



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Srednjobosanski kanton
Općina Fojnica

IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA URBANOG PODRUČJA "POSLOVNO TURISTIČKE ZONE" U FOJNICI

NACRT PLANA

IPSA INSTITUT, SARAJEVO

Sarajevo/Fojnica, mart 2019.godine

IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA URBANOG PODRUČJA
„POSLOVNO-TURISTIČKE ZONE“ U FOJNICI

NACRT PLANA

Nosilac pripreme	Nosilac izrade
OPĆINA FOJNICA	IPSA INSTITUT
Bosanska 94 Fojnica 71270 Tel.:+387 30 547-710	Put života bb 71000 Sarajevo Tel.: +387 33 27 63 40 ipsage@ipsa-institut.com

Stručni planerski tim**Planeri:**

mr. Lejla Hajro, dipl.ing.arh.
Andrea Pavlović, dipl.ing.arh.
Ilma Begović, MA, dipl.ing.arh.

Saradnici:**Broj ugovora:**

16/8101

Direktor IPSA Instituta:**Enko Hubanić, dipl.ing.građ.**

Sarajevo, mart 2019. godine

IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA URBANOG PODRUČJA

„POSLOVNO-TURISTIČKE ZONE“ U FOJNICI

NACRT PLANA

- | | |
|--------|----------------|
| DIO 1. | Opći dio |
| DIO 2. | Tekstualni dio |
| DIO 3. | Grafički dio |

DIO 1.**Opći dio**

Tekstualni dio

- Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.
- Odluka o pristupanju izradi izmjene Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici ("Službene novine KSB", broj:11/14).

Grafički dio

01. Izvod iz plana višeg reda	1 : 1000
02. Postojeće stanje	1 : 1000
02a. Vlasnička struktura	1 : 1000
03. Namjena površina	1 : 1000
04. Model prostorne organizacije	1 : 1000
05. Plan parcelacije	1 : 1000
06. Regulacione i građevinske linije	1 : 1000
07. Elektroenergetska infrastruktura	1 : 1000

SADRŽAJ

Sadržaj	5
1. Ovlaštenje Federalnog ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata	7
1. Odluka o pristupanju izradi izmjene dijela Regulacionog Plana urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici:	10
1. OPĆI DIO	14
1.1. Podaci o planiranju	14
1.1.1. Pravni osnov	14
1.1.2. Planski osnov	14
1.1.3. Sredstva za izradu Plana	14
1.1.4. Priprema i proces izrade Plana	15
1.1.5. Metodologija izrade Plana	15
1.1.1. Odluka o usvajanju urbanističke osnove izmjene dijela Regulacionog Plana užeg Urbanog područja Fojnica „Poslovno turistička zona“	16
1.1.2. Razlozi i ciljevi izrade Plana	17
1.1.3. Postojeća dokumentacija korištena u toku izrade Plana	17
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	18
3. POSTOJEĆE STANJE	19
3.1. Podaci o prostornoj cjelini	19
3.1.1. Granice i položaj u širem području	19
3.2. Prirodne karakteristike	23
3.2.1. Stabilnost terena	23
3.2.2. Hidrogeološke karakteristike	24
3.2.3. Klimatska svojstva	24
3.3. Namjena površina	25
3.3.1. Katasterske čestice i vlasnička struktura	25
3.3.2. Namjena površina i objekata	25
3.4. Analiza i vrednovanje stanja, potrebe, mogućnosti i ciljevi uređenja prostorne cjeline	26
3.4.1. Ciljevi uređenja prostorne cjeline	26
4. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE	28

4.1.	Zoning plan/planirana namjena površina	28
4.1.1.	Površine namijenjene individualnom stanovanju	29
4.1.2.	Površine namijenjene stambeno-poslovnoj izgradnji (kolektivno stanovanje)	29
4.1.3.	Površine namijenjene pretežno poslovanju	30
4.1.4.	Površine namijenjene turizmu i ugostiteljstvu	30
4.1.5.	Površine namijenjene sportu i rekreaciji	31
4.2.	Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora.....	31
4.2.1.	Plan organizacije prostora	32
4.2.2.	Građevinski fond	33
4.2.3.	Stanovanje	33
4.2.4.	Pomoćni objekti.....	34
4.2.5.	Objekti predviđeni za izmještanje ili uklanjanje.....	34
4.2.6.	Poslovni objekti, trgovina, usluge, javni, turistički i ugostiteljski objekti	34
5.1.	Infrastruktura	35
5.1.1.	Saobraćaj i saobraćajne površine	35
6.1.	Zelene površine	36
6.2.	Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata	38
6.2.1.	Plan parcelacije.....	39
6.2.3.	Regulacione i građevinske linije	40
6.2.4.	Građevinske linije	40
	ODLUKA O PROVOĐENJU	42
	I - OPĆE ODREDBE	42
	II – GRANICA PODRUČJA I NAMJENA POVRŠINA.....	43
	III – URBANISTIČKO – TEHNIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA	46
	IV – UREĐENJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA.....	53

**1. OVLAŠTENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PROSTORNOG UREĐENJA ZA OBAVLJANJE
STRUČNIH POSLOVA IZRADE PLANSKIH DOKUMENATA**

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERAL MINISTRY OF PHYSICAL PLANNING

Broj: UPI-02-23-1-181/08 F.Š.
Sarajevo, 23.08.2013. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3.i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b.** sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata
 - a) **Prostornih i urbanističkih planova,**
 - b) **Detaljnih planskih dokumenata (zoning planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti).**
2. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatražiti izmjenu ovlaštenja ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato.
3. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

Obrazloženje

Dana 04.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 15.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo ispravku podneska - zahtjeva u skladu sa članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08). U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je priložio tražene dokaze pojedinačno za svakog zaposlenog odnosno dostavio dokaz o uplati administrativne takse i naknade za izdavanje ovlaštenja.

Rješavajući zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca te kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima te nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Naime odredbom člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH”, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih stručnih osoba, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih osoba, te ostale dokaze propisane članom 3. i 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH”, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH”, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH”, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH”, broj 6/98 i 8/00).

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 3000, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 05-14-3-341/09 od 04.03.2009. godine.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba ali se može pokrenuti upravni spor, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 30 dana od njegovog prijema.

Dostaviti :

1. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo,
ul. Put života b.b.
2. Evidenciji,
3. Arhivi.



1. ODLUKA O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA URBANOG PODRUČJA „POSLOVNO-TURISTIČKE ZONE“ U FOJNICI:



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON / KANTON SREBRSKA BOSNA
OPĆINA FOJNICA
OPĆINSKO VIJEĆE FOJNICA

Broj: 01-05-573-3/16
Fojnica: 25.02.2016. godine

BOSANSKI JEZIK

Na osnovu člana 16., 30. i 35. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine SBK“, broj: 11/14), i člana 24. Statuta Općine Fojnica - prečišćeni tekst („Službene novine Općine Fojnica“, broj: 2/15), Općinsko vijeće Fojnica, na 28. sjednici održanoj 25.02.2016. godine, donosi

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA URBANOG PODRUČJA FOJNICA

1. Vrsta dokumenta čijoj se izmjeni/izradi pristupa

Član 1.

Ovom Odlukom mijenja se Regulacioni plan (u daljem tekstu: Plan), dijela urbanog područja Općine Fojnica i pristupa se izradi Regulacionog plana „Poslovno turističke zone“ u Fojnici,

2. Granice područja za koje se dokument donosi:

Član 2.

Granica obuhvata prikazana je na ortofoto podlozi i katastarskoj podlozi R 1:1000, i opisana na slijedeći način:

Granica obuhvata Regulacionog plana obuhvaća prostor jugoistočno od centra Fojnice. Granica obuhvata počinje od mosta na rijeci Dragači u pravcu jugozapada regionalnim putem R438 do križanja sa ulicama Džemala Bijedića i ZAVNOBIH-a, zatim nastavlja u pravcu sjeveroistoka duž ulice ZAVNOBIH-a, prelazi rijeku Dragaču i ide do ulice Šetalište, nastavlja ulicom Šetalište u pravcu jugoistoka, zatim lokalnim putem do parcele k.č. 1547, gdje granica ponovno ide tokom rijeke Dragače do mosta na rijeci Dragači.

Površina obuhvata iznosi P = 34,33 ha.

3. Rok važenja Plana

Član 3.

Plan se donosi za vremenski period od 10 godina (2016. – 2026. god.)

4. Smjernice za izradu dokumenta

Član 4.

Plan se radi za područje na kojem se u planskom periodu očekuje pojačana izgradnja ili uređenje prostora, u cilju donošenja detaljnog planskog dokumenta kojim se određuje svrsishodno organiziranje, korištenje i namjena prostora, te mjerila i smjernice za uređenje i zaštitu prostora.

Smjernice za izradu plana predstavljaju jednu od polaznih osnova za izradu plana na osnovu Zakona o prostornom uređenju i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj: 63/04 i 57/07) i čine poseban prilog ove Odluke.

5. Sadržaj Plana

Članak 5.

Sadržaj Plana u svemu se formira sukladno odredbama članka 69. do članka 72. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj: 63/04 i 57/07) i članka 30. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine KSB“, broj: 11/14), te minimalno sadrži:

- a) detaljnu namjenu površina;
- b) gustoću naseljenosti;
- c) koeficijent izgrađenosti;
- d) nivelacijske podatke;
- e) regulacijsku i građevinsku crtu;
- f) model uređenja prostora;
- g) način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i drugom infrastrukturom;
- h) uvjete za gradnju i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru;
- i) mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa, te ratnih djelovanja;
- j) mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
- k) druge elemente značajne za područje za koje se donosi Plan.

6. Rok izrade Plana

Članak 6.

Izrada, razmatranje i usvajanje Regulacijskog plana odvijat će se sukladno važećoj zakonskoj regulativi, po skraćenom postupku, sukladno slijedećoj dinamici:

1. Plan i program aktivnosti, Odluka o pristupanju izradi plana, Smjernice za izradu plana, program uključivanja javnosti - veljača 2016;
2. Izbor Nosioca izrade plana - ožujak 2016;
3. Prikupljanje, priprema i ažuriranje podloge za izradu plana - ožujak 2016;
4. Izrada Prednacrt plana - travanj 2016;
5. Razmatranje i usvajanje Prednacrt plana od strane Nositelja pripreme - travanj 2016;
6. Razmatranje i usvajanje Nacrta plana od strane Općinskog Vijeća - travanj 2016;
7. Obavljanje javnog uvida i javne rasprave - svibanj 2016;
8. Izrada zapisnika o provedenoj javnoj raspravi i smjernice za izradu Prijedloga - svibanj 2016;
9. Prijedlog Plana i usvajanje plana od strane Općinskog vijeća - lipanj 2016.

7. Osiguranje sredstava za izradu dokumenta

Članak 7.

Sredstva za pripremu podloga i izradu Plana osigurana su u proračunu Općine Fojnica za 2016. godinu.

8. Nositelj pripreme plana i nositelj izrade plana

Članak 8.

Nositelj pripreme Plana, sukladno članku 37. Zakona o prostornom uređenju KSB, je Služba za urbanizam, graditeljstvo, katastar i imovinsko pravne poslove. Nositelj izrade Plana će biti izabran sukladno Zakonu o javnim nabavkama („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“, broj: 39/14).

9. Javna rasprava i donošenje Plana**Članak 9.**

Program uključivanja javnosti u procesu pripreme i izrade Regulacijskog plana, sa svim potrebnim elementima i terminima za uključivanje javnosti u pripremu i izradu plana je sastavni dio ove Odluke.

Javni uvid i javna rasprava o Nacrtu Plana traje 30 (trideset) dana, sukladno članku 41., stavak 5., Zakona o prostornom uređenju KSB.

Članak 10.

Na temelju rezultata javne rasprave i stava o Nacrtu Plana, Nositelj pripreme Plana utvrdit će prijedlog Plana i podnijeti ga Općinskom vijeću Fojnica na donošenje.

10. Ostale odredbe**Članak 11.**

Subjekti planiranja su: Općina Fojnica, JKP „Šćona“ Fojnica, Lječilište „Reumal“ Fojnica vlasnici i korisnici zemljišta, potencijalni investitori i drugi zainteresirani subjekti koji iskažu svoj interes.

Članak 12.

Utvrđuje se režim zabrane gradnje na području obuhvata Plana do donošenja Plana, a najduže u trajanju od 3 (tri) godine, sukladno članku 35. Zakona o prostornom uređenju KSB.

Članak 13.

Sastavni dio ove Odluke su:

- grafički prilog sa ucrtanom granicom prostora obuhvata za koji se radi Plan,
- program uključivanja javnosti u proces pripreme i izrade Regulacijskog plana,
- smjernice za izradu Regulacijskog plana.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenim novinama Općine Fojnica“.



PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA FOJNICA

Dr. Bogomir Barbić

Dr. Bogomir Barbić

DIO 2.

Tekstualni dio

1. OPĆI DIO

1.1. PODACI O PLANIRANJU

1.1.1. PRAVNI OSNOV

Temeljem članka 16., 30. i 35. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine KSB", broj:11/14), i članka 24. Statuta Općine Fojnica - prečišćeni tekst ("Službene novine Općine Fojnica", broj:2/15). Općinsko vijeće Fojnica, na 28. sjednici održanoj 25. februara 2016. godine, donosi Odluku o pristupanju izradi izmjene Regulacionog Plana dijela urbanog područja "poslovno turističke zone" u Fojnici.

Zakonski okvir za izradu Plana počiva na Zakonu o prostornom uređenju i građenju:

Zakon o prostornom uređenju i građenju Kantona Središnja Bosna ("Sl.novine SBK/KBS kantona", broj 11/14);

Zakonom o prostornom uređenju i građenju Kantona Središnja Bosna uređuju se, između ostalog, i načela za plansko uređenje, korištenje, zaštitu i upravljanje prostorom, organizacija sistema prostornog uređenja, vrste i sadržaj, način izrade i postupak donošenja planskih dokumenata, način provođenja planskih dokumenata, vršenje inspeksijskog nadzora nad provođenjem ovog zakona i druga pitanja od značaja za prostorno uređenje.

Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine.

Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Sl.novine FBiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10) uređuje planiranje i korištenje zemljišta na nivou FBiH kroz izradu i donošenje planskih dokumenata i njihovo provođenje, vrsta i sadržaj planskih dokumenata, korištenje zemljišta na nivou Federacije, kao i nadzor nad provođenjem planskih dokumenata od značaja za Federaciju.

