



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-413
laboratorija - 051/492-118
e-mail: info@cpkbl.com
cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "UŽE URBANO PODRUČJE"

BANJA LUKA, novembar 2024.g.

S A D R Ž A J:

- I. UVOD
- II. GRANICE PROSTORNE CJELINE
- III. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA
- IV. USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSOKOG ZEMLJIŠTA
- V. USLOVI KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA
- VI. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA
- VII. MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA
- VIII. USLOVI UREĐENJA ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA
- IX. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJINIH UTICAJA NA OKOLIŠ
- X. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

I. UVOD

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i objekata unutar obuhvata REGULACIONOG PLANA "UŽE URBANO PODRUČJE" (u daljem tekstu: Regulacionog plana).

Član 2.

Regulacioni plan je provedbeni 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) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA
 - D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA
 - E) PRILOZI
- III GRAFIČKI DIO
 - 1. Geodetska podloga R = 1:1000
 - 1a. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda
– Spratnost i namjena objekata - R = 1:1000
 - 1b. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda
– Bonitet objekata - R = 1:1000
 - 1c. Postojeća namjena površina R = 1:1000
 - 1d. Sintezna karta infrastrukture R = 1:1000
 - 2. Karta vlasničke strukture R = 1:1000
 - 3. Inženjerskogeološka karta R = 1:1000
 - 3a. Hidrogeološka karta R = 1:1000
 - 4. 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 = 1:2500
 - 4a. Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine
(Projekcija infrastrukturnih sistema) R = 1:5000
 - 4b. Izvod iz Regulacionog plana "Uže urbano područje Grada Breza"
(Plan prostorne organizacije) R = 1:1000
 - 5. Plan prostorne organizacije R = 1:1000
 - 5a. Plan namjene površina R = 1:1000
 - 6. Plan saobraćaja i nivelacije R = 1:1000
 - 7. Plan infrastrukture – hidrotehnika R = 1:1000
 - 8. Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije R = 1:1000
 - 09. Plan infrastrukture – toplifikacija R = 1:1000
 - 10. Plan infrastrukture – sintezna karta - R = 1:1000
 - 11. Plan pejzažnog uređenja R = 1:1000
 - 12. Plan građevinskih i regulacionih linija R = 1:1000

Član 3.

Sve intervencije u granici obuhvata Regulacionog plana moraju biti u skladu sa istim.

Za intervencije smatraju se: vršenje građevinskih i drugih radova, promjena namjene površina, izmjena regulacionih i građevinskih linija, spratnost objekata, te izmjena svih ili pojedinačnih sadržaja planiranih na ovom prostoru.

Član 4.

Provođenje Regulacionog plana vrši se na način i postupak utvrđen važećom zakonskom regulativom.

II. GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 5.

Prostorni obuhvat plana definisan je *Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana "Uže urbano područje"*, kojom je navedeno da prostorni obuhvat Plana čine površine oivičene regionalnom cestom sa zapada, ulicom Patriotske lige (Derviševića put) sa juga i rijekom Stavnjom sa istoka obuhvatajući i Ekonomiju, odnosno zone ili njihovi dijelovi koje su definisani članom 6. Odluke o provođenju revizije sa izmjenama i dopunama urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima (Sl. gl. Općine Breza broj 8/15, 2/21), ukupne površine 42,20ha.

U pitanju su sljedeće zone:

1. dio zone centralnih sadržaja,
2. individualnog stanovanja,
3. mješovitog stanovanja,
4. stanovanja i javnih sadržaja,
5. školskih objekata i
6. sporta i rekreacije.

Član 6.

Predmetni obuhvat čine katastarske čestice: 407, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 409/3, 410/1, 410/2, 411/1, 411/10, 411/2, 411/3, 411/4, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 411/9, 412, 413, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459/1, 459/2, 459/3, 459/4, 460/1, 460/2, 461, 462, 463/1, 463/2, 464, 465/1, 465/2, 466, 467/1, 467/2, 468, 469, 470, 471, 472, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4, 475/1, 475/2, 475/3, 476, 477, 478, 479, 480/1, 480/2, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507/1, 507/2, 507/3, 507/4, 507/5, 507/6, 507/7, 507/8, 507/9, 507/10, 507/11, 507/13, 507/14, 507/15, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521/1, 521/2, 522/1, 522/2, 522/3, 523, 524, 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/7, 525/8, 526, 527/1, 527/2, 528, 529/1, 529/2, 530, 531, 532, 533, 534/1, 534/2, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/6, 551/7, 552, 553/1, 553/2, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560/1, 560/2, 561, 562, 562/2, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592/1, 592/2, 592/3, 593, 594, 595, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658/1, 658/2, 658/3, 659, 660, 770/1, 770/2, 771, 772, 773, 774, 775/1, 775/2, 776, 777/1, 777/2, 777/3, 778, 779, 780, 782, 783/1, 783/2, 783/3, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790,

