

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



Broj: 02-19-1920/25-AP-3
Datum: 17.09.2025. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
n/r PREDSJEDAVAJUĆA GRADSKOG VIJEĆA
Hadžić dr Amira, spec. radiolog

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno:	17.09.2025		
Org. jed.	Kl. ozna.	Red. broj	Br. priloga
01	19	1920/25	

PREDMET: Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana
„Kamenica“ Zavidovići, dostavlja se

U prilogu akta dostavljam Vam Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana
„Kamenica“ Zavidovići.

Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići sa
obrazloženjem gradonačelnice, dostavljam Gradskom vijeću Zavidovići radi uvrštavanja u
dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

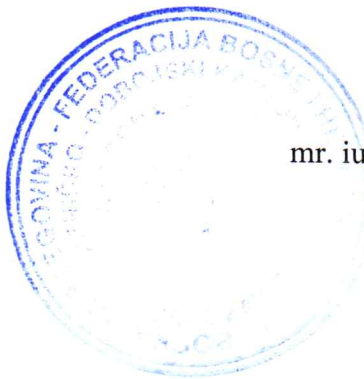
S poštovanjem

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremila: F.M.
(Fatima Merdanović)

Akt pregledao: N.
(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić



Broj: 02-19-1920/25-AP-2
Datum: 17.09.2025. godine

Na osnovu člana 37. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 17/2023) i člana 10. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 4/2022), Gradsko vijeće Zavidovići na __. sjednici održanoj __. __. 2025. godine, donijelo je

O D L U K U
o provođenju Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići (u daljem tekstu Plana) u okviru kojeg se naročito definišu:

- Granice prostorne cjeline,
- Namjena površina,
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenja građevinskog zemljišta,
- Uslovi za izdavanje saglasnosti za izvedenu izgradnju,
- Uslovi za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene (do privođenja utvrđenoj namjeni),
- Postavljanje ograda,
- Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima,
- Uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina,
- Odnos prema postojećim objektima,
- Uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati.

Član 2.
(Sadržaj Plana)

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

A. Tekstualni dio Plana sadrži:

- I UVOD,
- II IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE,
- III PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE,
- IV ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA.

B. Grafički dio

1) URBANISTIČKA OSNOVA

A) IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

- 0.1 Izvod iz Prostornog plana Općine Zavidovići (2016-2036)
 - Projekcija prostornog uređenja
 R=1:25000

B) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

02. Geodetska podloga – postojeće stanje sa granicom
 obuhvata Plana
 R=1:2500
03. Postojeća namjena površina po zonama
 R=1:2500
- 04.1-04.5 Valorizacija postojećeg stanja – namjena i spratnost objekata
 R=1:1000
- 05.1-05.2 Valorizacija postojećeg stanja – bonitet
 R=1:1000
06. Mreža postojećih infrastrukturnih sistema R=1:2500
07. Postojeća vlasnička struktura R=1:2500
08. Inženjerskogeološka karta R=1:2500

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

09. Planirana namjena površina po zonama
 R=1:1000
- 10.1-10.5 Plan prostorne organizacije R=1:1000
- 11.1-11.5 Plan uređenja zelenih površina
 R=1:1000
- 12.1-12.5 Plan saobraćaja i nivelacije R=1:1000
- 13.1-13.5 Plan infrastrukture - hidrotehnika R=1:1000
- 14.1-14.5 Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije R=1:1000
- 15.1-15.5 Plan infrastrukture – sintezna karta R=1:1000
- 16.1-16.5 Plan građevinskih i regulacionih linija
 R=1:1000
- 17.1-17.5 Plan parcelacije - površine i brojevi parcela R=1:1000
18. Plan uklanjanja objekata R=1:1000

II - GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 3.

(Granice prostorne cjeline)

(1) Prostorna cjelina koja je obuhvaćena Regulacionim planom „Kamenica“, određena je Prostornim planom općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 01/18) i definisana je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/2021), a obuhvata prostor u okviru 3 katastarske općine:

- K.O. Kamenica
- K.O. Mitrovići i
- K.O. Borovnica.

