

**BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON  
OPĆINA VAREŠ  
OPĆINSKO VIJEĆE**

**Broj: 01-\_\_\_\_\_/20  
Vareš, \_\_\_\_\_ 2020. godine**

**NACRT**

Na osnovu čl. 42. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona" broj: 1/14 i 4/16) i člana 22. tačke 5. a u vezi sa članom 95. stavom 2. Statuta Općine Vareš - Prečišćen tekst, broj: 01 – 162/12 od 11.09.2012. godine, Općinsko vijeće Vareš, na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2020. godine, d o n o s i

**ODLUKU  
o provođenju Regucionog plana „Toljenak 1”, općina Vareš**

**Član 1.**

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regucionog plana "Toljenak 1" (u daljem tekstu: Reguciono plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

**Član 2.**

Granice obuhvata Plana obuhvata parcele označene kao k.č. broj: 1523/3; 1532/4; 1532/2; 1532/5; 1532/6; 1532/7; 1532/8; 1631/3; 1631/11; 1630/1; 1630/3; 1630/4; 1630/5; 1629/1; 1629/2; 1629/3; 1628/1; 1628/2; 1628/3; 1627/1; 1637/1; 1626/1; 1639/1; 1643/1; 1643/7; 1643/8; 1643/9; 1643/10; 1643/11; 1643/12; 1645/18; 1645/19; 1645/20; 1645/21; 1664/9; 1664/10; 1664/21; 1664/28; 1664/27; 1664/31; 1664/32; 1664/30; 1663/26; 1685/3; 1685/10; 1685/11; 1686/2; 1686/4; 1686/6; 1686/8; 1685/42; 1685/43; 1685/49; 1685/50; 1685/51; 1685/52; 1685/53; 1685/54; 1690/3; 1690/2; 1690/1; 1689/1; 1689/2; 1689/3; 1689/4; 1689/5; 1693/2; 1692/2; 1694/2; 1699/10; 1699/11; 1699/12; 1699/13; 1699/14; 1699/15; 1700/12; 1700/11; 1700/10; 1700/9; 1701/1; 1701/2; 1700/2; 1700/1; 1698/8; 1698/7; 1698/6; 1698/5; 1698/4; 1698/3; 1698/2; 1698/1; 1697/49; 1697/45; 1697/42; 1697/37; 1697/33; 1697/32; 1697/27; 1697/23; 1697/22; 1697/18; 1697/13; 1697/6; 1696/4; 1696/3; 1696/2; 1679/2; 1679/3; 1679/4; 1679/5; 1679/6; 1679/7; 1679/8; 1679/9; 1679/10; 1679/11; 1679/12; 1679/13; 1679/14; 1680/2; 1680/3; 1680/4; 1680/5; 1680/6; 1680/7; 1680/8; 1680/9; 1680/10; 1682/21; 1682/20; 1682/19; 1682/18; 1682/17; 1682/16; 1682/9; 1682/8; 1682/7; 1682/6; 1682/4; 1682/3; 1682/2; 1674/11; 1674/10; 1674/9; 1674/8; 1674/7; 1674/6; 1674/1; 1673/5; 1673/2; 1673/1; 1671/1; 1670/8; 1670/7; 1670/6; 1670/5; 1669/5; 1669/4; 1669/3; 1669/3; 1486/8; 1486/7; 1486/2; 1486/1; 1657/7; 1657/3; 1657/2; 1657/1; 1656/3; 1656/2; 1656/1; 1653; 1652/7; 1652/6; 1652/5; 1652/4; 1652/3; 1652/2; 1652/1; 1518/14; 1518/9; 1518/5; /2; 1669/1; 1669/6; 1669/8; 1669/10; 1669/11; 1669/13; 1669/15; 1670/20; 1670/24; 1486/11518/4; 1518/3; 1518/2; 1518/1

Sve gore navedene parcele upisane su u K.O. Ravne.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 54 ha

### Član 3.

U sklopu obuhvata Regulacionog plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zone komercijalnih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovine, hotel)
- Zona stanovanja-smještajni kapaciteti
- Zona zelenih i rekreativnih površina
- Površine primarnih koridora saobraćajnica

### Član 4.

#### **Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:**

##### *Regulaciona i građevinska linija:*

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Regulacionog plana;
- U iznimnim slučajevima Planom utvrđene parcele je moguće zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mjenjati utvrđena građevinska linija prema ulici. Navedeno spajanje parcela je moguće samo kod dupleks objekata, pri čemu se kao maksimalni gabarit zadržava građevinska linija vanjskih oboda spojenih objekata.
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. U cilju kvalitetnijeg arhitektonskog oblikovanja građevinska linija se može preći za potrebe realizacije doksata (konzola) za maksimalno 1,0 m. Istaci se mogu realizovati na prizemnoj etaži iznad pune visine suterena ( na nižoj strani terena) ili na spratnoj etaži iznad prizemlja (na višoj koti terena). Građevinsku liniju može preći krovna streha i ulazna nadstrešnica, ali do maksimalne udaljenosti 3,0 m od granice parcele. Unutar građevinskih linija, a uz navedena dijelimična odstupanja investitoru se daje mogućnost da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja;
- Planirane građevine čija se građevinska linija nalazi na ivici parcele susjeda mora imati zabatni zid.
- Grafičkim prilogom plana kod utvrđivanja spratnosti su definisane samo nadzemne etaže, ali je shodno potrebama investitora moguće realizovati i podrumsku etažu;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Regulacionim planom (važećim tehničkim normativima), na osnovu faza komunalne infrastrukture, koje su sastavni dio Regulacionog plana;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;

##### ***Spratnost objekata:***

Planirana spratnost utvrđena je Regulacionim planom i ne može se mijenjati;

- Etaže objekta su: podrum („P<sup>o</sup>“), suteran („S<sup>o</sup>“), prizemlje („P<sup>o</sup>“), spratovi („1“, „2“, ...);
- Prosječna spratnost objekata individualnog stanovanja je S+P+1;
- Prosječna spratnost komercijalnih objekata je S+P+2
- Spratnost objekata 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;
- Podrumom (Po) se smatra najniža etaža objekta koja je više od 50% volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren. Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se

uradi projekat osiguranja građevinske jame, koji će propisati odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena;

- Suteran (S) 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%);
- Tavanskom etažom (T) se smatra prostor sa visinom nadzitka do 60 cm. Ukoliko se radi o kosom terenu dio objekta na nižoj strani terena može imati nadzidu od maksimalno 60 cm, a na višoj strani terena nadzidu do 150 cm.
- Maksimalna spratna visina jedne etaže je 300 cm (od poda do poda), a preporučuje se spratnost od 280 cm.

*Završna etaža i krovšte:*

Krovovi objekata mogu biti ravni, viševodni kosi ili kosi u kombinaciji sa ravnim, uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu;

Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima. Prosječni nagib je cca 30 o.. Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori mogu se koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica.

### **Planirani objekti:**

*Arhitektonsko oblikovanje:*

Kod izgradnje novih objekata potrebno je sljedeće:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa;
- Moguće je koristiti tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom, bez imitacije i direktnog preuzimanja oblika starih estetika;
- Objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektim;
- Pri kolorističkoj obradi fasada izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.;

### **Član 5.**

U postupku izdavanja dozvole za građenje objekata potrebno je pribaviti inženjersko - geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8o MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjersko - geološkog i geo tehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

### **Član 6.**

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Regulacioni planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na eventualnoj stabilizaciji terena.

#### Član 7.

Prizemlja i sutereni planiranih stambenih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor, a spratne etaže samo u kancelarijski prostor.

#### Član 8.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja. Poslovni prostori moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše.

#### Član 9.

Izgradnja objekata privremenog karaktera ne može se odobriti, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

#### Član 10.

Ograde kod stambenih objekata se predviđaju jedino za individualne objekte i duplex objekte, koje trebaju biti postavljene prema prostornim mogućnostima. Predloženom parcelacijom su utvrđene regulacione linije koje su identične sa regulacionim linijama saobraćajnica. Za realizaciju većeg broja planiranih saobraćajnica, a zbog uslova na terenu, neophodni su usjeci i nasipi koji zalaze u predložene vlasničke parcele. Iz navedenog razloga se preporučuje vršenje zemljanih radova za potrebe realizacije planiranih kolskih i pješačkih saobraćajnica prije postavljanja ograda na granicama građevinskih parcela uz saobraćajnice. U protivnom će se morati vršiti uklanjanje eventualno postavljenih ograda u cilju realizacije škarpi (usjeka i nasipa).

#### Član 11.

Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom faza saobraćaja.

Parkiranje - garažiranje mora se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju: 1 stan - 1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje: jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> /max. BGP.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije.

Objekti garaže mogu biti samo suterenski ili prizemni. U slučaju da se stambeni objekat nalazi (na kosom terenu) ispod pristupne saobraćajnice, a nagib terena je takav da se garaža ne može graditi, može se dozvoliti izgradnja ploče za parkiranje vozila, kao proširenje trotoara. Najviša kota ploče za parkiranje ne može preći visinu trotoara. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

#### Član 12.

Prema Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće Mahmutovića rijeka i rijeka Misoča (Sl. Novine Federacije BiH“ broj:959/10 od 14.12.2010. godine) spada u III zaštitnu zonu blagoblag režima zaštite.

### Član 13.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Zelenilo uz objekte stanovanja,
2. Zelenilo u granicama objekata centralnih djelatnosti.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

U zonama zelenila može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

### Član 14.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", broj 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

### Član 15.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

### Član 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš.

**PREDSJEDAVALAČI  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

---

**Adis Ćizmo**

Odluka objavljena na oglasnoj tabli Općine Vareš \_\_\_\_\_ 2020. godine.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

---

**Zdravko Marošević**

## O b r a z l o ž e n j e

### Odluke o provođenju regulacionog plana „Toljenak 1”, općina Vareš

#### Pravni osnov

Zakonski osnov je član 27. Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona broj: 1/14 i 4/16) i člana 22 tačka 5. Statuta Općine Vareš-Prečišćeni tekst, broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine kojim je regulisano da je Odluka o provođenju planskog dokumenta sastavni dio planskih dokumenata, da razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje donosi Općinsko vijeće.

Osnov za donošenje ove odluke je i član 95. Statut Općine Vareš, kojim je regulisano da Općinsko vijeće donosi odluke i druge utvrđene Poslovníkom.

Izradi Regulacionog plana „Toljenak 1” pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Toljenak 1” donijetoj na 21. sjednici Općinskog vijeća Vareš, održanoj 29.11 2018 godine.

#### Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove odluke je Prostorni plan Zeničko-dobojskog kantona (2009-2029.g.)

Odlukom o provođenju Prostornog plana stvorena je planska pretpostavka i usmjerenje da se gradnja na vanurbanim područjima izvan granica urbanog područja i građevinskog zemljišta može odobriti građenje koje, s obzirom na svoje osobenosti, zauzima područje izvan urbanih područja i građevinskih zemljišta, a u funkciji razvoja lokalne zajednice, pa između ostalog i za zdravstvene, turističke, rekreacione i sportske građevine (član 52 b), a u skladu i s odredbama Zakona o prostornom uređenju ZDK (“Sl. novine ZDK ” br. 01/14 i 4/16) koji je definisao na principima održivog razvoja (član 2, stav 5 održivi razvoj zajednice).

#### Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana.

Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostornog obuhvata Plana.

Članom 3. definišu se zone sa namjenama površina u obuhvatu Plana.

Članom 4. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina.

Članom 5. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.

Članom 6. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.

Članom 7. propisuju se uslovi za pretvaranje dijela stambenih objekata u poslovni.

Članom 8. propisuju se uslovi za obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima.

Članom 9. propisuju se uslovi za izgradnju objekata privremenog karaktera.

Članom 10. propisuju se uslovi za postavljanje ograda.

Članom 11. propisuju se uslovi za parkiranje i garažiranje

Članom 12. propisuju se uslovi za saobraćajne uglove preglednosti.

Članom 13. propisuju se uslovi za uređenje zelenih površina.

Članom 14. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća

Članom 15. propisuju se mjere zaštite lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

Članom 16. propisuju se način stupanja na snagu Odluke

- **Sadržaj odluke**
- Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“ br. 63/04 i 50/07) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.

**PREDLAGAČ**

**OPĆINSKI NAČELNIK**

**Zdravko Marošević**