791, 792, 793, 794/1, 794/2, 794/3, 795, 796/1, 796/2, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804/1, 804/2, 804/3, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813/1, 813/2, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 816/3, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825/1, 825/2, 826, 827/1, 827/2, 828, 829, 830, 831/1, 831/2, 831/3, 831/4, 831/5, 832, 833, 834, 835, 836/1, 836/2, 837, 838, 839, 840/1, 840/2, 841, 842/1, 842/2, 842/3, 842/4, 842/5, 842/6, 843/1, 843/2, 844, 845, 846, 847/1, 847/2, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909/1, 909/2, 910/1, 910/2, 910/3, 911, 912, 913/1, 913/2, 913/3, 914, 915, 916, 917, 918/1, 918/2, 918/3, 918/4, 919, 920, 921, 922, 923/1, 923/2, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946/1, 946/2, 946/3, 947, 948, 949/1, 949/2, 949/3, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958/1, 958/2, 958/3, 958/4, 958/22, 959/1, 959/2, 960, 961/1, 961/2, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968/1, 968/2, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982/1, 982/2, 982/3, 982/4, 983, 984, 985, 986/1, 986/2, 987, 988, 988/1, 988/2, 989/1, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 990/1, 990/2, 990/3, 991/1, 991/2, 992, 993/1, 993/2, 994, 995, 996, 997/1, 997/2, 997/3, 998, 999, 1000, 1001/1, 1001/2, 1001/3, 1001/4, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008/1, 1008/2, 1008/3, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017/1, 1017/2, 1018, 1019, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1021, 1022/1, 1022/2, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1026/1, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041/1, 1041/2, 1044, 1049, 1050, 1052/1, 1053 i 1054, k.o. Breza.

Katastarske parcele broj 1044, 1049 i 1052/1, k.o. Breza su samo djelimično angažovane za predmetni obuhvat, dok se preostale prethodno navedene parcele angažuju u punoj površini.

III. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 7.

Urbanističko-tehnički uslovi i parametri građenja razvrstani su u grupe:

- Planirani objekti,
- Tretman postojećeg građevinskog fonda

Detaljni parametri su definisani zasebno u odnosu na građevinske blokove, te se na ovaj način trebaju primjenjivati i prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i dokumentacije nižeg reda.

Građevinski blokovi i zone grafički su prikazani na grafičkim priložima *Plan prostorne organizacije i Plan namjene površina*.

Za sve objekte koji se nalaze u okviru zona zaštite kasnoantičke bazilike su moguće intervencije definisane ovim Planom samo ako nisu u suprotnosti sa režimom zaštite.

Član 8.

STAMBENE ZONE

Planirana namjena: Stambeni objekti.

U prizemljima objekata dozvoljavaju se poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju. Pojedini objekti ili njihovi dijelovi mogu se djelimično ili u potpunosti namjeniti za poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnoj ili susjednim objektima, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu, a sve u skladu sa zakonskom regulativom.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Zona tretira postojeće slobodnostojeće objekte različite spratnosti. U cilju iskorištenja potencijala lokacije, ali zadržavanja njenog postojećeg karaktera, definiše se zona građenja (maksimalne građevinske linije), unutar koje je moguće izvršiti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa standardima propisanim za ovu zonu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: *Plan prostorne organizacije*, maksimalni nadzemni gabarit planiranih objekata je P+2+Pk. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina vijenca kolektivnih stambenih objekta je 15m, odnosno 9m za objekte individualnog (porodičnog) karaktera.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je maksimalnom građevinskom linijom prema uličnom frontu.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama). Navedeno se ne odnosi ukoliko se formiraju dvojni objekti.

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja. U okviru ove zone dati su i okvirni gabariti i pozicije planiranih objekata.

Parametri građenja za građevinske parcele su sljedeći: Kizg = 1
P izg = 50%

Podzemni gabarit: Ispod planiranih i zamjenskih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža, namjenjenih prvenstveno za smještaj pomoćnih i pratećih prostorija za potrebe objekta, a u skladu sa nagibom terena (suteran, podrum). Moguće je podzemnu etažu koristiti i za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta, ali samo sa ciljem povećanja komfora korištenja objekta.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta, moguće je smjestiti i dijelove pojedinih poslovnih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili dijelovi poslovnih prostora koji prema standardima ne zahtijevaju dnevnu svjetlost).

Član 9.

STAMBENO - POSLOVNE ZONE

Planirana namjena: U okviru stambeno – poslovnih blokova dozvoljena je izgradnja objekata sa stambenim i poslovnim sadržajima, iz domena djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve djelatnosti da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u okruženju, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. U okviru poslovnih objekata ili poslovnih dijelova stambeno – poslovnih objekata moguće je organizovati javne sadržaje manjeg kapaciteta.

„Bečarska kuća“

U okviru predmetnog obuhvata i definisane stambeno-poslovne zone, nalazi se lokacija na kojoj je nekada postojao objekat „Bečarska kuća“. Iako objekat više ne postoji, on se nalazi na Privremenoj listi nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine. Kako još uvijek nije usvojena Odluka kojom je definisan status i moguće intervencije na lokaciji nekadašnjeg objekta, ovim Regulacionim planom se definiše površina rezervisana za revitalizaciju kulturno – istorijskog obilježja *Bečarske kuće*, u vidu zone za izgradnju poslovnih objekata ugostiteljskog sadržaja (hotel).

Važećim urbanističkim planom grada Breza, i prethodno rađenom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju, data je preporuka da se za navedenu lokaciju uradi revitalizacija u vidu izgradnje hotela u sklopu Bećarske kuće, i da se na taj način proširi ponuda turističko-smještajnih kapaciteta grada Breza.

