Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko - dobojski kanton
OPĆINA BREZA
Općinski načelnik

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
Zenica - Doboj Canton
MUNICIPALITY OF BREZA
Municipal Mayor

Na osnovu člana 37. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 20. stav 1. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 7/21), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana _____.2022. godine, d o n o s i

ODLUKA
O PROVOĐENJU ZONING PLANA“POSLOVNA ZONA ŠAŠ“

NACRT

I – OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Zoning plana “Poslovna zona Šaš” (u daljnjem tekstu: *Plan*), definisani kroz sljedeća poglavlja:

I - Opšte odredbe
II - Granice prostorne cjeline
III - Pravila građenja i uređenja prostora
IV - Odnos prema postojećim objektima
V – Opšti uslovi za izgradnju i međusobni raspored vodova i komunalne infrastrukture
VI - Mjere zaštite prirodnih, kulturno-istorijskih cjelina i objekata i ambijentalnih vrijednosti
VII - Uslovi za zaštitu životne sredine
VIII - Uslovi za zaštitu ljudi i dobara od požara
IX - Uslovi za zaštitu ljudi i dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata
X - Uslovi za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
XI - Prelazne i završne odredbe

Član 2.

Zoning plan je detaljni dokument koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela sa sljedećim sadržajem:

I OPŠTI DIO

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO
B) ANALIZA I OCJENA STANJA
C) PROBLEMI PROSTORNOG RAZVOJA
D) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA
E) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

III GRAFIČKI DIO

Karte stanja:

1. Geodetska podloga sa granicama zadatog područja R = 1:1000
2a. Izvod iz izmjene i dopune Prostornog plana općine Breza za period do 2029.godine (Karta namjene površina) R = 1:25000
2b. Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine (Projekcija namjene površina i razvoja prostora u planskom periodu) R = 1:1000
3a. Analiza postojećeg stanja - spratnost, namjena i bonitet postojećeg građevinskog fonda R = 1:1000
3b. Analiza postojećeg stanja - namjena površina
3c. Analiza postojećeg stanja – sintezna karta infrastrukture R = 1:1000
4. Vlasnička struktura sa elementima postojeće regulacije prostora R = 1:1000
5. Inženjersko-geološka karta R = 1:1000

Karte planiranog rešenja:

6. Plan namjene površina R = 1:1000
7. Planirana namjena prostora R = 1:1000
8. Plan građevinskih i regulacionih linija R = 1:1000
9. Plan parcelacije (prijedlog) R = 1:1000
10. Plan saobraćajnica sa poprečnim profilima i nivelacijom R = 1:1000
11. Plan hidrotehničke infrastrukture R = 1:1000
12. Plan elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture R = 1:1000
13. Sintezni plan infrastrukture R = 1:1000

II – GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 3.

Granice obuhvata su definisane u Odluci o pristupanju izradi Zoning plana „Poslovna zona Šaš“, član 2: „Područje za koje se vrši izrada Plana je identično granici poslovne zone „Šaš“ sa namjenama i režimom građenja kako je to dato Urbanističkim planom, a prikazana je u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.“ Ovom Odlukom definisano je i da je površina Plana 23.7ha (član 3.).

III – PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA

Član 4.

Kompletno zemljište u prostornoj cjelini namijenjeno je za građevinsko. Planom je predmetni prostor podijeljen na: zone građenja i zone javnih saobraćajnica sa pratećom infrastrukturom.
Zone građenja predstavljaju karakteristične građevinske cjeline koji su formirane prema odgovarajućoj namjeni prostora, a za koje važe isti urbanistički uslovi (standardi) za građenje i uređenje prostora.
Unutar Plana predviđeno je ukupno devet zona građenja i sve su poslovnog karaktera. Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, definisaće se precizni uslovi izgradnje pojedinačnih objekata ili grupe obejkata (horizontalni i vertikalni gabarit, parcelacija, uređenje parcele i sl.), a sve prema elementima propisanim tekstualnim i grafičkim dijelom ovog Plana.

Dozvoljene i zabranjene namjene

Član 5.

S obzirom da cjelokupan prostor Plana predstavlja poslovnu zonu, moguće je planirati sve vrste poslovnih, proizvodnih, industrijskih i zanatskih djelatnosti sa pratećim sadržajima, koje nemaju štetne uticaje na okolinu.
Zabranjene namjene se odnose na djelatnosti koje se ne koriste u svrhu poslovnih sadržaja, kao i sve one djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima,

otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

Tipologija i karakter objekata

Član 6.