(2) Granica obuhvata polazi od najsjevernije tačke (tačka T1) koja se nalazi na Regionalnom putu Zavidovići - Ponjeri - Kakanj (cca 400 m prije velikog vodopada na rijeci Gostović), od te tačke granica ide obodom brda desnom stranom rijeke Gostović na prostoru k.o. Borovnica, u pravcu istoka i konstantno mijenja pravac ka jugu, dolazi do potoka (mjesto spajanja sa potokom je cca 50 mm udaljeno od mosta), koji je granica između dvije katastarske općine (k.o. Borovnica i k.o. Kamenica), dalje granica ide uzvodno potokom cca 200 m, prelazi u k.o. Kamenica, nastavlja granicom k.č. 131/2, ulazi u k.č. 131/1 i ponovo dolazi do regionalnog puta, gdje nastavlja lijevom stranom u pravcu Kamenice, do mjesta gdje dalekovod prelazi preko rijeke i ceste na tromeđi parcela k.č. 132/1, k.č. 276 i puta k.č. 136. sve u k.o. Kamenica (na mjestu gdje elektrodalekovod prelazi preko rijeke Gostović), (tačka T2), granica dalje ide jugozapadno kroz k.č. 131/1 (obodom kosine brda) gdje ponovo dolazi do granice puta k.č. 136 i nastavlja granicom k.č. 131/3, prelazi preko puta k.č. 143, zatim granicom parcele k.č. 183/2 i onda kreće u pravcu sjevera granicom parcele k.č. 182, pa nastavlja sa k.č. 181/1, pa preko k.č. 180/2, zatim k.č. 177, gdje dolazi do javnog puta obilježenog sa k.č. 143, do sjeverne granice k.č. 176, nastavlja granicom k.č. 172, dolazi do k.č. 153, njenom sjevernom i istočnom granicom do k.č. 154, zatim k.č. 168, k.č. 166, presjeca parcelu k.č. 165 i dolazi do k.č. 178, nastavlja južno granicom parcela k.č. 178, k.č. 179 i dolazi do parcele k.č. 162, njenom sjevernom granicom ide do k.č. 160/1 i spušta se južno do javnog puta k.č. 142, presjeca put i parcelu k.č. 131/4, te ide istočno granicom parcela k.č. 4, k.č. 10, k.č. 13, k.č. 14/1, k.č. 15/1, k.č. 17, k.č. 20, pa granicom k.č. 17, k.č. 18, k.č. 24, k.č. 25, k.č. 35, k.č. 37/1 sve prema k.č. 38 i odatle dalje dolazi do javnog puta k.č. 39 koji nastavlja do parcele k.č. 44/2, i onda dolazi do javnog puta k.č. 129 kojim ide oko 90 metara te ponovo presijeca parcelu k.č. 44/2 i ide do granice sa k.č. 44/1 odakle nastavlja granicom do k.č. 55 koju presijeca i zatim prelazi preko rijeke k.č. 3 27 i nastavlja lijevom obalom rijeke k.č. 141, sve do granice k.č. 184/1 (tačka T3), onda nastavlja granicom k.č. 184/1 i k.č. 184/2, dolazi do granice k.č. 80/2, onda sječe k.č. 80/2 po obodu šume do zgrade šumske uprave, odakle nastavlja prema potoku Ulena (k.č. 100), prelazi na drugu stranu, dolazi do granice k.č. 101/1 i njenom granicom nastavlja do k.č. 101/2, ponovo se vraća u k.č. 101/1 (iznad porušenog motela), gdje se spušta do rijeke Gostović (iznad mosta) k.č. 128, dalje nastavlja desnom stranom rijeke Gostović i kod mosta prelazi rijeku do četveromeđe k.č. 124, k.č. 116/1, k.č. 128 i k.č. 119, odakle ide do mosta (tačka T4) kod ušća rijeke Suha u Gostović (k.č. 124), prelazi preko k.č. 123 i ide granicom k.č. 120/1 prema k.č. 122, nastavlja u pravcu zapada granicom 121/1, k.č. 121/3, gdje dolazi do rijeke Gostović i ide nizvodno lijevom obalom Gostovića sve do k.č. 193/4, k.o. Kamenica, nakon toga siječe k.č. 193/1 do granice katastarske općine Mitrovići, a onda prelazi u k.o. Mitrovići, k.č. 1040/1, spušta se do rijeke Trbušice k.č. 1100 i prelazi na drugu stranu rijeke gdje presijeca k.č. 704/1, zatim presijeca javni put k.č. 727 (tačka T5) i ide dalje kosinom šume iznad izgrađenih vikendica kroz k.č. 703/1 i ponovo se