Za sve intervencije na lokaciji nekadašnje Bećarske kuće i okviru definisane zone, potrebno je pribaviti smjernice od strane nadležnog kantonalnog i federalnog Zavoda za zaštitu kulturne baštine. Neophodna je izrada idejnog arhitektonskog konkursnog rješenja, u skladu sa smjernicama nadležnog Zavoda.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Za postojeće objekte koji se nalaze u okviru stambeno-poslovne zone, je moguće izvršiti intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa parametrima propisanim za ovu zonu. Za planirane objekte su prikazani okvirni gabariti, sa obavezujućim građevinskim linijama prema uličnom frontu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom *Plan prostorne organizacije*.

Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina vijenca kolektivnih stambenih i stambeno – poslovnih objekata u zonama mješovite izgradnje (naznačene na prilogu Plan prostorne organizacije) je 15m, odnosno 9m za objekte individualnog (porodičnog) karaktera.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom prema uličnom frontu. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim lamelama, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Optimalni gabariti planiranih objekata prikazani su na grafičkim priložima. Dokumentacijom nižeg reda je moguće definisati gabarite koji u manjoj mjeri odstupaju od prikazanih. Prilikom toga je neophodno voditi računa o udaljenostima planiranog objekta od granice građevinske parcele (minimalno 3m bez saglasnosti susjeda) i susjednih objekata.

Ukoliko se ukaže potreba (kvalitetnija tehnička rješenja, nagib terena i sl.), moguće je izvršiti korekciju granica između pojedinih lamela niza, a što će se precizno definisati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova. Takođe, ali isključivo pod uslovom da je u skladu da zakonskom regulativom moguće nesmetano funkcionisanje svih planiranih objekata dokumentacijom nižeg reda je moguće definisati podijelu objekata izduženog gabarita na manje dijelove sa pripadajućim građevinskim parcelama.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinske parcele: Kizg = 1
P izg = 35%

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža namjenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za

funkcionisanje objekta. Prilikom definisanja kote prizemlja objekta, u zavisnosti od nagiba terena ustanoviti elementi za definisanje garažnih etaža kao podzemnih ili suterenskih.

Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcioni i definišaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabariti.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl, i u skladu s tim utvrditi horizontalne gabarite podzemnih etaža.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampi za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta (potreban broj parking mjesta, tehničke prostorije), moguće je smjestiti i dijelove pojedinih poslovnih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili dijelovi poslovnih prostora koji prema standardima ne zahtijevaju dnevnu svjetlost).

Član 10.

ZONA SPORTSKO – REKREATIVNOG CENTRA

Planirana namjena: Primarna namjena je sportsko-rekreativna.

Poželjno je u ovim zonama uvesti što raznovrsnije sportske i rekreativne sadržaje, prikladne za veći broj korisnika, a moguće je planirati i druge sadržaje u cilju dopunjavanja osnovne namjene.

U okviru zone za izgradnju i rekonstrukciju sportsko-rekreativnog kompleksa *bazen* sa pratećim objektima i sadržajima, je moguće graditi i druge objekte kompatibilne osnovnoj namjeni (ugostiteljski i smještajni objekti, objekti za wellness program, pomoćni prateći objekti i sl.).

U okviru zone za izgradnju sportsko-rekreativnog kompleksa *stadion* sa pratećim objektima i sadržajima, je moguće graditi objekte kompatibilne osnovnoj namjeni (sportski tereni, tribine, pomoćni objekti, i sl.).

Planiranje i realizacija sadržaja u okviru dijela ove zone je uslovljeno sa javnim infrastrukturnim elementima (granica regulacije rijeke Stavnje i zaštitni pojas željezničke pruge). U skladu sa pripadajućim granicama određena je građevinska linija u okviru koje je moguće realizovati predmetne sadržaje, dok je intervencije planirane u okviru zone zaštitnog pojasa željezničke pruge, neophodno realizovati u skladu sa smjernicama nadležne institucije i važeće zakonske regulative iz ove oblasti.

Sportsko-rekreativna zona, definisana je i u dijelu obuhvata sa istočne obale rijeke Stavnje. S obzirom na uslovljenost realizacije sadržaja u okviru ove zone sa javnim infrastrukturnim elementima prilikom njenog uređenja je potrebno uobziriti moguće pozicije navedenih infrastrukturnih elemenata. Predmetna zona tangira postojeću prugu, i u okviru nje je predviđena realizacija gradske obilaznice, te je preporuka da se ova zona iskoristi u cilju povezivanja sportsko – rekreativnog centra sa saobraćajnom mrežom, a preostale površine da se iskoriste za trim staze, zelene površine i sl.

Kako zone sportsko-rekreativnih kompleksa čine značajan dio predmetnog obuhvata i potencijalno mogu imati značajan uticaj na razvoj općine, prije izrade urbanističko – tehničkih uslova preporučuje se izrada idejnog rješenja kojim će biti precizirani svi sadržaji, te precizirana podjela na parcele u okviru zone.

Tipologija gradnje: predmetne zone namijenjene su prvenstveno za sportsko rekreativne sadržaje, veličina usklađenih sa standardizovanim površinama pripadajućih sadržaja (sportski tereni, bazeni, objekti za uređenje terena u sl.).

U okviru zone građenja moguća je gradnja objekata visokogradnje koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni i/ili u nizu.

S obzirom na konfiguraciju terena za objekte u okviru zone s-r kompleksa preporuka je terasaste tipologije izgradnje, koja treba pratiti prirodni pad terena.

Dozvoljava se natkrivanje sportskih terena.

