

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 19. stav 1. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 8/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana _____, 2021. godine, donosi

ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „CENTAR II“

NACRT

I – OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Regulacionog plana „Centar II“ u Brezi, (u daljnjem tekstu: Plan), a naročito:

- Granice prostorne cjeline,
- Namjena površina,
- Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina,
- Odnos prema postojećim objektima,
- Uslovi za izgradnju javnih površina i objekata,
- Uslovi za izgradnju pomoćnih objekata,
- Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta,
- Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina,
- Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća,
- Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima,
- Uslovi za postavljanje ograda,
- Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,

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
 - V) PROBLEMI STANJA
 - G) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA
 - D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA
- 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
1v.	Postojeća namjena površina	R = 1:1000
1g.	Funkcionalna organizacija postojeće javne infrastrukture	R = 1:1000
2.	Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
3.	Inžinjerskogeološka 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
5.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
5a.	Plan namjene površina	R = 1:1000
6.	Plan organizacije zona javnog korišćenja i infrastrukture - Sintezna karta -	R = 1:1000
7.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
8.	Plan infrastrukture – hidrotehnika	R = 1:1000
9.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
10.	Plan infrastrukture – toplifikacija	R = 1:1000
11.	Plan pejzažnog uređenja	R = 1:1000
12.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
13.	Plan parcelacije - površine i brojevi	R = 1:1000
13a.	Plan parcelacije – lomne tačke i frontovi	R = 1:1000
14.	Karta rušenja	R = 1:1000

II – GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 3.

Granice obuhvata su definisane u Odluci o pristupanju izradi Regulacionog plana „Centar II“- Breza. Površina obuhvaćena Regulacionim planom iznosi 25,3ha.

III – URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 4.

Izgradnja građevina se može vršiti u skladu sa parametrima datim u ovoj Odluci, kao i u tekstualnim i grafičkim prilogima ovog Plana.

Urbanistička saglasnost za izgradnju građevina može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, poštujući smjernice i propise Plana, u skladu sa dozvoljenim urbanističko-tehničkim uslovima. Tehnička dokumentacija treba obuhvatati i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa važećim odredbama i propisima Federacije BiH i Zeničko-dobojskog kantona.

Član 5.

Urbanističko - tehnički uslovi utvrđuju: regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, visinu i odstojanje građevine od

susjednih, odnos prema postojećim građevinama, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina.

Član 6.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafičkim prilogom (Plan građevinskih i regulacionih linija). Regulaciona linija je linija razgraničenja parcela za površine i objekte od opšteg interesa, odnosno javnog gradskog zemljišta, od parcela koje imaju drugu namjenu, odnosno od ostalog građevinskog zemljišta.

Član 7.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafičkim prilogom (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se određena građevina može graditi, ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim normativima.

Član 8.

Kada postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnom dokumentacijom nižeg reda mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava, pod uslovom da su ispostovani ostali parametri definisani zakonskom regulativom i smjernicama ovog Plana.

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija zgrade u odnosu na druge objekte od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije mora biti minimalno 3,0m, osim ako to nije drugačije definisano kroz grafički dio Plana i kod već postojećih građevina u izgrađenim dijelovima naselja.

Od odredbe prethodnog stava treba odstupiti ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih / postojećih objekata u izgrađenom dijelu naselja ili ako se radi o obnovi ili rekonstrukciji postojećih, kulturno – istorijskih i vrijednih objekata u već izgrađenim dijelovima naselja.

Izvan građevinske linije definisane na tematskom grafičkom prilogu moguće je formirati spratne prepuste maksimalne širine 2.0m, kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera (modula) za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.) i u cilju usaglašavanja sa neposrednim okruženjem.

Član 9.

Sve građevine koje se izgrađuju kao slobodnostojeći objekti, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevinske parcele, osim ako to nije drugačije definisano kroz grafički dio Plana.

Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtne projekcije objekta na tlo. Objekat se može smjestiti na među susjedne parcele:

- u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- u slučaju kad se radi o izgradnji objekta prislonjenog na već postojeći objekat izgrađen na međi, uz saglasnost vlasnika parcela,
- u slučaju izgradnje objekata u nizu ili dvojnih objekata,
- u slučaju izgradnje objekata na međi, bočni zidovi ne mogu imati otvore, te moraju biti izgrađeni kao vatrootporni, a sljeme krova mora biti okomito na susjednu među i bez krovnog vijenca.

