

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO – DOBOJSKI KANTON
OPĆINA USORA
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj: _____

Datum: _____

NACRT

U skladu sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH", broj: 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člancima 7., 24 i 37. Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Zeničko - dobojskog kantona", broj: 2/04 i 2/08), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine Federacije BiH", br. 63/04 i 50/07), članka 23. i 105. Statuta Općine Usora ("Službeni glasnik Općine Usora" broj: 2/08), te Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana središta naseljenog mjesta Sivša, broj: 01-05-39/13 Općinsko vijeće Općine Usora na _____ redovitoj sjednici održanoj dana _____ 2014. godine, donosi:

ODLUKU

o usvajanju i provođenju Regulacionog plana središta naseljenog mjesta Sivša

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Usvaja se Regulacioni plan središta naseljenog mjesta Sivša.

Članak 2.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i objekata unutar obuhvata Regulacionog plana središta naseljenog mjesta Sivša (u daljem tekstu: Regulacioni plan).

Članak 3.

Regulacioni plan je provedbeni dokument koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela sa sljedećim sadržajem:

A. Tekstualni dio

- Izvod iz urbanističke osnove,
- Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline,
- Odluka o provođenju Regulacionog plana,
- Prateća dokumentacija.

B. Grafički dio

- 1) IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA
 - 1.I Namjena površina
- 2) POSTOJEĆE STANJE
 - 2.I Geodetska podloga - postojeće stanje,
 - 2.II Namjena objekata - postojeće stanje,
 - 2.III Bonitet objekata - postojeće stanje,

- 2.IV Inženjersko - geološka karta,
- 2.V Vodovod i kanalizacija,
- 2.VI Elektroenergetika i telekomunikacije,
- 2.VII Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu.

3) **PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE**

- 3.I Plan namjene površina,
- 3.II Plan prostorne organizacije,
- 3.III Plan prometa i nivelacije,
- 3.IV Plan infrastrukture – hidrotehnika,
- 3.V Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije,
- 3.VI Plan infrastrukture - sintezna karta,
- 3.VII Plan građevinskih i regulacionih linija,
- 3.VIII Plan parcelacije,
- 3.IX Plan rušenja.

Članak 4.

Sve intervencije u granici obuhvata Regulacionog plana moraju biti u skladu sa istim.

Za intervencije smatraju se: vršenje građevinskih i drugih radova, promjena namjene površina, izmjena regulacionih i građevinskih linija, spratnosti objekata, te izmjena svih ili pojedinačnih sadržaja planiranih na ovom prostoru.

Članak 5.

Provođenje Regulacionog plana vrši se na način i postupak utvrđen važećom zakonskom regulativom.

II. GRANICE REGULACIONOG PLANA

Članak 6.

Površina obuhvata Regulacionog plana iznosi 1,43 ha.

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi regulacionog plana središta naseljenog mjesta Sivša. Prostor koji je obuhvaćen Regulacionim planom nalazi se u centralnom dijelu naseljenog mjesta Sivša, odnosno jugo - zapadno u odnosu na glavnu saobraćajnicu. Pored pomenute prometnice obuhvat tangiraju i dvije lokalne prometnice i to sa jugo - istočne i jugo - zapadne strane predmetnog prostora.

III. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

Članak 7.

Opći urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju građevina visokogradnje, prometnih i infrastrukturnih građevina određeni su u tekstualnom dijelu Regulacionog plana, na kartama br. 3.I do 3.VIII grafičkog dijela Regulacionog plana i u ovim smjernicama.

Urbanističko - tehnički uvjeti se sastoje iz tekstualnog i grafičkog dijela.

Uvjeti za izgradnju građevina

Članak 8.

Obzirom na postojeće stanje, smjernice postavljene projektnim zadatkom i odrednice predviđene planskom dokumentacijom višeg reda, urbanističkim rješenjem su formulirane zone sa dominantnim namjenama i to:

- stanovanje,
- stanovanje u kombinaciji sa poslovanjem,
- poslovanje,
- javne službe i druge djelatnosti,
- sport i rekreacija.