Neophodno je prilikom projektovanja voditi računa da se upotrebom materijala i boja objekat skladno uklopi u prirodno okruženje.

Vertikalni gabarit: maksimalni gabarit objekata visokogradnje je P+2 (maksimalna visina 11m).

S obzirom na specifičnu namjenu predmetnog prostora, pojedini objekti (sportski objekti, dvorane, zatvoreni bazeni i sl.) mogu imati spratnost teh P (tehničko prizemlje), čija visina uslovljena posebnom funkcionalnom organizacijom prostora može biti i viša od maksimalne definisane.

Nije obavezno da svi objekti dostignu maksimalnu planiranu spratnost. Prilikom projektovanja objekata potrebno je iskoristiti prednosti terena u nagibu, te objekte koncipirati na način da se što skladnije uklapaju u okruženje. Površina i oblik pratećih objekata moraju biti takvi da njihov gabarit ne dominira u odnosu na okruženje.

Spratnost objekata u okviru zone s-r centra bazen, a s obzirom na denivelaciju terena, potrebno je planirati u odnosu na kotu uređenog terena i prizemlja postojećeg objekta Doma kulture (Kino sale), sa zapadne strane.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicije planiranih sadržaja determinisane su maksimalnom građevinskom linijom.

Pozicije objekata, sadržaja, i horizontalni gabariti će biti određeni prilikom izrade planske i tehničke dokumentacije nižeg reda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz određene oblasti i odrednicama ovog Plana.

Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na građevinsku liniju, pod uslovom da se ne narušava ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinsku zonu: P izg = 15%

S obzirom na specifičnu namjenu predmetne zone, a pod uslovom da se izvrši analiza i usvajanje idejnog rješenja za čitavu zonu, navedeni parametri se mogu odnositi na izgrađenost na nivou čitave zone, a ne pojedinačnih građevinskih parcela.

U procentualnu izgrađenost prostora računaju se samo objekti visokogradnje.

U procentualnu izgrađenost prostora ne računaju se objekti niskogradnje i sadržaji otvorenog tipa (otvoreni bazeni, sportski tereni, prateće i tehničke prostorije u sklopu otvorenih sadržaja, potporne konstrukcije i objekti za uređenje terena, i sl.), a čija visina u odnosu na kotu uređenog terena može da iznosi do 1.5m (uobzirujući konfiguraciju terena, pripadajuće tehničke prostore potrebne za funkcionisanje sadržaja, i sl.).

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža, namjenjenih prvenstveno za smještaj pomoćnih i pratećih prostorija za potrebe objekta. Moguće je podzemnu etažu koristiti i za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta. Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcion i definiše se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit.

Prilikom definisanja kote prizemlja objekta, a u zavisnosti od nagiba terena, moguća je izgradnja suterenskih etaža. Moguća je izgradnja više suterenskih etaža, u odnosu na kotu prizemlja objekta, kako bi se predmetna gradnja u što većoj mjeri uklopila u prirodni nagib terena.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi horizontalne gabarite podzemnih/suterenskih etaža.

Ozelenjavanje partera je obavezno i u slučaju kada gabarit podzemne etaže prelazi nadzemni gabarit.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Član 11.

ZONA VASPITNO - OBRAZOVNIH FUNKCIJA

Planirana namjena: U okviru zone vaspitno obrazovnih funkcija (kompleks osnovne i srednje škole) dozvoljene su intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata, u cilju proširenja sadržaja postojeće školske ustanove.

Ostavlja se mogućnost za izgradnju samostalnih objekata, namjene kompatibilne osnovnoj namjeni (objekti sa radionicama za stručnu nastavu, dvorane za sportske, kulturne i dr. aktivnosti), kao i objekte za uređenje terena (otvorena igrališta, tereni, parkovi).

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Za postojeće objekte je moguće izvršiti intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa parametrima propisanim za ovu zonu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom *Plan prostorne organizacije*.

Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina je 11m, spratnost P+2.

Pojedini objekti (tipa dvorane, amfiteatri, i sl.) mogu imati spratnost teh P (tehničko prizemlje), čija visina uslovljena posebnom funkcionalnom organizacijom prostora može biti i viša od maksimalne definisane.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom prema uličnom frontu. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim objektima, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade

detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinske parcele: $P_{izg} = 45\%$

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža namjenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta.

Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcioni i definisaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbjediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl, i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite podzemnih etaža.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampi za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta (potreban broj parking mjesta, tehničke prostorije), moguće je smjestiti i dijelove pojedinih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili prostori koji prema standardima ne zahtijevaju dnevnu svjetlost).

Član 12.

ZONA NACIONALNOG SPOMENIKA KASNOANTIČKE BAZILIKE

Zonu nacionalnog spomenika čine površine predviđene za njegovu prezentaciju.

U tom smislu, intervencije u okviru ove zone se mogu vršiti isključivo na osnovu Odluke i Izmjene Odluke o proglašenju nacionalnog spomenika, i smjernicama nadležne institucije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH.

Član 13.

ZONA GROBLJA (MEZARJA)

Površine groblja (mezarja) koristiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Član 14.

OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovim Planom i uslovima definisani su svi relevantni regulativno - urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven

dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulirati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko - regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

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.