Član 10.

Namjena objekata

U stambenim objektima prizemna etaža može se, u cjelini ili djelimično, namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim i stambeno-poslovnim objektima moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istom ili u susjednim objektima.

Kod stambeno-poslovnih objekata je neophodno je da minimalno prizemna etaža bude namijenjena za poslovanje, a posebno u dijelovima uz dominantne saobraćajne površine, trgove i sl. Poslovanje se može planirati i na ostalim etažama pod uslovom da su ispunjeni svi neophodni uslovi.

Član 11.

Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana i važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na sljedeći način:

- građevinske parcele objekata;
- građevinske parcele javnih površina koje su determinisane regulacionim linijama i granicama parcela između različitih tipova javnih površina (parcele saobraćajnih površina odvojene su od ostalih javnih površina);
- površina zona za građenje.

Prilikom izrade detaljne urbanističko-tehničke dokumentacije ostavlja se mogućnost da se građevinska parcela može parcelacijom ukrpiti ili dijeliti do minimuma utvrđenog važećom zakonskom regulativom. Navedeno je moguće pod uslovom da sve novoformirane parcele zadovoljavaju uslove samostalnog funkcionisanja i da su ispoštovani svi urbanistički i zakonski parametri koji definišu ovu oblast. Pored toga, ukoliko bude neophodno u određenim slučajevima, a uz obrazložen zahtjev podnosioca, moguće je definisati i faznu realizaciju građevinskih parcela, ali na način da prva faza realizacije parcele može nezavisno funkcionisati i ima sve neophodne elemente definisane važećim standardima i propisima iz ove oblasti.

Parcelacija javnih površina definisana je na način da su odvojene parcele javnih saobraćajnih od ostalih javnih površina. Dozvoljena je fazna realizacija javnih površina, a u skladu sa segmentima realizacije i formiranje zasebnih građevinskih parcela pojedinih segmenata.

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

Član 12.

Izgrađenost građevinske parcele

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda definiše se definitivni vertikalni i horizontalni gabariti objekata, kao i granice parcela predmetnih objekata. Ukoliko se isti budu razlikovali od gabarita i granica definisanih na grafičkim priložima Plana, neophodno je obezbijediti da izgrađenost građevinske parcele maksimalno bude:

- Stambeni i stambeno-poslovni objekti: 50%;
- Poslovni objekti: 35%;
- Objekti društvene i javne namjene: 40%.

Član 13.

Nivelacione kote poda prizemlja građevina u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica definisanih Planom, što je moguće minimalno korigovati kroz geodetski snimak terena, koji predstavlja obavezan dio tehničke dokumentacije pri izdavanju rješenja o lokacijskim uslovima.

Određivanje kote prizemlja građevina:

- Kota prizemlja planiranih građevina može biti maksimum 1,2m viša od nulte kote;
- Kod planiranog poslovnog prostora, visina poda prizemlja može biti maksimum 0,2m od okolnog terena, a denivelacija do 1,2m savladava se unutar građevine;
- U slučaju kada je prizemlje namijenjeno stanovanju, visina poda prizemlja može biti maksimum 1,2m od okolnog terena, kada se denivelacija do 1,2m savladava unutar građevine;
- kota prizemlja planiranih građevina ne može biti niža od nulte kote;
- kod izgrađenih građevina zadržavaju se postojeće kote ulaza.

Nivelacione kote saobraćajnica i drugih javnih površina određuje se proračunom padova i poprečnih i podužnih profila pojasa regulacije.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka u planu nivelacije predstavljaju osnov za utvrđivanje niveleta regulacionih linija kao i osnov za postavljanje ulaza u objekat i uređenje ostalog prostora van pojasa regulacije.

Član 14.

Etaže građevina su: podrum (P), suteran (S), prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Pk) .

Podrumom se smatra najniža etaža zgrade, koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50 %). Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.

Suteran je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25 % i 50 %).

Član 15.