Uvjeti za izgradnju građevina utvrđuju se urbanističkim rješenjem Regulatornog plana i važećom zakonskom regulativom za nove objekte i objekte koji se rekonstruiraju, a odnose se na:

- Namjenu objekata,
- Tip objekata,
- Planirane parcele,
- Regulacione linije,
- Građevinske linije,
- Nivelacione elemente,
- Spratnost objekata,
- Arhitektonsko oblikovanje,
- Promet,
- Izgradnju infrastrukturnih objekata.

STANOVANJE U KOMBINACIJI SA POSLOVANJEM		
NAMJENA	dozvoljena	stanovanje, posl.namjena koja ne ugrožava st.,objekti urb. opreme
	uslovno dozvoljena	poslovna namjena koja ne ugrožava stanovanje
	zabranjena	sve namjene koje ugrožavaju primarnu funkciju zone,
TIP OBJEKATA	slobodnostojeći	min. udaljen od susjedne parcele (r.l.) 3m
PARCELACIJA	način formiranja parcela	prema regulac. rješenju uz max. poštivanje postojećih parcela
	mogućnosti preparcelacije	moguće dijeljenje većih i spajanje manjih parcela
REGULACIONE LINIJE	regulacionom linijom odvajaju se javne prometne i vodne površine od površina namijenjenih za izgradnju	
GRAĐEVINSKE LINIJE	pojedinačnog objekta	za gabarit objekta
NIVELACIONI ELEMENTI	ulaza u objekat	(u zavisnosti od projekta)
	suterenska i podrumaska etaža	(u zavisnosti od projekta)
	max. visina	(u zavisnosti od projekta))
SPRATNOST OBJEKATA	planirana spratnost= max. spratnost	definirana na grafičkim priložima Plana
	etaže ispod kote terena	suterenska; jedna ili više podrumskih (u zavisnosti od mogućnosti)

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	kompozicija - principi oblikovanja	analogija, kontrast, simetrija (u zavisnosti od mikrolokacije)
	krovne plohe	kosi krov (jedno., dvo. i viševodni) i ravni krov
	materijalizacija	dozvoljena upotreba svih mat. uz ateste o kvaliteti
SAOBRAĆAJ	pristup parceli	obvezno obezbjediti kolski i pješački
	stacionarni promet	stambeni 1PM /stan, poslovni 1PM / 60m ²

Na predmetnom području postoji trend afirmacije stanovanja, i to stanovanja u kombinaciji sa poslovanjem uz tendenciju poboljšavanja uvjeta stanovanja u smislu uređenja potrebnih pratećih površina i ostvarivanja optimalnih urbanih standarda stanovanja.

Novi stambeni prostor se dobija novom izgradnjom. Ovakvi trendovi su realni zbog postojećih tendencija u okolnom prostoru, kao i karaktera postojeće izgrađene sredine, te smjernica datih Urbanističkim planom.

Neophodno je stambenu funkciju u okviru Plana prilagoditi centralnoj gradskoj poziciji predmetne lokacije te u tom smislu treba ispitati ulogu i lokacije pomoćnih objekata na području obuhvata, modele rješavanja problema stacionarnog prometa, uređenje javnih i zajedničkih prostora itd.

BGP individualnih stambeno-poslovnih objekata planiranih za izgradnju je oko 1 680 m² od čega je oko 1 120 m² stambenog prostora.

Ukupno će se izgradnjom novih objekata dobiti oko 10 novih stambenih jedinica. Planirani broj stanovnika koji će se dobiti kroz planiranu izgradnju stambenih sadržaja je oko 35.

Planirani objekti mogu imati podrumsku ili suterensku etažu zavisno od pojedinačnih potreba, a to će se definirati detaljnim urbanističko - tehničkim uvjetima.