Objekti unutar ove zone planirani su, u principu, kao slobodnostojeći objekti na parceli. Ukoliko se ukaže potreba, moguće je planirati i dupleks objekte (dvojne), uz poštvanje svih ostalih neophodnih uslova (u prvom smislu protivpožarne uslove).

Objekti se planiraju kao stalni.

Privremene objekte, do realizacije planskih rješenja, moguće je postavljati u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

Pomoćne objekte je moguće planirati, na način da se koriste u svrhu funkcionisanja osnovne djelatnosti matičnog poslovnog objekta.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Član 7.

Najveća dozvoljena spratnost objekata je tri etaže, uključujući podrum i prizemlje. S obzirom na to da je preporuka da se ne grade podzemne etaže (osim u podzoni 3), maksimalna spratnost unutar obuhvata se može smatrati P+2 (prizemlje i dva sprata).
U skladu sa mogućnostima definisanim Urbanističkim planom, maksimalna visina objekata je 9.0m, posmatrano od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova.

Položaj objekata (građevinske linije)

Član 8.

Na građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi samo unutar površine predviđene za građenje, odnosno unutar prostora ograničenog građevinskom linijom**.**
Građevinska linija označava liniju do koje se objekat može graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najisturenijim dijelom. Nije obaveza da se objekti grade na granici građevinske linije definisane na tematskom grafičkom prilogu Plana.

U najvećem dijelu obuhvata građevinske linije su determinisane samo prema javnim površinama, odnosno saobraćajnicama.

Međusobna udaljenost građevina na susjednim građevinskim parcelama mora iznositi najmanje jednu polovinu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5.5m + 1.0m za pojas zelenila (u skladu sa elementima definisanim Urbanističkim planom).

Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi više objekata, kao dio jedinstvenog kompleksa. Međusobna udaljenost građevina na istoj građevinskoj parceli može iznositi i manje od prethodno pomenute, s obzirom da se radi o jedinstvenom funkcionalnom kompleksu, pod uslovom da su ispoštvani svi ostali potrebni uslovi (u prvom smislu protivpožarni uslovi).

Horizontalni gabarit objekata

Član 9.

U skladu sa *Elaboratom o uticaju rudarskih radova na površinu terena u svrhu gradnje objekata, poslovna zona Šaš, Općina Breza* (februar 2022. godine, Univerzitet u Tuzli, Rudarsko-geološko-

građevinski fakultet), predmetni prostor je podijeljen na tri podzone. Za svaku od podzona definisani su uslovi planiranja horizontalnog gabarita objekta (grafički prilog: *Planirana namjena prostora)*:

- Podzona 1: preporuka je da max površina pod objektom bude 100m^2, približno kvadratnog oblika;
- Podzona 2: preporuka je da max površina pod objektom bude 500m^2, približno kvadratnog ili pravougaonog oblika, sa preporučenom max širinom kraće strane do 15m;
- Podzona 3: preporuka je da max površina pod objektom bude 1000m^2, približno kvadratnog oblika ili pravougaonog oblika, sa preporučenom max širinom kraće strane do 20m.

Za sve podzone važi da u slučaju potrebe za većim objektima, gradnju obaviti sa dilatacijama od temelja do krova. Ne preporučuje se gradnja složenih osnova objekata.

Najveći dozvoljeni procenat izgrađenosti parcele

Član 10.

Najveći dozvoljeni procenat izgrađenosti parcele iznosi 50% (u skladu sa elementima definisanim Urbanističkim planom).

Parcelacija

Član 11.

Preporuka je da najmanja površina građevinske parcele bude 800m^2. S obzirom na uslov da površina pod objektima može biti mala (manja nego uobičajena površina poslovnih objekata), moguće je planirati i parcelu u manjoj površini od preporučene, uz obezbjeđivanje svih ostalih uslova definisanih ovim Planom i važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.
Poželjno je da oblik parcele bude pravilan, sa najmanjom širinom prema ulici od 20m. Imajuću u vidu rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, i čestu potrebu da se zadrže postojeće granice parcela, moguće je da građevinske parcele objekata imaju i nepravilan oblik.
Svaka građevinska parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbijediti zelena površina koja iznosi minimum 30% od ukupne površine parcele.
S obzirom da je u predmetnom planu riječ o površinski malom prsotoru za koga se propisuju pravila građenja i uređenja, pa s tim u vezi i pravila u pogledu parcelacije zemljišta, ovim Planom je predviđeno orjentaciono rješenje parcelacije, odnosno, predviđene su orjentacione građevinske parcele, a koje je moguće u skladu sa pravilima iz prethodnog stava izmijeniti.

Arhitektonsko oblikovanje objekata

Član 12.

