

	<h1>SLUŽBENE NOVINE OPĆINE GORAŽDE</h1>	
Godina V	15. oktobar 2012. godine GORAŽDE	Broj 9

0926

Član 3.

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službenen novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 49/06), člana 35. Zakona o prostornom uređenju i građenju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 15/09) i članova 18. i 84. Statuta Općine Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 13/07), Općinsko vijeće Općine Goražde, na 43. redovnoj sjednici, održanoj dana, 30.08.2012. godine, **d o n o s i:**

O D L U K U

o usvajanju i provođenju izmjena Regulacionog plana „RASADNIK” u GORAŽDU

1 USVAJANJE IZMJENE PLANA

Član 1.

Usvaja se Izmjena Regulacionog plana „Rasadnik” u Goraždu (u daljem tekstu: Plan).
Vremenski horizont Plana je do 2017. godine.

Član 2.

Ovom Izmjenom Plana utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i objekata unutar obuhvata Plana, a naročito: granice obuhvata Plana i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uvjeti, planirani i izgrađeni objekti, valorizacija objekata, urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju, rekonstrukciju, redizajn objekata, uvjeti za uređenje fasada, odnosi prema postojećim objektima i namjenama i uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, kao i tretman infrastrukturnih objekata (saobraćaj, hidrotehnika, vodovod i kanalizacija, elektroenergetika i grijanje).

Plan sadrži tekstualni dio i grafičke priloge izrađene u digitalnom i analognom obliku razmjere 1:1000, i to:

I OPĆA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

- A) Uvodno obrazloženje
- B) Stanje organizacije, uređenja i korištenja prostora
- C) Potrebe, mogućnosti i ciljevi organizacije, uređenja i korištenja prostora
- D) Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora
- E) Odredbe i smjernice za provođenje Plana
- F) Orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

III GRAFIČKI DIO:

- | | |
|---|------------|
| 01. Geodetska podloga – situacija | R = 1:1000 |
| 01.a. Valorizacija – Postojeća namjena površina | R = 1:1000 |
| 01.b. Valorizacija – Bonitet građevinskog fonda | R = 1:1000 |
| 01.c. Karta rušenja | R = 1:1000 |
| 02. Inženjerskogeološka karta | R = 1:1000 |
| 03. Ocjena prirodnih i stvorenih uvjeta | R = 1:1000 |
| 04. Plan prostorne organizacije | R = 1:1000 |
| 05. Plan saobraćaja i nivelacije | R = 1:1000 |
| 06. Plan infrastrukture - hidrotehnika | R = 1:1000 |
| 07. Plan infrastrukture - elektroenergetika, telekomunikacije | R = 1:1000 |
| 08. Plan infrastrukture - toplifikacija | R = 1:1000 |
| 09. Plan infrastrukture - sintezna karta | R = 1:1000 |
| 10. Plan sistema zelenih površina | R = 1:1000 |
| 11. Plan građevinskih i regulacionih linija | R = 1:1000 |
| 12. Plan parcelacije | R = 1:1000 |

II. PROVOĐENJE IZMJENE I DOPUNE PLANA

Član 4.

Prostorna cjelina, granice i namjena površina
1. Prostorni obuhvat Izmjene Regulacionog plana „Rasadnik” obuhvata područje južno od centra grada, između ulice Bolnička na jugoistočnoj strani, Ruždije Islamagića na sjeveroistočnoj strani i Fočanske na jugozapadnoj strani. Sjeverozapadnu granicu obuhvata predstavlja put koji prolazi pored tržnice.
Ukupna površina obuhvata Plana je 13,00 ha.

2. Granice prostome cjeline koja je obuhvaćena Izmjenom Regulacionog plana „Rasadnik” (u daljem tekstu: Izmjena Plana) prikazane su u grafičkom dijelu Izmjene Plana (karta br. 4. I dr.).

Namjena pojedinih površina i objekata u granicama obuhvata Izmjene Plana određena je u grafičkom dijelu Izmjene Plana (karte br. 4-12).