spušta do rijeke Gostović k.č. 1105 na tromedi k.č. 703/1, 703/2 i 1100, odakle dalje ide nizvodno cca 1000 m nizvodno do, tromeda k.č. 276, k.č. 132/1 i k.č. 136 (tačka T2), odakle nastavlja lijevom stranom rijeke Gostović (k.č. 1105, k.o. Mitrovići), te se tako granica pruža narednih cca 500 m nizvodno, presjeca k.č. 703/1 (k.o. Mitrovići) u smjeru sjeverozapada naspram parcele k.č. 132/2, k.o. Kamenica i dolazi do velikog vodopada na rijeci Gostović, sa lijeve strane rijeke, odakle nastavlja u pravcu sjevera, ponovo presjeca rijeku i dolazi do početne tačke (tačka TI) koja se nalazi na Regionalnom putu Zavidovići - Ponijeri - Kakanj.

(3) Grafički prikaz granica obuhvata Plana iz prethodnog stava je sastavni dio ove Odluke.

(4) U okviru gore opisanih granica, najveći dio zemljište je građevinsko, namijenjeno za turizam, za izgradnju vikend naselja i poslovnih objekata (turističko-ugostiteljsko-uslužnih djelatnosti). Ukupna površina obuhvata Plana iznosi $P = 112,28$ ha.

Član 4.

(Javni uvid Plana)

Regulacioni plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno građanima, a čuva se u gradskoj nadležnoj službi za prostorno uređenje.

Član 5.

(Namjena površina)

(1) Plan određuje lokacijske uslove koji definišu namjenu, položaj, funkciju, veličinu i oblikovanje građevina i pripadajuće infrastrukture.

(2) Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih za turizam, usluge, sport, rekreaciju, povremeni boravak, administraciju, javne sadržaje, kulturno-obrazovne sadržaje i dr. su izgradnja ili rekonstrukcija pristupnih i internih saobraćajnica za kolski saobraćaj, izgradnja pješačkih staza i površina, izgradnja sistema za vodosnabdijevanje i odvodnju otpadnih voda, elektroenergetskih i telekomunikacionih instalacija, rješavanje pitanja saobraćaja u mirovanju, te hortikulturno uređenje slobodnih i parkovskih površina.

(3) Namjena površina u okviru turističko-rekreativne zone „Kamenica“ je podjeljena na:

1. Površine turističke namjene sa: objektima za povremeni boravak, poslovnim i uslužnim objektima, objektima sporta i rekreacije, objektima u funkciji javnih sadržaja, administracije i kulturno-obrazovnih objekata;
2. Površine turističke namjene kombinovane funkcije povremnog boravka i poslovanja;
3. Saobraćajne površine i to: saobraćajnice, parking površine, pješačke i šetačke staze i sl.;
4. Otvorene površine za sport i rekreaciju, rekreativne ozelenjene površine osmišljene kao izletišta sa ladarama, u okviru kojih se mogu organizovati škole u prirodi, kampovanje, šetnje uz rijeku ili šumske staze i sl.
5. Zona avantura parka i zone za kampovanje;
6. Neizgrađene slobodne površine, na kojima se mogu planirati sportsko-rekreativne površine i kulturno-obrazovni sadržaji.

Član 6.

Provođenje Plana vrši se na način i u skladu sa postupkom utvrđenim Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

III - URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Član 7.

(Urbanističko-tehnički uslovi)

(1) Lokacijskom informacijom, u skladu sa Planom, utvrđuju se urbanističko-tehnički uslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru.