Objekte projektovati tako da zadovolje savremene standarde u projektovanju.
Arhitektonski izraz treba da bude u skladu sa njegovim karakterom, pa u tom smislu treba vršiti i odabir materijala, kao i samo oblikovanje.
Shodno tome, potrebno je prilikom projektovanja i izvođenja posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji, koje treba izvesti od građevinskih materijala po izboru projektanta, koji su funkcionalno i estetski primjenjivi za datu namjenu. Kvalitet ugrađenih materijala mora biti u skladu sa odgovarajućim standardima i atestima.

Parkiranje

Član 13.

Potrebe za parkiranjem putničkih vozila obezbijediti uz ispunjavanje sljedećeg normativa (u skladu sa elementima definisanim Urbanističkim planom):

- Industrija i skladišta – 0.45 PM / 1 zaposlenik,
- Poslovanje i trgovina – 40 PM / na 1000 m^2 BGP,

- Ostale građevine za rad – 20 PM / na 1000 m^2 BGP.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, planirati i adekvatno parkiranje za teretna vozila, u skladu sa preciznom namjenom i potrebama objekta.

Zelene površine

Član 14.

Uređenju cjelokupnog područja Plana predhodi prevođenje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko i izvođenje građevinskih radova u skladu sa odgovarajućom urbanističkom i tehničkom dokumentacijom. U svim zonama potrebno je osmišljeno tretirati zelene površine, koje pored estetske funkcije imaju i sanitarno-higijensku, te je pri osmišljavanju neophodno voditi računa o pravilnom izboru biljnog materijala (kolorit, faze lsitanja i cvjetanja, tekstura lista itd.). U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih uslova mora se stvoriti kvalitetan zeleni sistem u vidu mreže drvoreda i zatravljenih površina koji prožima naselje i povezuje se sa prirodnim okruženjem izvan područja. Osnovna pravila građenja kada su u pitanju zelene površine:

- Nakon završetka građevinskih radova i formiranja svih arhitektonsko – građevinskih elemenata, pristupiti pripremi terena za sadnju po projektnoj dokumentaciji.
- Uređenjem predmetnog prostora izvršiti ozeljenjavanje minimalno 30% površine građevinske parcele.
- Korišćenje vegetacije u cilju naglašavanja zonalnosti, jasnih funkcija pojedinih zona ali i transparentnosti pojedinih lokacija.
- Maksimalno zadržavanje postojećih stabala i uklapanje u buduću zelenu matricu.
- Koristiti autohtoni biljni materijal.

IV – ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 15.

Ovim dokumentom planirano je uklanjanje svih objekata koji se nalaze na planiranoj javnoj površini.

Objekti koji se nalaze u okviru planiranih zona građenja, moguće je zadržati / rekonstruisati prilikom realizacije planskog rješenja, na način da se ispoštuju svi potrebni parametri definisani ovim Planom.

Do momenta relizacije Planom predviđenih rješenja, odnosno do uklanjanja postojeih objekata, vlasnici / korisnici postojećih objekata imaju pravo na sljedeće intervencije:

- intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
- dogradnju u cilju obezbjeđenja pomoćnih sadržaja;
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, 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 (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

Navedeno se odnosi na legalno izgrađene objekte, kao i na objekte koji su u postupku legalizacije.

V – OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNjU I MEĐUSOBNI RASPORED VODOVA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Član 16.

Idejna urbanistička rješenja su na razini koncepcije prikazana po pojedinim vrstama komunalne infrastrukture na grafičkim prilozima u mjerilu 1: 1000.

Raspored koridora komunalne infrastrukture obuhvata postojeću infrastrukturu koja se zadržava i usklađuje sa planiranim rješenjima nove komunalne infrastrukture.

Prijedlog rješenja u načelu polazi od uvažavanja, odnosno zadržavanja položaja one komunalne infrastrukture za koju ne postoji opravdanje i potreba za njeno izmještanje. U takvim je slučajevima položaj planirane infrastrukture u poprečnom profilu raspoređen uz uslov poštovanja pojasa postojeće infrastrukture.

Drugi osnovni kriterijum za raspored koridora infrastrukture polazi od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda uz poštovanje važećih propisa.

Poprečne prelaze infrastrukture treba u pravilu izvoditi u zoni raskrsnica. Sve poprečne prelaze infrastrukture treba osigurati na tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.), što se smatra obavezom prilikom izgradnje i rekonstrukcije bilo saobraćajnih površina, bilo infrastrukture.

U svim planiranim saobraćajnicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture.

