

# ODLUKA O PROVOĐENJU RP „KOLONIJE“ BREZA

NACRT PLANA

## I – OPŠTE ODREDBE

### Član 1.

Ovom Odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Regulacionog plana „Kolonije“ 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.

Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:

1. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE
2. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
3. ODLUKU O PROVOĐENJU PLANA

Grafički dio Regulacionog plana sadrži:

1. Izvod iz plana višeg reda (Izvod iz Revizije za Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima M 1:5000)
2. Postojeće stanje građevinskog fonda
3. Postojeće stanje infrastrukture
4. Postojeće stanje namjene površina – zoning
5. Plan namjene i korištenja prostora
6. Plan namjene površina-zoning
7. Plan parcelacije
8. Plan građevinskih i regulacionih linija
9. Plan saobraćaja
10. Plan hortikulturnog uređenja
11. Plan infrastrukture – vodosnabdijevanje i odvodnja
12. Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije

## II – GRANICE PROSTORNE CJELINE

### Član 3.

Granice obuhvata su definisane u Odluci o pristupanju izradi Regulacionog plana „Kolonije“- Breza. Površina obuhvaćena Regulacionim planom iznosi 5,8 ha i pripada katastarskoj općini Breza.

## III – URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

### Opšte odredbe

### Član 4.

Izgradnja građevina se može vršiti u skladu sa parametrima datim u ovoj Odluci, kao i u tekstualnim i grafičkim priložima 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-dobojski 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.

Regulaciona linija se utvrđuje u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju (trasa pruge i sl.) i obilježava se za sve postojeće i planirane saobraćajnice. Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

### 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 koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.

## Član 8.

Izgradnja individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata ili promjena namjene odobriće se uz slijedeće urbanističko-tehničke uslove:

- udaljenost građevinske linije od saobraćajnice data je u grafičkom dijelu Plana,
- udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele iznosi min. 3 m, ako na njoj ne postoji izgrađeni objekat,
- udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele iznosi min. 3,0 m, ako na njoj postoji izgrađeni objekat koji je u pravcu fronta planiranog objekta i ima postojeće otvore stambenih prostorija (soba) na fasadi prema planiranom objektu,
- udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele iznosi min. 2,0 m, ako na njoj postoji izgrađeni objekat koji je u pravcu fronta planiranog objekta i ima postojeće otvore pomoćnih prostorija, sanitarija i stubišta na fasadi prema planiranom objektu,
- udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele ni u kom slučaju ne može biti manja od 1,0 m, izuzev ako se vlasnici susjednih parcela ne dogovore da imaju zajednički zid na ivici parcele (dvojna građevina),
- 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,
- nivelaciona kota poda prizemlja treba biti min. + 0,30 m u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice,
- arhitektonsko oblikovanje građevina, izbor materijala, boja i pokrov prilagodit će se ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz,
- materijalizaciju otvora za poslovne prostore u prizemlju i za stambene prostore izvest će se od istog materijala,
- minimalna visina ograde balkona i lođa je  $h=1,10$  m,
- krovšte objekata može biti izvedeno u formi potkrovlja, ravnog ili kosog krova, u skladu sa ambijentom;
- površine za parkiranje vozila, definišu se u skladu sa potrebama i normativima za određene namjene, unutar svake građevinske parcele pojedinačno;
- Odvodnja vode s krovnih ploha orijentiranih prema susjednoj građevinskoj parceli, rješava se na način da se iste skupljaju unutar vlastite građevinske parcele;
- Krovne plohe orijentirane na ulicu ili susjednu građevinsku parcelu, ako je građevina od međe udaljena manje od 3,00 m, moraju imati izvedene snjegobrane. Svi istaci na građevini - strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice i slično, projektuju se i izvode na način da ne zadiru u zračni prostor susjednih građevinskih parcela ili uličnih koridora, odnosno da nisu više od 1,20 m prepušteni preko granice površine unutar koje se mogu graditi građevine.

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 3,0 m, osim 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.

Sve građevine koje se izgrađuju kao slobodnostojeći objekti, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevinske parcele.