Poslovanje koje bi se obavljalo u prizemljima kolektivnih i individualnih stambeno - poslovnih objekata moraju biti kompatibilni sa funkcijom stanovanja, odnosno poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcioniranju samog stanovanja.

POSLOVANJE		
NAMJENA	dozvoljena	trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, administracija, bankarske usluge i sl.
	uslovno dozvoljena	Skladišta, prodaja građevinskog materijala i sl.
	zabranjena	koja ugrožavaju životnu sredinu i koja bitno utiču na odvijanje ostalih funkcija u sklopu naselja
TIP OBJEKATA	slobodnostojeći	min. udaljen od susjedne parcele (r.l.) 3m
	dvojni	ne
	objekti u nizu	ne
PARCELACIJA	način formiranja parcela	prema regulac. rješenju uz max. poštivanje postojećih k.p.
REGULACIONE LINIJE	regulacionom linijom odvajaju se javne površine od površina namjenjenih za izgradnju	

GRAĐEVINSKE LINIJE	pojedinačnog objekta	za gabarit objekta
NIVELACIONI ELEMENTI	ulaza u objekat	(u zavisnosti od projekta)
	suterenska i podrumka etaža	(u zavisnosti od projekta)
	max. visina	(u zavisnosti od projekta)
SPRATNOST OBJEKATA	planirana spratnost= max. spratnost	definisana na grafičkim priložima Plana
	etaže ispod kote terena	suterenska; jedna ili više podrumskih (u zavisnosti od mogućnosti)
ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	kompozicija - principi oblikovanja	analogija, kontrast, simetrija (u zavisnosti od mikrolokacije), preporučuje se objavljivanje natječaja ili izrada idejnih rješenja za sve poslovne objekte prije izdavanja lokacijskih uvjeta
	krovne plohe	kosi krov (jedno.,dvo. i viševodni) i ravni krov
	materijalizacija	dozvoljena upotreba svih mat. uz ateste o kvaliteti
SAOBRAĆAJ	pristup parceli	obvezno obezbjediti kolski i pješački
	interni saobraćaj	obavezan za parcele sa više objekata ili kompleks objekata
	stacionarni promet	Poslovni 1PM / 60m ²

Poslovni sadržaji planirani su u okviru individualnih stambeno - poslovnih objekata te u okviru novoplaniranih poslovnih objekata.

U stambeno - poslovnim objektima prizemna etaža je planirana za poslovne sadržaje. Namjene koje se preporučuju u ovakvim prostorima su: trgovina, ugostiteljstvo, uslužne i zanatske djelatnosti, uredski prostori i sl.

Pored poslovnih sadržaja lociranih u stambeno - poslovnim objektima planira se i izgradnja dva poslovna objekta i to u sjevero - istočnom dijelu obuhvata plana.

Namjene koje je moguće locirati u navedenim poslovnim objektima su sljedeće: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, administracija, bankarske usluge i sl.

Spratnost planiranih objekata je Su+P+2 i P+2, dok je njihova BGP oko 1 227 m².

Javne službe i druge društvene djelatnosti

Planskim rješenjem se planira izgradnja općinskog administrativnog centra u sjevernom dijelu obuhvata plana. BGP planiranog objekta je oko 1 100 m². U sklopu ovog objekta je pored sadržaja općinskog administrativnog centra moguće locirati i druge sadržaje: kultura, nevladine organizacije, komunalna poduzeća i sl.

Sport i rekreacija

Pored postojećeg sportskog terena koji se ovim planskim rješenjem zadržava, planira se i izgradnja jednog terena za košarku, te dva dječija igrališta. Predviđeno je da se prostor oko planiranih igrališta hortikulturno uredi.

Članak 9. (Plan parcelacije)

U okviru grafičkog priloga Plan parcelacije, prikazan je tretman parcela koje su definirane koordinatama točaka i dužinama frontova.