Za zgrade planirane u sklopu jedinstvene funkcionalno-tehničke cjeline, detaljni urbanističko-tehnički uslovi, izrađuju se, po pravilu, za cijeli kompleks odnosno cjelinu. Za ostale zgrade, za saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. detaljni urbanističko-tehnički uslovi 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 građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijske informacije i za projektovanje.

Općinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Općine nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijske informacije, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja ili idejni projekti građevina na koje se uslovi odnose.

U tom dokumentu koji čini sastavni dio lokacijske informacije i rješenja o odobrenju za građenje, u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom. Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg), te ukoliko se radi o interpolaciji, neophodno je usklađivanje sa objektima na koje se naslanja.

- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- 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, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetske efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

IV. USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 15.

STAMBENE ZONE

Građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima. Preporučuje se korištenje "živih" ograda. U zoni prema regulacionoj liniji ograda se mora smjestiti u cijelosti unutar građevinske parcele objekta, a na bočnim stranama ograda je moguće postaviti unutar parcele ili po granici dviju susjednih parcela uz saglasnost njenih vlasnika.

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje.

Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Moguće je u ispred objekta (u zoni prema ulici) formirati i nadzemni parking za potrebe objekta, kome se prilazi preko trotoara.

Član 16.

STAMBENO - POSLOVNE ZONE

Uređenje građevinskih parcela uz glavnu gradsku saobraćajnicu i građevinskih parcela višeporodičnih (kolektivnih) i poslovnih objekata

Sve površine parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi s obzirom na njihov karakter. Izuzetno, ukoliko se u okviru nekog od objekata formira dječja ustanova (vrtić i sl.), moguće je izvršiti adekvatno ograđivanje dijela neizgrađene površine parcele, kako bi se obezbjedili neophodni uslovi za rad takve ustanove u skladu sa propisima.

Uređenje građevinskih parcela individualnih (porodičnih) objekata

Građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima. Preporučuje se korištenje "živih" ograda. U zoni prema regulacionoj liniji ograda se mora smjestiti u cijelosti unutar

građevinske parcele objekta, a na bočnim stranama ogradu je moguće postaviti unutar parcele ili po granici dviju susjednih parcela uz saglasnost njenih vlasnika.

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje predbašti. Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Moguće je u ispred objekta (u zoni prema ulici) formirati i nadzemni parking za potrebe objekta, kome se prilazi preko trotoara.

Član 17.

ZONA SPORTSKO – REKREATIVNOG CENTRA

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje površina između sadržaja, te planirati odgovarajuće pješačke putanje unutar kompleksa. Minimalno 20% površine zone mora biti pokriveno nasadima visokog zelenila.

Detaljan način ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju, uz maksimalno zadržavanje postojećeg dendrofondaa.

Član 18.

ZONA VASPITNO - OBRAZOVNIH FUNKCIJA

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno adekvatno za objekte ove namjene, sa preporukom ozelenjavanja i uređenja prostora za boravak korisnika.

Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima.

Moguće je u okviru parcela formirati i nadzemni parking za potrebe objekata.

Član 19.

ZONA NACIONALNOG SPOMENIKA KASNOANTIČKE BAZILIKE

Zonu nacionalnog spomenika čine površine predviđene za njegovu prezentaciju.

U tom smislu, intervencije u okviru ove zone se mogu vršiti isključivo na osnovu Odluke i Izmjene Odluke o proglašenju nacionalnog spomenika, i smjernicama nadležne institucije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BIH.

Član 20.

ZONA GROBLJA (MEZARJA)

Površine groblja (mezarja) koristiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

V. USLOVI KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 21.

Značajan uticaj na definisanje predmetnih intervencija imali su infrastrukturni sadržaji koji se nalaze, ili su definisani prostorno – planskim dokumentacijom višeg reda u okviru obuhvata Plana. U tom dijelu obuhvata, sve predviđene intervencije su prije svega uslovljene sa zaštitnom zonom obilaznice (oba varijantna rješenja definisana Urbanističkim planom), površinom koja je definisana kao vodno dobro do izrade Elaborata koji će precizirati njegove konačne granice, granicom pojasa regulacije

vodotoka Stavnje (preuzeto iz Glavnog projekta uređenja obala rijeke Stavnje na području općine Breza), kao i zonom zaštitnog pojasa postojeće pruge.

Prema tome, za dio predmetnog obuhvata koji se nalazi u zonama ovih infrastrukturnih objekata nisu planirane značajne intervencije u prostoru, a postojeći objekti imaju ograničen način korišćenja. Na taj način je ostavljena mogućnost da se kroz izradu dokumentacije nižeg reda predmetni prostor definiše u skladu sa tehničkim rješenjima planiranih infrastrukturnih elemenata i koridora, i u skladu sa određenom zakonskom regulativom.

Intervencije koje su planirane u okviru zone zaštitnog pojasa postojećih infrastrukturnih elemenata, neophodno je realizovati u skladu sa smjernicama nadležnih institucija i važeće zakonske regulative iz date oblasti.

Kako su ti infrastrukturni sadržaji javnog karaktera, u zonama koje ih tangiraju konačan odnos javnog i privatnog zemljišta će biti moguće odrediti tek nakon izrade prostorno – planske dokumentacije nižeg reda, odnosno tek kada budu poznati i usvojeni svi potrebni tehnički elementi. U tom smislu, za kontaktne građevinske parcele i sadržaje koji se na njima nalaze definiše se ograničen režim korišćenja kojim će biti omogućena realizacija infrastrukturnih sadržaja, provođenje vodnog dobra i dr. – a u skladu sa tim i regulacije, kada sa za to stvore uslovi.

Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, neophodno je pridržavati se aktuelnih propisa u momentu izrade navedene dokumentacije, te u svemu ispoštovati smjernice nadležnog komunalnog preduzeća.

Zonu nacionalnog spomenika čine površine predviđene za njegovu prezentaciju. U tom smislu, intervencije u okviru ove zone se mogu vršiti isključivo na osnovu Odluke i Izmjene Odluke o proglašenju nacionalnog spomenika.

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

Član 22.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primijeniti 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 vjetrova, 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 - prečišćeni tekst, 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 podrumске prostorije u svim građevinama.

VII. MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 23.

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast.

VIII. USLOVI UREĐENJA ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 24.

DRVOREDI

Drvoredi predstavljaju inicijalnu i najvažniju fazu u formiranju i upotpunjavanju sistema objekata pejzažne arhitekture i urbane forme grada.

Imajući u vidu potrebe korisnika prostora, postojećim saobraćajnicama i planiranim pristupnim, svrvisnim i unutarblokovskim saobraćajnicama, stvorena je okosnica buduće drvoredne matrice. Plansko rješenje prikazano je na tematskom grafičkom prilogu.

Glavnom ulicom u okviru centralne zone predviđena je rekonstrukcija postojećeg drvoreda u zelenoj traci, koji se sastoji od plemenitih lišćara školovanih za tu potrebu.

U okviru stambenog kompleksa drvoredi su planirani kao dio jedinstvene suprastrukture i funkcionalnosti samih ulica. Jedinstveni ulični pejzaž formira zaštitnu zonu oko objekta i u isto vrijeme čini jedinstven higijenski omotač neophodan budućim stanarima. Na ovakav način, nastojalo se da se planirani kvalitet stanovanja podigne na humaniji nivo.

U okviru urbanističkih blokova kolektivnog stanovanja, ispod kojih su planirane podzemne garaže planirani su drvoredi u perforiranim pozicijama, prikazanim na grafici. Unutrašnjost perforacije (zona vrata korjena stabla) se zatravnjuje.

Tehničko rješenje perforacija je dio Urbanističko - tehničkih uslova.

Član 25.

SKVER

U okviru centralne zone, planirano je nekoliko prostora ovog tipa u vidu manjih urbanih javnih parkovskih površina, čija namjena može da obuhvata široki spektar funkcionalnosti.

Ovi prostori, čiji je karakter uređenja predložen u okviru grafičkog priloga, moguće je iskoristiti višenamjenski. Moguće ih je iskoristiti kao prostor za odmor, igru, tematske događaje ili muzičke performanse prilikom obilježavanja određenih datuma i praznika.

Prostor skvera ima za cilj da podigne funkciju urbaniteta u gradu, kao i da zadovolji socijalne potrebe stanovnika. U svijetu se ovim prostorima pridaje sve više značaja kao multifunkcionalnim lokacijama u gradu koje žive u toku cijele godine i nisu opterećene socijalnim i dobnim razlikama.

U pogledu uređenja opredijelilo se za pejzažni stil uređenja u kome dominira zelena kompozicija sa jasnim koloritom i optimalnim odnosom svetlosti i senke.

- dječija igrališta predstavljaju sastavni vrtni element pojedinačnih objekata pejzažne arhitekture, ako za istim postoji potreba. U tom smislu, dječija igrališta je moguće uklopiti i u skver, pri tome obezbijevujući adekvatnu sigurnost, dostupnost i funkcionalnost igrališta.
- Samim principom uređenja okućnica stambenih blokova predviđene su aktivnosti različitih starosnih grupa. Kako je deci, za potrebe igre potreban mnogo veći i funkcionalniji prostor, neophodno je da novija urbanistička praksa prihvati decu kao ravnopravne građane koji kvalitetniji i bolji razvoj postižu na većem, funkcionalnom i što prirodnijem okruženju.

Svakako, najizrazitiji problem na terenu je nepostojanje jasnih granica između individualnog stanovanja i kolektivnog stanovanja. Pored toga, fragmenti kolektivnog stanovanja su veoma neuređeni i zapušteni. Adekvatnim uređenjem prostora okućnice ovih objekata formirao bi se artikulisan i funkcionalan prostor koji bi uslove stanovanja u kolektivnim objektima poboljšao preko sadržaja kao što su: sportski teren malih dimenzija, dečija igrališta, prostori za druženje i okupljanja stanovnika, a sve u sklopu adekvatne pejzažne kompozicije.

Član 26.

UREĐENJE DIJELA OBALE UZ RIJEKU STAVNJU

Kao što je već navedeno u dijelu sagledavanja prostora za potrebe analize stanja, rijeka Stavnja predstavlja nedovoljno iskorišćen resurs za grad Brezu.

Tok rijeke Stavnje je prirodni oponent stvorenoj strukturi koja čini okosnicu centralnog gradskog područja oko dominantne centralne saobraćajnice. S tim u vezi, dat je prijedlog mogućeg uređenja obale kao linijskog prostora, sa prijedlogom pješačkih i biciklističkih komunikacija. Nakon definisanja osnovnih saobraćajnih koridora u ovoj zoni, potrebno je urediti prostor u predloženom maniru kako bi se napravila kvalitetna komunikacija grada i rijeke.