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.

Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa, što znači da je za konačno pozicioniranje novoplaniranih građevina i određivanje definitivnih horizontalnih gabarita građevine, daljom izradom projektne dokumentacije (u čiji sastav ulaze i detaljni urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina), omogućeno drugačije i po mogućnosti kvalitetnije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine.

Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, pod uvjetom da se ne ugrožavaju susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, odobrava nadležni organ za prostorno planiranje i komunalne poslove unutar općine Breza.

Ni pod kojim uslovima nije dozvoljeno odstupanje od utvrđene regulacione i građevinske linije, a fasade objekata trebaju formirati jasno ulično platno, sa usklađenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

## Član 9.

**Građevinska parcela** mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

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

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

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

Planom je definisan pristup parcelama, na način da se rješava sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 4,0m, a prema grafičkim priložima Plana.

## Član 10.

**Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti** definisani su Planom za svaki tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana i to kako slijedi:

- Koeficijent izgrađenosti za stambene i stambeno-poslovne objekte u svim zonama ne smije preći vrijednost od 1,0, dok procenat izgrađenosti građevinske parcele ne smije biti veći od 50%. Iznimno se mogu dopustiti veći procenti izgrađenosti, ako se radi o malim parcelama sa već izgrađenim objektima, a povećanje se odnosi na izgradnju garaže za osobno vozilo.
- Koeficijent izgrađenosti poslovnih objekata ne smije prelaziti 2,0, a procenat izgrađenosti mora biti usklađen sa minimalnim uređenjem građevinske parcele u smislu pristupnih kolskih i pješačkih saobraćajnica i stacionarnog saobraćaja.
- Ukupna izgrađenost građevinske čestice na kojoj je građevina društvene i javne namjene, može biti 40%.

## Član 11.

**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 12.

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

**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.

Suteren 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 %).

Spratnost objekta na kosom terenu 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, ravnog ili kosog krova i u skladu s ambijentom.

Spratnost planiranih građevina predložena je Planom, što znači da je za definisanje spratnosti novoplaniranih objekata, daljom izradom projektne dokumentacije, ostavljena mogućnost za izmjenu, s tim što nova spratnost ne smije prekoračiti definisanu maksimalnu spratnu visinu dozvoljenu Planom prema određenim zonama unutar obuhvata Plana.

### **Član 13.**

#### **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 14.**

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

- Novoplanirane objekte treba projektovati tako da imaju moderan arhitektonski izraz, skladnu formu i umjeren kolorit;
- Ne dozvoljava se imitacija i repliciranje prošlih stilova, izlomljenje i neskladne forme, nefunkcionala i pretenciozna rješenja;
- Ne dozvoljava se gradnja tornjeva, kuća, mansardnih krovova. Krovovi trebaju biti u pravi dvovodna i viševodna, a moguća je gradnja ravnih krovova što se posebno se preporučuje za objekte kolektivnog stanovanja i objekte namijenjene poslovanju, sportu, ugostiteljstvu itd
- Pokrov treba biti usklađen sa uobičajenim pokrovom u širem okruženju gradskog područja, bez upotrebe materijala i boja koje narušavaju vizure i nisu u skladu sa okolnim objektima. Maksimalni nagib krovne ravni je 30°
- Ne dozvoljava se izgradnja krovnih badža, dok su krovni prozori dozvoljevni. Na krovove je moguće postaviti solarne panele.
- Oluci moraju biti postavljeni na način da ne narušavaju estetski i funkcionalni izgled objekata. Svaki objekat mora imati gromobran.
- Na području Plana ne dozvoljavaju se intervencije na planiranim objektima, posebice na objektima kolektivnog stanovanja, a koje podrazumijevaju mijenjanje fasada objekata (ustakljavanje bakona, zaziđivanje ili probijanje otvora koji nisu predviđeni izvornom projektnom dokumentacijom). Dozvoljeno je montiranje pomičnih tendi na balkonima, kao i vanjskih žaluzina, a što treba u što je većoj mogućoj mjeri ujednačiti kod svih stambenih jedinica kolektivnog stanovanja.
- Prozori na zabatnim zidovima nisu dozvoljeni, osim uz prethodnu saglasnost vlasnika susjednih

parcela. U takvim slučajevima, udaljenost objekata od granice susjedne parcele ne smije biti manja od 3,0 m

