



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
OPĆINA BREZA
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 48 stav 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE – DO kantona“, broj: 1/14 I 4/16), člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH (Službene novine FBiH broj 49/06 i 51/09) i člana 19. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“ broj 8/09 Prečišćeni tekst) Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 31.10.2018. godine, d o n o s i :

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA “ UŽE URBANO PODRUČJE GRADA BREZA ”

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan “Uže urbano područje grada Breza” (u daljnjem tekstu “Plan”).

Član 2.

Plan je izrađen u analognom i digitalizovanom obliku, korištenjem parametara globalnog prostornog koordinatnog sistema (GIS).

Plan se sastoji iz tekstualnog i grafičkog dijela:

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. 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
- 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
- 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

Član 3.

Plan se donosi za period do kraja 2023. godine, i mijenja na način predviđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

Član 4.

Dokument Plana, ovjeren pečatom Općinskog vijeća i potpisan od strane Predsjedavajućeg Općinskog vijeća općine Breza, će se čuvati u arhivi Općinskog vijeća i u Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 5.

Za provođenje Plana starat će se Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 6.

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

Broj:01/1-02-2941/18
Breza, 31.10.2018. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća
Vedad Jusić, s.r.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-Dobojski Kanton
OPĆINA BREZA
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 48 stav 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE – DO kantona“, broj: 1/14 I 4/16), člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH (Službene novine FBiH broj 49/06 i 51/09) i člana 19. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“ broj 8/09 Prečišćeni tekst) Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 31.10.2018.godine, d o n o s i :

**ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
"UŽE URBANO PODRUČJE GRADA BREZA"**

SADRŽAJ:

- 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 GRADA BREZA"* (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****V) PROBLEMI STANJA****G) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA****D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA**

Prilog 1 : Tabela valorizacije postojećeg građevinskog fonda

Prilog 2 : Koordinate lomnih tačaka planiranih granica građevinskih parcela

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

Član 3.

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

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

Član 4.

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

II. GRANICE PROSTORNE CJELINE**Član 5.**

U Odluci o pristupanju izradi Regulatornog plana Užeg urbanog područja grada (Sl.gl. Općine Brezabroj 1/16) je navedeno da prostorni obuhvat ovog 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. Op. Brezabroj 8/15).

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, 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, 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, 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, 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, 983, 984, 985, 986/1, 986/2, 987, 988, 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, 1001/3, 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, 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1026/1, 1026/2, 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.

Specifični urbanističko-tehnički uslovi i parametri građenja razvrstani su u grupe:

- Planirani objekti,
- Tretman postojećeg građevinskog fonda

Radi preciznosti, svi parametri se definišu zasebno u odnosu na građevinske blokove, te se na ovaj način imaju primjenjivati i prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

Građevinski blokovi grafički su determinisani na grafičkom prilogu: *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.

Planirani objekti

<u>Građevinski blok</u>	<u>SP1-18</u>								

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 odnosno poslovnih dijelova stambeno – poslovnih objekata moguće je organizovati javne sadržaje manjeg kapaciteta.

U okviru dijela bloka SP13 se nalazi 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 će biti definisan status i moguće intervencije na lokaciji nekadašnjeg objekta, ovim Regulacionim planom se definiše površina rezervisana za Bečarsku kuću. Precizne intervencije u okviru navedene površine, odnosno gabariti, će biti definisani Odlukom.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu, na uličnoj građevinskoj liniji.

Stambeno – poslovnu zonu najvećim dijelom čini mješovita zona prikazana na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije. U cilju iskorištenja potencijala lokacije, ali zadržavanja njenog postojećeg karaktera, za to područje se definiše zona građenja (maksimalne građevinske linije), unutar koje je moguće izvršiti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa parametrima propisanim za ovu zonu.

Za preostale 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.

Parametri građenja za građevinske parcele koje se nalaze u okviru mješovite zone prikazane na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije su sljedeći:

$$K_{izg} = 1$$

$$P_{izg} = 35\%$$

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.

Uređenje građevinskih parcela:

Uređenje građevinskih parcela uz glavnu gradsku sabračajnicu i građevinskih parcela višeporodičnih (kolektivnih) 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 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 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.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih višeporodičnih objekata predviđena 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 opcion 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, te su u tom smislu predloženi gabariti podzemnih etaža orijentacioni.

