

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br.02/06), člana 9. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“ broj: 63/04), člana 36. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine SBK/KBS“, broj11/14), i člana 91. Statuta Općine Travnik („Službene novine Općine Travnik“, broj: 11/05), Općinsko vijeće Općine Travnik na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i :

O D L U K U

o provođenju Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjene dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora unutar obuhvata Regulacionog plana "Aleja-Fakultet" i izmjene dijela Regulacionog plana "HPBŠ", lokalitet "Luke-Pirota" (u daljem tekstu: Regulacionog plana).

Član 2.

Regulacioni plan je provedbeni dokument koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Član 3.

- (1) Sve intervencije u granici obuhvata Regulacionog plana moraju biti u skladu sa istim.
- (2) 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.

Član 4.

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

Član 5.

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

I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

II. TEKSTUALNI DIO:

A. Uvodno obrazloženje

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

C. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

E. ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA

F. DOKUMENTACIJA PLANA

III. GRAFIČKI DIO:

A) IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 01. | Izvod iz Izmjene i dopune Prostornog plana općine Travnik 2003-2020
– Sintezna karta projekcije prostornog uređenja | R 1:25000 |
| 02. | Izvod iz Regulacionog plana "HPBŠ"- Luke-Pirota u Travniku -
Plan prostorne organizacije | R 1:1000 |

B) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- | | | |
|-------|---|----------|
| 03. | Geodetska podloga - postojeće stanje sa granicom obuhvata plana | R 1:1000 |
| 04. | Postojeća namjena površina po zonama | R 1:1000 |
| 05.1. | Valorizacija postojećeg stanja - namjena i spratnost | R 1:1000 |
| 05.2. | Valorizacija postojećeg stanja - bonitet objekata | R 1:1000 |
| 06. | Mreža postojećih infrastrukturnih sistema | R 1:1000 |
| 07. | Postojeća vlasnička struktura | R 1:1000 |
| 08. | Inženjerskogeološka karta | R 1:1000 |
| 09. | Plan rušenja | R 1:1000 |

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- | | | |
|-----|--|----------|
| 10. | Planirana namjena površina po zonama | R 1:1000 |
| 11. | Plan prostorne organizacije | R 1:1000 |
| 12. | Plan uređenja zelenih površina | R 1:1000 |
| 13. | Plan saobraćaja i nivelacije | R 1:1000 |
| 14. | Plan infrastrukture - hidrotehnika | R 1:1000 |
| 15. | Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije | R 1:1000 |
| 16. | Plan infrastrukture - toplifikacija | R 1:1000 |
| 17. | Plan infrastrukture - sintezna karta | R 1:1000 |
| 18. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R 1:1000 |
| 19. | Plan parcelacije | R 1:1000 |

II. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

Prostorna cjelina, granice i namjena površina

Član 6.

- (1) Prostorni obuhvat Regulacionog plana «Aleja-Fakultet» i izmjene dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“ je definisan Odlukom o izradi, a obuhvata prostor definisan na sljedeći način:
- (2) Sa sjeverne strane granica plana počinje u točki 1. (X=6472293.5420, Y=4898228.0130), odakle se dužinom granice parcela označene kao k.p.br. 1863/1, k.o. Travnik, južno, spušta do točke 2. (X=6472442.0314, Y=4898030.1548) i granice putne parcele, označene kao k.p.br. 3908/1, k.o. Travnik, odakle sječe glavnu saobraćajnicu do točke 3. (X=6472442.9750, Y=4898005.9739), koja se nalazi na zelenom pojasu same Aleje. Od točke 3. do točke 4. (X=6472521.3376, Y=4898008.9379) linija obuhvata ide ka istoku, paralelno sa saobraćajnicom, odakle se ponovo spušta južno do točke 5. (X=6472523.4869, Y=4897938.0299) i korita rijeke Lašve. Linija obuhvata, između točke 5. i točke 6. (X=6472532.7440, Y=4897918.4160) prelazi preko rijeke, odakle duž korita i granice parcele označene kao k.p.br. 3900/1, k.o. Travnik, ide istočno do mosta i točke 7. (X=6472594.7140, Y=4897935.0220). Linija obuhvata, od točke 7. ide granicom lokalne saobraćajnice, ka jugu i