Spratnost objekta planiranih građevina predložena je planom na tematskim grafičkim priložima. Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva, dokumentacijom nižeg reda može se definisati spratnost predmetnih objekata veća od spratnosti označene na tematskim grafičkim priložima u skladu sa datim odredbama prostorno – planskog dokumenta višeg reda, a uslovom da se poštuju uslovi neophodni za funkcionisanje predmetnog objekta u skladu sa važećom zakonskom regulativom i normativima iz ove oblasti (u prvom smislu obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta), kao i da visina objekata bude u skladu sa sljedećim parametrima:

- Stambeni i stambeno-poslovni objekti - spratnost do P+2, što je u skladu sa visinom do 9.0m do vijenca;
- Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti - spratnost do P+4+M, što je u skladu sa visinom do 15.0m do vijenca;
- Poslovni objekti - spratnost do P+2, što je u skladu sa visinom do 11.0m do vijenca;
- Ugostiteljstvo, zanati, trgovine i slično - trebaju se interpolirati u već postojeća prizemlja objekata, a ako se grade kao zasebni objekti, ne trebaju imati spratnost veću od P+1, a visinu od 7.0m;

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno, do vrha nadzide potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20m. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena).

Na kosom terenu spratnost objekata odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta, lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno, računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu. Kod izgradnje novih građevina, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, mansarde, ravnog ili kosog krova i u skladu s ambijentom.

Član 16.

Odstojanje građevine od susjednih:

- Opća pravila regulacije slobodnostojećih građevina trebaju biti u skladu sa važećim odredbama i propisima koji definišu opće uslove o parcelaciji i izgradnji;
- Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, kao i građevina koje se grade u prekinutom ili kontinualnom nizu, iznosi najmanje visinu više građevine;

Član 17.

Zone za izgradnju

Zone za izgradnju predstavljaju površine za koje su propisani parametri građenja, koje je potrebno uobziriti prilikom izrade dalje dokumentacije nižeg reda za dijelove ili cijele predmetne zone. Prilikom definisanja parametara građenja u najvećoj mjeri su uobzirene smjernice definisane Urbanističkim planom, osim u dijelovima gdje postojeća fizička struktura uslovljava drugačiji tretman i gdje nema smetnji za uklapanje u prostornu cjelinu i ambijent:

Procenat izgrađenosti predstavlja odnos tlocrtne površine svih nadzemnih dijelova objekata na građevinskoj parceli prema površini parcele, a koeficijent izgrađenosti parcele je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i površine parcele.

A - zona za izgradnju sportsko - rekreativno - turističkog centra:

$$K_{izg} = 1$$

$$P_{izg} = 40\%$$

Max spratnost: Po+P+2

Min 30% uređenog zelenila

B - zona postojećeg zanatskog centra:

$$K_{izg} = 2 / 3$$

$$P_{izg} = 100\%$$

Max spratnost: P+Pk / P+2

C - zona za izgradnju poslovnog kompleksa:

$$K_{izg} = 2.5$$

$$P_{izg} = 50\% - 70\%$$

Max spratnost: Po+P+2

Min 30% uređenog zelenila (preporuka - nadomjestiti zelene površine na krovu objekta)

D - zona za izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata:

$$K_{izg} = 2.5$$

$$P_{izg} = 50\%$$

Max spratnost: Po+P+4+M

Min 20% uređenog zelenila

Član 18.

Arhitektonsko oblikovanje novih građevina i intervencije na istim, vrše se na način da:

- Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje, te izgradnje planiranih građevina, prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu i arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se građevina nalazi;
- Kod izgradnje zamjenskih ili novih građevina treba slijediti savremeni pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza, već kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih oblikovnih postulata, usklađivati nove građevine;
- Nove i zamjenske građevine moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim građevinama ili blokom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama;
- Sve planirane arhitektonske građevine moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim odredbama i propisima BiH;
- Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Arhitektonsko oblikovanje objekata, izbor materijala, boju fasade i pokrov na kosom krovu prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz.
- Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih prozora, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.
- Preporučuje se da sljeme krovišta bude postavljeno po dužoj strani građevine, sa nagibom krovne plohe prema građevinskoj liniji. Nagib krovne ravni može biti do 30%, pokrovje potrebno uskladiti sa okolnim objektima i autohtonim arhitektonskim izrazom u naselju. Dozvoljena je izgradnja ravnih krovova, a posebno se preporučuje za objekte kolektivnog stanovanja i objekte namijenjene poslovanju, sportu, ugostiteljstvu itd.
- Prozori na zabatnim zidovima nisu dozvoljeni, osim uz prethodnu saglasnost vlasnika susjednih parcela. U takvim slučajevima, udaljenost objekata od granice usjedne parcele ne smije biti manja od 3,0 m.