(2) Urbanističko-tehnički uslovi sastoje se iz grafičkog i tekstualnog dijela. Istim se definiše objekat sa svim elementima i sadržajima na samoj mikrolokaciji, a na osnovu smjernica datih kroz Plan. Izmjena osnovne postavke Plana ne može se vršiti bez utvrđene zakonske procedure o izmjenama i dopunama donesenog planskog dokumenta.

(3) Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina visokogradnje, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina određeni su u tekstualnom dijelu Regulacionog plana, na kartama Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline, br. 09. – 18. grafičkog dijela Regulacionog plana i u ovim smjernicama.

Član 8.

(1) Urbanističko-tehnički uslovi utvrđuju:

Namjenu građevine, regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja, visinu i odstojanje građevine od susjednih, odnos prema postojećim građevinama, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina, uslove priključenja na komunalnu infrastrukturu, uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa umanjenim tjelesnim mogućnostima, uslove za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja i druge elemente i uslove važne za planiranu građevinu, odnosno planirani zahvat u prostoru prema posebnim propisima.

Član 9.

(Građevinska parcela)

(1) Građevinska parcela je površine i oblika koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

(2) Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele.

(3) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

(4) 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 koncept i utvrđena distanca građevinskih u odnosu na regulacione linije.

(5) Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti. Planom je definisan pristup parcelama, na način da je moguć sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta u minimalnoj širini od 3,00 m, odnosno prema grafičkim prilogima Plana.

Član 10. (Regulacioni linija)

(1) Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 16.1-16.5 (Plan građevinskih i regulacionih linija), kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

(2) Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže. Rastojanje između regulacionih linija utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Član 11. (Građevinska linija)

(1) Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 16.1-16.5. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

(2) Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi minimalno 3,00 m. Pozicija i odstojanje građevinske linije od bočnih granica parcele iznosi min. 3,00 m.

(3) Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa. Može se dozvoliti drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine, uz obavezno poštivanje regulacionih i građevinskih linija, te urbanističkih koeficijenata za pojedine zone. Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, odobrava nadležna općinska služba za prostorno uređenje.

Član 12. (Nivelacione kote)

Nivelacione kote poda prizemlja građevina utvrdit će se idejnim projektom, uz obavezno poštivanje dole navedenih uslova:

- Kota prizemlja planiranih građevina namijenjenih povremenom stanovanju može biti maksimum 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i / ili suterena. Denivelacija do max. 1m savladava se unutar građevine, odnosno unutar površine omeđene građevinskim linijama;
- Kod planiranih poslovnih prostora, visina poda prizemlja može biti maksimum 0,20 m od okolnog terena, a pristup prizemlju mora biti izveden tako da je moguć pristup osobama lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
- Kota prizemlja planiranih građevina bilo koje namjene ne može biti niža od kote konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine;

- Kod izgrađenih građevina zadržavaju se postojeće kote ulaza. Nivelacione kote saobraćajnica i drugih javnih površina određuje se proračunom padova i poprečnih i podužnih profila.

Član 13. (Etaže građevine)

(1) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena). Visina građevina planiranih Planom je definisana spratnošću, odnosno brojem dozvoljenih etaža u odnosu na namjenu objekta. Maksimalna visina objekta za povremeno stanovanje je 9,00 m.

(2) Etaže građevina su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), sprat (1, 2...), potkrovlje (Pk).

- Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i / ili suterana (ispod poda sprata ili krova).
- Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 65% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.
- Podrum (Po) je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 65% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Sprat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
- Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

(3) 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.

(4) Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, za sve objekte iz Plana se može dozvoliti izgradnja jedne podrumske, odnosno suterenske etaže, osim objekata uslužne namjene i objekata namijenjenih za sport i rekreaciju.

(5) Kod izgradnje novih građevina, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, ravnog ili kosog krova u skladu sa uslovima oblikovanja propisanih Planom.

Član 14.

(1) Etaže građevina, koje čine konačan zbir spratova, predstavljaju sve etaže izuzev podrumske ili suterenske etaže.