točke 8. (X=6472604.0590, Y=4897832.7730) koja se nalazi na raskrižju lokalne saobraćajnice, odakle u pravcu zapada, duž saobraćajnice i parcele označene kao k.p.br. 2066, k.o. Travnik ide do točke 9. (X=6472515.6790, Y=4897855.7300), nakon koje presijecajući parcelu označenu kao k.p.br. 2073/1, k.o. Travnik ide do točke 10. (X=6472403.1690, Y=4897832.5890). Od točke 10., duž južne granice parcele k.p.br.2093/2, k.o. Travnik, ide do točke 11.(X=6472323.2470, Y=4897837.5030), nakon koje se linija obuhvata vraća ka sjeveru i točki 12 (X= 6472318.4867, Y=4897922.1963), koja se nalazi u koritu rijeke Lašve, te prateći granicu rijeke ka istoku dolazi do točke 13 (X=6472402.2830, Y=4897924.0200). Nastavljajući ka točki 14 (X=6472419.2057 Y=4897939.4291) presijeca se parcela označena kao k.p.br. 3900/1, k.o. Travnik i rijeka Lašva, a nastavljajući dalje ka točki 15 (X=6472413.3695, Y=4898024.4380) presijeca se cijela Aleja sa svim kolskim i pješačkim saobraćajnicama. Od točke 15, do točke 16 (X=6472130.3190, Y=4898077.5870) i kružnog toka, ide se sjevernom granicom glavne saobraćajnice, nakon koje se skreće u pravcu sjevera do točke 17. (X=6472130.5460, Y=4898172.4650) i skretanja u jednosmjernu saobraćajnicu prema naselju Grozdovi. Južnom stranom jednosmjerne saobraćajnice linija obuhvata se nastavlja do početne točke 1 gdje se linija obuhvata i zatvara.

- (3) Linijom obuhvata regulacionog plana obuhvaćene su parcele označene kao k.p.br. 1863/27, 1863/26, 1863/21, 1863/29, 1863/28, 1863/31, 1863/22, 1863/46, 1863/47, 1863/23, 1863/25, 1863/32, 1863/30, 1863/33, 1863/34, 1863/35, 1863/36, 1863/37, 1863/38, 1863/39, 1863/40, 1863/41, 1863/42, 1863/43, 1863/44, 1863/45, 1863/6, 1863/7, 1863/4, 1863/24, 1863/9, 1863/10., 1863/8, 1863/5, 1863/11, 1863/12, 1863/15, 1863/17, 1863/16, 1863/14, 1863/13, 1863/18, 1863/19, 1863/20, 1858, 1859/1, 1860/1, 1860/2, 1859/2, 1857/4, 1857/5, 1857/1, 1857/3, 1857/7, 1857/2, 1857/6, 1857/8, 1857/9, 1857/10, 1857/11, 2096/2, 2096/1, 2096/4, 2096/7, 4016/3, 2097/1, 2097/2, 2094/3, 2093/2, 2074/2, 2092, 2093/1, 2091/1, 2093/3, 2091/2, 2070, 2071, 2072, 2073/2, 2073/1, 2069, 2068, 2067, 2106, sve k.o. Travnik, i dijelovi parcela, označenih kao k.p.br. 3908/1, 4016/1, 2096/2, 2105, 3900/1, 2094/1, sve k.o. Travnik

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 8.37 ha.

Granice prostorne cjeline koja je obuhvaćena Regulacionim planom „Aleja-Fakultet“ i izmjenom i dopunom Regulacionog plana «HPBŠ», lokalitet „Luke-Pirota“ u Travniku (u daljem tekstu: Regulacioni Plan) prikazane su u grafičkom dijelu Plana.

Namjena pojedinih površina i objekata u granicama obuhvata Plana određena je u grafičkom dijelu Plana.

Način provođenja Regulacionog plana

Član 7.

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

- izdavanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje ili za izvođenje drugih radova i odobrenja za upotrebu građevina i radova – isključivo za građevine i radove koji su predviđeni Izmenom Plana, i odbijanja takvih zahtjeva za građevine i radove koji nisu predviđeni, odnosno koji nisu u skladu sa Izmenom Plana,
- stručne kontrole izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova u skladu s Izmenom Plana i izrade izvedbenih projekata u skladu s urbanističkom saglasnosti,
- redovne i efikasne inspeksijske konrole svih aktivnosti u prostoru koji je obuhvaćen Izmenom Plana, a naročito aktivnosti izvođenja građevinskih ili drugih radova za koje je potrebno odobrenje, i sprečavanja aktivnosti koje nisu predviđene Izmenom Plana ili nisu u skladu sa odobrenjem za građenje ili odobrenjem za izvođenje drugih radova.

Član 8.