Član 19.

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 formulisati 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.

Detaljnou urbanističko-tehničkom dokumentacijom 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 uređenjaparcela i dr.

Za zgrade planirane u sklopu jedinstvene funkcionalno-tehničke cjeline, detaljna urbanističko-tehnička dokumentacija, izrađuje 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. pomenuta dokumentacija izrađuje se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.

Detaljnou urbanističko-tehničkom dokumentacijom 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 mjenenom 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 nivelacijao kolnog 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, energetska 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 priložima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

IV – ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 20.

Objekti koji se zadržavaju / rekonstruišu

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:

- nadogradnju (nadziđivanje) do spratnosti označene tematskim grafičkim priložima, uz dodatne mogućnosti definisane u poglavlju: *Građevinske linije*;
- horizontalnu dogradnju u granicama maksimalnih horizontalnih abarita definisanih na tematskom grafičkom prilogu, uz dodatne mogućnosti definisane u poglavlju: *Građevinske linije*;
- izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. Obnova lokacije) prema arametrima građenja za tu lokaciju;
- tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi;
- konzervaciju i rekonstrukciju građevine;
- promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor. Ukoliko su objekti dostigli maksimalnu propisanu spratnost, intervencija adaptacije tavanškog prostora mora se izvršiti bez podizanja visine natkita;
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije;
- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korištenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu;
- rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade;
- Za postojeće objekte koji nisu obuhvaćeni građevinskim linijama, mogu se definisati intervencije iz stava 1. isključivo u okviru postojećih horizontalnih abarita, kao i u okviru vertikalnog gabarita definisanog na tematskim grafičkim priložima (uz dodatne mogućnosti definisane u poglavlju: *Građevinske linije*), kao i zamjenska izgradnja u okviru istih;
- Za zgrade koje imaju status nacionalnog spomenika ili se nalaze u njegovim zaštitnim zonama odredbe stava 1 primjenjivać se u skladu sa propisima koji važe za te spomenike.

Član 21.

Objekti koji se uklanjaju radi izgradnje javnih sadržaja

Objekti koji su na području plana predviđeni za trajno uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja imaju do momenta uklanjanja pravo na intervencije sanacije i adaptacije u svrhu tekućeg održavanja zgrade.

Prilikom izgradnje 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 22.

Objekti koji se uklanjaju radi gradnje ostalih sadržaja (zamjenska gradnja na parceli)

Do momenta realizacije Planom predviđenih rješenja na parcelama koje nisu od javnog interesa, postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

- Intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade;
- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaonica i WC);
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje;
- konzervaciju građevine;

- privremenu promjen u namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanaskog 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.).

V – USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Član 23.

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

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

Postavljanje interne vanjske rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i drugog mobilijara, nalaže i odobrava nadležni organ kroz izdavanje rješenja o lokacijskim uslovima, na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja treba biti u skladu sa trenutno važećim odredbama ove Odluke, propisima Općine Breza te važećom zakonskom regulativom.

Član 24.

Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.). Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

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

Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama. U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Član 25.

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

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

Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara(korpe za otpatke, klupe, telefonske govornice, elemente vode i sl.). Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.

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

VI – USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Član 26.

Pomoćni objekti se ne mogu graditi na granici parcele, odnosno, moraju biti od nje pomaknuti minimalno 3,0 m, osim ako to nije drugačije utvrđeno na osnovu saglasnosti vlasnika susjednih parcela.

Pomoćni objekti se trebaju graditi u unutrašnjosti parcele, tako da nisu vidljivi sa ulice, osim u iznimnim slučajevima izgradnje garaža. Garažni objekti mogu biti maksimalne spratne visine $h=3,2m$ te se ne dozvoljava izgradnja garažnih objekata od trošnog materijala, drveta, ljepenke i sl.