Napomena: Ovaj član usaglašen je sa amandmanom na prijedlog Odluke o usvajanju i provođenju izmjena Regulacionog plana „RASADNIK” u Goraždu, podnesen od strane radnih tijela Općinskog vijeća i jednog vijećnika, koji je prihvaćen od strane Općinskog vijeća. Amandmanom je brisan dio prijedloga Odluke koji se odnosi na izmjene Regulacionog plana “Rasadnik” ispod zaobilaznice, i to sa lijeve strane u pravcu Goražde-Hubjeri.

Član 5.

Način provođenja Izmjene Plana

Izmjena Plana se provodi u svim fazama izgradnje, uređenja i funkcionisanja planiranih i postojećih objekata, putem sljedećih aktivnosti:

- Izdavanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje ili za izvođenje drugih radova i odobrenja za upotrebu građevina i radova - isključivo za građevine i radove koji su predviđeni Izmjenom Plana, i odbijanja takvih zahtjeva za građevine i radove koji nisu predviđeni, odnosno koji nisu u skladu sa Izmjenom Plana;
- Stručne kontrole izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta u skladu s Izmjenom Plana i izrade izvedbenih projekata u skladu sa urbanističkom saglasnosti;
- Redovne i efikasne inspeksijske kontrole svih aktivnosti u prostoru koji je obuhvaćen izmjenom Plana, a naročito aktivnosti izvođenja građevinskih ili drugih radova za koje je potrebno odobrenje i sprečavanja aktivnosti koje nisu predviđene izmjenom plana ili nisu u skladu sa odobrenjem za građenje ili odobrenjem za izvođenje drugih radova.

Član 6.

Urbanističko-tehnički uvjeti

1. Opći urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina i za izvođenje radova predviđenih Izmjenom Plana određeni su u glavi D. tekstualnog dijela, na kartama 4-12 grafičkog dijela izmjene Plana i u ovoj Odluci.

2. Horizontalni gabariti planiranih zgrada, prikazani na kartama br. 4. i 11, su po pravilu maksimalni.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuju se definitivno horizontalni gabariti zgrade.

Kada za to postoje opravdani razlozi (usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, osiguranje propisanih tehničkih uvjeta i normativa za organiziranje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinskopravnih odnosa, olakšavanje provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade, koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz stava 2.

Uvjet za primjenu odredaba ovog stava je da se promjenom horizontalnog gabarita ne prelaze regulacione i građevinske linije ili granice građevinske parcele, niti zauzima prostor planiran za saobraćajnice i saobraćajne površine.

Postojanje opravdanih razloga i uvjeta iz ovog stava utvrđuje se i obrazlaže u tekstualnom dijelu detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta.

3. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom, ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinskopravnih odnosa i sl.)

4. Vertikalni gabariti planiranih zgrada, izraženi brojem nadzemnih etaža i prikazani na karti br. 4. su, u pravilu, maksimalni.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuju se definitivni vertikalni gabariti zgrade.

Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima može se odrediti veća spratnost zgrade od planirane za jednu punu etažu, ili za potkrovnu ili povučenu etažu, ali samo u slučaju da se mogu ispoštovati propisane distance od susjednih objekata, te zadovoljiti potrebe za otvorenim površinama i parking-prostorom u minimalnom omjeru jedan stan - jedno parking-mjesto.

Povučena etaža ne smije da zauzme više od 75% površine tipske etaže planiranog objekta.

5. U stambenim zgradama prizemna ili visokoprizemna etaža može se, u cjelini ili djelomično, namijeniti za poslovne djelatnosti.

U stambeno-poslovnim zgradama prizemna ili visokoprizemna etaža mora biti namijenjena za poslovne djelatnosti.

6. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

7. Pomoćne prostorije za planirane zgrade smještaju se u sastavu glavne zgrade, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži ili u zasebnom pomoćnom objektu na prostorima gdje je to predviđeno planom.

Dopuštena je izgradnja novih pomoćnih objekata, ako se dokaže da je to neophodno za funkcionisanje glavnog objekta i to samo u sklopu individualnih parcela.