(1) Dozvoljena spratnost za izgradnju novih građevina i nadogradnju postojećih:

- Unutar zona sa objektima povremenog stanovanja maksimalna dozvoljena spratnost iznosi dvije nadzemne etaže (P+1), pri čemu se visina prosječne etaže određuje prema važećim normama za projektovanje objekata.
- Objekti namijenjeni funkcijama sporta i rekreacije, te drugi javni i poslovni objekti imaju maksimalno dozvoljenu spratnost od tri nadzemne etaže (P+2), pri čemu se visina prosječne etaže određuje prema važećim normama za projektovanje objekata. Maksimalna visina objekta je 12,00 m.

- Objekat hotela ima max. dozvoljenu spratnost od Su+P+3, a ukupna visina objekta ne smije preći 15,00 m.

Član 15.
(Odstojanje građevine od susjednih)

Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, iznosi visinu više građevine, s tim da međusobna udaljenost objekata ne može biti manja od 6,00 m.

Član 16.
(Koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti)

Koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti definisani su Planom za objekte u odnosu na njihovu namjenu. Za odobrenje građenja za sve nove objekte, obavezna je primjena sljedećih uslova:

- Koeficijent izgrađenosti parcele ne može prelaziti vrijednost $K_i=0,5$, a procenat izgrađenosti parcele $P_i=30\%$.

Član 17.
(Ostali uslovi)

- (1) Objekti se mogu graditi samo od postojećih materijala (beton, opeka, kamen) ili kao montažni, a njihovo oblikovanje i spratnost mora biti u skladu sa planskim rješenjima.
- (2) Dogradnja postojećih individualnih stambenih objekata mora zadovoljiti urbanističke pokazatelje iz člana 16. ove Odluke, te drugih odredbi iz Plana.
- (3) Obradu fasada, izbor materijala, boje i pokrova prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja, uz savremeni arhitektonski izraz.
- (4) Između parcela je dozvoljeno postavljanje ograda maksimalne visine od 1,00 m.
- (5) Planerska preporuka je da se gradnja planiranih objekata turističkog dijela rekreativne zone „Kamenica“ namijenjenih za povremeni boravak vrši prema usvojenom tipskom projektu, kako bi buduće naselje imalo izgled uređene urbane cjeline i primjerene estetske kvalitete.
- (6) Za sve postojeće objekte, bez obzira odgovaraju li namjenama površina dozvoljeni su:
 - tekuće održavanje,
 - minimalna dogradnja u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uvjeta (kupatilo i WC),
 - pregradnja koja nema karakter gradnje,
 - konzervacija građevine,
 - izgradnja instalacija električne energije, vodovoda, kanalizacije i slično u zgradi i priključak na mrežu tih instalacija, odnosno izgradnja objekata vodosnabdijevanja i septičke jame (ako nema uslova za priključenje na kanalizacionu mrežu).

Član 18.

U javnim objektima mogu se obavljati samo djelatnosti kompatibilne sa preovlađujućom namjenom (stanovanja odnosno turističke funkcije) koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše).

Član 19.

Inženjersko-geološki uslovi su načalno dati tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana. Detaljno će biti utvrđeni na osnovu elaborata koji je obavezan prilikom izdavanja odobrenja za građenje.

IV - USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Član 20.

(Javne površine)

(1) Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama), podrazumijeva se opće dobro, namijenjeno općem 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 korisnike prostora.

(2) Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i ne mogu se mijenjati u odnosu na rješenja iz Plana. Nadležna općinska služba vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent (skulpture, fontane i slično), te određuje broj, poziciju i veličinu dječijih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina.

Član 21.

(Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture)

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

(2) Poprečni profili saobraćajnica, definisani prema rangu ceste, prikazani su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 13.1-13.5. (Plan saobraćaja).

(3) Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležna općinska služba za prostorno uređenje, 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 imovinskopравnih odnosa i sl.).

(4) Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,00 x 2,50 m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

(5) 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.

(6) U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Član 22.