Pomoćni objekti u domaćinstvu se mogu graditi u visini jedne etaže i ne smiju prelaziti površinu veću od $P=50m^2$.

Legalizacija postojećih pomoćnih građevina se može odobriti ako su isti u funkciji redovnog korištenja glavne građevine, te ukoliko za to postoje prethodno navedene prostorne mogućnosti.

Član 27.

Gospodarskim objektima smatraju se objekti zasmještaj i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, đubriva, sjemena, zaštitnih sredstava, zatim objekti zasmještaj stoke, stočnih proizvoda i stočne hrane i slično.

Kao gospodarski objekti smatraju se i objekti za smještaj građevinskih strojeva i mašina, traktora i poljoprivrednih mašina, kamiona i autobusa. Naprijed navedeni objekti (iz ovog člana) ne mogu se graditi u sklopu planiranog obuhvata.

Član 28.

Svi postojeći pomoćni objekti koji nisu u skladu sa ovom Odlukom, ne mogu se zadržati, odnosno legalizirati.

VII – USLOVI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 29.

Na površinama koje su ovim Planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.

Član 30.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju zgrada dijeli se na građevinske parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova. Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.

Član 31.

Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.

Plan parcelacije sadrži situacioni Plan sa parcelama.

Član 32.

Uređenje građevinskog zemljišta vršit će se prema programu uređenja koji će se utvrditi na osnovu elemenata datih u Planu.

Član 33.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta podrazumjeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.

Član 34.

Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti, pri projektovanju. Pripremanje obuhvata, pribavljanje zemljišta i uklanjanje objekata koji se Planom ne zadržavaju.

Član 35.

Opremanje građevinskog zemljišta u okviru plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje;

- Izgradnja novih saobraćajnica
- Dogradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, elektro i TT mreže.
- Uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.)

Član 36.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.

Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja građevina predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Građevina mora imati mogućnost priključenja na javnu saobraćajnu i komunalnu mrežu, koju ostvaruje izradom odgovarajuće dokumentacije, na osnovu koje nadležni organi izdaju saglasnost za priključak, u skladu sa važećim odredbama i propisima Općine Breza.

Član 37.

Parkiranje

Za stambene i stambeno-poslovne objekte treba osigurati najmanje jedno parking mjesto ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

Na parcelama namijenjenim javnoj i društvenoj namjeni, potrebno je osigurati dovoljan broj parking mjesta. NaP = 1000 m² bruto razvijene građevinske površine, potrebno je osigurati 15 – 25 PM.

Parking prostori za potrebe zaposlenika i klijenata trebaju se planirati na građevinskoj parceli. Potrebno je osigurati sljedeći broj parking mjesta za lična vozila:

- Industrija i skladišta – 0,45 PM / 1 zaposlenik,

- Poslovanje i trgovina – 40 PM / na 1000 m² BGP,
- Ostale građevine za rad – 20 PM / na 1000 m² BGP.

Na građevinskoj parceli namijenjenoj sportu, potrebno je osigurati 0,2 PM za osobna vozila na jednog korisnika.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovne sadržaje, pored stambenih etaža, dodatno se moraju osigurati parking površine u omjeru 1PM/25m² BGP, za trgovački prostor - 1PM na 75m² neto površine; za ugostiteljski prostor – 1PM na 4 sjedala.

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

VIII - USLOVI ZA UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 38.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Zelenilo javnog korišćenja;
- Zelenilo ograničenog korišćenja;
- Zelenilo individualnih objekata.

Član 39.

Na svim parcelama namijenjenim društvenoj i javnoj namjeni, procenat uređenog zelenila mora biti minimalno 20%.

Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog raslinja na javnim zelenim površinama.

Za zelene površine oko objekta odabrat će se kombinacija višegodišnjeg i sezonskog cvijeća koje je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati zbog obezbjeđenja uvijek novog estetskog ugođaja.

Član 40.

Za zelene površine uz saobraćajnice odabrat će se kombinacija drveća i gmlja koje imaju sposobnost apsorbovanja zvuka.

Član 41.

Veće, slobodne pješačke površine se popločavaju, a isto će se vršiti prirodnim kamenim ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje i pogodni za održavanje.

Član 42.