Gradnja planom predviđene podzemne etaže nije obavezujuća, ukoliko se prilikom izrade ut-uslova utvrdi da za funkcionisanje određenog objekta ista nije neophodna, pod uslovom da je moguće ispoštovati sve ostale parametre građenja propisane ovim Planom.

U okviru zone SP11 je planirana izgradnja parking garaže, kao objekta u nivou suterena, uz mogućnost da se na krovu objekta (dakle u nivou prizemlja) formira nenatkriveni parking prostor.

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 u granicama maksimalnih iz ovog Plana.

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 zahtjevaju dnevnu svjetlost).

Građevinski blok	S1-5								
-------------------------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Planirana namjena: Stambeni objekti.

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

Tipologija gradnje: dvojni i objekti u nizu, na uličnoj građevinskoj liniji. 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 i stambeno – poslovnih objekata u zonama mješovite izgradnje 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.

Parametri građenja za građevinske parcele su sljedeći:

$$K_{izg} = 1$$

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

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.

Uređenje građevinskih parcela: 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 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.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih i zamjenskih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža, namijenjenih 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).

Građevinski blok	SR 1-3								
-------------------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Planirana namjena: Namjena površina je sportsko-rekreativna. Poželjno je u ovim zonama uvesti što raznovrsnije sportske i rekreativne sadržaje, prikladne za veći broj korisnika.

Zona sportsko - rekreativnih sadržaja zapravo predstavlja objedinjenje dijelove zone stanovanja i javnih sadržaja, te sporta i rekreacije, definisane Urbanističkim planom, u jedinstvenu cjelinu. S obzirom na navedeno, iako je u ovoj zoni akcent stavljen na sport i rekreaciju, moguće je organizovati i druge sadržaje u cilju dopunjavanja osnovene namjene.

U okviru zone SR 1 je moguće graditi i druge objekte kompatibilne namjeni (manji ugostiteljski i smještajni sadržaji, objekti za wellness program, pomoćni objekti i sl.).

S obzirom na uslovljenost realizacije sadržaja u okviru zone SR 2 javnim infrastrukturnim elementima (detaljno obrazloženo upoglavljju *URBANISTIČKI KONCEPT*) njeno uređenje će biti precizirano tek nakon usvajanja konačnog rješenja infrastrukturnih elemenata. S obzirom na to da ova zona tangira postojeću prugu, kao i na to da je u okviru nje predviđena realizacija gradske obilaznice, preporuka je 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 SR 1, SR 2 i SR3 čine značajan dio predmetnog obuhvata i potencijalno mogu imati značajan uticaj na razvoj opštine, prije izrade urbanističko – tehničkih uslova preporučuje se izrada urbanističkog projekta ili idejnog rješenja kojim će biti precizirani svi sadržaji, te precizirana podjela na parcele u okviru zone.

Tipologija gradnje: predmetne zone namijenjene su prvenstveno za sportske sadržaje, veličina usklađenih sa standardizovanim površinama terena za pojedine sportske aktivnosti. U okviru zone građenja moguća je gradnja objekata.

Objekti u okviru zone SR 1 trebaju imati terasastu tipologiju izgradnje, koja treba pratiti prirodni pad terena. Dozvoljava se natkrivanje pojedinih sportskih terena i izvan navedenih zona građenja, ali isključivo radi njihovog korištenja u zimskim uslovima. Neophodno je prilikom projektovanja voditi računa da se upotrebom materijala i boja objekat skladno uklopi u prirodno okruženje.

Vertikalni gabarit: maksimalni gabarit objekata je P+1. U odnosu na nivelaciju okolnog terena objekti ne mogu biti viši od 10m. Izuzetak od navednog su sportski objekti specifične spratne visine (teh P), čija maksimalna spratnost je tehP, a visina je uslovljena funkcionalnim potrebama i ona može da bude i više od 10m. U zoni SR1 objekti ne mogu biti viši u odnosu na 5m iznad kote ulaza u postojeću biblioteku.

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.

U slučaju natkrivanja sportskih terena obavezno je koristiti lake građevinske konstrukcije minimalne potrebne visine za odvijanje odgovarajuće sportske aktivnosti.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicije sportskih terena i pratećih objekata na parceli determinisane su maksimalnom građevinskom linijom prema uličnom frontu.

Parametri građenja za građevinsku zonu SR1 su: $K_{izg} = 0,35$
 $P_{izg} = 20\%$

S obzirom na specifičnu namjenu predmetne zone, a isključivo pod uslovom da se prethodno izvrši sveobuhvatna analiza i usvajanje jedinstvenog rješenja za čitavu zonu (odnosno izrada i usvajanje urbanističkog projekta ili idjenog rješenja), navedeni parametri se mogu odnositi na izgrađenost čitave zone, a ne pojedinačnih građevinskih parcela.

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.

Uređenje građevinskih parcela:

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 dendrofonda.

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, ali samo sa ciljem povećanja komfora korištenja objekta. **Ozelenjavanje partera je obavezno i u slučaju kada gabarit podzemne etaže prelazi nadzemni gabarit.**

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

<u>Građevinski blok</u>	<u>NS1</u>								
--------------------------------	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zonu nacionalnog spomenika čini 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.

<u>Građevinski blok</u>	<u>G1-2</u>								
--------------------------------	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Član 9.**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.

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 lokacijskih uslova i za projektovanje.

Opštinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Opštine nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, 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 onose.

U tom dokumentu koji čini sastavni dio lokacijskih uslova 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, 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. USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 10.

<u>Građevinski blok</u>	<u>SP1-18</u>								
--------------------------------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Sve površine parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješaka 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 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 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.

<u>Građevinski blok</u>	S1-5								
--------------------------------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Uređenje građevinskih parcela: 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 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.

<u>Građevinski blok</u>	SR 1-3								
--------------------------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Uređenje građevinskih parcela:

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 dendrofonda.

<u>Građevinski blok</u>	VO1-2								
--------------------------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Uređenje građevinskih parcela: sve površine parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane u skladu sa namjenom objekta.

Preporučuje se ograđivanje građevinskih parcela koje pripadaju ovim zonama, s obzirom na njihovu namjenu. 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.

Živim ogradama onemogućiti sagledivost groblja (mezarja) koje se nalaze u neposrednoj blizini. Detaljni načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju. Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

<u>Građevinski blok</u>	NS1								
--------------------------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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.

<u>Građevinski blok</u>	G1-2								
--------------------------------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

Član 11.

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 smislu, 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 zaštitnom zonom postojeće pruge.

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 12.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primjeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobrinskih 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 13.

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 14.

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, srvisnim 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 zatravnuje. Tehničko rješenje perforacija je dio Urbanističko - tehničkih uslova.

Član 15.

SKVER

U okviru centralne zone, čiji kostur čini centralna saobraćajnica, planirana su dva skvera. Karakter ovih prostora je javna namjena širokog spektra funkcionalnosti. Ovi prostori, čiji je karakter uređenja predložen u okviru grafičkog priloga, moguće je iskoristiti višenamjenski kao kulturne, naučne i obrazovne lokacije ciljanoj populaciji. Moguće ih je iskoristiti za tematske izložbe 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 obezbijavajući 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, dječija igrališta, prostori za druženje i okupljanja stanovnika, a sve u sklopu adekvatne pejzažne kompozicije.

Član 16.

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 postojećih konflikata na terenu u pogledu planiranih infrastrukturnih koridora.

Član 17.

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 18.

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 kolektivismu. Pored toga načinom uređenja inhibirane su sve negativne funkcije saobraćaja.

Tako, kao elementi uređenja predviđeni su sporski 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 19.

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 smjernicama prema primjerenim sadržajima, odnosu svjetlosti i sijenke, ograde i sa preporučenom specifikacijom i građevinskog i biljnog materijala.

Grafičkim preijdlomom date su glavne smjernice u tom pravcu.

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

Član 20.

OKUĆNICE ZDRAVSTVENIH USTANOVA

Imajući u vidu da su kontaktnim 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 21.

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 22.

CRKVENA DVORIŠTA

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

Član 23.

GROBLJA

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

Član 24.

OKUĆNICA „BEČARSKKE KUĆE“ PLANIRANA ZA OBNOVU

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 25.**

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 infrastrukturak 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 sa važećim zakonima, odlukama i propisima iz područja zaštite životne sredine.

Član 26.**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 27.**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 isvjetskim 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 28.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog Regucionog 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 29.

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 30.

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 31.