Parcelacija zemljišta data u ovom planskom dokumentu zasnovana je na principu:

- definiranje parcela za planirane objekte,
- definiranje pripadajućih parcela prometnih površina koje su definirane regulacionim linijama čija realizacija se može vršiti fazno,
- definiranje parcela planiranih individualnih objekata, kao i postojećih, ako je u nekim segmentima bilo potrebno da se postojeća granica parcele mijenja,
- definiranje parcela objekata društvenog standarda.

Svakoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup sa prometne površine ili preko površine javnog korištenja.

Veličina i oblici parcela su definirani na osnovu urbanih standarda za svaku od planiranih namjena.

U okviru grafičkog priloga Plana, građevinske parcele su definirane koordinatama lomnih tačaka i dužinama frontova.

U toku izrade Plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela. Na parcelama na kojima je zbog profila prometnica moralo doći do izmjene urađena je preparcelacija. Takođe, s obzirom na veličinu postojećih parcela potrebno je bilo izvršiti preparcelaciju, te su definirane površine za pojedinačne objekte radi boljeg i efikasnijeg funkcioniranja samih objekata i prostora oko njih.

Parcele na kojima se nalaze višebiteljski stambeni, poslovni i administrativni objekti, te parcela na kojoj su locirani sportski tereni i dječija igrališta moraju imati javno korištenje u smislu da se površine oko objekata ne smiju ograđivati i moraju se urediti na način da se omogući nesmetan pješački promet.

Detaljnim urbanističko - tehničkim uvjetima može se korigirati građevinska parcela predviđena Planom u minimalnom odstupanju i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko - pravnih odnosa, ali da se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcioniranje.

Članak 10. (Opći urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju građevina)

Ovim Regulacionim planom i uvjetima definirani su relevantni urbanističko - regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana.

Tekstualni dio, svi grafički prilozi zajedno sa Odlukom o provodjenju plana čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana sudjeluju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija se gradnja ovim Planom predviđa, treba formulirati detaljni projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situacioni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacione nivelacione kote,
- uvjete za priključenje na prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- tip i orijentaciju krovišta,
- uvjete za uređenje slobodnih površina,
- uvjete zaštite,
- eventualno posebne uslove i drugo.

Svi ovi podaci formuliraju se kao poseban urbanističko - regulativni dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko - tehničkih uvjeta za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definiranje predstavlja ovaj Plan. U dokumentu koji čini sastavni dio urbanističke saglasnosti i rješenja o odobrenju gradnje u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta i oblik gabarita,
- situacioni položaj objekta i površina, oblik, osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definiraju se koordinatama točaka ili distancama od postojećih objekata ili točaka na terenu,
- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.
- za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta prometnih površina (ulica, trotoara i sl.). Osnovna nivelacija prometne mreže data je na grafičkom dijelu Plana,
- u uvjetima za priključenje na prometnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično,
- iako se uvjetima određuju gabariti objekata projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtijeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio širine okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta,
- u pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uvjet da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za posmatrača, a sve u funkciji namjene objekta.
- u uvjetima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,
- uvjetima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korištenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korištenju, protupožarnu sigurnost i drugo,
- Uvjeti za priključenje na naseljsku infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na postojeću mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona i sl.

- U uvjetima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji,
- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopće ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku suglasnost od nadležnog organa.

Uvjeti za izgradnju privremenih objekata

Članak 11.

Na prostoru koji je obuhvaćen Planom mogu se postavljati privremeni objekti na lokacijama koje se nalaze na građevinskom zemljištu koje nije privedeno konačnoj namjeni definiranoj ovim Planom.

Privremene objekte tipa kiosci i autopraone moguće je postavljati na površinama privatnih parcela individualnih stambenih objekata, dok je privremene sportske objekte (tkz. "balone") moguće postavljati na lokaciji planirane sportsko-rekreativne zone.

Za objekte iz prethodnog stavka može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, koji ne predstavlja građevinsku parcelu i nije predmet parcelacije.

Uvjeti za izgradnju pomoćnih objekata

Članak 12.