- Obrada fasada mora biti u umjerenim, pastelnim bojama, a moguće je i upotreba prirodnih materijala (kamen, drvo). Nije dozvoljena upotreba čistih boja i jarkih tonova (plava, crvena, zelena..), a preporuka je da se objekti obrade bijelom bojom ili nježnim pastelnim nijansama drugih boja.
- 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;

#### **IV – ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA**

##### **Član 15.**

Postojeći objekti koji su u suprotnosti sa Regulacionim planom ili se izuzimaju iz razloga uređenja prostora za javno korištenje, mogu se zadržati do privođenja građevinskog zemljišta krajnjoj namjeni utvrđenoj Regulacionim planom. Do tada, za ove objekte, primenjuju se mjere tekućeg održavanja.

Postojeće, izgrađene građevine, koje se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, dograditi i nadograditi, kao i izvršiti potpunu zamjenu građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija definisanih Regulacionim planom prema uslovima ove Odluke.

Nadogradnja postojećih građevina dozvoljava se, a do dozvoljene maksimalne spratnosti definisane po zonama unutar Plana. Dogradnje se može odobriti ukoliko dograđeni dio objekata ne prelazi udaljenost od susjedne parcele manje od 3,0m i ne ometa korištenje susjednog objekta.

Grafičkim prilogom broj 08 (Plan građevinskih i regulacionih linija) prikazane su dvije zone unutar zona postojećih objekata:

- **ZONA A** – zona južnog dijela obuhvata iza zgrada Termobetona

Unutar ove zone nalazi se pet postojećih stambenih kolektivnih objekata spratnosti P+Pk - P+1+Pk.

Postojeći objekti se zadržavaju uz mogućnost zamjene građevinskog fonda s povećanjem gabarita u skladu sa Planom prikazanom građevinskom linijom. Spratnost zamjenskih objekata može da bude maksimalno Po+P+2 bez otvora na zabatnim zidovima.

- **ZONA B** – zona sjevernog dijela obuhvata

Unutar ove zone nalazi se sedam postojećih stambenih kolektivnih objekata spratnosti P+Pk - P+1+Pk.

Postojeći objekti se zadržavaju uz mogućnost zamjene građevinskog fonda s povećanjem gabarita u skladu sa Planom prikazanom građevinskom linijom i ostalim urbanističko tehničkim uslovima.

Na građevinskim parcelama u postojećim i planiranim stambenim objektima, mogu se otvarati i graditi poslovni prostori:

- Trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile, poljoprivredne apoteke),
- Ugostiteljstvo i turistički smještaj (caffè bar, slastičarna, pizzeria, restoran i sl.),
- Zanatstvo i osobne usluge (krojač, obućar, staklar, servis kućanskih aparata, hemijska čistionica, fotokopirnica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije i sl.),
- Ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi, predstavništva, intelektualne usluge i sl.).

U sklopu stambenih objekata i u zonama u kojima preovladava funkcija stanovanja, mogu se obavljati tihe i čiste djelatnosti, ukoiko postoje tehnički i sanitarni uslovi za to. Prostor za skladištenje sirovina, gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevine na građevinskoj parceli ili na samoj

parceli, a pristup dostavnim vozilima, kao i njihovo parkiranje prilikom utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.

Prije izdavanja odobrenja za građenje i izrade glavnog projekta za izgradnju i određene vrste intervencija na postojećim objektima, obavezna je izrada Idejnog rješenja projekta izgrađenog na osnovu Plana i uslova datih od strane nadležnog organa Općine.

Legalizacija objekata se može odobriti ukoliko su isti usklađeni sa pretežnom namjenom zone, ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti i objekat odgovara urbanističko-tehničkim uslovima postavljenim u Planu.

#### **Član 16.**

U obuhvata Plana nisu dozvoljene namjene i aktivnosti koje utiču na život i zdravlje ljudi, životnu sredinu i kvalitet života, kao i djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad granice dozvoljene za život u centru.