Objekti koji se zadržavaju

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

<u>Građevinski blok</u>	<u>SP1-18</u>	<u>S1-5</u>	<u>SR1-3</u>	<u>VO1-2</u>	<u>MU1</u>	<u>DZ1</u>	<u>P1</u>		
--------------------------------	----------------------	--------------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------------	------------------	--	--

1. 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 granicama maksimalnih horizontalnih gabarita, uz poštovanje parametara propisanih u poglavlju *Planirani objekti*
 - 1.3. izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. obnova lokacije) prema parametrima građenja za tu zonu.
 - 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 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 nazitka.
 - 1.7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - 1.8. rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade
 - 1.9. U stambenim, stambeno – poslovnim, poslovnim i mješovitim 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 isključivo u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, kao i zamjenska izgradnja u okviru istih (ne ostavlja se mogućnost dogradnje, nadogradnje, niti podizanja nadzidka i sl.),
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 za 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.

<u>Građevinski blok</u>	<u>V1-2</u>								
--------------------------------	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Vlasnici / korisnici postojećih vjerskih objekata koji se zadržavaju imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

- tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzidka,
- 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.

<u>Građevinski blok</u>	<u>G1-2</u>								
--------------------------------	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

<u>Građevinski blok</u>	NS1								
--------------------------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Intervencije na objektu nacionalnog spomenika kasnoantičke bazilike vršiti isključivo uz saglasnosti nadležnih institucija, odnosno u skladu sa zakonskom regulativom.

Član 32.

Objekti predviđeni za rušenje

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

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

Nakon izrade Elaborata kojim će biti utvrđena konačna granica vodnog dobra neophodno je precizirati potrebu uklanjanja (dijelova) postojećih objekata koji se nalaze dijelom u okviru površina koje su Urbanističkim planom rezervisane za vodno dobro. 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, zelenim površinama ili sl.)

Opisani princip važi i za sve objekte za koje se dokumentacijom nižeg reda, odnosno prilikom identifikacije preciznih gabarita, utvrdi da se nalaze u okviru površine vodnog dobra definisane Urbanističkim planom.

U tom smislu, do definisanja i usvajanja konačnih granica vodnog dobra, za navedene objekte i pripadajuće parcele se ne mogu definisati intervencije koje će onemogućiti provođenje vodnog dobra kada se za tim stvore uslovi, odnosno do tada za njih važe uslovi korišćenja koji su propisani za objekte koji se uklanjaju.

Režim ograničenog korišćenja se definiše i za druge objekte i pripadajuće građevinske parcele koji se nalaze u okviru površine u kojoj je dokumentacijom višeg reda predviđena realizacija obilaznice. Dok se ne usvoji konačna pozicija obilaznice sa svim potrebnim parametrima, na postojećim objektima se dozvoljavaju intervencije koje su propisane za objekte koji se uklanjaju. Navedene intervencije ni u kom slučaju ne smiju onemogućiti ili otežati realizaciju obilaznice kada se za to stvore uslovi. Ukoliko se nakon definisanja obilaznice utvrdi da navedeni objekti mogu samostalno funkcionisati, za njih važe elementi propisani u prethodnim poglavljima za odgovarajuću zonu – građevinski blok.

Član 33.

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 34.

Objekti koji se uklanjaju radi zamjenske gradnje 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 (kupaćilo i WC),
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije,

- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
- Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

Član 35.

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

Broj: 01/1-02-2941/18
Breza, 31.10.2018. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća
Vedad Jusić, s.r.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
OPĆINA BREZA
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 37. stav 7. i člana 42. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE – DO kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 19. tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“ broj 8/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 31.10.2018. godine, donosi :

O D L U K U
o pristupanju izradi Zoning plana
„Poslovna zona Šaš“

Član 1.

Pristupa se izradi Zoning plana za Poslovnu zonu Šaš (u daljem tekstu Plan)

Član 2.

Područje za koje se vrši izrada Plana je identično granici poslovne zone „Šaš“ sa namjenama i režimom građenja kako je to dato Urbanističkim planom, a prikazana je u grafičkom prilogu koji je sastani dio ove Odluke.

Član 3.

Površina obuhvata Zoning plana iznosi 23,70 ha.

Član 4.

Zoning plan se radi na osnovu Izmjena i dopuna Prostornog plana općine Breza za period do 2029. godine i Revizije sa Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Breze sa prigradskim naseljima, za period do 2020. godine

Član 5.

Zoning plan se donosi za vremenski period od 10 godina.