Pomoćne prostorije za planirane zgrade smještaju se, po pravilu, u sastavu glavne zgrade, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži. Izuzetno, pomoćni objekti za individualne stambeno - poslovne zgrade mogu se postavljati i u zadnjem dijelu parcela koje po veličini, obliku, stepenu izgrađenosti, dispoziciji ostalih objekata na parceli i sl. omogućavaju funkcioniranje tih pomoćnih objekata, pod uvjetom da se time bitno ne narušava izgled uličnog fronta.

Zabranjeno je pretvaranje pomoćnih objekata u stambene i poslovne objekte.

Članak 13.

Postojeći pomoćni objekti locirani na području ovog Regulacionog plana koji nisu u skladu sa odredbama ove Odluke, moraju se porušiti u roku koji će utvrditi nadležna općinska služba nakon donošenja ovog Regulacionog plana.

Uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta

Članak 14.

Izgradnja građevina na obuhvatnom području Regulacionog plana vrši se na uređenom građevinskom zemljištu.

Članak 15.

Građevinskim zemljištem se smatra zemljište koje je u granicama obuhvata Regulacionog plana, bez obzira koja je fizička ili pravna osoba nositelj prava korištenja građevinskog zemljišta.

Članak 16.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata dijeli se na građevinske parcele. Građevinska parcela može da obuhvata jednu ili više katastarskih čestica, odnosno jedan ili više njenih dijelova. Građevinska parcela je određena planom parcelacije koji je sastavni dio Regulacionog plana.

Članak 17.

Pod uređenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izvršeni radovi utvrđeni Programom uređenja građevinskog zemljišta.

Program uređenja građevinskog zemljišta radi se na osnovu Regulacionog plana, za svaku kalendarsku godinu, u skladu sa srednjoročnim Programom uređenja građevinskog zemljišta koje donosi nadležni opštinski organ.

Program uređenja građevinskog zemljišta obuhvata:

1. Pripremanje građevinskog zemljišta, u svrhu izgradnje,
2. Izgradnju komunalnih objekata, uređaja i instalacija, za zajedničko korištenje,
3. Izgradnju komunalnih objekata, uređaja i instalacija, za pojedinačno korištenje,
4. Proračun troškova uređenja,
5. Izvore i način finansiranja,
6. Utvrđivanje troškova i uslova koje investitor snosi na ime sudjelovanja u troškovima uređenja zemljišta,
7. Mjere i dinamiku izvršenja radova,
8. Nosioca provođenja programa.

Pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje obuhvata:

1. rješavanje imovinsko - pravnih odnosa,
2. parcelaciju zemljišta,
3. geološka, geomehanička, seizmička ispitivanja zemljišta, sa odgovarajućim izvještajima i analizama,
4. uklanjanje postojećih građevina, premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija u skladu sa Regulacionim planom,
5. izradu tehničke dokumentacije,
6. sanacione radove (odvodnjavanje, nasipanje, ravnanje zemljišta i slično).

Kao komunalni objekti i instalacije za zajedničko korištenje, u smislu prostornog uređenja smatraju se:

- ulice (pločnici, skverovi, prilazni putevi, trgovi, parkirališta i sl.)
- zelene površine (nasadi, travnjaci, drvoredi i sl.),
- uređenje rekreativnih terena, parkova, igrališta, šetnica i sl.,
- objekti, uređaji i instalacija za javnu rasvjetu, vertikalna prometna signalizacija – semafori
- objekti i uređaji za održavanje javne čistoće,
- izgradnja uređaja za odvod površinskih voda,
- regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina,

Kao komunalni objekti, uređaji i instalacije za pojedinačno korištenje, u smislu prostornog uređenja, smatraju se:

- objekti, uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije,
- instalacije, uređaji i objekti električne i toplotne energije,
- objekti, uređaji i instalacije PTT saobraćaja
- objekti i uređaji za prijevoz putnika u javnom saobraćaju.

