobodnih površina i obezbjeđivanja dovoljne osvijetljenosti objekata, neophodno je definisati minimalno moguće odstojanje između najisturenijih dijelova objekata, ne računajući krovnu strehu.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, kao i građevina koje se grade u prekinutom ili kontinualnom nizu, iznosi najmanje jednu visinu više građevine;

Udaljenost se može smanjiti na polovinu, ako građevine na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore. Ova udaljenost ne može biti manja od 7,0 metara, ako jedan od zidova građevine sadrži otvore za dnevno osvijetljenje.

Nivelacioni elementi

Član 16.

Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu (ulicu) utvrđuju se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.

Nivelaciona kota prizemlja u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15,0 cm iznad kote niveleta pločnika.

Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta

Izgradnja objekata na području obuhvata Plana vrši se na uređenom građevinskom zemljištu.

Pod uređenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izvršeni radovi utvrđeni programom uređenja. Program uređenja građevinskog zemljišta utvrđuje nadležni organ lokalne samouprave za svaku kalendarsku godinu.

Građevinskim zemljištem smatraju se sve površine u granicama obuhvata Plana bez obzira da li se iste nalaze u posjedu organa lokalne samouprave, pojedinaca, društvenih ili pravnih lica.

Član 8.

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena. Pored navedenih, pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje podrazumijeva i radove na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i istražnih geoloških, geomehaničkih, seizmičkih, hidroloških i drugih svojstava zemljišta sa pripadajućim izvještajima i analizama.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija građevine**Član 17.**

Unutar granica Plana projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih građevina i intervencije na istim, vrše se na način da:

- Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje planiranih građevina, prilagodi postojećem ambijentalnom izrazu i arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se građevina nalazi;
- Kod izgradnje novih građevina treba slijediti savremeni pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza, već kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih oblikovnih postulata, usklađivati nove građevine;
- Nove građevine moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim građevinama ili blokom u cjelini.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama i prirodnim materijalima;
- Sve planirane arhitektonske građevine moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim odredbama i propisima BiH;
- Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Podrumi i/ili sutereni se mogu realizovati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se obezbjeđe odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda;

- Krovni pokrivač je potrebno uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja u zoni.
- Krovovi građevina mogu biti ravni, dvovodni ili viševodni.
- Kod građevina sa dvije ili više kosih krovnih ravni, streha mora biti paralelna sa nagibom orjentisanim prema ulici. Kod građevina sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, a koji se nalaze na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno, strehom paralelnom sa izohipsama;
- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom i četvorovodnih krovova;
- U slučaju formiranja ravnog krova prilikom izgradnje objekata, na krovu se mogu planirati zelene površine, vrtovi ili rekreacioni sadržaji koji neće ugrožavati susjedne objekte na bilo koji način.
- U okviru Plana ograničiti djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad dozvoljene granice.
- Veće slobodne površine na fasadama objekata mogu se koristiti za isticanje firmi ili reklama, pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupne fasade na kojoj se postavljaju navedeni elementi.
- Trafostanice planirati unutar osnovnog gabarita objekta, ukoliko je to moguće.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) smještaju se unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu

Član 18.

Planirani objekti u obuhvatu Plana trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu vodovoda, fekalne i oborinske kanalizacije, te elektroenergetske i telekomunikacijske mreže.

Priključke na javnu saobraćajnicu i mrežu instalacija potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Planu.

Detaljni uslovi priključenja na elektrodistributivnu mrežu, telekomunikacijsku, vodovodnu i kanizacionu mrežu će se obezbijediti pribavljanjem prethodnih saglasnosti od nadležnih institucija za priključke na komunalnu infrastrukturu, u postupcima koji prethode izgradnji objekata.

Ako se u toku izrade detaljnih uslova priključenja na komunalnu infrastrukturu pojave ozbiljni tehnički, tehnološki, ekološki ili drugi razlozi koji jasno ukazuju da bi se manjim odstupanjima od rješenja komunalne infrastrukture prema ovom Planu mogla postići značajnija poboljšanja, može se odobriti takvo odstupanje uz obavezno poštivanje detaljnih uslova iz pribavljenih prethodnih saglasnosti.

Uslovi i mogućnosti rješavanja saobraćajnog i pješačkog pristupa te saobraćaja u mirovanju**Član 19.**

Unutar obuhvata Plana, na svakoj parceli ili u sklopu objekta potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta u skladu sa osnovnom namjenom objekta i vlastitim potrebama, uzimajući u obzir stalne i povremene posjetitelje. U načelu, 1PM/60m². Unutar ovih površina, neophodno je obezbijediti i određen broj parking mjesta namjenjenim za osobe sa invaliditetom, a u skladu sa važećim pravilnicima.