1.1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za donošenje ovog Plana je Prostorni plan Općine Fojnica za period 2011-2031. godina.

Odluka o provođenju izmjena dijela regulacionog plana se zasniva na odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10).

Odluka o provođenju izmjena Regulacionog plana sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe, te odredbe Zakona o prostornom građenju Kantona Središnja Bosna.

1.1.3. SREDSTVA ZA IZRADU PLANA

Sredstva za izradu i pripremu Plana obezbjeđena su u budžetu Općine Fojnica.

1.1.4. PRIPREMA I PROCES IZRADE PLANA

Uloga detaljne provedbene dokumentacije je da na osnovu observacije, valorizacije i detekcije prirodnih i stvorenih uslova, ponudi koncepciju i usvoji pravac razvoja predmetnog područja, a na odgovoran način prema korisnicima istog.

Kako svaki proces, i to onaj koji se smatra uspješnim i ispravnim, počiva na sistematizaciji podataka i metodološkom principu obrade, za potrebe izrade Regulacionog plana „Poslovno turističke zone“ usvojena je, zakonski opravdana, metodološka platforma.

1.1.5. METODOLOGIJA IZRADE PLANA

Vlada Federacije BiH je na prijedlog Federalnog ministarstva prostornog uređenja donijela Uredbu o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Sl.novine FBiH", br. 63/04, 50/07). Ovom uredbom utvrđuje se postupak pripreme, izrade i sadržaj dokumenata prostornog uređenja na svim nivoima prostornog planiranja u FBiH.

Regulacioni plan je detaljan planski dokument, koji se izrađuje za dijelove urbanih područja na kojima predstoji intenzivna gradnja, rekonstrukcija ili sanacija, a na osnovu odredbi planova višeg reda.

Vodeći se Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, izmjene Regulacionog Plana dijela urbanog područja "Poslovno turističke zone" u Fojnici će se realizovati na sljedeći način:

- a. Priprema i izrada Urbanističke osnove,
- b. Izrada prednacrta, nacrtu i prijedloga Regulacionog plana

Urbanistička osnova obuhvata:

1. Izvod iz plana višeg Plana, koji je osnov za izradu regulacionog plana,
2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje, ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi regulacionog plana,
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, urađenu na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Plana.

Prednacrt, Nacrt i Prijedlog obuhvata:

1. Izvod iz Prostornog Plana općine Fojnica za period od 2011-2031.godine,
2. Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline,
3. Odluku o provođenju regulacionog plana.

Grafički dio prezentira se na odgovarajućem broju tematskih karata, u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

1.1.1. ODLUKA O USVAJANJU URBANISTIČKE OSNOVE IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA UŽEG URBANOG PODRUČJA FOJNICA „POSLOVNO TURISTIČKA ZONA“



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJBOSANSKI KANTON - KANTON SREDNJA BOSNA
OPĆINA FOJNICA
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: 01-05-390-5/17

Fojnica: 22.03.2017. godine

Na osnovu člana 40. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine SBK“, broj: 11/14), člana 58. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine F BiH“, broj: 63/04 i 50/07) i člana 24. Statuta Općine Fojnica – Prečišćeni tekst („Službene novine Općine Fojnica“, broj: 2/15), Općinsko vijeće Fojnica, na 5. sjednici održanoj 22.03.2017. godine, donosi

**ODLUKU
O USVAJANJU URBANISTIČKE OSNOVE
IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA UŽEG URBANOG PODRUČJA
FOJNICA „POSLOVNO TURISTIČKA ZONA“**

Član 1.

Usvaja se Urbanistička osnova izmjene dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja Fojnica – „Poslovno turistička zona“.

Član 2.

Urbanistička osnova izmjene dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja Fojnica sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a bit će objavljena u „Službenim novinama Općine Fojnica“.



1.1.2. RAZLOZI I CILJEVI IZRADE PLANA

Odlukom o pristupanju izradi izmjene Regulacionog Plana dijela urbanog područja "Poslovno turističke zone" u Fojnici, ustanovljeni su ciljevi i smjernice izrade:

Svrha izrade Regulacionog plana je osigurati plansku izgradnju prostora koja se zasniva na stručnim i sveobuhvatnim rješenjima, a koja se odnose na funkcionalnu organizaciju i namjenu površina, adekvatna rješenja infrastrukture koja prethodno prate, te adekvatno oblikovanje u skladu sa prirodnim i izgrađenim okolišem, za građevinsko zemljište unutar urbanog područja Fojnice, ukupne površine 35,47 ha.

OPĆI CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- Osiguranje uslova za ravnomjeran, skladan i uravnotežen društveno – ekonomski razvoj, u skladu sa kriterijima racionalnog korištenja i optimalne organizacije prostora
- U skladu sa postojećim, globalnim smjernicama, o racionalnom korištenju prostora i resursa, uspostaviti prostorno održive cjeline, sa naglaskom na zaštiti životnog prostora od svih destruktivnih i degenerativnih uticaja od strane čovjekom izazvanih faktora.

1.1.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA KORIŠTENA U TOKU IZRADE PLANA

ZAKONI, UREDBE I ODLUKE

- Zakon o prostornom uređenju Kantona Središnja Bosna.
- Odluka o pristupanju izradi izmjene Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici ("Službene novine KSB", broj:11/14).
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (Službene novine F BiH, br.63/04, 50/07, 84/10).

KORIŠTENA LITERATURA I DOKUMENTACIJA

- Prostorni plan Općine Fojnica za period od 2011.godine do 2031.godine.
- Idejni projekat, Poslovni objekat: Benzinska pumpa sa nadstrešnicom – Poslovni prostor sa autopraonicom „Bucomerc“ d.o.o. Kiseljak.

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Prostorni plan općine Fojnica utvrđuje projekciju razvoja za područje općine za period 2011-2031.g., te predstavlja osnovu i polaznu tačku za sve planske dokumente nižeg reda, kao i za potrebe izrade izmjene Regulacionog plana dijela urbanog područja "Poslovno-turističke zone" Fojnica.

Obavezna analiza projekcije razvoja, koju utvrđuje zakonska regulativa i izvod iz plana višeg reda, čije se odredbe preuzimaju i upućuju na daljnju, detaljnu razradu, posmatrat će generalni odnos prema predmetnom području, ali će se naglasak staviti na potencijalno utvrđena ograničenja u okviru predmetnog obuhvata građevinskog zemljišta unutar urbanog područja.

U skladu sa Prostornim planom općine Fojnica, građevinsko zemljište obuhvata predstavlja dio urbanog područja. Granica obuhvata Regulacionog plana je utvrđena i obuhvata prostor jugoistočno od centra naseljenog mjesta Fojnica. Granica obuhvata počinje od mosta na rijeci Dragači u pravcu jugozapada regionalnim putem R438 do križanja sa ulicama Džemala Bijedića i ZAVNOBIH-a, zatim nastavlja u pravcu sjeveroistoka duž ulice ZAVNOBIH-a do rijeke Dragače, gdje ide tokom rijeke Dragače do mjesta gdje parcela rijeke dodiruje lokalnu cestu sa njene lijeve strane, nakon čega nastavlja u pravcu jugoistoka trasom navedene lokalne ceste do parcele k.č. 1547 gdje granica ponovo ide tokom rijeke Dragače do mosta na rijeci Dragači.

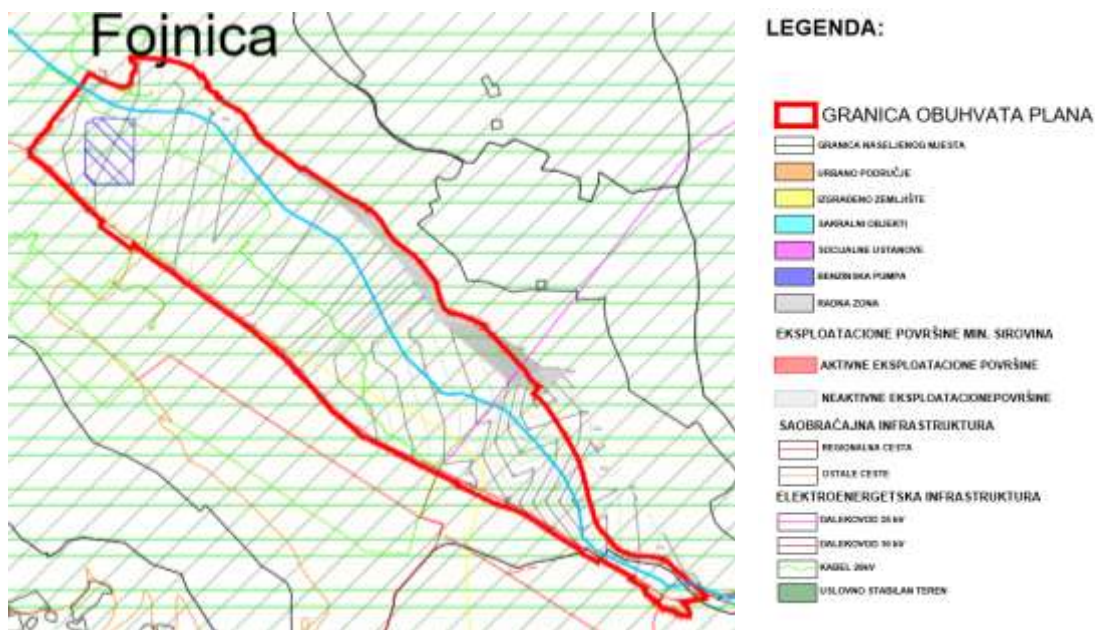
Cestovnu mrežu na prostoru općine Fojnica čine regionalne, lokalne i nekategorisane ceste, preko kojih se odvija motorni i svaki drugi promet između naselja općine i naselja na prostoru susjednih općina. Matricu regionalnih cesta određuju dva regionalna pravca:

- R-438, Gromiljak – Fojnica – Tovarište – Sebešić – Pavlovica,
- R- 437, Fojnica – Dusina – Buturović Polje – Ostrožac,

Regionalna cesta R- 438 prolazi središnjim dijelom općine, odnosno dolinama rijeka Fojnice i Dragače gdje je najveća naseljenost. Ova cesta ima asfaltni kolovoz do naselja Tovarište prosječne širine od 5,0 metara sa dosta lošim horizontalnim elementima trase.

Snabdijevanje električnom energijom svih potrošača na području općine Fojnica vrši se iz TS 35/10 KV Općina Fojnica je snabdjevana električnom energijom iz elektroenergetskog sistema BiH putem kapaciteta naponskog nivoa 110 kV i 35 kV.

Osnov snabdjevanja činile su transformatorske stanice TS 110/35/10 kV. Kroz obuhvat Regulacionog plana prolazi dalekovod 35 kV, te time daje ograničenja u smislu građenja sa zaštitnim pojasom koji iznosi 2x20m.



ILUSTRACIJA 1 – IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE FOJNICA za period 2012-2031. god.

3. POSTOJEĆE STANJE

3.1. PODACI O PROSTORNOJ CJELINI

3.1.1. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Izmjenama Regulacionog plana dijela Urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici, posmatra se, valorizuje, te u konačnici i planira za budući razvoj, područje od P = 35,47 ha, koje je smješteno u centru urbanog područja grada Fojnice.



ILUSTRACIJA 2 – POLOŽAJ OBUHVATA PLANA (izvor - google maps)

Sve parcele unutar obuhvata nalaze se u Katastarskoj općini Fojnica, općina Fojnica.