Svaki pojedinačni slučaj izgradnje pomoćnog objekta mora biti detaljno sagledan i definisan kroz izradu urbanističko-tehničkih uvjeta.

Zabranjeno je pretvaranje pomoćnih objekata u poslovne objekte.

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima može se odrediti izgradnja jedne ili više podrumskih (suterenskih) etaža.

Ako se podrumaska etaža namjenjuje za garažiranje vozila, moraju biti ispunjeni neophodni uvjeti za prilaz vozila garažama (dužina i nagib rampe i sl.)

8. Zabranjeno je postavljanje ograda oko kolektivnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

Ograde je moguće postaviti po granicama parcela individualnih stambenih objekata, dok je postavljanje ograda oko individualnih stambeno-poslovnih objekata, koji nisu planirani kao lamele, moguće i definiše se kroz urbanističko-tehničke uvjete.

9. Građevinske linije zgrada, prikazane na karti br. 11, su granične, i prikazuju liniju koju zgrada ne može preći najisturenijim dijelom. Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuje se položaj zgrade prema građevinskim linijama.

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) koji prelaze planirane građevinske linije maksimalno 2m, i to u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.)

Pomjeranje građevinskih linija sprata u odnosu na prizemlje objekta treba da se iskoristi za formiranje balkona, terasa i atraktivne arhitektonske plastike fasada, a ne za ostvarivanje dodatnog stambenog prostora, te u tom smislu puni erkeri istureni u odnosu na prizemnu etažu ne smiju da iznose više od 30% površine ukupnog razvijenog fasadnog platna spratnih etaža.

Na osnovu odredbi prethodnog stava ne mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža zgrade koji bi zahvatali vazdušni prostor iznad kolovoza saobraćajnica.

10. Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinskopravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

11. Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno korisnika, zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela, detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima, te parcele se mogu spojiti u jednu ili više većih građevinskih parcela, uz uvjet da građevinske parcele koje su određene ovim planom kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela.

12. Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima određuju se namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uvjeti priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uvjeti u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirišta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.

13. Detaljni urbanističko-tehnički uvjeti za saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. izrađuju se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.

Detaljni urbanističko-tehnički uvjeti izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa planom i sa odredbama

zakona o uređenju prostora i služe kao stručna podloga za izdavanje urbanističke saglasnosti i za projektovanje.

Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Općinskog vijeća nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta, podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta za javne zgrade, javne površine ili druge značajnije građevine izrade idejna rješenja ili idejni projekti objekata na koje se uvjeti odnose.

Kada je to potrebno za potpunije, detaljnije ili preciznije određivanje uvjeta u urbanističkoj saglasnosti, organ iz prethodnog stava može na isti način odlučiti o obaveznoj izradi idejnog rješenja ili idejnog projekta i nakon izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta, a prije izdavanja urbanističke saglasnosti.

Član 7.

Privremeni objekti

1. Na prostoru koji je obuhvaćen Planom ne mogu se, po pravilu, postavljati privremeni objekti, izuzev privremenih gradilišnih objekata.

Zabranjeno je lociranje privremenih tipskih prenosnih objekata (kioska) u dvorištima postojećih i planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Član 8.

Status postojećih zgrada

1. Postojeće zgrade koje su Planom određene za uklanjanje prikazane su na karti br.1.v.

2. Dok ne budu uklonjene, za zgrade iz tačke 1. važi poseban i ograničen urbanistički režim, koji ima za cilj da se omogući normalno korištenje ovih zgrada prema njihovoj namjeni (stanovanje ili obavljanje djelatnosti), a da se time ne onemogući ili znatno ne oteža realizacija odgovarajućeg planskog rješenja kada se za to stvore uvjeti.