(Pješačka kretanja)

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

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

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

Član 23.

Biciklističke staze se mogu formirati uz saobraćajnice prema potrebi i izrađenim idejnim i glavnim projektom predmetnih saobraćajnica, s tim da se mora zadovoljiti pješački koridor definisan Planom.

Član 24.

U slučaju oštećenja javnog puta u nadležnosti Općine Zavidovići prilikom korištenja istog za potrebe izgradnje „turističke sportsko-rekreativne zone“ (dostava građevinskog materijala), investitor je dužan sanirati nastala oštećenja i put dovesti u prvobitno stanje.

V - USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 25.

(Uređenje građevinskog zemljišta)

(1) Građevinski objekti se mogu graditi samo na građevinskom zemljištu koje pripada postojećem objektu ili koje je prethodno parcelisano tako da svaki objekt ima svoju građevinsku parcelu. 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.

(2) Građevinska parcela mora imati trajni pristup na ulicu, odnosno put. Smatra se da građevinska parcela ima trajan pristup ako jednom stranom graniči sa ulicom ili putom ili ako ima prilaz širine 3,00 m u okviru parcele ili trajno pravo služnosti preko druge parcele.

(3) Građevina mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, koju ostvaruje izradom odgovarajuće dokumentacije, na osnovu koje nadležni organi izdaju saglasnost za priključak.

(4) 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.

(5) Obaveza svakog investitora u zoni povremenog stanovanja je da parkiranje ili garažiranje vozila riješi sam na građevinskoj parceli ili u objektu. Ukoliko tu obavezu ne može ispuniti, dužan je sudjelovati u finansiranju javnih parkinga, odnosno plaćati odgovarajuću naknadu prema Odluci nadležnog organa.

(6) 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.).

Član 26. (Zelene površine)

(1) Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Javne zelene površine i linijsko zelenilo uz saobraćajnice;
- Privatne zelene površine – dvorišta i okućnice;
- Zelenilo specijalne namjene;
- Parkovsko zelenilo (uređene rekreativne površine i izletišta);
- Kamp zone i zona avantura parka;
- Zaštitno zelenilo uz rijeku.

(2) Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i druge uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Pored toga, u okviru tih parcela, treba predvidjeti različite vrtne - arhitektonske elemente, koji su u skladu sa tematikom parka.

(3) Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

(4) U zonama objekata za povremeno stanovanje - treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz obezbjeđenje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.

(5) Koncept ozelenjavanja, osim estetsko-psihološke, treba da obezbijedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko-dekorativnu, već i zaštitno-sanitarni karakter.

Član 27. (Izgradnja pomoćnih građevina)

Unutar obuhvata se dozvoljava izgradnja pomoćnih građevina i prenosivih građevina (kiosk) koji su u funkciji turizma i ugostiteljstva, kao dopuna planiranih sadržaja (nadstrešnice, šadrvani, pečenjare, mjesta za roštilj, toaleti, svlačione i sl.) pod uslovom da su prizemne spratnosti i maksimalne brutograđevinske površine do 35 m².

Član 28. (Vodosnabdijevanje vodom)

(1) Vodosnabdijevanje pitkom i požarnom vodom planira se sa postojećeg kaptiranog vrela „Izron“, s tim da je potrebno da se uradi novi, zaseban rezervoar sa hlornom stanicom za snabdijevanje predmetnog područja. Novi rezervoar planirati na visinskoj koti (ne nižoj od 425,00 mnm) koja će obezbijediti dovoljne pritiske u mreži kako za snabdijevanje sanitarnom vodom, tako i za hidrantsku vodu.

(2) Planom je definisana zamjena postojećih azbest-cementnih cjevovoda kao i izgradnja svih ostalih dionica (krakova) skundarnih cjevovoda za zadovoljavanje planiranih sadržaja.

(3) Izradom idejnog i glavnog projekta naknadno mogu biti promijenjene lokacije rezervoara i trasa glavnih vodovodnih cijevi, a prema uslovima na terenu i iskazanih potreba za vodosnabdijevanje.

Član 29.