Redni broj	x koordinate	y koordinate
0	6492522,838 m	4868754,179 m
1	6492528,371 m	4868750,847 m
2	6492540,275 m	4868744,118 m
3	6492569,779 m	4868732,524 m
4	6492582,822 m	4868728,797 m
5	6492587,687 m	4868728,797 m
6	6492592,139 m	4868729,832 m
7	6492596,176 m	4868732,938 m
8	6492599,903 m	4868739,459 m
9	6492601,559 m	4868752,917 m
10	6492603,629 m	4868756,644 m
11	6492608,043 m	4868759,402 m
12	6492607,805 m	4868770,034 m
13	6492607,349 m	4868772,703 m
14	6492602,380 m	4868778,193 m
15	6492598,952 m	4868780,059 m
16	6492599,798 m	4868785,571 m
17	6492620,911 m	4868783,922 m
18	6492644,801 m	4868782,685 m
19	6492669,299 m	4868779,756 m
20	6492689,612 m	4868775,246 m
21	6492713,046 m	4868766,102 m
22	6492719,401 m	4868761,099 m
23	6492723,645 m	4868754,949 m
24	6492724,855 m	4868754,436 m
25	6492726,454 m	4868754,764 m
26	6492729,058 m	4868751,033 m
27	6492730,596 m	4868748,039 m
28	6492734,676 m	4868750,459 m
29	6492745,829 m	4868730,941 m
30	6492742,364 m	4868728,173 m
31	6492750,360 m	4868721,243 m
32	6492761,185 m	4868717,635 m
33	6492761,185 m	4868716,815 m
34	6492759,770 m	4868712,858 m
35	6492767,028 m	4868710,152 m
36	6492766,310 m	4868707,896 m
37	6492765,757 m	4868707,240 m
38	6492782,246 m	4868696,015 m
39	6492791,225 m	4868691,365 m
40	6492798,604 m	4868687,546 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
41	6492811,525 m	4868678,580 m
42	6492820,492 m	4868664,602 m
43	6492828,893 m	4868653,768 m
44	6492837,000 m	4868638,414 m
45	6492842,085 m	4868632,150 m
46	6492852,182 m	4868623,945 m
47	6492862,106 m	4868617,165 m
48	6492864,489 m	4868615,716 m
49	6492870,041 m	4868610,410 m
50	6492876,644 m	4868606,080 m
51	6492886,841 m	4868599,543 m
52	6492895,391 m	4868592,536 m
53	6492900,228 m	4868589,241 m
54	6492908,805 m	4868580,979 m
55	6492920,100 m	4868575,017 m
56	6492925,016 m	4868576,037 m
57	6492968,891 m	4868546,909 m
58	6492995,667 m	4868528,613 m
59	6493021,821 m	4868514,682 m
60	6493040,741 m	4868502,661 m
61	6493055,877 m	4868492,648 m
62	6493068,803 m	4868478,282 m
63	6493077,867 m	4868463,353 m
64	6493088,761 m	4868447,273 m
65	6493096,865 m	4868438,298 m
66	6493113,910 m	4868425,272 m
67	6493132,864 m	4868411,040 m
68	6493150,344 m	4868390,780 m
69	6493172,378 m	4868362,249 m
70	6493178,205 m	4868340,784 m
71	6493182,190 m	4868326,686 m
72	6493187,950 m	4868313,459 m
73	6493193,073 m	4868308,570 m
74	6493201,177 m	4868304,417 m
75	6493211,424 m	4868301,738 m
76	6493217,820 m	4868300,298 m
77	6493238,181 m	4868292,931 m
78	6493249,164 m	4868287,272 m
79	6493252,848 m	4868285,598 m
80	6493264,270 m	4868281,155 m
81	6493262,882 m	4868278,308 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
82	6493263,382 m	4868277,617 m
83	6493279,881 m	4868261,427 m
84	6493285,981 m	4868254,941 m
85	6493298,182 m	4868241,582 m
86	6493309,507 m	4868230,025 m
87	6493324,359 m	4868212,754 m
88	6493339,751 m	4868197,130 m
89	6493348,590 m	4868181,843 m
90	6493353,052 m	4868175,835 m
91	6493367,545 m	4868165,384 m
92	6493359,799 m	4868155,655 m
93	6493355,640 m	4868151,744 m
94	6493369,357 m	4868140,587 m
95	6493382,141 m	4868125,845 m
96	6493387,469 m	4868117,726 m
97	6493395,904 m	4868105,042 m
98	6493402,564 m	4868094,291 m
99	6493411,189 m	4868081,004 m
100	6493415,153 m	4868074,757 m
101	6493420,100 m	4868066,385 m
102	6493428,694 m	4868050,624 m
103	6493439,406 m	4868030,092 m
104	6493448,457 m	4868004,294 m
105	6493453,381 m	4867984,480 m
106	6493459,457 m	4867958,775 m
107	6493461,873 m	4867949,041 m
108	6493467,834 m	4867930,998 m
109	6493470,848 m	4867916,293 m
110	6493473,817 m	4867911,575 m
111	6493478,120 m	4867900,713 m
112	6493487,118 m	4867890,058 m
113	6493496,669 m	4867880,807 m
114	6493504,527 m	4867868,808 m
115	6493515,369 m	4867858,256 m
116	6493531,416 m	4867851,582 m
117	6493546,592 m	4867846,460 m
118	6493575,859 m	4867844,972 m
119	6493592,013 m	4867842,507 m
120	6493596,752 m	4867841,720 m
121	6493606,168 m	4867836,981 m
122	6493613,628 m	4867830,796 m
123	6493623,299 m	4867820,168 m
124	6493630,504 m	4867814,706 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
125	6493643,108 m	4867803,462 m
126	6493646,500 m	4867800,305 m
127	6493647,618 m	4867795,598 m
128	6493651,719 m	4867795,575 m
129	6493660,014 m	4867789,936 m
130	6493664,372 m	4867787,117 m
131	6493667,005 m	4867785,322 m
132	6493668,223 m	4867784,593 m
133	6493672,252 m	4867782,755 m
134	6493672,119 m	4867781,582 m
135	6493672,893 m	4867780,342 m
136	6493677,263 m	4867774,175 m
137	6493679,971 m	4867765,867 m
138	6493636,970 m	4867758,685 m
139	6493649,631 m	4867742,136 m
140	6493649,598 m	4867733,279 m
141	6493649,374 m	4867732,683 m
142	6493647,005 m	4867733,732 m
143	6493642,298 m	4867733,840 m
144	6493635,322 m	4867733,977 m
145	6493632,063 m	4867734,592 m
146	6493628,005 m	4867737,009 m
147	6493624,632 m	4867739,630 m
148	6493618,614 m	4867743,095 m
149	6493611,388 m	4867745,602 m
150	6493606,009 m	4867745,283 m
151	6493601,182 m	4867746,377 m
152	6493598,418 m	4867747,813 m
153	6493597,812 m	4867748,425 m
154	6493597,018 m	4867746,894 m
155	6493594,301 m	4867748,897 m
156	6493589,533 m	4867760,069 m
157	6493583,846 m	4867760,739 m
158	6493582,225 m	4867763,277 m
159	6493574,808 m	4867769,956 m
160	6493569,603 m	4867774,615 m
161	6493566,156 m	4867776,564 m
162	6493564,442 m	4867781,290 m
163	6493564,632 m	4867783,783 m
164	6493566,146 m	4867786,363 m
165	6493538,728 m	4867801,544 m
166	6493543,089 m	4867804,296 m
167	6493539,954 m	4867807,154 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate	Redni broj	x koordinate	y koordinate
168	6493514,001 m	4867821,121 m	209	6492806,019 m	4868286,182 m
169	6493480,038 m	4867839,595 m	210	6492766,424 m	4868313,893 m
170	6493478,013 m	4867838,820 m	211	6492704,683 m	4868358,789 m
171	6493476,598 m	4867834,150 m	212	6492698,754 m	4868362,053 m
172	6493468,132 m	4867839,801 m	213	6492688,856 m	4868370,594 m
173	6493450,532 m	4867848,751 m	214	6492676,998 m	4868380,127 m
174	6493446,057 m	4867853,196 m	215	6492643,202 m	4868402,614 m
175	6493440,341 m	4867859,716 m	216	6492608,995 m	4868426,231 m
176	6493417,712 m	4867873,158 m	217	6492604,517 m	4868433,496 m
177	6493396,246 m	4867887,010 m	218	6492598,378 m	4868424,794 m
178	6493386,201 m	4867893,427 m	219	6492548,448 m	4868461,608 m
179	6493376,513 m	4867900,630 m	220	6492541,310 m	4868467,635 m
180	6493354,260 m	4867914,822 m	221	6492547,040 m	4868475,489 m
181	6493340,175 m	4867923,526 m	222	6492520,960 m	4868497,148 m
182	6493331,220 m	4867928,352 m	223	6492494,189 m	4868523,549 m
183	6493323,964 m	4867931,516 m	224	6492442,193 m	4868574,570 m
184	6493312,793 m	4867935,430 m	225	6492421,149 m	4868590,849 m
185	6493288,359 m	4867943,277 m	226	6492410,296 m	4868597,145 m
186	6493284,355 m	4867944,689 m	227	6492408,733 m	4868612,654 m
187	6493261,459 m	4867955,842 m	228	6492411,379 m	4868613,568 m
188	6493235,810 m	4867968,586 m	229	6492422,132 m	4868626,750 m
189	6493211,904 m	4867979,065 m	230	6492421,121 m	4868628,578 m
190	6493213,657 m	4867983,358 m	231	6492430,816 m	4868638,850 m
191	6493155,840 m	4868010,927 m	232	6492431,610 m	4868638,201 m
192	6493144,498 m	4868016,658 m	233	6492437,407 m	4868645,297 m
193	6493133,155 m	4868021,896 m	234	6492445,617 m	4868653,239 m
194	6493111,316 m	4868032,785 m	235	6492447,498 m	4868657,344 m
195	6493089,517 m	4868044,739 m	236	6492447,466 m	4868660,321 m
196	6493077,977 m	4868050,509 m	237	6492455,438 m	4868671,279 m
197	6493047,966 m	4868065,278 m	238	6492457,411 m	4868673,129 m
198	6493042,426 m	4868068,287 m	239	6492479,452 m	4868699,867 m
199	6493036,210 m	4868069,354 m	240	6492490,430 m	4868713,380 m
200	6493017,739 m	4868086,211 m	241	6492501,349 m	4868726,806 m
201	6492994,502 m	4868105,096 m	242	6492503,426 m	4868729,852 m
202	6492978,769 m	4868117,596 m	243	6492506,238 m	4868732,463 m
203	6492944,389 m	4868157,632 m	244	6492518,117 m	4868752,069 m
204	6492931,461 m	4868171,970 m	245	6492519,105 m	4868751,447 m
205	6492913,100 m	4868190,122 m			
206	6492896,515 m	4868209,972 m			
207	6492860,552 m	4868243,140 m			
208	6492823,204 m	4868273,750 m			

TABELA 1 – KOORDINATNE TAČKE GRANICE OBUHVATA Izmjena Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici

Obuhvat	Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata (m)	Koeficijent izduženosti
Fojnica	35,47	3609,10	320	1340	1:4,5

TABELA 2 – OSNOVNI PODACI GRANICE OBUHVATA Izmjena Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici

3.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

3.2.1. STABILNOST TERENA

Kategorizacija terena prema stepenu stabilnosti

Na širem području Fojnice formirani su različiti litološki tipovi sedimentnih, metamornih i magmatskih stijena koje se generalno odlikuju kako različitim stepenom dijageneze, fizičko-mehaničkim karakteristikama tako i različitim stepenom tektonske oštećenosti. Zbog svojih različitih i promjenljivih fizičko-mehaničkih svojstava zastupljeni litološki članovi različito su podložni procesu raspadanja i formiranja glinovitih i glinovito-kamenitih pokrivača različitog genetskog porijekla, koji se generalno odlikuju promjenljivom moćnošću. Na promjenjivost fizičko-mehaničkih svojstava stijena na vrlo kratkim rastojanjima utiče i često smjenjivanje različitih litoloških članova kako u vertikalnom tako i u horizontalnom pravcu. U onim zonama terena gdje su formirani deblji glinoviti pokrivači te zone predstavljaju potencijalne zone za formiranje različitih egzogeno geodinamičkih procesa i pojava.

Obuhvat Regulacionog plana pripada u uslovno stabilan teren. Ova kategorija terena u prirodnim uslovima je stabilna, ali zbog složenih geoloških, geomorfoloških, strukturno-tektonskih i hidrogeoloških karakteristika terena mogu se očekivati problemi sa stabilnošću u uslovima neadekvatne izgradnje i zasijecanja labilnog dijela terena. Pored labilnih padina, u ovom dijelu izdvojene su i moćne naslage siparskog materijala na strmijim padinama. Ova kategorija terena se uz odgovarajuće građevinske zahvate može prevesti u stabilnu kategoriju terena.

U ovoj kategoriji koncepcija uređenja terena i način izgradnje objekata uslovljena je inženjersko geološkim karakteristikama terena. Ovo su tereni na kojima nema klizanja terena, ali predstavljaju potencijalne sredine za moguću pojavu klizišta. Za kompletnu kategoriju, prije izrade projektne dokumentacije, potrebno je izvršiti detaljna inženjersko-geološka i geomehanička istraživanja na osnovu čijih rezultata će se prilagoditi izgradnja i uređenje terena.

Prilikom izbora koncepcije i utvrđivanja režima gradnje u ovoj zoni moraju se poštovati sljedeća pravila:

- povoljan položaj i raspored objekata. Treba nastojati da izgrađenost donjeg dijela padine bude što veća i da se u tom dijelu grade viši objekti, a u ostalom dijelu niži objekti. Treba težiti da duža strana objekta bude okomita na izohipse;
- planirani objekti moraju biti jednostavnih tlocrtnih oblika. Fundiranje objekata (kolektivnog tipa) treba izvesti tako da se fundiraju u geološkom supstratu (oslanjanje na kontrafore i sl.);
- izradom većih nasipa u nožici labilne padine;

- dreniranje terena sistemom dubokih drenaža;
- prilikom izgradnje puteva preko labilnih padina treba planirati tako da niveleta puta što više prati liniju terena tj. da bude što manje zasijecanja i nasipanja terena;
- kontrolisani odvod površinskih i otpadnih voda;
- u dijelu terena gdje je potrebna izrada potporne konstrukcije njezino temeljenje izvršiti u geološkom supstratu;
- izvršiti rasterećenje pojedinih dijelova klizišta tj izvršiti tzv "peglanje terena";
- sve manje vodotoke koji protiču kroz labilne dijelove terena treba regulisati.

3.2.2. HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje Srednjobosanskog škriljavog gorja obuhvata grupu planina u srednjoj Bosni čija građa je dominantno od kristalastih škriljaca, sedimentnih metamorfita i magmatita (rioliti, gabrodioriti i dr.). Ovakav litološki sklop uslovljava uglavnom terene sa vodonepropusnim i slabopropusnim stijenama odnosno terene bez akvifera. Međutim, mogu se izdvojiti i ograničena područja karbonatne sedimentacije, izgrađena od krečnjaka, dolomita i mermera (Vranica) koja imaju karakter karstne sredine. U cjelini, dominiraju metamorfiti (škriljci, metapješčari, kvarciti, mermerisni krečnjaci i dr.) i magmatiti (dijabazi, gabri, dioriti, sijeniti, spiliti, kvarckeratofiri i dr.), koji imaju funkciju hidrogeoloških barijera.¹

Mikrolokacijske hidrogeološke karakteristike nisu analizirane.

3.2.3. KLIMATSKA SVOJSTVA

Područje općine Fojnica je prema R. Milosavljeviću pod uticajem predplaninske (u nižim dijelovima) i planinske (iznad 1000 m) klime. Prema Kepenovoj klasifikaciji klime dolinski dio općine bi nosio oznaku klimatskog tipa Cfb, a planinski iznad 1000 m Dfb .

Karakteristike predplaninskog tipa klime su slijedeće: Srednja godišnja temperatura niža je od 10°C i kreće se između 9,5 i 10°C za niz 1961-1990. godina zavisno od lokalnih uvjeta. Najtopliji mjesec je avgust, rijeđe juli, sa srednjom temperaturom višom od 18°C. Srednja januarska temperatura kreće se od -1,4°C do -3°C . Interesantno je napomenuti da su niže temperature karakteristične za kotlinska mjesta (zbog inverzije), a ne za ona sa većom nadmorskom visinom. Godišnje kolebanje temperature kreće se od 20°C do 21°C. Dužina perioda sa srednjom dnevnom temperaturom iznad 5° iznosi 260 dana ili manje.

Godišnja visina padavina prilično varira, 800-1200 mm, ali su dosta ravnomjerno raspoređene, sa godišnjim relativnim kolebanjem 4,5-9,0%. Za ovaj tip karakteristična su dva maksimuma padavina: maj ili juni i novembar ili decembar ili obratno. Glavni minimum je u avgustu, a slabiji u januaru.

Godišnja oblačnost nije veća od 58%. Insolacija u godišnjem zbiru kreće se od 1600-1800 časova. Vjetrovi su prilično slabi i njihovi pravci se uglavnom prilagođavaju reljefu. Planinski tip klime karakterišu niske temperature, veća prozračnost vazduha, jaki vjetrovi, smanjena količina vlažnosti vazduha, velika visina padavina preko cijele godine te smanjena količina prašine i bakterija.

¹ Prostorni plan Općine Fojnica za period od 2011. god. do 2031. god.

Srednja godišnja temperatura vazduha je niža od 9°C, za niz 1961-1990. godina. Najtopliji mjesec ima srednju temperaturu nižu od 18°C, a najhladniji (januar) nižu od -3°C. Godišnje kolebanje temperature nije veliko. Svi zimski mjeseci imaju srednje temperature niže od 0°C, što omogućava da se snježni pokrivač dugo zadži. Dužina vegetacionog perioda je znatno kraća u odnosu na predplaninsku klimu. Bezmrazni period je kratak, a na većim visinama od 1500 m ga gotovo i nema.

Godišnja visina padavina se kreće od 1200-1500 mm. Padavine su gotovo ravnomjerno raspoređene, a godišnje relativno kolebanje padavina se kreće od 5,0-8,6%. Maksimum padavina je u novembru ili decembru, a minimum u avgustu.

Vrijednosti srednjih godišnjih temperatura za niz 1971-2000. godina veće su za 0,2 do 0,3 °C, što je posljedica djelovanja klimatskih promjena (Federalni hidrometeorološki zavod).²

3.3. NAMJENA POVRŠINA

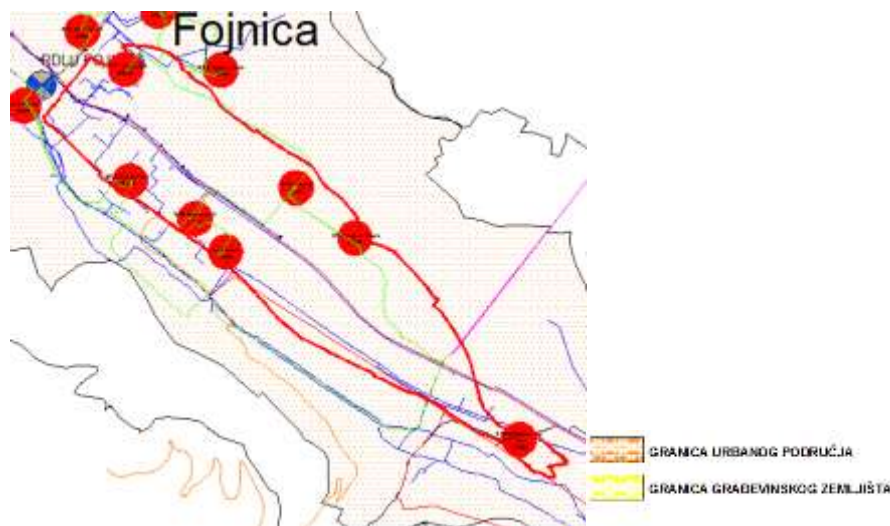
3.3.1. KATASTERSKE ČESTICE I VLASNIČKA STRUKTURA

Područje obuhvata pripada Katastarskoj općini Fojnica. Ukupna površina područja obuhvaćenog izmjenama i dopunama Regulacionog plana iznosi 35,47 ha, dok je prosječna katastarska parcela, formirana za izgradnju objekata, veličine $P = 509 \text{ m}^2$, što odgovara prosječnoj parceli u gradskom području.³

Uvid u posjedovne odnose je vršen na osnovu www.katastar.ba.

3.3.2. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Namjena površina utvrđena Planom višeg reda predstavlja građevinsko zemljište unutar urbanog područja općine Fojnica.



ILUSTRACIJA 4 – NAMJENA POVRŠINA PREMA STANJU NA TERENU Izmjena Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno-turističke zone“ u Fojnici

² Prostorni plan Općine Fojnica za period od 2011. god. do 2031. god.

³ Prosječna parcela u naselju gradskog tipa procjenjuje se na 500 m^2

Obilaskom lokacije utvrđeno je da glavninu izgrađene strukture unutar obuhvata Plana čine individualni stambeni objekti i nekoliko poslovnih objekata, dok je društvena infrastruktura, trgovina, zanatstvo, objekti kolektivnog stanovanja, smješteni u zoni preko puta obuhvata grada sa druge strane magistralne ceste.

3.4. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA, POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.4.1. CILJEVI UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

Područje Fojnice iskazuje potencijal za razvoj turizma i poslovanja, sa pratećim sadržajima, sve praćeno adekvatno razvijenom potrebnom infrastrukturom.

Umjerena klima, blizina srednje jakih saobraćajnih pravaca, koji opet ne ugrožavaju razvoj predmetnog dijela grada, visok nivo moguće samoodrživosti ovog centra u odnosu na druga slična naselja u neposrednom okruženju, daju priliku obuhvatnom području da se razvija u pravcu turističko-poslovnog središta, kojem će gravitirati turisti, posjetioci, okolno stanovništvo i šire.

Unutar posmatranog mikrolokaliteta, omjer neizgrađenog zemljišta je veći u odnosu na ono koje je već zaposjednuto objektima, što stvara veliku prednost za razvoj novih sadržaja. Na obodima obuhvata razvija se sporadično i u manjoj mjeri stanovanje, sa minimalnim poslovanjem, dok su velike površine unutar lokacije potpuno lišene gradnje. Izuzetak čini veći poslovni objekat na istoku lokacije, koji će se uklopiti u plansko rješenje i po namjeni i po gabaritima.

Osnovni razvojno-lokacijski potencijali ove zone su povoljan saobraćajni položaj i mogućnost lakšeg infrastrukturnog opremanja prostora. Na osnovu analize postojećeg stanja, odnosno prirodnih i stvorenih uslova razvoja uz istovremeno uvažavanje savremenog života, mogu se izvesti ocjene stanja, na osnovu kojih su utvrđeni ciljevi razvoja i na osnovu kojih je omogućeno kreiranje programsko-prostornog koncepta. U grupi prirodnih uslova analizirani su: nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost, klizišta. Analizom prirodnih uslova zemljište je povoljno za izgradnju planiranih objekata.

Svi zatečeni, postojeći objekti, koji svojim gabaritima ne ulaze u pojas zaštitnih zona infrastrukturnih objekata i mreža (definisanih Zakonom), se zadržavaju, sa mogućnošću dogradnje, nadogradnje, sanacije i rekonstrukcije, kao i mogućnošću potpune zamjene građevinskog fonda ili izgradnje novih objekata unutar urbanističke parcele, u obimu definisanih građevinskih linija i urbanističko – tehničkih uslova u skladu sa postavkama Plana.

Za objekte koji svojim gabaritima ulaze u pojas zaštitnih zona infrastrukturnih objekata i mreža (definisanih Zakonom), dozvoljavaju se intervencije u cilju redovnog (tekućeg) održavanja građevine, dok se intervencije, koje povećavaju materijalnu vrijednost građevine, ne mogu vršiti.

Mreža vodovodne i kanizacione infrastrukturne mreže na obuhvatu, većim dijelom ne postoji, što predstavlja ograničenje, odnosno dodatne troškove opremanja terena za izgradnju.

Detekcijom, provedenim analizama i valorizacijom stanja na području obuhvata Regulacionog plana, ali i sagledavanjem šireg konteksta ovog prostora, dolazi se do vrijednih saznanja o tome u kojem

pravcu razvoj predmetnog područja treba teći, te koje su to konfliktne tačke unutar cjeline, na koje treba obratiti posebnu pažnju, te pravilnom intervencijom ih uključiti u funkcionalno – sadržajni kompleks grada.

Iz analiza provedenih u prethodnim poglavljima, evidentno je da prostor obuhvata karakterišu dvije cjeline, jedna predstavlja izgrađeni dio obuhvata, zapravo, namijenjen stanovanju, sa vrlo malo drugih sadržaja u tim cjelinama, te druga koja predstavlja veliki potencijalni prostor povoljan za izgradnju, uređenje i korištenje, u smislu prostornog resursa za nove sadržaje i u smislu urbane kompozicije novog građevinskog fonda sa pratećim sadržajima za razvoj turizma i poslovanja.

Imajući u vidu ekonomske prilike i tradiciju razvoja turizma u Fojnici, te intencije za razvojem poduzetništva i opremanje većih površina u svrhu razvoja i poboljšanja ekonomske klime u općini, ova površina svojim položajem i trenutnim stanjem iskazuje visok potencijal za daljnji razvoj. Obzirom da će se unutar jedne zone razvijati sadržaji poslovanja i turizma, oni trebaju biti komplementarni u što većoj mjeri ili takvi da ne onemogućavaju razvoj oba ova pravca privrede u jednakoj mjeri. Veliku ulogu u tome će imati i pravilno zoniranje pojedinih sadržaja, kao i razvoj rekreativnih, sportskih i zelenih površina, kao i slobodnih površina, te u konačnici i uključenje rijeke Dragače u cijeli koncept, kako bi pojedine namjene međusobno komunicirale, ali prije svega, se ne ograničavale.

4. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

4.1. ZONING PLAN/PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Saznanja i posmatranja postojećih prilika u prostoru, njihovo vrednovanje i ispitivanje mogućnosti promjena, koje će u svojoj konačnici imati za cilj da stanovnicima i posjetiocima Fojnice ponude visok stepen razvoja kroz strukturnu i sadržajnu formu, osnova su izrade ovog dokumenta. Ponuđena rješenja su poseban naglasak stavila na poboljšanje planiranih sadržaja datih kroz detaljnu provedbenu dokumentaciju, koja je bila preteča ovog dokumenta.

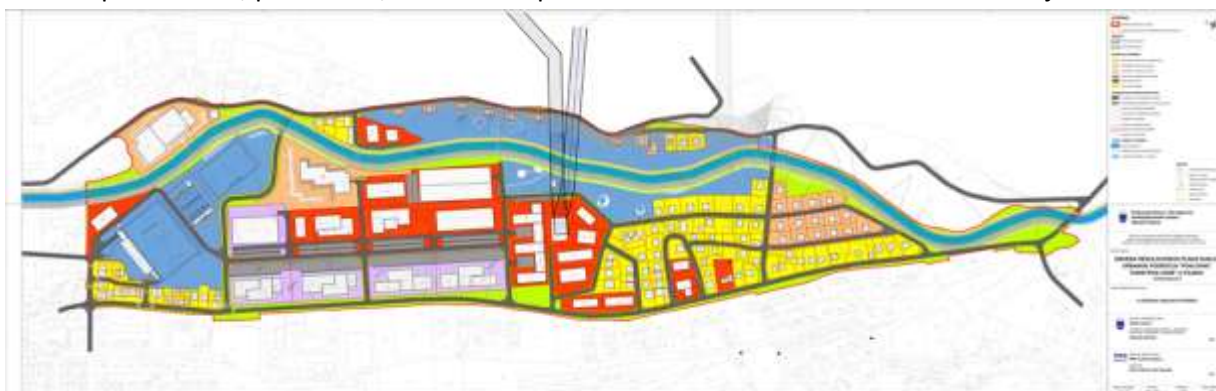
Obzirom na potrebe stanovnika, koje su dinamične i mijenjaju se gotovo konstantno, pristupilo se planiranju proširenja građevinskog fonda, izgradnji novih stambenih i poslovnih kapaciteta, koji će zadovoljiti potrebe u planskom periodu, te prostornim cjelinama namijenjenim razvoju turističke ponude Fojnice. Data projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline, u svojoj konačnici, daje usaglašen stav prostornih planera i potreba javnosti.

Zbog kvalitetnijeg i jasnijeg procesa planiranja u okviru izmjene Regulacionog Plana dijela urbanog područja "Poslovno turističke zone" u Fojnici bilo je potrebno izraditi shemu zona, koje će se naći unutar obuhvata, odnosno, dati planiranu namjenu većih površina unutar kojih se smještaju sadržaji.

Zoniranje površina unutar obuhvata Plana, daje mogućnost pregleda osnovnih namjena, a što je i još važnije, govori o načinu „upravljanja“ i namjenama prostora, koje se mogu naći u određenoj cjelini – zoni.

Unutar obuhvata Plana, definišu se površine različite namjene:

- Površine namijenjene izgradnji turističkih i ugostiteljskih objekata
- Površine namijenjene izgradnji individualnih stambenih objekata
- Površine namijenjene izgradnji kolektivnih stambeno-poslovnih objekata
- Površine namijenjene izgradnji privredno-poslovnih objekata
- Površine namijenjene izgradnji dinamičnog i stacionarnog saobraćaja
- Površine namijenjene uređenom parkovskom zelenilu, biciklističkim stazama, pješačkim površinama, parkovima, otvorenim sportskim terenima i hortikulturnim uređenjem



ILUSTRACIJA 3 – PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA; Izvor: Nosioc izrade

4.1.1. POVRŠINE NAMIJENJENE INDIVIDUALNOM STANOVANJU

Zone u kojima je pretežna namjena individualno stanovanje, zauzimaju površinu od P = 4,25 ha.

U ovim zonama su dopuštene namjene:

- Individualni stambeni objekti s odgovarajućim vrtovima
- Trgovine i tihi zanatski pogoni, koji služe pokriću dnevnih potreba stanovnika
- Objekti socijalne skrbi, kao i objekti koji stanovnicima područja služe za vjerske, zdravstvene i sportsko – rekreativne potrebe

Iznimno se mogu dopustiti:

- Objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti
- Drugi poslovni pogoni, koji neuznemiruju okolinu
- Vrtlarski pogoni

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Spratnost u zonama individualno stambene namjene iznosi maksimalno P+2.

4.1.2. POVRŠINE NAMIJENJENE STAMBENO-POSLOVNOJ IZGRADNJI (KOLEKTIVNO STANOVANJE)

Zone u kojima je pretežna namjena stambeno-poslovna, zauzimaju površinu od P = 2,61 ha.

U ovim zonama su dopuštene namjene:

- Kolektivni, stambeni objekti s odgovarajućim vanjskim uređenjem
- Trgovine i tihi zanatski pogoni, koji služe pokriću dnevnih potreba stanovnika
- Objekti socijalne skrbi, kao i objekti koji stanovnicima područja služe za vjerske, zdravstvene i sportsko – rekreativne potrebe
- Javni pogoni
- Poslovni, upravni i uredski objekti
- Zanatski objekti

Iznimno se mogu dopustiti:

- Objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti
- Drugi poslovni pogoni, koji neuznemiruju okolinu
- Vrtlarski pogoni

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Spratnost u zonama stambeno-poslovne namjene kolektivnog stanovanja iznosi maksimalno P+4.

4.1.3. POVRŠINE NAMIJENJENE PRETEŽNO POSLOVANJU

Zone u kojima je pretežna namjena poslovanje, zauzima površinu od P = 6,82ha.

Dopuštene namjene su:

- Poslovni pogoni, zatvorena i otvorena skladišta
- Javni pogoni
- Poslovne, upravne i uredske zgrade
- Zanatski objekti

Uslovno dopuštene namjene su:

- Objekti za socijalne i zdravstvene svrhe
- Objekti za zabavu
- Ugostiteljski objekti

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Spratnost u zonama privredno-poslovne namjene iznosi maksimalno P+3.

4.1.4. POVRŠINE NAMIJENJENE TURIZMU I UGOSTITELJSTVU

Zone u kojima je pretežna namjena turizam i ugostiteljstvo, zauzimaju površinu od P 4,56 ha.

U ovim zonama su dopuštene namjene:

- Hoteli, objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti,
- Resort naselja koja nisu ograđena,
- Trgovine i tihi zanatski pogoni, koji služe pokriću turističke potrebe
- Objekti koji posjetiocima i korisnicima prostora služe za sportsko – rekreativne potrebe
- Zanatski objekti

Iznimno se mogu dopustiti:

- Objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti
- Drugi poslovni pogoni, koji neuznemiruju okolinu, a služe u svrhu turizma, sporta i rekreacije.

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Spratnost u zonama stambeno-poslovne namjene iznosi maksimalno P+4.

4.1.5. POVRŠINE NAMIJENJENE SPORTU I REKREACIJI

Zone u kojima je pretežna namjena turizam i ugostiteljstvo, zauzimaju površinu od $P = 7,24$ ha.

U ovim zonama su dopuštene namjene:

- Objekti koji posjetiocima i korisnicima protora služe za sportsko – rekreativne potrebe
- Objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti

Iznimno se mogu dopustiti:

- Objekti ugostiteljsko – turističke djelatnosti
- Drugi poslovni pogoni, koji neuznemiruju okolinu, a služe u svrhu turizma, sporta i rekreacije

Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.

Spratnost u zonama stambeno-poslovne namjene iznosi maksimalno P+1.

4.2. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Polazište za planiranje prostorne organizacije čini zatečeni stepen izgrađenosti prostora, stepen razvijenosti infrastrukturnih sistema, prvenstveno saobraćajne mreže, elektroenergetske infrastrukture, te način korištenja površina na dijelovima Plana za koje je Općina preuzela određene obaveze ili procjenjuje da je moguće za pojedine lokacije obezbijediti investicije. Obzirom da je nešto više od 50% parcela unutar obuhvata Plana zauzeto i na njima se nalaze izgrađeni objekti, intervencije u prostoru su usmjerene na:

- interpolaciju pojedinačnih objekata na slobodnim parcelama
- zamjenu građevinskog fonda
- redizajn, nadogradnju i dogradnju postojećih objekata.

Iz navedenog se može zaključiti da formiranje novog koncepta prostorne organizacije koji je već zacrtan i zaživio u prostoru ne bi bilo racionalno, obzirom da je interes Općine da dijelom proširi područje posmatranja, da usaglasi novoizgrađene objekte sa prostornim elementima utvrđenim u predmetnom Planu, razriješi pitanje minimalnog opremanja područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, ostvari mogućnost što većeg prostora za parkiranje osobnih vozila, te eventualno uvede nove sadržaje za koje se javila potreba i mogućnost korištenja površina.

Prostor obuhvata Regulacionog plana, koji je predviđen kao poslovno turistička zona posjeduje povoljne uslove za razvoj turizma kao i sadržaja tipa trgovine, usluga, ugostiteljstvo koji u današnje vrijeme idu uz definisanu zonu, tj. dopunjavaju ih. Povoljni uslovi ogledaju se u povoljno razvijenim saobraćajnim vezama, povoljnoj konfiguraciji terena, veličini terena, ekonomskoj opravdanosti i sl. Shodno navedenom proizilazi i sama postavka Regulacionog plana prikazana na grafičkom prilogu Modela prostorne organizacije.

4.2.1. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

Izloženi prostorni koncept poslovno-turističke zone osnova je za struktuiranje budućeg privređivanja zemljišta i razmještaja objekata. Plan organizacije prostora slijedi logiku razvoja zatečene građevinske parcelacije predmetnog obuhvata. Preparcelacija je vrlo velikog obima i odnosi se na poboljšanje opštih uslova funkcionisanja cjelina, u vidu poboljšanja kolskog pristupa objektima, osiguranja požarnog puta, mogućnosti organizovanja parking prostora. Najveći obim preparcelacije je izvršen iz razloga osiguranja infrastruktura koridora.

Okosnicu razvoja obuhvata predstavljaju postojeći objekti, koji estetskim izgledom i namjenom narušavaju cjelokupan obuhvat, te su pojedini pomoćni objekti predviđeni za uklanjanje. Planom je predviđena transformacija postojećeg stadiona sa nadopunom sportskih terena, tribina, objekata sa pratećim sadržajem i parking prostorom za automobile i autobuse.

U odnosu na zatečene fizičke strukture, projekcija razvoja podrazumijeva izgradnju većeg broja stambeno – poslovnih objekata kolektivnog stanovanja i turističkih objekata kao što su hoteli i objekti ugostiteljstva, te otvorene površine za sport i rekreaciju, a čija bi funkcija i potrebe bile upotpunjene poslovnim objektima koji su komplementarni ostalim područjima unutar obuhvata i ne remete njihovo funkcioniranje.

Postojeći objekti poslovanja su poslužili kao početna tačka za fomiranje urbanističkih parcela u neposrednom okruženju u koje će se postojeći fond ove namjene uklopiti. Poslovni objekti se pružaju središnjim dijelom lokacije i odvojeni su od stanovanja i turističko-ugostiteljskih sadržaja kroz longitudinalne saobraćajnice i vezujući stacionarni saobraćaj.

Prema regionalnoj saobraćajnici se orjentišu veće površine namijenjene kolektivnim stambeno-poslovnim objektima, ali kojim se pristupa ne direktno sa ovog putnog pravca, već novouspostavljenim saobraćajnicama koje su veza i za poslovne objekte u pozadini stanovanja.

Slojevito postavljanje namjena stanovanja i poslovanja, omogućava da lokacija ima dinamičnu dnevnu smjenu posjetitelja i stanovnika, te da se sadržaji koji će se naći unutar poslovnih objekata prvenstveno stave u službu gravitirajućeg stanovništva, kako bi mogli zadovoljiti svoje potrebe.

Kolektivni stambeni objekti su sa dvije strane omeđeni individualnim stanovanjem, koje je u većoj mjeri postojeće, sa interpolacijom novih objekata, gdje je to bilo moguće. Komplementarno, na individualno stanovanje se na jugoistočnoj strani obuhvata naslanja i novoplanirano resort naselje.

U pozadini, idući prema rijeci Dragači, čiji se potencijal maksimalno pokušava dovesti u vezu sa turizmom, ugostiteljstvom i rekreacijom, smještaju se objekti namijenjeni razvoju turističke ponude Fojnice. Hoteli, manji objekti kao slobodnostojeće jedinice namijenjene turizmu (vikendice, bungalovi), ugostiteljski sadržaji, oslonjeni na veće zone namijenjene sportu i rekreaciji, čine ovaj prostor u potpunosti pripremljenim i opremljenim za kvalitetan razvoj turizma.

Ovako veliki planirani zahvati zahtijevali su i vrlo ozbiljne intervencije u pogledu osiguranja dovoljnih površina za stacionarni saobraćaj, obzirom da se mora poštovati pravilo 1 PM/stanu i 1PM/25 m²

poslovnog prostora. Obzirom da ove potrebe nije bilo moguće zadovoljiti na parteru, tamo gdje je to neophodno, planirane su i podzemne ili prizemne garaže.

U skladu sa urbanističkim rješenjem, a ovisno o interesima i potrebama (fleksibilnost rješenja) parcele je moguće dijeliti ili udruživati i time formirati manje ili veće parcele od planiranih na način da se zadovolje minimalni urbanističko-tehnički uslovi (prilaz parceli, priključak na mrežu komunalne infrastrukture i sl.) i limiti postavljeni urbanističkom postavkom (koeficijent izgrađenosti parcele, procenat izgrađenosti parcele), a sve na način da se ne remeti koncepcija saobraćajnog rješenja i postavka građevinskih linija.

Bitan akcent u prostornog organizaciji je stavljen na planiranje i organizovanje pješačkih, stacionarnih i kolskih kretnji, kao i sveukupnog parternog uređenja, a sve u skladu sa karakterom pretežne namjene obuhvat.

4.2.2. GRAĐEVINSKI FOND

U odnosu na zatečene fizičke strukture, projekcija izgradnje podrazumijeva izgradnju objekata za potrebe poslovanja, turizma, stanovanja i dr., a čija bi funkcija i potrebe bile upotpunjene administrativnom i poslovnom infrastrukturom zadovoljavajućeg nivoa kako za sve korisnike prostora.

Ovisno o veličini parcele i definiranoj namjeni su uspostavljene orjentacione površine i bruto građevinske površine (BGP) planiranih objekata predstavljenih kao prijedlozi horizontalnih i vertikalnih gabarita, a ovisno o tehničko - tehnološkom procesu i zahtjevima investitora ostavlja se mogućnost formiranja željene prostorne organizacije, gabarita i položaja objekta a sve u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i ograničenjima prezentovanim kroz ovaj Plan.

Pri lociranju samih objekata unutar parcela neophodno je voditi računa o uspostavljenim odnosima između izgrađenih površina, slobodnih površina i površina predviđenih za buduće širenje. Također, neophodno je voditi računa o nosivosti zemljišta, nivou podzemnih voda, smjeru strujanja zraka, orijentaciji objekata, protupožarnoj zaštiti, udaljenosti objekata od susjednih parcela iz oblikovnih i sigurnosnih razloga, građevinskoj liniji, oblikovanju objekata i sl.

Planiranim rješenjem predviđena je zamjena postojećeg građevinskog fonda, prvenstveno objekata niže bonitetne kategorije kategorije, te objekata koji se dispoziciono ne uklapaju u planirano rješenje. Uklanjanjem cca 950 m² BGP omogućena je nova izgradnja poslovnih objekata.

Predloženim urbanističkim konceptom data je mogućnost intervencija na postojećim objektima u vidu dogradnje, nadogradnje sprata, redizajna vanjskog izgleda objekta, kao i zamjene komplektnog građevinskog fonda.

4.2.3. STANOVANJE

Kada je riječ o novoj stanogradnji, unutar ovog dokumenta su se revidovala rješenja te ponuđena i nova. Obzirom da je cijelo naselje usmjereno ka većoj ali i usitnjennoj, „smirenoj“ izgradnji u zonama individualnog stanovanja, tako se i planskim rješenjem potencira individualna i kolektivna gradnja.

Prosječan individualni stambeni objekat je dimenzija 10x10 m (Ptl = 110 m²), zavisno od mogućnosti građevinske parcele, dok su spratnosti definisane u odnosu na zonu/namjenu u kojoj se objekat nalazi i iznosi maksimalno P+2, dok je kolektivno stanovanje sa dopuštenom spratsnošću do P+4.

4.2.4. POMOĆNI OBJEKTI

Pomoćni objekti koji se nalaze uz individualne stambene objekte se trebaju rješavati u sklopu osnovnog gabarita, koji je dat ovim Planom, odnosno, u sklopu osnovne građevine, osim već postojećih objekata, koji su izgrađeni i zadržavaju se i ovim rješenjem.

Izuzetno je moguće graditi pomoćne objekte, ako se oni nalaze u dnu parcele, te za njihovu gradnju postoji opravdan razlog, te se ne mogu riješiti u sklopu glavnom objekta. Ti objekti trebaju biti najviše do 40 m² površine, ne smiju narušavati ambijent, te moraju biti u skladu sa osnovnom građevinom.

4.2.5. OBJEKTI PREDVIĐENI ZA IZMJEŠTANJE ILI UKLANJANJE

Objekti koji su Planom predviđeni za uklanjanje su objekti koji narušavaju koncepciju Plana. Za predmetne objekte Planom se definiše tekuće održavanje do konačnog provođenja objekta namjeni.

4.2.6. POSLOVNI OBJEKTI, TRGOVINA, USLUGE, JAVNI, TURISTIČKI I UGOSTITELJSKI OBJEKTI

Osnovna koncepcija je usklađena sa zacrtanim planskim ciljevima iz prostornog plana Općine u kontekstu ukupne turističke ponude općine Fojnica, i kao takva se treba posmatrati u smislu njenog doprinosa privrednom razvoju općine, ali i u smislu obogaćivanja i povećanje kvaliteta sadržaja i prilika za stanovnike kompletne mreže okolnih naselja.

U dijelu prostora unutar obuhvata Plana planiranog za kolektivno stanovanje, planirana je izgradnja poslovnih objekata u prizemnom dijelu kolektivnog stanovanja, koji će biti u funkciji svakodnevnog snabdijevanja stanovnika.

Površine namijenjene izgradnji turističkih objekata (hoteli) u zonama tuzima i ugostiteljstva su pozicionirani uz neposrednu blizinu rijeke Dragače, orjentisane prema istoj, sa dobrim vizurama, a poštujući zatečenu konfiguraciju terena. Pozicija objekata je takva, da se maksimalno koristi pogodnost svake od parcela, i pri tome poštuje „pravo na vidik“, pa se objekti smiču jedan u odnosu na drugi.

Pored predviđenih javnih objekata uz obalu rijeke Dragače sa istočne i zapadne strane planiraju se velike šetice, otvoreni trgovi, biciklističke staze, te hortikulturno uređenje. Na otvorenim površinama i trgovima uz obalu rijeke Dragače planiraju se i manji javni montažni objekti koji će služiti za svrhu turizma, sajmovi i promocija u svrhu predstavljanja domaćih proizvoda, rukotvorina, unikatnih suvenira turistima i sl. Montažni objekti koji se pojavljuju na otvorenim trgovima i uz šetnice su funkcionalno grupisani, a sačinjeni iz više manjih volumena, što rezultira usitnjenom kompozicijom koja se lako prilagođava na javnim površinama. Predviđeni su sadržaji kafea, restorana, te drugi prodajni i ugostiteljski sadržaji.

Zone sa objektima i otvorenim terenima namijenjenim sportu i rekreaciji, se planiraju kao objekti otvorenog tipa, namijenjeni prvenstveno korisnicima istog, ali i kontrolisno dostupni stanovnicima okolnih naselja, u cilju obogaćivanja i povećanje kvaliteta sadržaja i prilika za stanovnike kompletne općine Fojnica. Sa ovom namjenom su u okviru obuhvata planirani tenisko, nogometno, košarkaško igralište sa pomoćnim objektom svlačionica i pratećih sadržaja, dječija igrališta, trim staze i otvoreni bazeni. Unutar obuhvata je zadržan i postojeći nogometni teren sa postojećim pratećim objektom.

Kao dopuna zonama sporta i rekreacije, planirane su parkovske i zelene površine sa uređenim pješačkim stazama, odmorištima, opremljenim urbanim mobilijarom i hortikulturnim uređenjem. Zelene površine su planirane u vidu otvorenih travnatih površina, zasada voćnjaka na terenima nepodesnim za gradnju. Tako parkovske površine trebaju biti u skladu sa zahtjevnim okruženjem, a definisano je kroz analizu smjernica za uređenje istih. Prijedlog rješenja zelenih površina je dat u pripadajućem grafičkom prilogu.

Obzirom na potrebe stanovnika, koje su dinamične i mijenjaju se gotovo konstantno, planiraju se i objekti poslovne namjene, koji će zadovoljiti potrebe u planskom periodu, a pristupa im se preko regionalne saobraćajnice.

5.1. INFRASTRUKTURA

5.1.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Idejno rješenje saobraćajnica uslovljeno je urbanističkom postavkom Regulacionog plana, rasporedom stambenih, poslovnih, ugostiteljskih, javnih i dr.jedinica kao i topografskim položajem u odnosu na već izgrađene cjeline na širem području grada Fojnice.

Saobraćaj u naselju se odvija dvosmjernim saobraćajnicama sa po dvije saobraćajne trake od po 3m što znači da su saobraćajnice široke 6m, osim manjeg broja jednosmjernih saobraćajnica koje su sa kolovoznom trakom širine 5m. Uz saobraćajnice u naselju obostrano su projektovani trotoari širine 1,2m.

Pored kolovoznog saobraćaja posebna pažnja je posvećena kretanju pješaka, pa je Planom dat prijedlog uređenja pješačkog saobraćaja kao što su šetnice uz obalu rijeke Dragače i s druge strane obale biciklistička staza širine 5m. Duž obale rijeke Dragače nalaze se i javne zelene površine sa trim stazama i zelene površine javnog korištenja.

Niveleta saobraćajnica je prilagođena postojećem terenu, postojećim saobraćajnicama i nivelacionom planu razmještenih objekata. Podužni padovi su minimalni dok su poprečni padovi 2 i 3%.

Dimenzioniranje kolovozne konstrukcije predviđeno je za srednje težak saobraćaj.

U okviru regulacionog plana predviđene su slijedeće saobraćajnice:

- Sabirne saobraćajnice unutar naselja
- Prilazne saobraćajnice

Problematika stacionarnog saobraćaja ovim Planom se rješava kroz određeni broj otvorenih parkinga, na kojima se može realizirati javni parking, potom, kroz kolsko – manipulativne površine individualnih parcela, u sklopu individualnih ili kolektivnih stambenih, poslovnih objekata, hotela, a gdje se parking mjesta trebaju definisati kroz projektnu dokumentaciju i prilog vanjskog uređenja, te kroz podzemne parking garaže tamo gdje je to bilo potrebno.

GABARITI I GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJNICA

Gabariti planiranih saobraćajnica usklađeni su sa funkcionalnim i konstruktivnim zahtjevima.

Prilazne i sabrine saobraćajnica

kolovoz 2 x 3,0 m

trotoar 2 x 1,50 m



STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Planom se za potrebe stacionarnog saobraćaja predviđaju uređene površine u sklopu svake zasebne urbanističke parcele i na površinama koje su za to predviđene u okviru javnih parcela. Za potrebe stacionarnog saobraćaja u sklopu organizacije svake parcele neophodno je obezbijediti potreban broj parking mjesta shodno sa normativnom metodom.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Planom cestovnih saobraćajnica, predlažu se gabariti ulica sa obaveznim i minimalnim pješačkim stazama, jednostrano ili dvostrano uz sve rangirane ulice, čime bi bilo omogućeno nesmetano odvijanje pješačkog saobraćaja.

6.1. ZELENE POVRŠINE

Konceptualnim rješenjem zelene površine su raspoređene kao tampon zone između poslovnih, javnih, stambenih, stambeno-poslovnih sadržaja i kao zaštitno zelenilo uz rijeku Dragaču i saobraćajnice.

Osnovna kategorizacija zelenih površina:

- Zelene površine privatnih parcela
- Zelene površine u sklopu turističkih, poslovnih, stambenih, javnih objekata

- Zaštitne zelene površine uz vodotok, saobraćaj - linijsko zelenilo.

Kategorije zelenila: zelene površine u sklopu objekata i zaštitne zelene površine uz saobraćajnice - linijsko zelenilo, su ostavljene investitorima na raspolaganje da ih planiraju i organizuju prema svojim potrebama, ali uz obavezu poštivanja previđene zastupljenosti zelenila na parceli od 1/3. Sugerise se formiranje linijskog zelenila (drvoreda) uz lokalnu cestu u cilju amortizacije negativnih uticaja i formiranja tampon zaštitne zone.

ZELENE POVRŠINE PRIVATNOG KORIŠTENJA

Ovu kategoriju zelenih površina karakterišu zelene površine uz individualne stambene objekte. Uređenje slobodnih prostora na ovim parcelama riješiti na način parkovskih površina uz ulice i dvorišnih dijelova "iza kuće", s ograničenom upotrebom za uzgoj povrća, voća, bez držanja životinja koje nisu prihvatljive u gradskom okruženju.

ZELENE POVRŠINE U SKLOPU POSLOVNIH KOMPLEKSA

Ova kategorija zelenih površina u skladu sa urbanističko-tehničkim principima uređenja parcele zauzima 1/3 ukupne površine parcele. Za cilj ima da razdvoji različite vrste sadržaja na parceli, doprinese ambijentalnim prirodnim vrijednostima kao i da amortizuje eventualne negativne efekte tehnološkog procesa koji se odvija u sklopu predmetne parcele.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - LINIJSKO ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE I VODOTOKE

Linijsko zelenilo, koje je možda i najzastupljenije u urbanim cjelinama, ima višestruku korist po korisnike prostora. Poznato je da se biljkama, posebno stablašicama, osigurava smanjenje štetnih materija u zraku, ali i smanjuje buka, koja dolazi od saobraćaja i drugih proizvođača buke i vibracija u gradskom tkivu. Sadnjom linijskog, zaštitnog zelenila, osigurava se mogućnost korekcije hemijskog sastava zraka, zelenilo ima baktericidno i fungicidno dejstvo, dolazi do smanjenja negativnih efekata komunalne buke, te se stvaraju povoljni mikroklimatski uslovi. Biljne vrste koje se sade moraju imati sljedeće osobine:

- da dobro podnose pogoršane ekološke uslove u gradskim sredinama
- da ima veliku, gustu i dobro formiranu krošnju
- da ima vertikalni korijen
- da ima tanko i visoko deblo.

Mali broj vrsta zadovoljava navedene uslove, a među njima su razne vrste javora, lipe, katalpe i kestena, pa se preporučuje njihova upotreba. Kod formiranja živih ograda, koje su čest element uz saobraćajnice, treba voditi računa da dobro podnose prašinu, dim, otrovne gasove, sušu, niske temperature, te da nemaju posebnih zahtjeva prema tlu. Također, trebaju dobro podnositi obrezivanje, imati gustu, lisnatu krošnju, koja se formira odmah iznad zemljišta, što zadovoljava, recimo, kalina, žutika, vatreni grm, lovor višnja, jasmin, obični petoprst i grabić.

Kod potencijalno većih zagađivača (prikupljanje sekundarnih sirovina, proizvodnja građevinskih elemenata, prehrambena industrija, transportne djelatnosti i sl.) obavezno je formiranje zelenih tampona unutar granica parcela sa svih strana.

6.2. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Prije izrade arhitektonskog projekta objekata koji su Planom predviđeni, potrebno je izraditi detaljan projektni zadatak, koji će se pozivati i dosljedno usvajati sve podatke i zahtjeve koji su predviđeni Regulacionim planom.

Ti podaci daju informacije o:

- Namjeni objekta;
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- Prostornom razmještaju fizičkih struktura i namjeni površina;
- Orjentacione nivelacione kote;
- Uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu;
- Maksimalnu izgrađenost i maksimalnu zauzetost parcele;
- Uslove arhitektonskog oblikovanja objekta;
- Uslove za uređenje slobodnih površina i javnih površina;
- Uslove za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu;
- Uslove zaštite.

Navedeni podaci se utvrđuju kao poseban urbanističko – regulativni dokument za svaki objekat pojedinačno ili za svaku prostorno – strukturalnu cjelinu, u formi detaljnih urbanističko – tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata, a na osnovu ovog Plana.

Taj dokument mora biti sastavni dio urbanističke saglasnosti i dozvole za gradnju, a sadržava slijedeće:

1. Namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta
2. Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža
3. Položaj objekta na građevinskoj parceli, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se građevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama
4. Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 15 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno
5. Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana
6. Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za svaki tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana
7. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju stambenih i mješovito stambenih objekata iznosi 45%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 65%,

8. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih i javnih (društvenih) objekata iznosi 70%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 90%,
9. koeficijent izgrađenosti parcele za porodičnu, individualno stambenu izgradnju iznosi: minimum 0,25, maksimum 1,00;
10. koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, stambeno - poslovnu individualno izgradnju iznosi: minimum 0,50, maksimum 1,20;
11. koeficijent izgrađenosti parcele za kolektivnu stambenu izgradnju iznosi: minimum 1,00, maksimum 2,50 i određen je na nivou bloka,
12. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih i javnih (društvenih) objekata iznosi: minimum 1,00, maksimum 2,50;
13. koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa i susjednih parcela koje imaju drugu namjenu može biti različit od prethodno navedenih
14. Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provođenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagođena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor.
15. Slobodne površine trebaju biti tretirane na projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati, projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina.
16. Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika,
17. Dozvoljena je izgradnja podruma, ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju. Podrumske etaže se ne mogu koristiti za stanovanje,
18. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

6.2.1. PLAN PARCELACIJE

Plan parcelacije proizašao je iz datog urbanističkog rješenja, kao i organizacije planiranih saobraćajnih i vodnih tokova. Pravo vlasništva bilo da je privatno ili društveno, maksimalno je poštovano uz istovremeno uklapanje u planirani koncept.

Na svakoj urbanističkoj parceli data je mogućnost izgradnje objekta, odnosno rekonstrukcije postojećeg objekta, uz obezbjeđivanje kolskog pristupa do svake parcele. Ostali prostori na obuhvatnom području koji se izdvajaju kao posebne parcele su saobraćajne površine, zelene površine, površine za infrastrukturne potrebe kao i površine regulisanog vodotokova sa zaštitnim pojasom.

Parcele, kao i markice objekata, predstavljene kroz tekstualni i grafički dio plana su orijentacioni prijedlozi. Ukoliko se ukaže potreba ostavlja se mogućnost ukрупnjivanja i spajanja parcela, u zavisnosti od potreba investitora te imovinsko-pravnih odnosa.

6.2.3. REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Regulaciona linija, prema Zakonu o prostornom uređenju i građenju Srednjobosanskog kantona je planska linija definirana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulacione linije su prikazane na grafičkom prilogu.

6.2.4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinska linija, prema Zakonu o prostornom uređenju i građenju Srednjobosanskog kantona je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, ili linija koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Ovim regulacionim planom utvrđuje se građevinski blokovi za planirane i postojeće objekte u odnosu na najbližu ulicu i to za liniju iskolčenja prizemlja.

Građevinske linije prema svim saobraćajnicama, osim prema glavnoj su postavljene na udaljenosti od 5 metara ili drugačije ako je to uvjetovala postojeća izgradnja.

Svi građevinski blokovi su definisani građevinskom linijom, maksimalnom spratnom visinom, koeficijentom izgrađenosti prema namjeni površina.

Kod postojećih objekata preko kojih prelazi građevinska linija, ne može se odobriti dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija, niti bilo koji vid građenja osim tekućeg održavanja objekta.

Planom su definisane i orijentacione udaljenosti između planiranih objekata što je prikazano na grafičkim prilogima plana, s tim da je neophodno poštovati urbanističko-tehničke uslove. Udaljenost između susjednih objekata može biti utvrđena i drugačije ukoliko se vlasnici susjednih parcela usaglase. Detaljne smjernice date su u Odluci o provođenju ovog Plana, odnosno u urbanističko-tehničkim uslovima. Građevinske linije su prikazane na grafičkom prilogu.

DIO 3. Grafički dio

01 Izvod iz plana višeg reda	1:1000
02 Postojeće stanje	1:1000
02a Vlasnička struktura	1:1000
03 Namjena površina	1:1000
04 Model prostorne organizacije	1:1000
04a Planirana namjena površina	1:1000
05 Plan parcelacije	1:1000
06 Regulacione i građevinske linije	1:1000
07 Elektroenergetska infrastruktura	1:1000

ODLUKA O PROVOĐENJU

Na osnovu člana __, stav __, tačka __ Ustava Srednjobosanskog kantona (Službene novine SBK, br.__), člana __ Zakona o prostornom uređenju i građenju (Službene novine SBK, br.__) i člana __ Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH" br. 63/04, 50/07 i 84/10), Općinsko vijeće općine Fojnica, na sjednici održanoj ____ donosi:

ODLUKU O PROVOĐENJU IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA URBANOG PODRUČJA „POSLOVNO TURISTIČKE ZONE“ U FOJNICI

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Izmjene i dopune Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno turističke zone“ u Fojnici (u daljnjem tekstu: Regulacioni plan), osnovni je i obavezujući dokument za reguliranje odnosa prostornog uređenja unutar granica Regulacionog plana.

Ovom Odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana, urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Regulacioni plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku, te sadržai tekstualni i grafički dio Regulacionog plana.

Tekstualni dio Regulacionog plana se sastoji od:

- 1) Izvod iz Urbanističke osnove,
- 2) Projekcije izgradnje uređenja prostorne cjeline,
- 3) Odluke o provođenju Regulacionog plana.

Grafički dio Regulacionog plana se sastoji od 9 analognih i digitalnih tematskih karata u razmjeri MJ 1 : 1000.

- 01 Izvod iz plana višeg reda
- 02 Postojeće stanje
- 02a Vlasnička struktura
- 03 Namjena površina
- 04 Model prostorne organizacije
- 04a Planirana namjena površina
- 05 Plan parcelacije
- 06 Regulacione i građevinske linije
- 07 Elektroenergetska infrastruktura

Član 3.

Plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno, građanima, a pohranjen je kod organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja.

II – GRANICA PODRUČJA I NAMJENA POVRŠINA

Član 4.

Granice prostorne cjeline prikazane su na grafičkim priložima i sastavni su dio Odluke o pristupanju izradi Izmjena Regulacionog plana dijela urbanog područja „Poslovno turističke zone“ u Fojnici. Prelomne tačke sa pripadajućim koordinatama su u tabeli:

Redni broj	x koordinate	y koordinate	Redni broj	x koordinate	y koordinate
0	6492522,838 m	4868754,179 m	29	6492745,829 m	4868730,941 m
1	6492528,371 m	4868750,847 m	30	6492742,364 m	4868728,173 m
2	6492540,275 m	4868744,118 m	31	6492750,360 m	4868721,243 m
3	6492569,779 m	4868732,524 m	32	6492761,185 m	4868717,635 m
4	6492582,822 m	4868728,797 m	33	6492761,185 m	4868716,815 m
5	6492587,687 m	4868728,797 m	34	6492759,770 m	4868712,858 m
6	6492592,139 m	4868729,832 m	35	6492767,028 m	4868710,152 m
7	6492596,176 m	4868732,938 m	36	6492766,310 m	4868707,896 m
8	6492599,903 m	4868739,459 m	37	6492765,757 m	4868707,240 m
9	6492601,559 m	4868752,917 m	38	6492782,246 m	4868696,015 m
10	6492603,629 m	4868756,644 m	39	6492791,225 m	4868691,365 m
11	6492608,043 m	4868759,402 m	40	6492798,604 m	4868687,546 m
12	6492607,805 m	4868770,034 m	41	6492811,525 m	4868678,580 m
13	6492607,349 m	4868772,703 m	42	6492820,492 m	4868664,602 m
14	6492602,380 m	4868778,193 m	43	6492828,893 m	4868653,768 m
15	6492598,952 m	4868780,059 m	44	6492837,000 m	4868638,414 m
16	6492599,798 m	4868785,571 m	45	6492842,085 m	4868632,150 m
17	6492620,911 m	4868783,922 m	46	6492852,182 m	4868623,945 m
18	6492644,801 m	4868782,685 m	47	6492862,106 m	4868617,165 m
19	6492669,299 m	4868779,756 m	48	6492864,489 m	4868615,716 m
20	6492689,612 m	4868775,246 m	49	6492870,041 m	4868610,410 m
21	6492713,046 m	4868766,102 m	50	6492876,644 m	4868606,080 m
22	6492719,401 m	4868761,099 m	51	6492886,841 m	4868599,543 m
23	6492723,645 m	4868754,949 m	52	6492895,391 m	4868592,536 m
24	6492724,855 m	4868754,436 m	53	6492900,228 m	4868589,241 m
25	6492726,454 m	4868754,764 m	54	6492908,805 m	4868580,979 m
26	6492729,058 m	4868751,033 m	55	6492920,100 m	4868575,017 m
27	6492730,596 m	4868748,039 m	56	6492925,016 m	4868576,037 m
28	6492734,676 m	4868750,459 m	57	6492968,891 m	4868546,909 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
58	6492995,667 m	4868528,613 m
59	6493021,821 m	4868514,682 m
60	6493040,741 m	4868502,661 m
61	6493055,877 m	4868492,648 m
62	6493068,803 m	4868478,282 m
63	6493077,867 m	4868463,353 m
64	6493088,761 m	4868447,273 m
65	6493096,865 m	4868438,298 m
66	6493113,910 m	4868425,272 m
67	6493132,864 m	4868411,040 m
68	6493150,344 m	4868390,780 m
69	6493172,378 m	4868362,249 m
70	6493178,205 m	4868340,784 m
71	6493182,190 m	4868326,686 m
72	6493187,950 m	4868313,459 m
73	6493193,073 m	4868308,570 m
74	6493201,177 m	4868304,417 m
75	6493211,424 m	4868301,738 m
76	6493217,820 m	4868300,298 m
77	6493238,181 m	4868292,931 m
78	6493249,164 m	4868287,272 m
79	6493252,848 m	4868285,598 m
80	6493264,270 m	4868281,155 m
81	6493262,882 m	4868278,308 m
82	6493263,382 m	4868277,617 m
83	6493279,881 m	4868261,427 m
84	6493285,981 m	4868254,941 m
85	6493298,182 m	4868241,582 m
86	6493309,507 m	4868230,025 m
87	6493324,359 m	4868212,754 m
88	6493339,751 m	4868197,130 m
89	6493348,590 m	4868181,843 m
90	6493353,052 m	4868175,835 m
91	6493367,545 m	4868165,384 m
92	6493359,799 m	4868155,655 m
93	6493355,640 m	4868151,744 m
94	6493369,357 m	4868140,587 m
95	6493382,141 m	4868125,845 m
96	6493387,469 m	4868117,726 m
97	6493395,904 m	4868105,042 m
98	6493402,564 m	4868094,291 m
99	6493411,189 m	4868081,004 m
100	6493415,153 m	4868074,757 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
101	6493420,100 m	4868066,385 m
102	6493428,694 m	4868050,624 m
103	6493439,406 m	4868030,092 m
104	6493448,457 m	4868004,294 m
105	6493453,381 m	4867984,480 m
106	6493459,457 m	4867958,775 m
107	6493461,873 m	4867949,041 m
108	6493467,834 m	4867930,998 m
109	6493470,848 m	4867916,293 m
110	6493473,817 m	4867911,575 m
111	6493478,120 m	4867900,713 m
112	6493487,118 m	4867890,058 m
113	6493496,669 m	4867880,807 m
114	6493504,527 m	4867868,808 m
115	6493515,369 m	4867858,256 m
116	6493531,416 m	4867851,582 m
117	6493546,592 m	4867846,460 m
118	6493575,859 m	4867844,972 m
119	6493592,013 m	4867842,507 m
120	6493596,752 m	4867841,720 m
121	6493606,168 m	4867836,981 m
122	6493613,628 m	4867830,796 m
123	6493623,299 m	4867820,168 m
124	6493630,504 m	4867814,706 m
125	6493643,108 m	4867803,462 m
126	6493646,500 m	4867800,305 m
127	6493647,618 m	4867795,598 m
128	6493651,719 m	4867795,575 m
129	6493660,014 m	4867789,936 m
130	6493664,372 m	4867787,117 m
131	6493667,005 m	4867785,322 m
132	6493668,223 m	4867784,593 m
133	6493672,252 m	4867782,755 m
134	6493672,119 m	4867781,582 m
135	6493672,893 m	4867780,342 m
136	6493677,263 m	4867774,175 m
137	6493679,971 m	4867765,867 m
138	6493636,970 m	4867758,685 m
139	6493649,631 m	4867742,136 m
140	6493649,598 m	4867733,279 m
141	6493649,374 m	4867732,683 m
142	6493647,005 m	4867733,732 m
143	6493642,298 m	4867733,840 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
144	6493635,322 m	4867733,977 m
145	6493632,063 m	4867734,592 m
146	6493628,005 m	4867737,009 m
147	6493624,632 m	4867739,630 m
148	6493618,614 m	4867743,095 m
149	6493611,388 m	4867745,602 m
150	6493606,009 m	4867745,283 m
151	6493601,182 m	4867746,377 m
152	6493598,418 m	4867747,813 m
153	6493597,812 m	4867748,425 m
154	6493597,018 m	4867746,894 m
155	6493594,301 m	4867748,897 m
156	6493589,533 m	4867760,069 m
157	6493583,846 m	4867760,739 m
158	6493582,225 m	4867763,277 m
159	6493574,808 m	4867769,956 m
160	6493569,603 m	4867774,615 m
161	6493566,156 m	4867776,564 m
162	6493564,442 m	4867781,290 m
163	6493564,632 m	4867783,783 m
164	6493566,146 m	4867786,363 m
165	6493538,728 m	4867801,544 m
166	6493543,089 m	4867804,296 m
167	6493539,954 m	4867807,154 m
168	6493514,001 m	4867821,121 m
169	6493480,038 m	4867839,595 m
170	6493478,013 m	4867838,820 m
171	6493476,598 m	4867834,150 m
172	6493468,132 m	4867839,801 m
173	6493450,532 m	4867848,751 m
174	6493446,057 m	4867853,196 m
175	6493440,341 m	4867859,716 m
176	6493417,712 m	4867873,158 m
177	6493396,246 m	4867887,010 m
178	6493386,201 m	4867893,427 m
179	6493376,513 m	4867900,630 m
180	6493354,260 m	4867914,822 m
181	6493340,175 m	4867923,526 m
182	6493331,220 m	4867928,352 m
183	6493323,964 m	4867931,516 m
184	6493312,793 m	4867935,430 m
185	6493288,359 m	4867943,277 m
186	6493284,355 m	4867944,689 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate
187	6493261,459 m	4867955,842 m
188	6493235,810 m	4867968,586 m
189	6493211,904 m	4867979,065 m
190	6493213,657 m	4867983,358 m
191	6493155,840 m	4868010,927 m
192	6493144,498 m	4868016,658 m
193	6493133,155 m	4868021,896 m
194	6493111,316 m	4868032,785 m
195	6493089,517 m	4868044,739 m
196	6493077,977 m	4868050,509 m
197	6493047,966 m	4868065,278 m
198	6493042,426 m	4868068,287 m
199	6493036,210 m	4868069,354 m
200	6493017,739 m	4868086,211 m
201	6492994,502 m	4868105,096 m
202	6492978,769 m	4868117,596 m
203	6492944,389 m	4868157,632 m
204	6492931,461 m	4868171,970 m
205	6492913,100 m	4868190,122 m
206	6492896,515 m	4868209,972 m
207	6492860,552 m	4868243,140 m
208	6492823,204 m	4868273,750 m
209	6492806,019 m	4868286,182 m
210	6492766,424 m	4868313,893 m
211	6492704,683 m	4868358,789 m
212	6492698,754 m	4868362,053 m
213	6492688,856 m	4868370,594 m
214	6492676,998 m	4868380,127 m
215	6492643,202 m	4868402,614 m
216	6492608,995 m	4868426,231 m
217	6492604,517 m	4868433,496 m
218	6492598,378 m	4868424,794 m
219	6492548,448 m	4868461,608 m
220	6492541,310 m	4868467,635 m
221	6492547,040 m	4868475,489 m
222	6492520,960 m	4868497,148 m
223	6492494,189 m	4868523,549 m
224	6492442,193 m	4868574,570 m
225	6492421,149 m	4868590,849 m
226	6492410,296 m	4868597,145 m
227	6492408,733 m	4868612,654 m
228	6492411,379 m	4868613,568 m
229	6492422,132 m	4868626,750 m

Redni broj	x koordinate	y koordinate	Redni broj	x koordinate	y koordinate
230	6492421,121 m	4868628,578 m	238	6492457,411 m	4868673,129 m
231	6492430,816 m	4868638,850 m	239	6492479,452 m	4868699,867 m
232	6492431,610 m	4868638,201 m	240	6492490,430 m	4868713,380 m
233	6492437,407 m	4868645,297 m	241	6492501,349 m	4868726,806 m
234	6492445,617 m	4868653,239 m	242	6492503,426 m	4868729,852 m
235	6492447,498 m	4868657,344 m	243	6492506,238 m	4868732,463 m
236	6492447,466 m	4868660,321 m	244	6492518,117 m	4868752,069 m
237	6492455,438 m	4868671,279 m	245	6492519,105 m	4868751,447 m

Prostor obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od P=35,47 ha.

Član 5.

U sklopu površina obuhvaćenim granicama opisanim u členu 4. ove Odluke, predviđene su površine namijenjene:

- Površine namijenjene izgradnji turističkih i ugostiteljskih objekata
- Površine namijenjene izgradnji individualnih stambenih objekata
- Površine namijenjene izgradnji kolektivnih stambeno-poslovnih objekata
- Površine namijenjene izgradnji privredno-poslovnih objekata
- Površine namijenjene izgradnji dinamičnog i stacionarnog saobraćaja
- Površine namijenjene uređenom parkovskom zelenilu, biciklističkim stazama, pješačkim površinama, parkovima, otvorenim sportskim terenima i hortikulturnim uređenjem

III – URBANISTIČKO – TEHNIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 6.

Regulacionim planom su definisane i razrađene osnovne smjernice za utvrđene površine unutar obuhvata, kako za postojeće objekte, tako i za novoplanirane objekte unutar pojedinačnih urbanističkih parcela, saobraćajnu i drugu infrastrukturu, te slobodne i zelene površine, a kroz urbanističko – tehničke uslove.

Urbanističko – tehnički uslovi utvrđuju:

- 1) Regulacionu i građevinsku liniju,
- 2) Veličinu i oblik parcele,
- 3) Koeficijent izgrađenosti,
- 4) Procenat izgrađenosti,
- 5) Tehničke pokazatelje građevine,
- 6) Nivelacijske kote prizemlja u odnosu na javni put,
- 7) Visinu i odstojanje građevine od susjednih parcela,
- 8) Odnos prema postojećim objektima,

- 9) Uslove arhitektonskog oblikovanja građevine,
- 10) Uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina.

Lokacijska informacija mora sadžavati urbanističko – tehničke uslove utvrđene ovim Regulacionim planom.

Član 7.

Regulaciona linija i parcelacija

- 1) Regulacione linije su određene grafički i numerički na pripadajućim prilogima ovog Regulacionog plana,
- 2) Regulacione linije utvrđene ovim Planom se ne mogu mijenjati, a granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju,
- 3) Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Regulacionog plana,
- 4) Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova,
- 5) Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti,
- 6) Planom je definisan pristup parcelama, na način da se rješava sa javne saobraćajnice, servisne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 3,0m, a prema grafičkim prilogima Plana,
- 7) Građevinske parcele, u odnosu na javne površine, utvrđene su regulacionom linijom prema javnom prostoru i granicama parcela prema drugim parcelama iste ili druge namjene,
- 8) Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterijume izgradnje date Planom.

Član 8.

Građevinske linije

- 1) Građevinske linije su određene grafički i numerički na pripadajućim prilogima ovog Plana,
- 2) Građevinske linije utvrđene ovim Planom se ne mogu mijenjati, a gabariti objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju
- 3) Građevinske linije utvrđuju površinu građevinskog zemljišta na kome je moguća izgradnja objekta
- 4) Objekat se postavlja svojom uličnom fasadom na Planom utvrđenu građevinsku liniju, koja je najbliža javnoj saobraćajnici
- 5) Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtijeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama,

- 6) Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata ili zamjenu građevinskog fonda, definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 3,0 m, ne uzimajući u obzir postojeće gabarite objekta. Također, pozicija i odstojanje građevinske linije od granica parcele iznosi 3,0 m,
- 7) Izuzetno od prethodnog stava, ukoliko je većina izgrađenih objekata postavljena na određenu građevinsku liniju i imaju ujednačen odnos prema regulacionoj liniji, a zadržavaju se Regulacionim planom, regulaciju novih i zamjenskih građevina prilagoditi postojećim, u pogledu poštivanja regulacione linije,
- 8) Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa, što znači da je za konačno pozicioniranje novoplaniranih građevina i određivanje definitivnih horizontalnih gabarita građevine, daljom izradom projektne dokumentacije (u čiji sastav ulaze i detaljni urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina), omogućeno drugačije i po mogućnosti kvalitetnije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine,
- 9) Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, pod uvjetom da se ne ugrožavaju susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, odobrava nadležni organ za prostorno uređenje.

Član 9.

Spratna visina i etaže objekata

- 1) Ukupna visina građevine se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena),
- 2) Visina građevine se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz fasadu građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg sprata, odnosno, do vrha nadzida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od $h = 1,2$ m,
- 3) 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,
- 4) Etaže objekata su: podrum (Po), prizemlje (P), spratovi („-1“, „-2“, „1“, „2“,...), potkrovlje (Ptk),
- 5) Podrumom se smatra najniža etaža zgrade, koja je najmanje jednom polovicom volumena i svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (>50%). Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena,
- 6) Suteran je etaža djelomično 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 – 50 %),
- 7) Maksimalna spratnost postojećih i planiranih objekata utvrđena je Regulacionim planom, te se ne može mijenjati,

- 8) Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi potkrovlja, ravnog ili kosog krova, u skladu sa ambijentom ili na način kako je to dato u tekstualnom i grafičkom dijelu Regulacionog plana, ako je to izričito navedeno za pojedine objekte,
- 9) Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu, utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota datih u Regulacionom planu i moraju od istih biti uvećane za min 15 cm.

Član 10.

Odlukom se utvrđuje tretman i moguće intervencije na izgrađenim objektima unutar granica Regulacionog plana:

- 1) Postojeći objekti se mogu sanirati, redizajnirati, rekonstruirati, te izvršiti zamjena građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija i urbanističko – tehničkih uslova u skladu sa postavkama ovog Regulacionog plana, ukoliko nisu predviđeni za rušenje,
- 2) Kod zamjene građevinskog fonda, novi objekti moraju poštivati regulacione i građevinske linije utvrđene ovim Regulacionim planom,
- 3) Na objektima koji su predviđeni za rušenje zbog zamjene građevinskog fonda, ne mogu se vršiti intervencije koje povećavaju materijalnu vrijednost objekta, dok je moguće odobriti intervencije u cilju redovnog održavanja objekta,
- 4) U stambenim objektima u kontaktnoj zoni, preporuka je da se prizemna etaža može namijeniti poslovanju. Preporuka je da za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim zgradama treba voditi računa da su one 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,
- 5) Kod saniranja, redizajniranja, rekonstruiranja i zamjene postojećeg građevinskog fonda, primijenjeni materijali, kolorit i forme objekata moraju biti tretirani na način da ne ugrožavaju estetski i arhitektonski sklad, te savremeni pristup oblikovanju u arhitekturi i urbanizmu.

Član 11.

Urbanističko-tehnički uslovi su definisani u poglavlju 6.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i ne mogu se mijenjati.

1. Namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta
2. Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža
3. Položaj objekta na građevinskoj parceli, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se građevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama

4. Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 15 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno
5. Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana
6. Koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti definisani su Planom za svaki tip građevine, koje se nalaze u obuhvatu Plana
7. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju stambenih i mješovito stambenih objekata iznosi 45%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 65%,
8. maksimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju poslovnih i javnih (društvenih) objekata iznosi 70%, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava procenat zauzetosti parcele do 90%,
9. koeficijent izgrađenosti parcele za porodičnu, individualno stambenu izgradnju iznosi: minimum 0,25, maksimum 1,00;
10. koeficijent izgrađenosti parcele za mješovitu, stambeno - poslovnu individualno izgradnju iznosi: minimum 0,50, maksimum 1,20;
11. koeficijent izgrađenosti parcele za kolektivnu stambenu izgradnju iznosi: minimum 1,00, maksimum 2,50 i određen je na nivou bloka,
12. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju poslovnih i javnih (društvenih) objekata iznosi: minimum 1,00, maksimum 2,50;
13. koeficijent izgrađenosti parcela za građenje objekata od opšteg interesa i susjednih parcela koje imaju drugu namjenu može biti različit od prethodno navedenih
14. Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provođenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagođena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor.
15. Slobodne površine trebaju biti tretirane na projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati, projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina.
16. Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika,
17. Dozvoljena je izgradnja podruma, ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju. Podrumske etaže se ne mogu koristiti za stanovanje,
18. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

Član 12.

Projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih objekata

- 1) Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati samo na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama,
- 2) Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu,
- 3) Podrumi se mogu realizirati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda,
- 4) Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje novoplaniranih objekata mora biti prilagođena ambijentalnom izrazu i pretežnoj namjeni zone, te arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi,
- 5) Kod izgradnje treba se slijediti savremen pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza,
- 6) Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili zonom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse i svijetle pastelne boje,
- 7) Svi novoplanirani objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim propisima i zakonskom regulativom,
- 8) Kod rekonstrukcije, sanacije ili zamjene postojećeg građevinskog fonda, krovove je moguće izvesti kao dvovodne, viševodne ili ravne, u skladu sa pretežno zastupljenim krovnim rješenjima susjednih objekata, posebice ako se radi o objektima u nizu. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, streha mora biti paralelna sa nagibom orjentisanim prema ulici. Krovovi kolektivnih stambenih objekata mogu biti dvovodni i ravni, s tim što se preporučuje izgradnja ravnih krovova. Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim krovom, a koji se nalaze na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno, strehom paralelnom izohipsama,
- 9) Nagib kosih krovnih je prosječno 30°, dok je krovni pokrivač potrebno uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja u naselju,
- 10) U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, ali bez realizacije krovnih badža, već se osvjetljenje prostora osigurava krovnim prozorima,
- 11) Pomoćni objekti poput drvarnica, ostava, ljetnih kuhinja, gospodarskih zgrada, i sl. nisu dozvoljeni unutar obuhvata Plana,
- 12) Na fasadama objekata okrenutih prema ulici, nije dozvoljeno postavljanje reklamnih panoa, tabli, klima uređaja, a eventualne nadstrešnice i tende ispred objekta moraju biti bojom i oblikom usklađene sa fasadom predmetnog objekta, kao i fasadama susjednih objekata.

Član 13.

Uslovi uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina

- 1) Javne površine, parkirališta, pločnici i sl., ne smiju se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima,
- 2) Parkiranje se organizira na pripadajućim parcelama objekata, te na Planom utvrđenim parking površinama,
- 3) Prilikom određivanja potrebnog broja parking mjesta, mora se ispoštovati pravilo 1 PM/1 stan i 1PM/60m²poslovnog prostora. Ukoliko se na vlasničkoj parceli na parteru ne može zadovoljiti ovaj zahtjev, parkiranje se mora riješiti u okviru vlasničke parcele u prizemlju ili podzemnim etažama objekta.
- 4) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina,
- 5) U zonama pješačkih kretanja, nije dozvoljeno parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila,
- 6) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina, treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, te pogodni za kretanje u zimskim uslovima, a primjena različitih materijala za kolske, kolsko – pješačke i pješačke saobraćajnice je obavezna. Kolsko – pješačke i pješačke saobraćajnice ne mogu biti asfaltirane, već se primjenjuju drugačiji materijali, koji osim vizuelne distinkcije imaju i estetsku ulogu,
- 7) Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja i sl.),
- 8) Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, koje će onemogućiti normalne pješačke tokove,
- 9) Unutar trokuta preglednosti saobraćajnica, ne mogu se graditi i smještati sadržaji koji ometaju preglednost raskrsnice, kao što su ograde, žive ograde, grmlje, stablašice, reklamni panoi, montažno – demontažni objekti, kiosci, štandovi i sl.,
- 10) Saobraćajnice trebaju biti izvedene tako da imaju minimalnu širinu od 6,0 m, osim ako se radi o prilaznim putevima do pojedinačnih objekata, kada širina može biti manja, ali ne smije biti < 3,5 m. Trotoari se smještaju s obje strane saobraćajnice, u minimalnoj širini od 1,5 m,
- 11) Površine utvrđene kao neka od kategorija zelenila ne mogu se koristiti za druge namjene niti se na njima mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju te kategorije zelenila trebaju da ostvare,
- 12) Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, mora biti zastupljeno minimalno 30% zelenih površina od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama,
- 13) Zadržava se postojeće kvalitetno drveće,
- 14) Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvijetnih aplikacija, skulptura, fontana i drugih elemenata oblikovanja prostora,

- 15) Na parcelama individualne stambene izgradnje treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove uz uređenje predbašti, a na udaljenim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.
- 16) Na parcelama ostalih namjena, vegetativna komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste sve tri vegetativne etaže. Pored toga, u okviru parcela treba predvidjeti različite vrtno-arhitektonske elemente,
- 17) Koncept ozelenjavanja osim estetsko psihološke, treba da obezbijedi druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život rad i odmor, zaštitu od buke, prašine i izduvnih gasova itd.
- 18) Koristiti sadni materijal dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat,
- 19) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina,
- 20) Lokacija deponije plodnog zemljišta utvrđuje se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju pojedinih objekata,
- 21) Linijsko zelenilo se realizira kao jednostrane ili dvostrane aleje u kontinuiranom nizu stablašica ili u segmentima, u skladu sa prostornim mogućnostima.

IV – UREĐENJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Član 14.

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

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.

Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Član 15.

Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama i javnim objektima), 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 građane i korisnike.

Član 16.

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

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ za prostorno planiranje i komunalne poslove Općine, 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 imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.

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

Parkiranje se mora obezbjediti u sklopu pripadajuće parcele i(ili) na predviđenim parking površinama.

Za potrebe parkiranja planiranih objekata, prema normativima, neophodno je obezbjediti jedno PM po stanu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu. U načelu, 1PM/60 m².

Interni saobraćaj koji je definisan u okviru građevinskih parcela, realizuje sam investitor.

Objekat javne garaže je planiran u zoni kolektivnog stanovanja. Ulaz u parking garažu se planira sa novoplanirane unutrašnje naseljske saobraćajnice, u skladu sa kapacitetom garaže, planira se jedan ulaz i izlaz iz objekta, sa dvosmjernim saobraćajem.

Član 17.

U toku razrade i sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprječavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, a koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

Obzirom na prirodu terena, koji je uglavnom u nagibu, potrebno je uz pješačke koridore i stepeništa, planirati i rampe ili liftove, a koji će omogućiti pristup osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

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

Osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima ne smiju imati prepreke u kretanju javnim površinama.

Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta za lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima, a koja moraju biti smještena najbliže ulaznim particijama objekata, a u svim javnim, stambeno –

poslovnim i drugim objektima koji imaju parking prostore. Javna parkirališta trebaju imati najmanje 5 % obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja. Površina PM mora biti 5,0 x 3,0 m, te mora biti izvedena sa ukošenim rubnikom, minimalne širine 100 cm, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Površine namijenjene kretanju pješaka moraju imati minimalnu širinu od 1,5 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, širina treba biti minimalno 1,8 m. Svi javni objekti, kao i objekti ugostiteljstva i usluga, trebaju imati toalet za invalide.

Osim svjetlosne signalizacije, sva prometna signalizacija (semafori), mora emitovati i zvučne signale.

Član 18.

Na prostoru obuhvaćenim planom, postavljanje ograda je dozvoljeno oko individualnih stambenih objekata, ali pod uslovom da su transparentne i ne smiju biti više od $h=1,2$ m.

Dozvoljeno je postavljanje ograda oko poslovnih objekata samo pod uslovom da se u njima odvija djelatnost koja zahtijeva pojačan nadzor ulaza/izlaza.

Oko sportskih objekata je moguće postavljati ograde koje su u funkciji sporta i rekreacije.

Oko površina i objekata namijenjenih turizmu, ugostiteljstvu i rekreaciji, nije dozvoljeno postavljati ograde.

Član 19.

Uvjeti izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama utvrđenim u članu 2., moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća (Sl.novine FBiH, br.39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa (Sl.novine FBiH, br.21/05).

Član 20.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod sljedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda (prostorni plan, urbanistički plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom,
- Ako općinski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, na osnovu pismenog zaključka može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom,
- Ako se utvrdi nakon prvog petogodišta, da razvoju ovog Plana nedostaju odgovarajuća sredstva za njegovu realizaciju, moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 3 ovog Člana.

Član 21.

Ova Odluka stupa na snagu 8. dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Općine Fojnica.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
OPĆINA FOJNICA
-Općinsko vijeće-
Broj: 01 - ____/19
Datum, ____2019.godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Fojnica