Prijedlog uređenja dat je u parkovskom maniru, ali za dalju realizaciju ove ideje potrebne su detaljnije smjernice nosioca pripreme, zainteresovanih strana i rješenje potojećih konflikata na terenu u pogledu planiranih infrastrukturnih koridora.

Član 27.

UREĐENJE PARCELA OBJEKATA UZ GLAVNU GRADSKU SAOBRAĆAJNICU JAVNOG KARAKTERA

Na grafičkom prilogu Plan pejzažnog uređenja nije detaljno naznačen karakter uređenja okućnica ovih objekata radi specifičnog položaja, duž glavne gradske saobraćajnice, kao i budućeg pravca razvoja ovog saobraćajnog toka kao i budućih namjena samih objekata.

Predviđeno je da prostor bude javnog karaktera, a uređen u skladu sa dominantnom namjenom svakog od objekata. Pored namjene, na stil uređenja sa dominantnim parternim uređenjem ima izgled i boja fasade. U skladu sa tim u urbanističko tehničkim uslovima potrebno je dati jasne principe uređenja, a sve u skladu sa podizanjem urbaniteta centralne zone.

Zeleni prostori ograničene namjene

Član 28.

OKUĆNICE STAMBENIH BLOKOVA

U procesu formiranja gradskog pejzaža značajnu ulogu zauzimaju uređeni prostori urbanističkog bloka u kome dominira funkcija kolektivnog stanovanja sa razumnim korišćenjem prostora u svrhu parkiranja.

Ovim planskim dokumentom, predviđeno je podizanje urbane matrice na viši stepen uređenja, tako da su i postojeći i planirani kolektivni stambeni objekti pozicionirani u blokove jedinstvenog karaktera. Na taj način i pripadajuće okućnice su uređene da oslikavaju karakter kolektivizma. Pored toga načinom uređenja inhibirane su sve negativne funkcije saobraćaja.

Tako, kao elementi uređenja predviđeni su sportski tereni, pješačke komunikacije u kontinuitetu, platoi i travnjaci. Svakako, neizbježna forma u pejzažnom stilu je zastupljenost visokog zelenila, raznolikih životnih oblika, kolorita, kao i ostalih formi. Kompozicijom je postignut i naglašen karakter prostora koji je objedinjen u cjelovit blok, otvorenog tipa.

Na ovaj način postignut je human odnos prema korisnicima prostora i u tom maniru je potrebno nastaviti sa uređenjem ostalog prostora koji teži matrici stambeno – kolektivnih blokova.

Član 29.

DVORIŠTA PREDŠKOLSKIH I ŠKOLSKIH USTANOVA

Na već formiranim prostorim i u postojećim granicama izvršena je artikulacija prostora za potrebe predškolske ustanove.

Planom je predviđena, pored rekonstrukcije objekta i proširenja kapaciteta i rekonstrukcija ulazne partije, kao i stvaranje dvorišta vrtića za sve starosne grupe.

Na nivou urbanističko tehničkih uslova potrebno je dati zonsku podjelu prostora iza objekta po starosnim kategorijama, sa jasnim smjericama prema primjerenim sadržajima, odnosu svjetlosti i sijenke, ograde i sa preporučenom specifikacijom i građevinskog i biljnog materijala.

Grafičkim preijdlogom date su glavne smjernice u tom pravcu.

Školski objekat kao i dvorište školskog objekta je potrebno rekonstruisati u pravcu jasne namjene prostora sa kompoziciom koja ima jasnu fukciju obrazovnog karaktera.

Član 30.

OKUĆNICE ZDRAVSTVENIH USTANOVA

Imajući u vidu da su kontaknim zonama smještene nekompatibilne funkcije zdravstva i predškolskog obrazovanja, prijedlogom kompozicionog uređenja uticalo se na formiranje tamponskog pojasa koji predstavlja vizuelnu, fizičku i higijensku barijeru.

U dokumentu nižeg nivoa potrebno je preporučiti detaljanu specifikaciju flornog elementa koji će doprinijeti kvalitetu prostora.

Član 31.

OKUĆNICE INDIVIDUALNIH I VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA

U prijedlogu planskog rješenja prostora nisu se detaljno naznačavala uređenja okućnica individualnih objekata i višeporodičnih objekata, čija je dominantna funkcija stanovanje. Stav stuke je da se manir uređenja ovih prostora ostavlja samim vlasnicima na osnovu potreba.

Član 32.

CRKVENA DVORIŠTA

Crkvena dvorišta su već uređena prema potrebi funkcionisanja same institucije određene konfesije.

Član 33.

GROBLJA

U prostoru obuhvata nalaze se dva groblja. Princip obađivača je da za konkretnu namjenu potreban detaljan dokument sa jasnim smjericama ako postoji potreba za istim.

Član 34.

U skladu sa stavom plana koji se odnosi na objekat „Bečarske kuće“, stav oko okućnice ovog objekta je takođe predviđen za proces obnove u skladu i prema sa detaljnim smjernicama nadležnog kantonalnog i federalnog Zavoda za zaštitu kulturne baštine.

IX. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJINIH UTICAJA NA OKOLIŠ

Član 35.

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 Regulacionim 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 prethodnog 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.

Član 36.

Zaštita zraka

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 ispuštanjem 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.

Član 37.

Zaštita voda

Na području obuhvata ovog Regulacionog 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 pročištača (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.