(1) Planom su definisane okvirne lokacije prečistača otpadnih voda i trasa glavnih kanalizacionih cijevi te su definisani profili cijevi prema konačnoj izgrađenosti unutar obuhvata Plana, kako bi se zadovoljili uslovi nesmetanog i prema važećim propisima uslovi odvođenja otpadnih voda.

(2) Izradom idejnog i glavnog projekta naknadno mogu biti promijenjene lokacije prečistača otpadnih voda i trasa glavnih kanalizacionih cijevi, prema uslovima na terenu i iskazanih potreba za odvođenjem otpadnih voda, a koje se uključuju u gradski, odnosno lokalni kolektor, pod uslovima JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići.

Član 30.

Nakon izgradnje vodovodne i kanalizacione infrastrukture unutar turističko-rekreativne zone naselja Kamenica - investitor je dužan iste ustupiti na upravljanje JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići, o čemu će se zaključiti poseban ugovor.

Član 31.

(1) Za zone definisane Planom potrebno je obezbijediti prostor gdje će biti locirani kontejneri u sklopu organizovanog odvoza otpada. Lokacije kontejnera utvrditi prilikom definisanja mikrolokacija pojedinačnih objekata gdje je potrebno zadovoljiti punu zaštitu životne sredine. Za navedene lokacije potrebno je predvidjeti redovno pranje, čišćenje i održavanje.

(2) Obzirom na karakter naselja, koncept daljeg deponovanja prikupljenog otpada u sklopu obuhvata Plana potrebno je uskladiti sa uslovima JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići.

Član 32.

(Obnovljivi izvori energije)

(1) U obuhvatu Plana, na slobodnim površinama i u sklopu planiranih objekata, moguće je postavljati uređaje i sisteme za dobivanje električne energije iz obnovljivih izvora energije.

(2) Obnovljivi izvori energije koji se mogu postavljati na slobodnim površinama i u sklopu planiranih objekata su: solarni paneli, uređaji za dobivanje električne energije putem vjetra i sl.

(3) Svi uređaji i sistemi moraju biti planirani, projektovani i postavljeni, te pušteni u pogon, u skladu sa zakonskom i podzakonskom regulativom, a koja reguliše pitanje dobivanja i korištenja električne energije iz obnovljivih izvora energije.

(4) Uređaji i sistemi koji se postavljaju na objekte moraju biti, osim u skladu sa prethodnim stavom, usaglašeni i sa odredbama ovog plana, odnosno, ne smiju narušavati pretežnu namjenu prostora i / ili objekata.

Član 33.

(Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja)

(1) U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko-tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

(2) Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima, koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je obezbijediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta.

(3) Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% obezbijedenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja.

(4) Površina parking mjesta mora biti 5,00 x 3,00 m, povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

(5) Svi trгови, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,20 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,80 m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,00 m.

Član 34.

(Ograde)

Ograde se u pravilu dozvoljavaju samo oko građevina za povremeno stanovanje, gdje se mogu predvidjeti ograde po izboru projektanta, s tim da ograda, radi uklapanja u ambijent naselja, ne može biti viša od 1,00 m uz uslov da 2/3 ograde treba biti transparentno, prema čemu sokl može iznositi najviše 0,30 m.

Član 35.

(Uređaji i objekti za reklamiranje)

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar obuhvata Plana, mogu se odobriti na osnovu odobrenja koje izdaje nadležna gradska služba za prostorno uređenje. Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja.

Član 36.

(Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara)

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara (skloništa), kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama Plana, moraju biti obezbijedeni u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Član 37.

(Javna rasvjeta)

Pozicioniranje i način postavljanja javne rasvjete, definisano je kroz tekstualni dio Plana, kao i kroz grafički dio Plana. Dozvoljava se fazna realizacija projekta javne rasvjete.

Član 38.

(Naknada)

Za građevinsko zemljište turističko-rekrativne zone „Kamenica“ predviđenog ovim planom plaćat će se naknada za drugu zonu pogodnosti kako je propisano Odlukom o provođenju Prostornog plana općine općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 01/18).