Napomena:
S obzirom na to da je na nivou zoning plana nerealno utvrđivati precizne trase (infrastrukturni vodovi) i pozicije infrastrukturnih objekata, te precizirati dinamiku razvoja predmetnog prostora, ali i neposrednog okruženja, ostavlja se mogućnost korekcije istih, u skladu sa zatečenim stanjem na terenu i tehnički ekonomičnijim rješenjima koja se mogu pojaviti u momentu realizacije pojedinih infrastrukturnih objekata i/ili vodova, poštujući pri tome odnos prema ostaloj postojećoj i planiranoj infrastrukturi, što će utvrđivati dokumentacijom nižeg reda.

VI – MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-ISTORIJSKIH CJELINA I OBJEKATA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Član 17.

Prema dostupnim informacijama, u okviru obuhvata nema zaštićenih obejkata. Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina, kao i do sada evidentiranih objekata, površina i prirodnih vrijdenosti mora biti u skladu su zakonskom regulativom.

U Plan su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

- U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih uslova mora se stvoriti kvalitetan zeleni sistem u vidu mreže drvoreda i zatravljenih površina koji prožima naselje i povezuje se sa prirodnim okruženjem izvan područja.
- U što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno projektovanje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž
- Prilikom izrade detaljne urbanističko-tehničke dokumentacije za svaku lokaciju potrebno je detaljno utvrditi karakteristike postojećeg dendrofonda, te ga u maksimalnoj mogućoj mjeri ukomponovati u pejzažno uređenje.
- Za ozelenjavanje je potrebno koristiti prvenstveno autohtone biljne vrste.

VII - USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Član 18.

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 polaze od međunaradno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

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

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim Zoning planom se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

U toku procesa planiranja uređenja i izgradnje prostora posebna pažnja je posvećena odnosu koji proizvodi plasman svih izgrađenih sadržaja na prirodnu sredinu. Balansiran je odnos izgrađenosti prema kvalitetu zemljišta, planski je kvalitetno i racionalno tretirana sva infrastruktura koja mora biti izvedena u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbjeđuje neophodan standard življenja i rada.
U tom smislu, na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem, načinom gradnje ili upotrebom, posredno ili neposredno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti životne sredine iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim zakonima i propisima zaštite životne sredine.

Unutar područja obuhvata Plana, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu prethodnosg stava.
Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja životne sredine i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla,kao i zaštitu od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima iz područja zaštite životne sredine.

Zaštita zraka

Član 19.

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je trenutno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njime.
Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije, čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.
U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha, potrebno je voditi računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.
Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispustom plinovitih tvari. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru.
Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, kao i aktivnosti koje se planiraju sprovesti u tu svrhu, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

Zaštita voda

Član 20.

Na području obuhvata ovog Plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine, propisani kako zakonskim regulativama, tako i svjetskim standardima i propisima.
Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema, čija su rješenja i data ovim Planom.
Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže. Obavezna je ugradnja dodatnih pročistača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sistem javne gradske kanalizacije, kako za otpadne vode iz garaža, tako i za oborinske vode parking površina i pješačkih površina.
Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka - mjerno revizionih okana.
Oborinsku odvodnju s otvorenih površina kolskih komunikacija treba izvesti vodonepropusnim slivnikom.
Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavnu visinu podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu. Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Plan neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

Zaštita zemljišta

Član 21.

Zaštita zemljišta ovog Plana najbolje će se postići:

- zakonskim regulisanjem i onemogućavanjem bespravne gradnje objekata;
- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- kontrolisanom i savjesnom upotrebom organskih materija, nafte i njenih derivata;
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rješenjima u kotlovnicama (ugradnjom prečistača otpadnih gasova i čađi itd.);
- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim neophodnim zaštitnim mjerama.
- Da bi se tlo zaštitilo od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i organizovanog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od buke

Član 22.

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene. Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objekta spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekte, te sadnjom dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina.

Upravljanje čvrstim otpadom

Član 23.

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 s obzirom na neadekvatno funkcionisanje ovog sistema.
Svi poslovni i proizvodni objekti i uopšte objekti koji nemaju namjenu stanovanja, u okviru svoje parcele moraju da ispoštuju definisane propise u zavisnosti od njihovih potreba, koje su određene njihovom namjenom.
Ove mjere koje se predviđaju da bi se regulisale lokacije posuda za sakupljanje smeća, njihov razmještaj i frekfrencija odvoženja prikupljenog otpada, su onaj minimalni uslov koji se treba ispuniti da bi se ispoštovali sanitarno-higijenski i estetski uslovi u jednom naselju ovakvog tipa.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa predmetnog lokaliteta treba predvidjeti u skladu sa dokumentacijom višeg reda, te u skladu sa dinamikom odvoza koju usvoji nadležno komunalno preduzeće.
U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i upošte podizanja sistema za upravljanje otpadom, neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom.
Uz višestambene građevine treba osigurati površinu za postavu plastičnih kontejnera zapremine 1.100 l koja se mora moći prati i dezinficirati. Za svaki kontejner (dim 1.370x1.090x1.460 mm) treba osigurati 3,0 m2 površine. Na svakih 20 stanova treba predvidjeti jedan kontejner.
Dužina puta za vožnju kontejnera do vozila komunalanog preduzeća može biti maks. 15m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor u zgradi, formiraće se plato za kontejnere izvan zgrade.
U naselju treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad).