U obuhvatu Plana su predviđene tri javne parking površine.

Površina jednog parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, odnosno 5,0 x 3,7m za parking mjesta namijenjena osobama sa invaliditetom, a ista moraju biti povezana sa sistemom pješačkih komunikacija.

Uslovi i način formiranja slobodnih površina te hortikulturnog uređenja na parceli;**Član 20.**

Na parcelama na kojima se nalaze poslovno-proizvodni i poljoprivredno-proizvodni objekti, površina oko objekata je definisana kao manipulativna površina. Na tim površinama, pored prostora za interno kretanje i parkiranje vozila, neophodno je predvidjeti i zelene površine. Od ukupne površine parcele, neophodno je da zelena površina zauzima minimalno 20%.

Prilikom izdavanja upotrebne dozvole svake pojedinačne građevine zelene površine moraju biti uređene na propisan način.

Uslovi za izgradnju ograda**Član 21.**

Ograda ili podzid prema ulici ili susjednim parcelama postavljaju se unutar građevinske parcele a maksimalno na granicu regulacione linije utvrđene ovim Planom. Strukturu, oblikovanje i izgled ograde potrebno je prilagoditi stanju u neposrednom okruženju.

Ograda između dvije susjedne parcele ne treba da prelazi visinu od 2,00 m iznad kote okolnog terena. Ograda na granici parcele prema javnoj površini ne treba da prelazi visinu od 1,20 m iznad nivoa kote terena sa strane javne površine.

Ograde uz ulicu se moraju redovno održavati. Vrata i kapije uličnih ograda ne smiju se otvarati prema ulici ili na trotoar izvan građevinske linije.

Član 22.

Ograde oko parcela sa aktivnostima i objektima specifične namjene koje mogu ugroziti prolaznike (privredni objekti, poljoprivredni objekti, skladišta, gradilišta, infrastrukturni objekat i sl.), kao i ograde gradilišta na kojima počinje nova gradnja, moraju biti visoke namjanje 2,0m i građene od punog neprovidnog materijala.

Na parcelama na kojima se planiraju farme krava, ograđivanje je obavezno.

Ulaz na ove parcele treba biti kontrolisan.

Uslove i obaveze o provođenju istražnih radova tla i izrade pratećih elaborata ili izvještaja;

Član 23.

U slučaju podzemne izgradnje (podrum i sl.) potrebno je izraditi elaborat o inženjersko-geološkim i geomehničkim istraživanjima na svakoj mikrolokaciji.

IV – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE KOJI SE NALAZE U DRUGOJ ZONI SANITARNE ZAŠTITE IZVORIŠTA KRUŠIK

Pored opštih urbanističko-tehničkih uslova, koji se utvrđuju kao poseban regulativni dokument za svaku građevinu pojedinačno ili za više građevina (kompleks), za objekte koji se nalaze u drugoj zoni sanitarne zaštite (prikazano na grafičkom prilogu br.5.) propisani su i posebni urbanističko-tehnički uslovi, kako slijedi:

- Objekti koji se nalaze u drugoj zoni sanitarne zaštite se neće planirati za uklanjanje, ali u slučaju da dođe do rušenja istih (izazvano prirodnim ili ljudskim djelovanjem), zabranjeno je izgrađivanje novog objekta na mjestu postojećeg objekta;
- Zabranjeno je nadograđivanje ili rekonstrukcija postojećeg objekta te izvođenje drugih radova (vađenje pijeska, šljunka, kamena i drugih materijala), kao i korištenje zemljišta na način kojim se ugrožavaju prirodne vrijednosti i režim površinskih i podzemnih voda;
- Dozvoljeni su radovi tekućeg održavanja na objektima;
- U ovim objektima je zabranjeno držanje stoke, pernate živine i kunića, kao i ispaša stoke;
- Zabranjeno je držanje tečnosti, otpadnih i drugih materija koje su po svom sastavu opasne za zagađivanje vode za piće;
- Zabranjeno je držanje, ispuštanje i prosipanje ulja, kiseline i drugih štetnih i opasnih materija;
- Zabranjeno pranje motornih vozila;
- Zabranjeno je deponovanje i istresanje otpadnih materija;
- Dozvoljene su samo namjene koje svojom primarnom funkcijom neće ugroziti prirodne vrijednosti i režim površinskih i podzemnih voda;
- Postojeći objekti koji se svojom namjenom kose sa navedenim uslovima, trebaju biti prenamijenjeni;
- Postojeći objekti moraju posjedovati okolišnu dozvolu i obnavljati je svakih pet godina.

V – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Član 24.

Izuzetno se dozvoljava gradnja pomoćnih građevina/objekata, uz izdavanje Urbanističke saglasnosti, koju izdaje nadležni organ za prostorno uređenje i komunalne poslove Općine, u skladu sa važećim odredbama i propisima BiH, s tim da se pozicioniranje izvrši na način da pomoćna građevina bude

smještena u granicama građevinske linije (koja je prikazana na grafičkom prilogu br.7 – Plan regulacionih i građevinskih linija), te da ne narušava generalni koncept Plana.

Postavljanje pomoćnih građevina/objekata izvan građevinske linije nije dozvoljeno, osim u izuzetnim slučajevima, ukoliko nadležni organ utvrdi opravdanost da isti bude postavljen na urbanističkoj parceli, izvan građevinske linije. U tom slučaju, pomoćni objekat mora biti udaljen minimalno 5,0m od regulacione linije te ne smije da narušava generalni koncept Plana

Spratnost pomoćnih građevina/objekata ne smije preći etažu prizemlja.

VI – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

Član 25.

Postavljanje privremenih građevina vrši se izdavanjem Urbanističkih saglasnosti, koje izdaje nadležni organ za prostorno uređenje i komunalne poslove Općine, u skladu sa važećim odredbama i propisima BiH.

Postavljanje oglasnih stubova, reklamnih panoa i drugih elemenata urbanog mobilijara (klupe, žardinjere, rasvjeta, korpe, manji pokretni kiosci za štampu i sl.) omogućava se unutar javnih i pješačkih zona na način da ne ometaju funkcionisanje saobraćaja ili ustaljene vizuelne i estetske norme u okruženju.

Za navedene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, koji ne predstavlja građevinsku parcelu i nije predmet parcelacije.

Za pozicioniranje privremenih građevina na javnim površinama izrađuju se detaljni urbanističko - tehnički uslovi, kako za pojedinačne slučajeve tako i za koncentrisanu grupu građevina na lokalitetima koje odredi nadležni organ za prostorno uređenje i komunalne poslove Općine. Ovim dokumentom preciznije se definišu namjena građevine, gabariti, položaj, izgled, tip prenosnih građevina (kioska) i dr.

Član 26.

Privremeni objekti moraju zadovoljavati estetske, sanitarne i protivpožarne uslove.

Ljetne bašte se mogu odobriti uz ugostiteljske objekte, ukoliko to raspoloživi prostor omogućava.

Ljetnje bašte se ne mogu zatvarati, u cilju stvaranja zimskih bašti.

Po uklanjanju privremenog objekta investitori su dužni površinu dovesti u prvobitno stanje.

Član 27.

Postavljanje reklamnih panoa na fasadama objekata je dozvoljeno na mjestima koja su vidljiva sa javne površine, pod uslovom da ne ugrožavaju kretanje kolskog i pješačkog saobraćaja i objekte u okruženju, poštujući građevinsku liniju saobraćajnice, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koje utvrđuje nadležna služba.

Reklamni pano ne smije imati neprimjeren sadržaj.

Maksimalna površina reklamnih panoa je 12,0 m².

Član 28.

Vanjske jedinice klima nije moguće postaviti na glavnim fasadama i reprezentativnim dijelovima objekata. Iste je, izuzetno, moguće postaviti na dijelovima koji neće biti vidljivi, a na kojima će se obezbijediti nesmetan rad.

VII – USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Član 29.

Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama i javnim objektima), podrazumjeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu obezbjeđivanja određenog nivoa urbanog standarda za sve građane i korisnike.

Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i mogu se mijenjati u skladu sa iskazanim potrebama poštujući osnovne odredbe Plana i poštujući važeće odredbe i propise BiH.

Nadležni organ za prostorno uređenje i komunalne poslove Općine, vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent (skulpture, fontane i slično).

Postavljanje interne vanjske rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i sličnog mobilijara, nalaže i odobrava nadležni organ kroz izdavanje Urbanističke saglasnosti, na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja treba biti u skladu sa trenutno važećim odredbama i propisima BiH.

Član 30.

Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, te poprečni profili saobraćajnica, definisani prema rangu ceste te su dati u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ za prostorno uređenje i komunalne poslove Općine, na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.

Član 31.

Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.

Površina jednog parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Član 32.

Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i na pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.

Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, telefonske govornice, elemente vode i sl.).

Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.

Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (protuklizni materijali), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.

Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.

VIII – USLOVI UREĐENJA ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 33.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine privatnog korištenja
- Zelene površine javnog korištenja/zaštitno zelenilo

Član 34.

Na parcelama gdje se planiraju poslovno-proizvodni i poljoprivredno-proizvodni objekti, potrebno je planirati nove zelene površine, minimalno 20% od ukupne površine parcele.

Na parcelama na kojima se planiraju nove uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Pored toga, u okviru tih parcela. Izbor vrsta treba da bude dovoljno raznovrstan, ne samo da bi bio dekorativan, već i da bi stanovnike upoznao sa biljnim bogatstvom.

Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativnu, već i zaštitno – sanitarni karakter.

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbjedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.

Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zoni zaštite nadzemnih infrastrukturnih sistema (dalekovoda), nije dozvoljena sadnja visokog rastinja. Dozvoljava se samo uređenje i tekuće održavanje travnate površine.

Član 35.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina, prethodno definisanih projektnim rješenjem vanjskog uređenja, u skladu sa izdatom Urbanističkom saglasnosti.

IX - USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 36.

Na zaštitnim pojasevima komunalnih instalacija te nadzemnih infrastrukturnih sistema nije dozvoljena izgradnja, a uređenje i korištenje prostora u obuhvatu Plana mora biti na način da se ne ometa pristup komunalnim instalacijama, šahtovima, te protivpožarnim hidrantima.

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

Član 37.

Unutar prostorne cjeline obuhvata Plana primjenjivaće se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća u skladu i na način utvrđen odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća («Sl.novine FBiH» broj 39/03, 22/06), propisima donesenim na osnovu ovog Zakona i na osnovu općinskih programa i planova zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća.

XI - MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 38.

Kod projektovanja i izgradnje u obuhvatu Plana, obezbijedit će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine Federacije BiH» broj 10/04).

Član 39.

Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima, koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je obezbjediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta.

Javna parkirališta trebaju imati najmanje 5% obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja.

Površina parking mjesta mora biti 5,0 x 3,7 metara, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 1,5 m, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,5m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,8m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,0m.

U svim objektima moraju se obezbjediti liftovi ili rampe za podizanje i spuštanje lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima. Prolazi i ulazna vrata objekata ne smiju biti manja od 1,8m.

Svi objekti moraju imati toalet za lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.

Osim svjetlosne signalizacije, sva prometna signalizacija (semafori), moraju emitovati i zvučne signale.

XII - MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ**Član 40.**

Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preduzeti sve mjere zaštite i unaprijeđenja životne sredine od zagađenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava.

U svrhu zaštite korisnika prostora, kod realizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i strukturnog zvuka stanova, te poslovnih prostora.

Prilikom izgradnje novih objekata orjentisati se na kapacitete koji troše manje energije i koji ne zagađuju vazduh.

Na području obuhvaćenom granicama ove Odluke, mogu se obavljati djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okolinu i ne utiču na kvalitet života u susjednim objektima.

Unutar obuhvata se ne mogu locirati građevine koje zahtijevaju deponovanje i primjenu biološko – hemijskih ili radioaktivnih materija, koji su izvori buke, zagađenja i proizvode vibracije, te koji mogu imati nepovoljan uticaj na kvalitet života.

Član 41.

Na prostornoj cjelini obuhvata Plana ne može se odobriti obavljanje poslovne djelatnosti koja može imati nepovoljan utjecaj na okoliš.

U obuhvatu Plana ne mogu se obavljati djelatnosti za koja se utvrdi da njihov kapacitet ima negativan uticaj na zrak, vodu i tlo, iznad propisanih parametara zagađivanja za koje je potrebna procjenu uticaja na okoliš ili okolinska dozvola, u skladu sa posebnim Zakonom.

XIII - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 42.

Nadležni organ za prostorno uređenje upćine i komunalne poslove Općine, zaduženo je za tumačenje Plana u skladu sa svojim ovlaštenjima.

Član 43.

Za utvrđivanje uslova korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora u prostornoj cjelini obuhvata Plana koji nisu utvrđeni ovom Odlukom, primjenjivati će se odredbe o provođenju važećeg Prostornog plana Općine Kalesija, Zakona o prostornom uređenju i građenju, kao i odredbe drugih posebnih zakona i propisa koji regulišu oblast prostornog planiranja i urbanog uređenja.

Član 44.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod slijedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda (prostorni plan, urbanistički plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom;
- Ako općinski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom;
- Ako se utvrdi da razvoju ovog Plana nedostaju odgovarajuća sredstva za njegovu realizaciju, moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2 ovog člana;
- Ako se javi investitor koji ima interes i može obezbjediti sredstva za realizaciju jedne ili više zona u cjelini, moguće je izvršiti Izmjene i dopune Plana, u skladu sa alinejom 2 ovog člana prema programu potencijalnog investitora s tim da troškove izmjene Plana snosi sam investitor.

Član 45.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Kalesija“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA KALESIJA
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: _____

Datum, _____ 2018.godine

PREDSEDavajući OPĆINSKOG VIJEĆA
mr.med.sc.dr. Enes Idrizović
specijalista opšte hirurgije