VI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 39.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod sljedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda (prostorni plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom;
- Ako Gradski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Gradskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom;
- Ako se utvrdi, nakon prvog petogodišta, da Plan nije implementiran moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2) ovog člana.

Član 40.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Zavidovići“.

PREDSJEDAVAJUĆA
GRADSKOG VIJEĆA

Hadžić dr Amira, spec. radiolog

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV DONOŠENJA ODLUKE

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 37. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 17/2023), koji glasi: „Detaljne planske dokumente donosi Skupština kantona odnosno gradsko / općinsko vijeće, u zavisnosti od nivoa nadležnosti za donošenje tog planskog dokumenta“.

Statutarni osnov je član 10. tačka 5. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 4/2022), koji glasi: „Gradsko vijeće u okviru svoje nadležnosti: donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje“.

PLANSKA OSNOVA

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan općine Zavidovići za period 2016-2036. godine („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 13/2018).

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Prostornim planom općine Zavidovići za 2016-2036. godinu propisana je obaveza donošenja detaljnog planskog dokumenta za područje za razvoj turizma (sportsko-rekreativne zone, zone vikend izgradnje i sl.).

Dana 31.05.2021. godine Općinsko vijeće Zavidovići je donijelo Odluku o pristupanju i izradi Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/21).

Nosilac pripreme ovog planskog dokumenta je Služba za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizma, a za nosioca izrade istog putem javne nabavke izabran je „Urbis centar“ d.o.o. Banja Luka.

Nosilac izrade je izradio prednacrt Regulacionog plana „Kamenica“, koji je razmatran na sjednicama Savjeta plana, na kojim su donesene određene primjedbe, prijedlozi i sugestije.

Prijedlozi, primjedbe i sugestije nosioca pripreme i savjeta plana na Prednacrt Regulacionog plana „Kamenica“ su dostavljene nosiocu izrade plana u formi zapisnika, prijedloga i zaključka, broj: 02-19-50-25 –AP-4, te su planska rješenja korigovana u skladu sa datim primjedbama i sugestijama i ugrađena u nacrt plana.

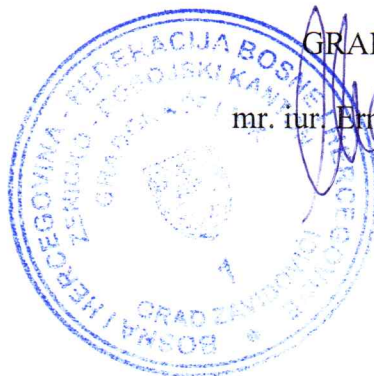
Nakon navedenog nosilac izrade dostavio je i Nacrt Regulacionog plana „Kamenica“ Zavidovići.

Dana 08.09.2025. godine nosilac izrade navedeni Nacrt je prezentovao nosiocu pripreme i Savjetu plana, te je isti i prihvaćen od strane nosioca pripreme.

Shodno navedenom dostavljamo Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kamenica“ - Zavidovići, te se predlaže Gradskom vijeću Zavidovići usvajanje Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kamenica“ - Zavidovići.

FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Finansijska sredstva za realizaciju ove Odluke su obezbijedena u Budžetu Grada Zavidovići.



GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smalhodžić

Akt pripremila: [Signature]
(Đenana Vuković)

Akt pregledao: [Signature]
(Remzo Sinanović)

Akt pregledao: [Signature]
(Nermin Čahtarević)

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06-19-1909/25-AP-3

Datum: 10.9.2025. godine



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno			
Org. broj	Kl. oznaka	Red. broj	Priloga
02	19	1920/25	

GRADONAČELNICA
-ovdje-

Predmet: Dostava nacrtu odluke o provođenju Regulacionog plana „Kamenica“
Zavidovići

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam nacrt odluke o o provođenju Regulacionog
plana „Kamenica“ Zavidovići u Vašu dalju proceduru i razmatranje.

S poštovanjem.

POMOĆNIK GRADONAČELNICE

Remzo Šinarić, dipl. pravnik

Akt pripremio: [signature]
(Ime i prezime)