Članak 18.

Minimum uređenja građevinskog zemljišta osigurava:

- snabdjevanje vodom i rješenje otpadnih voda,
- kolski prilaz građevinskoj parceli,
- snabdjevanje električnom energijom.

Uvjeti za privremeno korištenje površina rezerviranih za druge namjene

Članak 19.

Na površinama koje su rezervirane Regulacionim planom za planiranu infrastrukturu, kao i ostale planirane namjene utvrđene Regulacionim planom ne mogu se graditi objekti niti vršiti građevinski radovi koji nisu u skladu sa istim.

Na površinama navedenim u prethodnom stavku izuzetno se može dozvoliti izgradnja privremenih objekata i privremeno korištenje ovog zemljišta u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Uvjeti za zaštitu ljudi i materijalnih dobara od ratnih djelovanja i elementarnih nepogoda

Članak 20.

U cilju zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih dejstava, provodit će se mjere zaštite utvrđene od strane nadležnog organa odbrane.

Članak 21.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata, neophodno je primijeniti mjere zaštite u skladu sa važećim tehničkim propisima i važećom zakonskom regulativom.

Članak 22.

Pored mjera utvrđenih drugim propisima i aktima, neophodno je, u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, definirati urbanističko - građevinske mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda, koje uključuju sljedeće:

- da svi objekti budu izgrađeni od materijala otpornih na štetne uticaje ratnih djelovanja i elementarnih nepogoda,
- da se podrumске, odnosno suterenske etaže, konstruktivno prilagode navedenim uslovima,
- da se planom odbrane razmotre mogućnosti lokacije skloništa.

Uvjeti za zaštitu osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima

Članak 23.

Izgradnja objekata, prometnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje osobama sa umanjnim tjelesnim sposobnostima, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Članak 24.

Ograda, odnosno podzida se može postaviti na regulacionu liniju ili oko uređenih zelenih površina, cvjetnih površina, kao i oko prostora za koje se ukaže potreba, a nadležna služba to odobri.

Ograda između dvije susjedne parcele ili ulice ne može biti viša od 2 m, a materijalizacijom, bojom i oblikom mora biti prilagođena okruženju.

Ograde gradilišta moraju biti visoke 2,00 m i građene od punog, neprovidnog materijala.

Ograde uz ulice se moraju redovno održavati.

Vrata i kapije uličnih ograda ne smiju se otvarati prema ulici.

Članak 25.

Postavljanje oglasnih stubova, reklamnih panoa i drugih elemenata urbanog mobilijara (klupe, žardinjere, rasvjeta, korpe i sl.) planirati uz kolske i pješačke komunikacije uz uslov da ne ometaju funkcioniranje prometa, ulazak u objekat i sl. U pogledu materijala, boje i načina izrade, ove elemente prilagoditi izgledu mjesta, ulice i okoline.

Članak 26.

Do konačne realizacije Regulacionog plana, neizgrađeno građevinsko zemljište može se koristiti u druge svrhe koje ovim Planom nisu predviđene, uz uvjet da privremena namjena neće ometati osnovnu namjenu prostora.

Uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina

Članak 27.

Uređenje zelenih površina izvodi se u sklopu svake pojedinačne lokacije na osnovu urbanističko - tehničkih uslova.

Članak 28.

Ovim Regulacionim planom definirani su uvjeti za podizanje zelenila na:

- a) individualnim parcelama,
- b) na javnim površinama.

- a. Uvjeti za podizanje zelenila unutar individualnih parcela

Ozelenjavanje individualnih parcela u prednjem dijelu (prema ulici) tretirati oblikovno, tj. dozvoljava se i podstiče sadnja ukrasnog grmlja, cvijeća, sijanje trave i postavka mobilijara koji doprinose ljepšem izgledu ulice.

Ozelenjavanje individualnih parcela u pozadini treba usmjeriti na podizanje stabala, voćki, grmova i sl.