Član 38.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog Regulacionog 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 kotlovnica (ugradnjom prečištača 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.

Član 39.

Zaštita od buke

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.

Član 40.

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 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 frekvencija 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 komunalnog 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).

X. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 41.

OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU

Pravila građenja za objekte iz ove kategorije važe za izgrađene objekte, za koje je ostavljena mogućnost trajnog zadržavanja ili rekonstrukcije.

Vlasnici/korisnici postojećih zgrada imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

- 1.1. nadogradnju (nadziđivanje) do spratnosti označene na karti: *Plan prostorne organizacije*,
- 1.2. horizontalna dogradnja u odnosu na definisanu građevinsku liniju i prema parametrima građenja za pripadajuću zonu (definisano u segmentu *Planirani objekti*),
- 1.3. izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. obnova lokacije) prema parametrima građenja za pripadajuću zonu (definisano u segmentu *Planirani objekti*).
- 1.4. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,

- 1.5. konzervaciju i rekonstrukciju građevine,
 - 1.6. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumškog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor. Ukoliko su objekti dostigli maksimalnu propisanu spratnost, intervencija adaptacije tavanškog prostora mora se izvršiti bez podizanja visine nadzlitka.
 - 1.7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - 1.8. rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade i primjene važećih standarda energetske efikasnosti objekata,
 - 1.9. U zonama koje tangiraju glavnu gradsku saobraćajnicu površine građevinskih parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi s obzirom na njihov karakter. Oko njih nije dozvoljeno postavljanje ograde, izuzev ukoliko se u okviru nekog od objekata formira dječja ustanova (vrtić i drugi slični sadržaji), kada je moguće izvršiti adekvatno ograđivanje dijela neizgrađene površine parcele, kako bi se obezbijedili neophodni uslovi za rad takve ustanove u skladu sa propisima. Načini ozelenjavanja ovih parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.
2. Za postojeće objekte koji se nalaze u okviru definisanih zona izgradnje, a koji nisu obuhvaćeni građevinskim linijama, mogu se definisati intervencije iz stava 1, u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, kao i zamjenska izgradnja u okviru istih.
 3. Za zgrade koje imaju status nacionalnog spomenika ili se nalaze u njegovim zaštitnim zonama odredbe stava 1 primjenjivaće se u skladu sa propisima koji važe sa te spomenike.
 4. Kod objekata kod kojih su u postojećem stanju spratnost, te koeficijenti k_{izg} i P_{izg} , u odnosu na pripadajuću parcelu, veći od Planom propisanih za zonu u kojoj se nalaze, mogu biti zadržani (pod uslovom da ne prelaze planiranu regulacionu liniju), ali u tom slučaju nemaju pravo na intervencije iz stava 1.1. i 1.2.

Član 42.

OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE

Na grafičkom prilogu *Karta rušenja* su prikazani objekti predviđeni za uklanjanje.

Osim prikazanih objekata, a na osnovu Urbanističkog plana, svi pomoćni objekti koji se nalaze u predmetnom obuhvatu su predviđeni za uklanjanje.

Objekti koji su na području plana predviđeni za trajno uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja imaju do momenta uklanjanja imaju pravo na:

- intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i WC),
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumškog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzlitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzlitka,
- 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 nadzlitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

Prilikom izrade urbanističke i projektne dokumentacije za saobraćajnice potrebno je u što većoj mjeri zadržati postojeći vrijedni dendromaterijal. Međutim, ukoliko je za potrebe realizacije planskih rješenja javnih – saobraćajnih površina neophodno izvršiti uklanjanje pojedinih primjeraka, iste je neophodno nadomjestiti sadnjom novih u neposrednoj blizini, gdje za to postoji mogućnost.

Član 43.

OGRANIČEN REŽIM KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

Prilikom izrade dokumentacije kojom će biti utvrđene precizne granice i pozicije infrastrukturnih elemenata (koji su definisani Urbanističkim planom – granica vodnog dobra, zaštitini pojas i pozicija obilaznice), neophodno je precizirati potrebu uklanjanja postojećih objekata koji se nalaze u okviru tih površina. Ukoliko se tada utvrdi da ne postoje uslovi za zadržavanje objekata u obimu koji bi omogućio njihovo samostalno funkcionisanje, građevinske parcele tih objekata je neophodno pripojiti parcelama javnih sadržaja (vodnom dobru, putnom pojasu, zelenim površinama ili sl.).

Do definisanja i usvajanja konačnih granica i pozicija infrastrukturnih elemenata, na postojećim objektima se dozvoljavaju intervencije koje su propisane za objekte koji se uklanjaju. Navedene intervencije ne smiju onemogućiti ili otežati realizaciju infrastrukturnih elemenata kada se za to stvore uslovi.

Ukoliko se tada utvrdi da navedeni objekti mogu samostalno funkcionisati, za njih važe elementi propisani u prethodnim poglavljima za odgovarajuću zonu – građevinski blok.

U okviru zone zaštitinog pojasa postojeće željezničke pruge, intervencije koje su definisane kroz ovaj planski dokument moguće je realizovati u skladu sa parametrima definisanim za zonu građenja kojoj pripadaju, i u skladu sa smjernicama nadležnih institucija i važeće zakonske regulative iz date oblasti.

Član 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u službenim novinama Općine Breza.

Broj: _____

Predsjedavajući Općinskog vijeća Breza

Breza, _____