3. U skladu sa načelima iz tačke 2. vlasnici / korisnici zgrada iz tačke 1. imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

- a. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
- b. dogradnju u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uvjeta (kupaćo i WC),
- c. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- d. konzervaciju građevine,
- e. dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija (ostave, garaže, kotlovnice, predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
- f. privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- g. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- h. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- i. postavljanje privremene ograde na granicama zemljišta koje se koristi uz zgradu,

- j. druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korištenje 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 (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.)
- k. Na parcelama na kojima su planirani zamjenski objekti umjesto postojećih, za postojeće objekte važe svi gore navedeni uvjeti iz tačke 3. i to do momenta izgradnje novog objekta u planiranim, zamjenskim gabaritima.
4. Odredbe tačke 3. odnose se na glavne (stambene, stambeno-poslovne ili poslovne) i na pomoćne zgrade.
5. Za postojeće zgrade koje Planom nisu određene za uklanjanje, mogu se odobriti:
- a. intervencije iz tačke 3, po pravilu kao trajne,
- b. nadziđivanje do spratnosti P+2, za zgrade individualnog tipa korištenja (porodične stambene ili stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade manjih gabarita),
- c. nadziđivanje jedne pune ili jedne povučene, mansardne ili potkrovnne etaže, za zgrade kolektivnog tipa korištenja (poslovne, višeporodične stambene ili stambeno-poslovne zgrade).
6. Za zgrade za koje je na karti br.4. određena mogućnost rekonstrukcije, na zahtjev vlasnika izdat će se urbanistička saglasnost i građevinska dozvola za izgradnju nove zgrade u gabaritima koji su određeni za rekonstruisanu zgradu.

Član 9.

Privremeno korištenje zemljišta

Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Izmjenom Plana mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način, kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih zgrada, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i sl.)

Član 10.

Uređenje i korištenje građevinskog zemljišta

Član 11.

a) Uređenje građevinskog zemljišta

1. Na području Regulacionog plana izgradnja objekata vrši se samo na uređenom građevinskom zemljištu.
2. Pod uređenim građevinskim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kojem je izvršeno raščiscavanje od neadekvatne gradnje i na kome je izgrađena komunalna infrastruktura, instalacije za zajedničko i pojedinačno korištenje.
3. Uređenje građevinskog zemljišta vrši se prema programu uređenja. Minimalni obim uređenja građevinskog zemljišta je:
 - snabdijevanje vodom i odvođenje otpadnih voda,
 - priključak na elektroenergetsku mrežu,
 - izgradnja prilaznog puta do građevinske parcele.

Član 12.

b) Korištenje građevinskog zemljišta

1. Građevinsko zemljište na području Regulacionog plana ustupa se samo u svrhu izgradnje ili revitalizacije trajnih objekata predviđenih Regulacionim planom.
2. Građevinsko zemljište može se dati na korištenje ako je uređeno ili će se urediti u roku od jedne godine.
3. Neuređeno građevinsko zemljište može se dati na korištenje samo ako se njegovo uređenje osigura ugovorom između korisnika zemljišta i Općine, odnosno ovlaštene organizacije.
4. Ugovorom se utvrđuje obim uređenja zemljišta, koji ne može biti manji od obima uređenja predviđenog Regulacionom planom. Ugovor mora da sadrži rok uređenja i garanciju.

Član 13.

Ova Odluka o Izmjeni Regulacionog plana „Rasadnik” u Goraždu stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Općine Goražde”.

Broj:01-02-1-4486

Goražde, 30.08.2012. godine

ZAMJENICA PREDSJEDAVAJUĆEG VIJEĆA
Aida Obuća, dipl.prav.

SADRŽAJ

0926	ODLUKU o usvajanju i provođenju izmjena Regulacionog plana „RASADNIK” u GORAŽDU	680
------	--	-----

Izdavač: Općina Goražde, Ul. M. Tita 2. 73000 Goražde.

Glavni i odgovorni urednik: sekretar Općinskog vijeća Općine Goražde, Samir Kanlić, tel: +38738221161 i pomoćnik načelnika Službe za javne servise i tehničke poslove, Sanid Zirak, tel: +38738221796.

Štampa **GRAFOMERX** Goražde.