- b. Uvjeti za podizanje zelenila na javnim površinama

Zelenilo (cvjetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa prometne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

Odnos prema postojećim objektima

Članak 29.

Postojeći objekti koji nisu urbanističkim rješenjem zadržani ne mogu se dograđivati, nadziđivati, niti se na njima mogu vršiti adaptacije izuzev radova redovnog održavanja.

Članak 30.

Postojeći bespravno izgrađeni objekti su objekti koji su bez odobrenja izgrađeni, rekonstruirani, nadzidani, dograđeni ili započeti (betonirani temelji).

Članak 31.

Legalizacija bespravno izgrađenih građevina može se vršiti ukoliko su građevine u skladu sa ovim Regulacionim planom, a koje su ranije započete, izgrađene, dograđene (u svojim horizontalnim i

vertikalnim gabaritima), rekonstruirane ili sanirane bez odobrenja za građenje, kao i građevine za koje postoji odobrenje za građenje, ali je investitor odstupio od uvjeta propisanih u odobrenju za građenje.

Djelatnosti i uvjeti pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planom predviđenom prostoru

Članak 32.

Regulacionim planom u skladu sa postojećim okruženjem, a u cilju obezbjeđenja povoljnih uvjeta života i rada, kao i u cilju ekonomičnog korištenja infrastrukture planira se izgradnja objekata određene namjene prema formuliranim funkcionalnim zonama (stambena, stambeno - poslovna, poslovna, zona sporta i rekreacije).

Izbor djelatnosti koje se lociraju na ovom prostoru ne smiju ugrožavati čovjekovu okolinu, tj. trebaju biti u skladu sa odredbama važeće zakonske regulative za zaštitu čovjekove okoline.

IV PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavljaju se van snage sve ranije odluke o provodjenju u granicama obuhvata Plana.

Članak 34.

Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Usora".

Dostavljeno:

1. Općinski načelnik,
2. Služba za geodetske poslove,
katastar nekretnina, imovinsko pravne poslove
i urbanizam Općine Usora;
3. Pismohrana.

**PREDSJEDATELJ
OPĆINSKOG VIJEĆA**

IVO SUVALA

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke temelji se na odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH" broj 2/06, 72/07, 32/08 i 4/10), člancima 7., 24 i 37. Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Zeničko - dobojskog kantona", broj: 2/04 i 2/08), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine Federacije BiH", br. 63/04 i 50/07), člancima 23. i 105. Statuta Općine Usora ("Službeni glasnik Općine Usora" broj: 2/08), te Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana središta naseljenog mjesta Sivša, broj: 01-05-39/13.

II. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za donošenje ove odluke je Urbanistički plan središta naseljenih mjesta Sivša i Srednja Omanjska, Općina Usora 2013 - 2025.

III. RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko vijeće Općine Usora je na svojoj sjednici održanoj dana 25.01.2013. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Regulacijskog plana središta naseljenog mjesta Sivša, broj: 01-05-39/08.

Ovim Planom se vrši regulacija pješačkog i kolskog prometa, kao i prometa u mirovanju, neuređenih zelenih površina, planira izgradnja novih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, te se određuje tretman postojećih objekata, prijedlog njihove sanacije, rekonstrukcije, adaptacije ili uklanjanja unutar predmetne stambeno - poslovne zone čije su granice definirane odlukom o izradi.

Zbog rješavanja neuređenog stanja na ovom području Općine i evidentne bespravne izgradnje, a u cilju izraženih potreba građana, potencijalnih investitora, potrebno je usvojiti ovaj provedbeni dokument.

Predlagač smatra da je Odluka utemeljena na Zakonu i predlaže Općinskom vijeću istu na usvajanje.

OBRAĐIVAČ:
Služba za geodetske poslove,
katastar nekretnina,
imovinsko pravne poslove i
urbanizam

PREDLAGAČ:
OPĆINA USORA
OPĆINSKI NAČELNIK

Ilija Nikić

Broj: _____
Datum: _____