### **V – USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA**

#### **Član 17.**

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 18.**

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

Saobraćajnice trebaju biti izvedene ako da imaju minimalnu širinu od 6,0m, osim ako se radi o prilaznim putevima do pojedinačnih objekata, kada širina može biti manja, ali ne smije biti manja od 4,5m. 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 19.**

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 20.**

Pomoćni objekti se poput drvarnica, ostava, ljetnih kuhinja, gospodarskih zgrada, vanjskih toaleta i sl. Nisu dozvoljeni unutar obuhvata Plana.

Garaže se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, povučeni u unutrašnjost parcele, te ne smiju prići prednjoj granici parcele na udaljenosti manjoj od 10m, a moraju se izvesti kao čvrsti objekti, u potpunosti usklašeni sa materijalizacijom, koloritom i kompozicijom glavnog objekta. Mogu se graditi i kao objekti koji su sastavni dio glavnog objekta, sa toplom vezom sa glavnim objektom. Udaljenosti od granica susjednih parcela i drugi urbanističko-tehnički uslovi koji se primjenjuju na objekte, primjenjuju se i za garaže.

Izgradnja privremenih objekata se može odobriti samo za potrebe izgradnje objekata.

Ljetne bašte se mogu odobriti uz ugostiteljske objekte, u skladu sa Planom i na površinama na kojima se ne odvija kolski i pješački saobraćaj.

#### **Član 21.**

Svi postojeći pomoćni objekti koji nisu u skladu sa članom 20. ove Odluke, ne mogu se zadržati odnosno legalizirati.

### **VII – USLOVI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

#### **Član 22.**

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

### **Član 23.**

Građevinsko zemljište namjenjeno 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 24.**

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 25.**

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

### **Član 26.**

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta podrazumjeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.

### **Član 27.**

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 28.**

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 29.**

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.

Za potrebe parkiranja planiranih građevina, prema normativima, neophodno je obezbjediti jedno parking mjesto (1PM) po stanu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu i to za poslovni prostor 1PM na 25m<sup>2</sup> neto površine, za trgovački prostor 1PM na 75m<sup>2</sup> 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 30.**

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Javne zelene površine;
- Privatne zelene površine;

### **Član 31.**

Unutar stambeno-poslovne zone, a na za to predvišenim površinama, koje su prikazane u grafičkim priložima, potrebno je očuvati postojeći dendrofond, te izvršiti sandnju visokog rastinja, u cilju formiranja zelenih pojaseva koji imaju estetsku i tehnoločku ulogu stabilizacije padina. Koncept ozelenjavanja osim estetsko-psiholoških, treba da osigura i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.

Unutar građevinske parcele kao segmenst vanjskog urešenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30% zelenih površina od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.

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 32.**

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

### **Član 33.**

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 34.**

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 35.**

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 UMANJENOM SPOSOBNOŠĆU KRETANJA**

### **Član 36.**

Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), obezbijedit će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

## **XI - USLOVI ZA POSTAVLJANJE OGRADA**

### **Član 37.**

Ograde je moguće postavljati oko objekata individualnog stanovanja, dok za druge objekte postavljanje ograda nije dozvoljeno, osim ako nije posebno navedeno ili je zbog tehničko-tehnološke prirode objekata to nužno. Ograda oko građevinskih parcela individualne stambene gradnje, mogu biti maksimalne visine 2,0m.

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.

Ograde 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 21.**

Zemljište koje se nalazi na infrastrukturnim pravicima, 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 objekat smeta funkciji zbog koje je utvrđen zaštitni pojas ili zona objekat se treba ukloniti.

U zaštićenoj zoni ili pojasu infrastrukture, izgradnja se može odobriti pod uslovom da služi svrsi zaštite.

## **XIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 21.**

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 22.**

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

Broj : \_\_\_\_\_

Općina Breza, \_\_\_\_\_ 2021. godine

Predsjedavajući Općinskog Vijeća

\_\_\_\_\_

## **GRAFIČKI PRILOZI**

