



Булевар мира 1, 76100 Брчко дистрикт Босне и Херцеговине; Телефон: 049/240-820, Факс: 217-142, Централa: 049/240-600, локал- 820
Bulevar mira 1, 76100 Brčko Distrikt Bosne i Hercegovine; Telefon 049/240-820, Fax: 217-142, Centrala: 049/240-600 – lokal 820
E-mail: gradonacelnik@bdcentral.net

Б р о ј: 01.1-02-028026/09
Брчко, 1. 9. 2009. године

На основу члана 52 и члана 53 Статута Брчко дистрикта Босне и Херцеговине ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", број 17/08) и члана 11, став (2) Закона о Влади Брчко дистрикта Босне и Херцеговине ("Службени гласник Брчко дистрикта БиХ", бројеви: 19/07, 36/07, 38/07, 2/08, 17/08 и 23/08), на приједлог Одјељења за просторно планирање и имовинско-правне послове, Влада Брчко дистрикта БиХ, на 18. редовној сједници, одржаној дана 1. 9. 2009. године, д о н о с и

ОДЛУКУ

О УСВАЈАЊУ ПРИЈЕДЛОГА ПРАВИЛНИКА О ПОСТУПКУ, НАЧИНУ И УСЛОВИМА ИЗДАВАЊА
ЛОКАЦИОНИХ УСЛОВА У СЛУЧАЈЕВИМА КАДА ЗА ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ ДОНОСИ НИСУ УРЕЂЕНИ
СПРОВОДНИ ПЛАНОВИ

Члан 1

Усваја се Приједлог Правилника о поступку, начину и условима издавања локационих услова у случајевима када за подручје које се доноси нису уређени спроводни планови.

Члан 2

Ова одлука ступа на снагу даном доношења и биће објављена у „Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ“.

ДОСТАВЉЕНО:

1. Свим члановима Владе Брчко дистрикта БиХ
2. Одјељењу за просторно планирање и имовинско-правне послове
3. Главном координатору Владе Брчко дистрикта БиХ
4. Савјетницима градоначелника
5. Секретаријату Владе – Сектору за опште послове
6. Секретаријату Владе – Сектору за правне послове
7. „Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ“
8. Архиви





На основу члана 52 и члана 53 Статута Брчко дистрикта БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 17/08), члана 11, став (3) Закона о Влади Брчко дистрикта Босне и Херцеговине („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ бројеви: 19/07, 36/07, 38/07, 2/08, 17/08 и 23/08), а у складу са чланом 153, став (1) тачка h) Закона о просторном планирању и грађењу („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, број 29/08), на приједлог Одјељења за просторно планирање и имовинско-правне послове, број: 06-02-066020/08-8 од 24. 6. 2009. године, Влада Брчко дистрикта БиХ, на 18. редовној сједници одржаној дана 1. 9. 2009. године, д о н о с и:

ПРАВИЛНИК

О ПОСТУПКУ, НАЧИНУ И УСЛОВИМА ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИОНИХ УСЛОВА У СЛУЧАЈЕВИМА КАДА
ЗА ПОДРУЧЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСЕ НИСУ УРАЂЕНИ СПРОВОДНИ ПЛАНОВИ

Члан 1

(Предмет)

Овим правилником уређује се поступак, начин и услови издавања локационих услова у случајевима када за подручје за које се доносе нису урађени спроводни планови.

Члан 2

(Локацијски услови)

(1) Локацијски услови су управни акт којим се утврђују услови за пројектовање, грађење и извођење других захвата у простору, а који се издају на основу докумената просторног планирања, закона и других прописа.

(2) Локационе услове из става (1) овог члана издаје Одјељење за просторно планирање и имовинско-правне послове (у даљем тексту: Одјељење).

Члан 3

(Основ за издавање локационих услова)

(1) Спроводни планови на основу којих се издају локацијски услови су: зонинг план, регулациони план, урбанистички пројекат и план парцелације.

(2) За просторе за које нису донесени спроводни планови, локациони услови за интервенцију у простору издају се на основу расположиве планске документације.

Члан 4

(Поступак за издавање локационих услова)

(1) Поступак за издавање локационих услова покреће се на захтјев инвеститора.

(2) У поступку за издавање локационих услова, службено лице које води поступак дужно је:

- a) утврдити да ли је инвеститор уз захтјев за издавање локационих услова приложио документацију прописану чланом 49 Закона о просторном планирању и грађењу;
- b) уколико утврди да уз захтјев није приложена сва потребна документација, упутити инвеститору писмени захтјев да, у року од 15 дана, допуни захтјев, са упозорењем на последице пропуштања;
- c) заказати усмену јавну расправу на лицу мјеста, у року од 15 дана од дана пријема уредног захтјева;
- d) одржати усмену јавну расправу на лицу мјеста уз учешће најмање још једног службеног лица Одјељења;
- e) сачинити записник о одржаној усменој јавној расправи;
- f) ако на усменој јавној расправи утврди да недостају документа неопходна за наставак поступка, наложити инвеститору и записнички констатовати да се у року од 15 дана допуни захтјев, упозоравајући га на последице пропуштања;
- g) уколико утврди да је потребно, омогућити другим, заинтересованим лицима учешће у поступку, узимањем изјаве на записник о одржаној усменој јавној расправи;
- h) записнички констатовати на ком језику и писму, инвеститор захтијева издавање управног акта;
- b) прије закључења, записник прочитати присутним лицима и унијети примједбе, а уколико неко лице одбије да потпише записник или се удаљи прије закључења расправе, записнички констатовати и навести разлоге због којих је потпис ускраћен;
- c) записник водити читко и уредно;
- i) припремити нацрт управног акта, те доставити шефу Одјељења ради доношења.

(3) Записник о одржаној усменој расправи из став (2) тачка е) овог члана потписују сва лица која су присутна на усменој јавној расправи и обавезно садржи: назив органа, број и датум, мјесто и вријеме одржавања усмене јавне расправе, име и презиме инвеститора и присутних службених лица, кратко назнака предмета, скицу степена изграђености на предметној и сусједним катастарским парцелама, са подацима о димензијама, спратности, стању објекта, удаљености од постојећих инфраструктурних објекта, међусобној удаљености објекта на предметној катастарској парцели, удаљености објекта од граница сусједних катастарских парцела, као и удаљености од објекта на сусједним катастарским парцелама и изјаву инвеститора.

Члан 5

(Услови за изградњу у зонама индивидуалног становања)

Приликом издавања локационих услова за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката, у зонама индивидуалног становања, примјењују се слиједећи урбанистичко-технички параметри:

- а) површина грађевинске парцеле:
 - 1) унутар ужег урбаног подручја за слободностојеће објекте износи од 300 м² до 500 м²;
 - 2) ван ужег урбаног подручја износи од 300 м² до 1000 м²;
 - 3) за изградњу дуплекса и објеката у низу максимално износи 200 м²;
 - 4) за пољопривредна домаћинства, односно, окућнице, износи од 800 м² до 1500 м²;
- б) заузетост грађевинске парцеле:
 - 1) за стамбену изградњу максимално износи 45%,
 - 2) за изградњу пословних објеката максимално износи 70%;
 - 3) ван ужег урбаног подручја максимално износи 35%.
- в) коефицијент изграђености грађевинске парцеле:
 - 1) за породичну стамбену изградњу износи од 0,25 до 0,8;
 - 2) за мјешовиту стамбену изградњу износи од 0,50 до 1,6;
 - 3) за више-породичну, односно, колективну стамбену изградњу износи од 1,00 до 3,00;
 - 4) у изграђеним дијеловима насеља, не смије прећи двоструку вриједност утврђену за зону;
 - 5) за градњу објеката од општег интереса може бити различит од коефицијента изграђености сусједних парцела;
- г) минимална ширина нове грађевинске парцеле:
 - 1) за слободно стојеће објекте износи 20 м;
 - 2) за двојне објекте износи 13 м;
 - 3) за ланчане низове кућа са атријумима, зависно од типа, износи 13,5 м и 15 м;
 - 4) за објекте у низу, зависно од типа износи 5,5 м и 7,5 м;
- д) грађевинске парцеле обавезно испуњавају услове инфраструктурне опремљености;
- е) растојање новог објекта од сусједне парцеле износи минимално 1,5 м, уколико је могуће испоштовати дистанцу између објеката;
- ж) растојање новог објекта од сусједног објекта минимално износи 6 м;
- з) максимална спратност објеката:
 - 1) износи приземље + два спрата + поткровље (П+2+Пк);
 - 2) пољопривредних домаћинстава износи приземље + један спрат + поткровље (П+1+Пк);
- и) висина сутеренских етажа не утиче на висину објеката;
- ј) грађевинска линија новог објекта поставља се :
 - 1) на уличну регулацију, ако је тако постављена постојећа грађевинска линија блока;
 - 2) 6 м од уличне регулације, уколико би се добила могућност паркирања возила унутар парцеле;
- к) регулација нових објеката прилагођава се постојећим објектима, уколико је више изграђених објеката постављено на одређену регулацију;
- л) у приземљу стамбеног објекта могућа је изградња пословног објекта чија дјелатност не угрожава становање, односно, која је компатибилна са становањем;
- м) ново-планирана изградња прилагођава се облику постојеће парцеле, конкретним условима на терену, поднебљу и традицији краја;