U okviru samog obuhvata najznačajnije površine uređenog zelenila ostaju u okviru privatnih parcela, te je stoga ovoj kategoriji zelenila potrebno posvetiti posebnu pažnju.

Predbašte treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena.

IX - MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Član 43.

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

X - MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 44.

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 umanjnim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

XI - USLOVI ZA POSTAVLJANJE OGRADA

Član 45.

Ograde je moguće postavljati oko objekata individualnog stanovanja, dok za druge objekte postavljanje ograde nije dozvoljeno, osim ako to nije posebno navedeno ili je zbog tehničko-tehnološke prirode objekta to nužno (objekti namjenjeni privredi i poslovanju u poslovnim zonama).

Ograde oko građevinskih parcela individualne stambene gradnje, mogu biti maksimalno visine 2,0m. Za ograde visine 2,0m maksimalna visina punog dijela ograde je 0,80m. Kada se između dvije parcele gradi puna ograda, njena maksimalna visina može biti 1,20m. Ograde mogu biti od prirodnih materijala (drvo,kamen), transparentne/žičane ograde, kada je obavezno da s unutrašnje strane imaju živu ogradu, potom žive ograde i ograde načinjene od različitih vidova i etaža vegetacije. Posebno je važno koristiti autohtone vegetacione vrste te je moguće formiranje predvrtova i voćnjaka.

Ograde oko objekata poslovanja i privrede moguće je postavljati do visine 2,5m, ali one moraju biti transparentne/žičane ograde, sa preporučenim zelenim pojasevima.

Ograde oko vrtića i objekata obrazovanja, te oko dječijih i sportskih igrališta se trebaju postavljati kao transparentne/žičane ograde, visine do 3,0-3,5m, sa zelenim pojasevima i površinama prilagođenim namjeni objekta.

XII – USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 46.

Zemljište koje se nalazi na infrastrukturnim pravcima, koristi se kao zelene površine.

Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom i zonama ne mogu se graditi objekti ili vršiti radovi suprotni svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas. Ukoliko takvi objekti postoje (a ne ometaju funkciju zbog koje je utvrđen zaštitni pojas ili zona), dozvoljeno mu je samo tekuće održavanje.

Ako objekt smeta funkciji zbog koje je utvrđen zaštitni pojas ili zona objekat se treba ukloniti.
U zaštićenoj zoni ili pojasu infrastrukture, izgradnja se može dobiti pod uslovom da služi svrsi zaštite.

XIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 47.

Uslovi pod kojima je moguće inicirati i izvršiti Izmjene Plana, definisani su važećim odredbama i propisima Općine Breza.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove tumači plan u skladu sa svojim ovlaštenjima.

Svako pravno i fizičko lice ima pravo da u pismenoj formi podnese inicijativu za donošenje, izmjenu ili reviziju plana. O osnovanosti i opravdanosti inicijative odlučuje nadležno tijelo unutar Općine Breza. Izmjene i revizija plana vrše se po postupku koji je propisan za izradu i donošenje planova unutar Općine Breza.

Član 48.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj : _____
Breza, _____ 2021. godine

Predsjedavajući Općinskog Vijeća

Anel Rihčić, s.r.

Obrazloženje

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 19. stav 1. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 8/09 – Prečišćeni tekst) 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 19. 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 26.12.2019. godine, donijelo je Odluku o prisupanju izradi Regulacionog plana „Centar II“ („Službeni glasnik općine Breza“, broj: 11/19). Na osnovu navedene Odluke, 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 Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine („Službeni glasnik Općine Breza“ broj: 8/15), a čiji rok važenja je produžen Odlukom 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), i koji predstavlja osnov za donošenje ovog Plana.

Nosilac izrade planskog dokumenta je dostavio prednacrt Regulacionog plana nosiocu pripreme, nakon čega je urađen i nacrt Regulacionog plana „Centar II“ i isti dostavljen nosiocu pripreme tj. Općini Breza na dalje postupanje. Obzirom da, u skladu s članom 19. stav 1. tačka 5. 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 provođenju Regulacionog plana „Centar II“ 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 ZE–DO kantona“, broj:1/14 i 4/16), odnosno nakon donošenja Zaključka o utvrđivanju Nacrta Regulacionog plana „Centar II“ , 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