VIII - USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

Član 24.

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne.
Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite.
Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno pridržavati se zakonske rehulative.

IX - USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENATA

Član 25.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primjeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.
U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetra, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.
Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti i zamjeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana.
Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara, te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.
Na području obuhvata Plana planirana je zaštita stanovništva od prirodnih i ratnih katastrofa u zaklonima – u podzemnim etažama višeporodičnih stambenih i poslovnih objekata koje se planiraju kao garaže. U istu svrhu mogu se koristiti i podrumske prostorije u svim građevinama.

X - USLOVI ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 26.

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast. Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), 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 umanjenim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

XI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

Uslovi pod kojima je moguće inicirati i izvršiti Izmjene Plana, definisani su važećim zakonskim odredbama.
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove tumači Plan u skladu sa svojim ovlaštenjima.
Za sprovođenje Plana nije potrebna, izrada daljih planskih dokumenata. Nezavisno od ovoga, nadležni ogran može, na inicijativu investitora ili organa uprave nadležnog za poslove uređenja prostora, odlučiti da se za pojedine prostorne cjeline izradi urbanistički projekat ili drugi odgovarajući planski dokument u skladu sa zakonskom regulativom.

Obaveza je svih subjekata koji učestvuju u sprovođenju Plana, organa lokalne samouprave ili na nivou nadležnog Ministarstva, kao i prvnih lica koja gazduju obuhvaćenim područjem, da vode računa o javnom interesu, opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja, vlasničkom statusu zemljišta, zaštiti životne sredine, usklađenosti i sprovodljivosti planiranih prostornih rješenja.

Član 28.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj : _____
Breza, _____

PREDSJEDAVAJUĆI:
Općinskog vijeća
Anel Rihić s.r.

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 37. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko - dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i članu 20. stav 1. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 7/21), koji glase:

Član 37. stav (7)

„Detaljne planske dokumente donosi Skupština Kontona, odnosno općinsko vijeće, u zavisnosti od nivoa nadležnosti za donošenje tog planskog dokumenta.“

Član 20. stav 1. tačka 5.

„Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje“

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Općinsko vijeće Breza, na sjednici održanoj dana 31.10.2018. godine, donijelo je Odluku o prisupanju izradi Zoning plana „Poslovna zona Šaš“ („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 10/18) i sjednici održanog dana 02.12.2021. godine, donijelo je Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o pristupanju izradi Zoning plana „Poslovna zona Šaš“ („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 12/21). Na osnovu navedenih Odluka, proveden je postupak izbora nosioca izrade planskog dokumenta, te je za nosioca izrade izabran ponuđač ROUTING d.o.o. Banja Luka.

Plan se donosi za period važenja Odluke o usvajanju Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima i Odluke o provođenju Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima čiji period važenja je utvrđen u Odluci o produženju roka važenja Odluke o usvajanju Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 2/21), a primjenjivat će se do donošenja nove Odluke o usvajanju Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima i mijenja se na način predviđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

Nosilac izrade planskog dokumenta je dostavio prednacrt Zoning plana nosiocu pripreme, nakon čega je urađen i nacrt Zoning plana „Poslovna zona Šaš“ i isti dostavljen nosiocu pripreme tj. Općini Breza na dalje postupanje. Obzirom da, u skladu s članom 20. stav 1. tačka 5. Statuta Općine Breza, Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje, predlažemo Općinskom vijeću da donese zaključak o utvrđivanju nacrta Odluke o usvajanju Zoning plana „Poslovna zona Šaš“, te da se o istom otvori javna rasprava u trajanju od 30 dana.

U skladu sa članom 47. stav 10. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko - dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16), odnosno nakon donošenja Zaključka o utvrđivanju Nacrta Zoning plana „Poslovna zona Šaš“, nosilac pripreme će isti dostaviti Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona radi pribavljanja saglasnosti o usklađenosti sa važećim planskim dokumentom šireg područja.

Služba za prostorno uređenje,

zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove