

O D L U K A
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
«SPORTSKO REKREACIONOG CENTRA PRIDOLCI»
BUSOVAČA - FOJNICA

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora i načina provođenja Regulacionog plana „Sportsko rekreacionog centra Pridolci“ Busovača - Fojnica (u daljem tekstu: Plan) u okviru koje se definišu; granice prostorne cjeline i granice površina namjenjenih novoj izgradnji, urbanističko tehnički uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta, uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina, uvjeti za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene (do privođenja utvrđenoj namjeni) uvjeti za uređivanje fasada, postavljanje ograda, postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata, odnos prema postojećim objektima i uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati.

I. – GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 2.

Područje planiranja određeno je granicom datom prema grafičkom prilogu Plana

U granicama obuhvata Plana prema kopiji Katastarskog plana nalaze se dijelovi k.č. 803/4 „Karaula“, k.č. 881/9 „Gradstke stijene i k.č. 990/2 „Pridolci“ na području općine Busovača i k.č. 3065/1 Crvene stijene - Palev na području općine Fojnica. Od ukupne površine pod pobrojanim parcelama u obuhvat Plana ušao je samo dio po dio zemljišta ukupne površine od 14.84 ha koja zahvata djelove sve četiri pobrojane parcele.

Površina obuhvata Plana opisana granicom iznosi **14,84 ha**.

II. – URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI
ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 3.

Namjena planiranih objekata, orijentacioni: gabarit, položaj i spratnost u prostoru je određena u grafičkom prilogu Plana.

Član 4.

Planirani gabariti objekta definitivno će se odrediti investiciono tehničkom dokumentacijom na osnovu datih regulacionih i građevinskih linija i uslova propisanih ovom Odlukom.

Član 5.

Prilikom donošenja odobrenja za postavljanje građevinskog objekta na teren, zainteresovanom investitoru treba u pravilu dostaviti uz protokol regulacije i protokol nivelacije na što se obavezuje organ koji donosi odobrenje.

Član 6.

Preporučuje se zbog potrebe dosljednog provođenja Regulacionog plana, izrada projekta komunalnih infrastrukturnih sistema za teritorij u obuhvatu Regulacionog plana koji je neophodan osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova građenja.

Član 7.

Zbog dosljedne provedbe Regulacionog plana obavezna je izrada urbanističkog projekta za sve složenije planirane građevinske zahvate u Regulacionom planu označene sa „C“ kao i hotelske i sportske komplekse za koje je obavezna i izrada projektne dokumentacije kod pribavljanja urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole.

Član 8.

- Regulacionom linijom utvrđuje se granica između građevinski parcela i površina različiti namjena i javni površina.

- Regulacionom linijom utvrđene su granice novoformirani građevinski parcela

- Građevinskom linijom utvrđene su granične linije objekata u odnosu na javnu površinu, saobraćajnicu ili druge objekte. Unutar građevinske linije investitor je slobodan definisati tlocrt objekta u ovisnosti od potreba.

- Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na javni put će se dati na osnovu plana nivelacije saobraćajnica, a minimalna visina je +50 cm od kote saobraćajnice.

- Priljučke na javni put i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Planu.

- Koeficijent izgrađenosti parcele ne može prelaziti vrijednost $K_i = 1$, a procent izgrađenosti parcele $P_i = 50\%$.

- Visina građevina vikend kuća – bungalova data je samo kao visoko prizemlje. Za vikend – porodične kuće do P+Pt dok se za ostale objekte postojeće i planirane, daje maksimalna spratnost do P+1+Pt i ne može biti veća.

- Objekti koji se u potpunosti zadržavaju mogu se rekonstruisati i adaptirati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, ali i mjenjati gabarite ukoliko ispunjavaju uslove iz ove Odluke.

- Arhitektonsko oblikovanje građevina, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja, bosanske kuće, uz savremeni arhitektonski izraz.

- U cilju omogućavanja kretanja invalida u kolicima i lica sa posebnim potrebama i njihovog pristupa u javne objekte, projektanti se obavezuju na primjenjivanje normativa i propisa koji regulišu ovu oblast.

- Uređenje zelenih površina izvršiti prema konkretnim projektima na bazi hortikulturnog rješenja koje je obrađeno u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana. Zelene površine se ne mogu koristiti za druge namjene niti se mogu postavljati ograde i bilo kakvi drugi objekti izuzev urbanog mobilijara, kao što su klupe za sjedenje, kante za otpatke, rasvjetna tijela i sl.

- Površine za parkiranje i garažiranje vozila date u prilogu »Plan saobraćaja« ne mogu se koristiti za druge namjene.

- Planom predviđeni pojas zaštite trebaju biti zone uređenog zelenila koje se ne mogu koristiti za druge namjene niti se u istim dozvoljava bilo kakva gradnja, posebno u zonama stroge zaštite banjskih izvorišta termomineralne vode.

Član 9.

Izgradnja novih objekata u obuhvatu Plana može se dozvoliti ukoliko se zadovoljavaju sljedeći uslovi:

- Udaljenost građevinske linije od naseljske saobraćajnice je do 3,0 m ili kako je to građevinskom linijom definisano,

- Udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele minimalno je 2,0 metara, ako na njoj ne postoji izgrađeni objekat,

- Udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele minimalno 3,0 metara, ako na njoj postoji izgrađen objekat koji je u pravcu fronta planiranog objekta i ima postojeće otvore stambenih prostorija (soba) na fasadi prema planiranom objektu,

- Udaljenost građevinske linije od ivice susjedne parcele minimalno 2,0 metara ako na njoj postoji izgrađen objekat koji je u pravcu fronta planiranog objekta i ima postojeće otvore pomoćnih prostorija, sanitarija i stubišta na fasadi prema planiranom objektu.

III. – UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH I PRIVREMENIH OBJEKATA

Član 10.

Izgradnja pomoćnih objekata nije dozvoljena niti Planom predviđena kategorija, a garaže se mogu graditi samo u planiranom objektu pod istim krovom.

Član 11.

Postojeći pomoćni i privremeni objekti zatečeni u granicama Plana, a u skladu sa odredbama ove Odluke, moraju se ukloniti u roku koji odredi nadležni organ.

Član 12.

Postavljanje privremenih objekata tipa kioska za prodaju štampe, duhana, lutrije, cvijeća, ljetnje bašte, telefonske govornice ako nisu u objektu javne namjene (hoteli) ne mogu se graditi od čvrstog materijala zbog privremenog karaktera, a postavljanje istih može se odobriti samo pod uvjetima koje propiše nadležni općinski organ.

Član 13.

Novi privremeni objekti mogu ostati na mjestu na kojem se postave samo onoliko vremena koliko je to utvrđeno u urbanističkoj saglasnosti.

Po isteku roka iz prethodnog stava, privremeni objekti se na zahtjev organa uprave koje je izdalo urbanističku suglasnost moraju ukloniti, a prostor urediti prema uvjetima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

Izuzetno objekat se može ukloniti i prije isteka roka u slučaju privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili promjene privremene namjene.

IV. – UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 14.

Na površinama koje su ovim Planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.

Član 15.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju zgrada dijeli se na građevinske parcele.

Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova. Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuje izgradnju građevina u skladu sa Planom.

Parcele za vikend kuće tipa bungalova imaju maksimalno slobodno 2,0 m površine zemljišta oko objekta za redovnu upotrebu, sav ostali prostor pripadajuće parcele mora ostati pod zatečenim stanjem šume. Položaj objekta i parcele određuje postavljanje istog u odnosu na rub šume koja se gradnjom ne smije ugrožavati, već se objekat i prostor oko njega moraju uklopiti u okoliš.

Član 16.

Planom parcelacije orijentaciono utvrđuje se: veličina, oblik i položaj parcele, pristup parcelai i površina za javne namjene.

Plan parcelacije sadrži situacioni plan sa granicom novoplaniranih građevinskih parcela i orijentacionim površinama istih, a dopunjuje ga plan građevinskih i regulacionih linija.

Član 17.

Uređenje novoplaniranog zemljišta za građenje vršit će se prema programu uređenja koji će se utvrditi na osnovu elemenata datih u Planu.

Član 18.

Uređenje zemljišta za građenje podrazumjeva opremanje i pripremanje takvog prostora za planiranu vrstu građenja građevina.

Opremljena parcela propisanom opremom i komunalnom infrastrukturom, a koja se nalazi unutar područja obuhvaćenog Planom ima status građevinskog zemljišta i kao takva se može staviti u promet.

Član 19.

Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju.

Pripremanje obuhvata i pribavljanje zemljišta i uklanjanje objekata koji se Planom ne zadržavaju.

Član 20.

Opremanje gradskog građevinskog zemljišta u okviru Plana obuhvata izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:

- Izgradnja novih saobraćajnica i parkirališta,
- Izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, elektro i tt mreže,
- Uređenje javnih površina (popločavanje, uvođenje urbanog mobilijara, rasvjeta, i parkovskog zelenila sa cvijećem itd.).

V. – USALOVI ZA KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 21.

Zemljište koje se nalazi na infrastrukturnim pravcima ili zaštitnom pojasu koristi se kao zelena površina. Na ovoj površini ne dozvoljava se postavljanje i gradnja bilo kakvih objekata.

**VI. – UVJETI ZA PRIVREMENO KORIŠTENJE POVRŠINA
REZERVISANIH ZA DRUGE NAMJENE**
(do privođenja utvrđenoj namjeni)

Član 22.

Do privođenja površina planiranoj namjeni prema Regulacionom planu «SRC Pridolci» Busovača - Fojnica privremeno korištenje istih odredit će nadležni organ u općinama posebnom Odlukom i rokom važenja te Odluke.

**VII – UVJETI ZA UREĐENJE FASADA, POSTAVLJANJE
OGRADA, PRIVREMENO ZAUZIMANJE ZEMLJIŠTA,
POSTAVLJANJE STUBOVA I SAMOSTALNIH
REKLAMNIH OBJEKATA**

Član 23.

Arhitektonsko oblikovanje objekata sa elementima bosanske kuće i uređenje fasada prilagoditi ambijentu i savremenim trendovima. Fasade objekata koji se interpoliraju u postojeći ambijent potrebno je obraditi tako da izražavaju karakter bosanske kuće u savremenom izrazu. Način ostvarenja putem verifikacije obavezne izrade projektne dokumentacije od strane stručnog tima, općinske Službe i Nosioca izrade Plana.

Član 24.

Postavljanje ograda se dozvoljava samo oko individualnih smještajnih objekata, nje, s tim da ograda radi uklapanja u ambijent ne može biti viša od 1,0 m.

Preporučuje se izrada rezane živica od žutike-berberis thunbergii, crni trn-Prunus spinosa i sl. oko hotelskih, individualnih i kamp smještajnih objekata.

Član 25.

Privremeno zauzimanje zemljišta na mjestima gdje to Planom nije definisano dozvoljava se za otvaranje ljetnjih bašta i to na prostorima na kojima one ne ometaju ostale funkcije predviđene Planom, a za koje organ uprave propisuje uslove.

Član 26.

Postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata odobrava se urbanističkom saglasnošću, a u skladu sa odredbama Plana, zakonskim propisima i posebnom Odlukom nadležnog organa.

Član 27.

Postavljanje javne ulične rasvjete i niske parkovske, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i slično potrebno je definisati projektom urbanog mobilijara i

vizuelnih komunikacija kojim se treba definisati vizuelni identitet «SRC Pridolci» koji će se moći koristiti i u promotivne turističke i marketinške svrhe.

VIII – UVJETI ZA UREĐENJE ZELENIH, PJEŠAČKIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 28.

Uređenje zelenih površina podrazumjeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na javnim zelenim površinama.

Član 29.

Pješačke zone i površine i platoe pored skijaških terena predvidjeti kao sunčališta, a pješačke staze i stepenike popločati prirodnim kamenom ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje.

Površinu centralnog parkinga popločati šupljim prefabrikovanim betonskim elementima.

Član 30.

Pri projektovanju i izgradnji pješačkih površina i prilaza objektima, utvrđuje se obaveza obezbjeđenja pristupa prilagođenog licima u invalidskim kolicima i posebnim potrebama.

Član 31.

Unutar granica Plana sječa pojedinačnih stabala dozvoljava se samo na osnovu urbanističke saglasnosti. Ova saglasnost se izdaje na osnovu nalaza odgovarajućeg stručnjaka.

Član 32.

Zelene slobodne površine uz zone za stanovanje i rekreaciju mogu se urediti u prostore za igru djece ako se za to ukaže potreba.

IX. – ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 34.

Svi postojeći objekti koji su ucrtani u grafičkom dijelu ovog plana (namjena i razmještaj objekata) se zadržavaju i ukoliko su bespravno izgrađeni, a zadovoljavaju propisane kriterije i standarde građenja može se za njih povesti zakonski propisan postupak njihove legalizacije.

Član 35.

Objekti koji nisu ucrtani u Plan (prilog: Namjena i razmještaj objekata), ne zadržavaju se odnosno planira se uklanjanje istih, s tim da se oni zadržavaju do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Član 36.

Objekti iz prethodnog člana ne mogu se dograđivati i adaptirati, za iste se primjenjuje samo tekuće održavanje objekta.

X. – UVJETI ZA OBAVLJANJE PRIVREDNIH DJELATNOSTI

Član 37.

U prizemlju stambenih objekata može se dozvoliti obavljanje djelatnosti komplementarnih cjelokupnoj namjeni prostora u obuhvatu Plana kojima se ne stvara buka, prašina, neugodni mirisi, otpadne tvari i sl.), kako je to propisano Zakonom o zaštiti okoline.

Član 38.

Djelatnosti u planiranim poslovnim i javnim hotelskim objektima treba odabrati tako da njihova djelatnost doprinosi stvaranju privlačnog ambijenta obogaćenog raznolikim sadržajima za zadovoljavanje potreba posjetilaca isportista «SRC Pridolci» Busovača.

XI – ZAVRŠNE ODREDBE

Član 39.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Službenim novinama općine Busovača».

Broj:

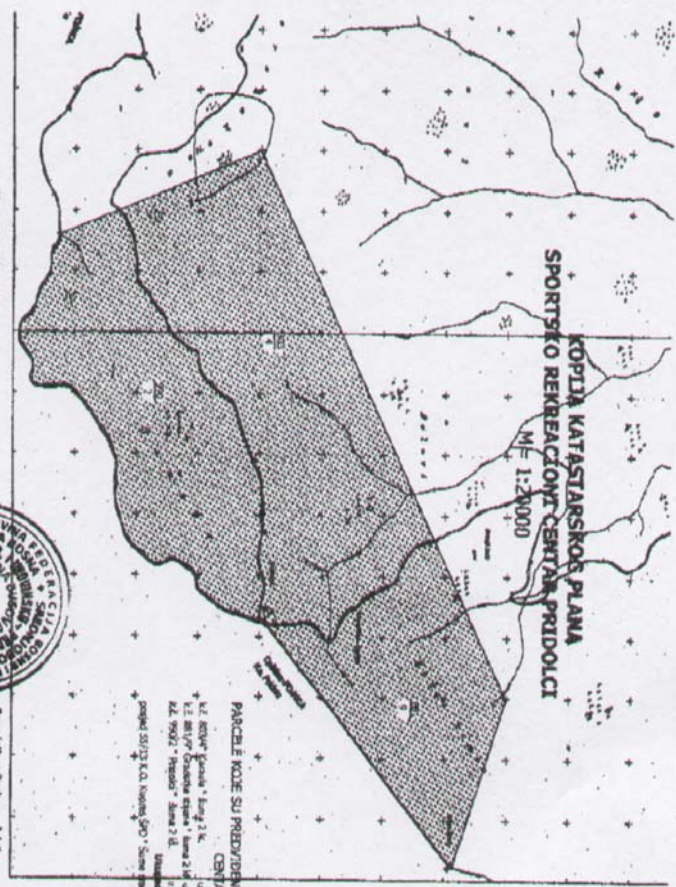
PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA BUSOVAČA :

Ruzine daktar



Stojan Stojanovic

Šumsko - gospodarski plan



PARCELE KOJE SU PREDVIĐENE ZA SPORTSKO-REKREACIONI
CENTAR
K.L. 010/01 "Gornje" - površina 1.120.000 m²
K.L. 010/01 "Donje" - površina 1.000.000 m²
K.L. 010/01 "Prigodni" - površina 2.000.000 m²
Ukupno: 4.120.000 m²
Izvor: 2007. godišnji plan, 2007. godišnji plan, 2007. godišnji plan
Izradio: 2007. godišnji plan, 2007. godišnji plan, 2007. godišnji plan