Član 6.

Smjernice za izradu Plana:

- Plan izraditi u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu prostornih planskih dokumenata te drugim propisima iz posebnih oblasti relevantnih za planiranje i uređenje prostora (saobraćaj, snabdjevanje vodom i energijom, telekomunikacija i dr.)
- Prilikom izrade Plana voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja

- Nosilac izrade obavezan je obezbjediti usaglašenost Plana sa dokumentom prostornog uređenja šireg područja, odnosno da je u saglasnosti sa važećim Urbanističkim planom za grad.
- Na osnovu prethodno izrađenog:
 - Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla, i
 - Elaborata o uticajima starih rudarskih radova na izgradnju i korištenja prostora unutar zone, sa utvrđenim načinima za osiguranje terena, kako bi se taj uticaj minimizirao, potrebno je utvrditi i definisati mjere i uslove za građenje i posebne odredbe u slučaju postojanja ograničenja u prostoru u pogledu nosivosti tla.
- Planirati zonu tako da se omogući izgradnja malih i srednjih preduzeća te velikih industrijskih pogona, koji nemaju štetne uticaje na okolinu.
- Označiti objekte infrastrukture sa ucrtanim granicama infrastrukturnih sistema uključujući zaštitne zone, sa potrebnim parametrima za priključenje korisnika.
- Poboljšanje infrastrukturnih uslova za postojeće privredne kapacitete unutar zone i stvaranje uslova za razvoj novih.
- Na trasi postojeće regionalne ceste evidentirani su učestali neregulisani priključci koji narušavaju nivo saobraćajne usluge, a time i bezbjednost odvijanja saobraćaja. Obzirom da je kvalitet i kvantitet postojeće cestovne mreže nezadovoljavajući, u cilju obezbjeđenja kolsko-pješačkog prilaza do svake postojeće i planirane parcele neophodno je planirati izgradnju nove mreže saobraćajnica za zonu, kao i rješenje saobraćaja u mirovanju.
- Zahtjeve investitora za građenje u prostoru obuhvata Plana pristigle u postupku pripreme i izrade Plana, nosilac pripreme Plana je dužan analizirati i ugraditi u Plan, a u slučaju da iste ne može prihvatiti, dužan je dati pismeno, argumentovano obrazloženje.

Član 7.

Priprema, izrada i usvajanje Zoning plana provest će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Član 8.

Sredstva za izradu Zoning plana obezbjedit će se iz budžeta općine, i kroz finansijsko učešće potencijalnih investitora.

Član 9.

Nosilac pripreme Zoning plana je Općinski načelnik, putem općinske Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Breza (u daljem tekstu: „Nosilac pripreme“).

Član 10.

Izbor nosioca izrade Zoning plana izvršit će se u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama BiH („Službeni glasnik BiH“, broj: 9/04, 49/04, 19/05, 52/05, 8/06, 24/06 i 70/06).

Član 11.

Subjekti planiranja izrade Zoning plana su: Općinsko vijeće, mjesne zajednice, vlasnici nekretnina u obuhvatu plana i privredni subjekti.

Član 12.

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

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-Dobojski Kanton
OPĆINA BREZA
Općinsko vijeće

Broj: 01/1-02-2943/18
Breza, 31.10.2018 godne

Na osnovu člana 115. stav 3. Statuta Općine Breza ("Službeni glasnik Općine Breza", broj 8/09 – Prečišćeni tekst), prilikom razmatranja Informacije o stanju poljoprivrede na području Općine Breza i izvještaja o realizaciji Programa poticajnih mjera za 2018.godinu, Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj dana 31.10.2018. godine, donosi

ZAKLJUČAK

I

USVAJA SE Izvještaj o realizaciji Programa poticajnih mjera za 2018. godinu.

II

Zaključak objaviti u „Službenom glasniku Općine Breza“.

DOSTAVLJENO:
1x Služba za privredu,
1x 01/1,
1x Arhiva

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća
Jusić Vedad, s.r.

S A D R Ź A J

239. Odluka o usvajanju Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breza“
241. Odluka o provođenju Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breza“
259. Odluka o pristupanju izradi Zoning plana „Poslovna zona Šaš“
261. Zaključak o usvajanju Izvještaja o realizaciji Programa poticajnih mjera za 2018. godinu



Ulica Bogumilska br.1. telefon: 786-029, fax: 786-031