- n) доградња објеката се обавезно усклађује са врстом материјала и начином спољне обраде објекта који се дограђује;
- o) висина оgrade на парцели износи максимално 1 м, а у изузетним случајевима, на одређеним локацијама, висина транспарентне оgrade износи максимално 1,5 м;
- p) у ужем урбаном подручју у склопу стамбеног објекта могућа је изградња гараже за путничко возило;
- q) обавезна је изградња једног паркинг мјеста за један стан;
- r) помоћни објекти граде се:
 - 1) у ужем урбаном подручју у склопу стамбених објеката;
 - 2) у ширем урбаном подручју у задњем дијелу парцеле, искључиво приземне спратности, а према конкретним условима на терену;
- s) постојећи објекти могу се надзидати до максимално дозвољене спратности објекта;
- t) изградња нових објеката усклађује се са започетим концептима и цјелинама;
- u) дозвољена је изградња различитих модела породичних објеката као што су: индивидуалне - слободно стојеће куће, двојне куће, куће у низу и виле на парцелама примјерене површине.

Члан 6

(Услови за изградњу у зонама вишепородичног и мјешовитог становања)

Приликом издавања локационих услова за изградњу нових објеката и реконструкцију постојећих објеката, у зонама вишепородичног и мјешовитог становања, примјењују се следећи урбанистичко-технички параметри:

- a) спратност нових зграда износи од приземље + три спрата (П+3) до приземље + пет спратова (П+5);
- b) у најужем градском језгру вертикална регулација усклађује се са постојећом регулацијом;
- c) регулација нових објеката прилагођава се постојећим, уколико је већина изграђених објеката постављена на одређену регулацију;
- d) у изграђеним подручјима дозвољено је наслањање на постојеће објекте или интерполација нових објеката између постојећих;
- e) у приземљу стамбених објеката дозвољена је изградња пословних објеката чија дјелатност не угрожава становање, односно која је компатибилна са становањем;
- f) изградња новопланираних објеката врши се у складу са обликом постојеће парцеле, конкретним условима на терену, поднебљу, традицији краја и савременом архитектонском изразу;
- g) нови објекти вишепородичне изградње, преко хоризонталне регулације, уклапају се у постојеће цјелине, са могућношћу везних елемената у приземљу и вертикалне регулације када у постојећем стању, не прелазе максимално планирану висину објеката;
- h) доградња објеката обавезно се усклађује са врстом материјала и начином спољне обраде објекта који се дограђује;
- i) гараже за путничка возила граде се у склопу објеката, на дворишној страни објекта или у подземној, односно сутеренској етажи;
- j) постојећи објекти могу се надзидати до максимално дозвољене спратности;
- k) изградња нових објеката усклађује се са започетим концептима и цјелинама.

Члан 7
(Грађевинска парцела)

- (1) Објекти се могу градити само у оквиру грађевинске парцеле.
- (2) Грађевинска парцела обавезно има:
- a) обезбијеђен трајан приступ на улицу или пут минималне ширине 3,00 м;
 - b) правилан облик и довољну површину за изградњу објекта у складу са планом, урбанистичким захтјевима и техничким прописима;
 - c) прикључак на јавну инфраструктуру;
 - d) састав тла и пад терена којим се обезбјеђује изградња и стабилност објекта.

Члан 8
(Ограђеност грађевинске парцеле)

- (1) Свака грађевинска парцела обавезно се ограђује према улици.
- (2) Ограда уз улицу поставља се на регулациону линију.
- (3) Материјал, боја и начин израде оgrade прилагођава се изгледу мјеста, улице и околине.
- (4) Висина оgrade према улици максимално износи 1,50 м рачунајући од нивелете тротоара.
- (5) Ограда око грађевинске парцеле на којој су изграђени објекти специфичне намјене, као што су: магацини, складишта и слични објекти, као и оgrade градилишта на коме је започета градња, обавезно се граде од чврстог, пуног материјала, максималне висине 2,00 м.
- (6) Врата и капије уличних оgrade не смију се отворати према улици, односно тротоару, ван регулационе линије.
- (7) У граду Брчко, није дозвољено подизање оgrade од бодљикаве жице.

Члан 9
(Привредни објекти)

- (1) У зонама стамбене изградње дозвољена је изградња привредних објеката, само под условима које утврди Одјељење.
- (2) Привредни објекти из става (1) овог члана, не смију загађивати околину, стварати буку или на било који други начин ометати нормалну функцију становања.

Члан 10

(Помоћни објекти)

(1) Помоћни објекти као што су: шупе, љетње кухиње, гараже, могу се градити у зонама стамбене изградње, ван ужег урбаног подручја, само ако за такве објекте постоје сви потребни услови за изградњу.

(2) Услови из става (1) овог члана су:

- a) обезбијеђен приступ објекту;
- b) минимална удаљеност од сусједних објеката;
- c) максимална изграђеност грађевинске парцеле;
- d) да објекат не нарушава изглед амбијента и функције становања.

Члан 11

(Врсте објеката)

(1) У оквиру једне грађевинске парцеле за индивидуалну стамбену изградњу могу се градити:

- a) један стамбени или један стамбено-пословни објекат;
- b) један пословни објекат чија дјелатност не угрожава становање;
- c) један стамбени објекат и један физички одвојен пословни објекат;
- d) један стамбени, односно стамбено-пословни објекат и један помоћни објекат као што је: љетња кухиња, гаража, котловница, остава за огрев.

(2) Помоћни објекат из става (1) тачка д) овог члана, у оквиру ужег урбаног подручја, гради се у склопу стамбеног, односно стамбено-пословног објекта, а ван ужег урбаног подручја гради се као физички одвојен објекат.

Члан 12

(Стамбено-пословни објекти)

(1) У зонама индивидуалне стамбене изградње дозвољена је изградња стамбено-пословних и пословних објеката, под условом да пословна дјелатност не омета функцију становања.

(2) У стамбено-пословним објектима није дозвољено обављање пословне дјелатности којом се ствара бука, прашина, пара, неугодан мирис, дим и други видови загађивања средине.

Члан 13
(Пословни објекти)

(1) У оквиру грађевинске парцеле за индивидуалну стамбену изградњу, на којој је легално изграђен индивидуални стамбени објект, дозвољена је изградња пословног објекта, спратности: приземље (Пр) или приземље + галерија (Пр+Гал), максималне површине 50,00 м².

(2) На једној урбанистичкој парцели дозвољена је изградња само једног пословног објекта, са више пословних простора, укупне максималне површине 50,00 м², изузев ако је пословни објект дио планираног низа објекта уз улицу.

Члан 14
(Комплекс пословних објекта)

(1) У оквиру грађевинске парцеле, максималне површине од 1.000 м² до 4.000 м², дозвољена је изградња једног пословног објекта или комплекса пословних објекта, који не угрожавају услове становања, уколико за то постоје урбанистичко-технички услови.

(2) Урбанистичко-технички услови из става (1) овог члана су:

- а) обезбијеђен приступ објекту;
- б) минимална удаљеност од сусједних објекта;
- с) максимална изграђеност парцеле.

Члан 15
(Пословни објекти мале привреде)

У оквиру грађевинске парцеле за индивидуалну стамбену изградњу може се градити мањи пословни објект мале привреде, за обављање тихе и чисте дјелатности која не угрожава услове становања, уколико за то постоје урбанистичко-технички услови прописани чланом 14, став (2) овог правилника.

Члан 16
(Помоћни објекти)

(1) Помоћни објекти као што су: гараже, лџетње кухиње, шупе за огрјев и котловнице могу се градити у складу са овим правилником и Законом о просторном планирању и грађењу.

(2) Помоћни објекти се не могу градити између стамбених зграда и саобраћајница и бити изложени према путевима.

(3) Помоћни објекти се могу градити само као приземни објекти, максималне површине:

- a) за лџетње кухиње 20 м²;
- b) за шупе 15 м²;
- c) за гараже 20 м²;
- d) за котларнице 10 м².

(4) Дозвољено растојање између помоћних објеката изграђених на сусједним парцелама износи минимално 2,00 м слободног простора.

(5) Удвојени помоћни објекти могу се градити на међи грађевинске парцеле.

Члан 17

(Постојећи објекти чија намјена није усклађена са одређеном намјеном простора)

Постојећи легално изграђени објекти, који нису усклађени са намјеном простора одређеном урбанистичким, односно просторним планом, а налазе се у граду Брчко, не могу се дограђивати, надограђивати, нити се на њима могу вршити конструктивне адаптације, осим радова редовног одржавања.

Члан 18

(Ступање на снагу)

Овај правилник ступа на снагу даном доношења и биће објављен у „Службеном гласнику Брчко дистрикта БиХ“.

Б р о ј: 01.1-02-028226/09
Брчко, 2. 9. 2009. године