U sklopu površine obuhvaćene granicom iz člana 6. ove Odluke, omogućava se korištenje površina prema slijedećim namjenama:

- Individualno stanovanje
- Kolektivno stanovanje
- Kolektivno stanovanje sa poslovanjem
- Poslovanje
- Zdravstvo
- Obrazovanje, vaspitanje i socijalna zaštita
- Kultura
- Sport
- Infrastruktura
- Parkiralište
- Park/uređena zelena površina javnog korištenja
- Zelena površina u okviru privatne parcele
- Kolska saobraćajnica
- Pješačka saobraćajnica
- Igralište/površina za sport, rekreaciju i zabavu

Međusobni odnos i raspored površina je definisan u grafičkom dijelu plana i ne može se mijenjati.

III. URBANISTIČKO - TEHNIČKI I DRUGI USLOVI

Član 9.

Građenje i uslovi korištenja zemljišta na području obuhvaćenog granicom iz člana 7. se vrši na osnovu Plana. Planom su razrađene osnovne smjernice za postojeće i novoplanirane objekte, saobraćajne koridore i infrastrukturne objekte, slobodne i zelene površine, kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova.

Izuzetak od primjene urbanističko-tehničkih uslova utvrđenih ovom Odlukom su planska rješenja na lokacijama vezanim za *Zahtjev za implementaciju primjedbi u nacrt Regualcionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjene dijela Regulacionog plana „HPBS“, lokalitet „Luke-Pirota“ br. 04/04-19-3-58/25 od 30.01.2026. godine*, dostavljena od strane Nosioca pripreme Plana (Primjedbe pod rednim brojem 1, 2, C, 7 i 7a).

Planiranim rješenjima na pomenutim lokacijama, se ne mogu ispoštovati minimalni urbanističko-tehnički uslovi ni važeći standardi prostornog planiranja, na šta smo i tokom procesa izrade prednacrta i nacrta Plana ukazivali podnosiocima zahtjeva i Službi.

To se odnosi na obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta u odnosu na planirani BGP, maksimalni koeficijent izgrađenosti i minimalni koeficijent ozelenjenosti u okviru građevinskih parcela planiranih objekata, neadekvatno rješenje kolskih i pješačkih komunikacija, nepoštovanje udaljenosti između planiranih i postojećih objekata, kao ni udaljenosti od granica građevinskih parcela.

Dodatno, na lokaciji označenoj kao primjedba br. 7 je izražen rizik od pojave klizišta, uz upitnu stabilnost terena i potencijalno ugrožavanje stabilnosti izgrađenih objekata.

Navedeni faktori predstavljaju ozbiljna ograničenja i konfliktne situacije na predmetnim lokacijama.

Prilikom pokretanja daljih postupaka, posebno u fazi ishodovanja urbanističke saglasnosti i izrade projektne dokumentacije, neophodno je posebnu pažnju posvetiti navedenim ograničenjima, te kroz detaljniju razradu i odgovarajuća stručna rješenja osigurati ispunjenje minimalnih urbanističko-tehničkih uslova.

Član 10.

Urbanističko-tehnički uslovi utvrđuju: regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, procenat izgrađenosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja u odnosu na javni put, visinu i odstojanje građevine od susjednih parcela, odnos prema postojećim objektima, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina.

Regulaciona linija

Član 11.

Regulaciona linija je planska linija definisana kroz grafički dio i priloge plana, te se ne može mijenjati. Regulacionom linijom definisani su međusobni prostorni odnosi između površina javnog i privatnog korištenja i poklapa se sa linijama granica parcele prema saobraćajnici. Granica građevinske parcele ili građevinske površine objekta ne može prelaziti regulacionu liniju.

Koordinate regulacionih i građevinskih linija date su kao sastavni i obavezujući dio plana. Građevinske i regulacione linije su obavezujuće za investitora, projektanta i izvođača.

Građevinska linija

Član 12.

Građevinska linija je planska linija definisana kroz grafički dio i priloge plana. Označava liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Dogradnja postojećih objekata, kao i izgradnja novih objekata, moguća je samo u okviru Planom utvrđenih građevinskih linija. Građevinska linija označava površinu na kojoj je omogućena dogradnja ili izgradnja objekata, u okviru parcele privatnog vlasništva, uz uslov da se zadovolji stepen i koeficijent izgrađenosti propisan ovim Planom. Također, građevinske linije definisane Planom predstavljaju maksimalnu distancu izgradnje objekata u odnosu na susjedne parcele za koju nije potrebna saglasnost vlasnika susjedne parcele. Izuzetno, ova udaljenost može biti manja ukoliko se radi o parcelama unutar zona individualnog stanovanja i uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Građevinsku liniju utvrđenu planom mogu preći za maksimalno 1,5 metar, arhitektonsko-oblikovni elementi kao što su nadstrešnice, terase i balkoni. Navedeni istaci mogu biti realizovani samo na visini kote ploče iznad prizemne etaže objekta. Ukoliko se u toku pribavljanja urbanističke saglasnosti utvrdi da, zbog imovinsko pravnih odnosa, nije moguće realizovati planirani objekat u predviđenom gabaritu neophodno je izvršiti povlačenje planirane regulacione i građevinske linije objekta na ivicu pripadajuće parcele. Planirane građevine čija se građevinska linija nalazi na ivici parcele susjeda mora imati zabati zid.

Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje podzemnih ili nadzemnih vodova. Podzemna etaža ne smije ugroziti objekte na susjednim parcelama. Površina podzemne građevinske etaže ne smije izlaziti iz gabarita nadzemne građevinske etaže za više od 30% njene površine. Podzemna građevinska linija za potrebe izgradnje parking prostora definisana je u grafičkom dijelu plana i realizuje se isključivo prema ovim granicama.

Građevinska parcela

Član 13.

Građevinska parcela je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini, odnosno zemljište na kojem je pridviđeno građenje. Planom je utvrđen prijedlog parcelacije (veličina i oblik) koji definiše način formiranja građevinskih parcela. Prijedlog parcelacije može se mijenjati u zavisnosti od vlasničkih odnosa i zajedničkih interesa susjeda, pri čemu ne smije ugroziti

osnovna koncepcija namjene površina definisanih Planom, planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

U zavisnosti od potrebe potencijalnih investitora omogućeno je spajanje građevinskih parcela u urbanističke cjeline (spajanje više građevinskih parcela u jednu), kao i formiranje manjih građevinskih parcela iz jedne veće, na način kako je to predviđeno Planom. U slučaju formiranja manjih građevinskih parcela iz jedne veće, novoformirane parcele ne smiju imati površinu manju od 300m².

Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterijume izgradnje date Planom.

Koeficijent i procenat izgrađenosti

Član 14.

Koeficijent i procenat izgrađenosti su definisani ovom Odlukom, te kroz grafički i tekstualni dio plana. Koeficijent i procenat izgrađenosti regulišu osnovni odnos površine izgrađenih naspram neizgrađenih površina.

Stepen izgrađenosti unutar granica obuhvata plana ne smije biti veća od 30%, a koeficijent izgrađenosti unutar istih granica ne smije biti veći od 1.35.

Stepen izgrađenosti parcela individualnog stanovanja ne smije biti veći od 50%, a koeficijent izgrađenosti unutar ovih parcela ne smije biti veći od 1.

Stepen izgrađenosti parcela višeporodičnih stambeni i stambeno-poslovnih objekata ne smije biti veći od 40%, a koeficijent izgrađenosti unutar ovih parcela ne smije biti veći od 2.5, a može da se uveća za maksimalno 20% na obrazložen zahtjev i ukoliko su ispunjeni ostali uslovi, posebno oni koji se odnose na obezbjeđivanje odgovarajućeg broja parking mjesta i minimalnog procenta zelene površine u okviru građevinske parcele, najveću dozvoljenu spratnost objekta, minimalnu međusobnu udaljenost objekata, ograđivanje objekta, minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije i druga relevantna pravila izgradnje za pojedine zone.

Izmjenama gabarita postojećih objekata, ili dogradnjom novih građevinskih površina, ne smiju se ugroziti propisani koeficijenti i procenti izgrađenosti.

Visina i etaže objekata

Član 15.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno, do vrha nadzide potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena). Prosječna visina etaže stambenog prostora iznosi 280 cm.

Etaže objekta su: podrum, suteran (Su), prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Pk).

Podrumom se smatra najniža etaža zgrade, koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 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.

Suteran je etaža djelimično 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% i 50%).

Spratnost postojećih i planiranih objekata, te odstojanje od građevinskih linija i susjednih parcela utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati.

Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, mansarde, ravnog ili kosog krova. Izbor forme završne etaže treba uskladiti sa ambijentom u neposrednom okruženju.

Spratnost objekta na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena. Spratnost objekta se računa od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu.

Nivelacione kote objekata

Član 16.

Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti od istih uvećane minimalno za 15 cm.

Odnos prema postojećim objektima

Član 17.

Tretman i intervencije na izgrađenim objektima unutar granica Plana se definišu kako slijedi:

- Postojeći objekti mogu se sanirati, redizajnirati, rekonstruisati, dograditi, nadograditi, te izvršiti zamjena građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija i urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa postavkama Plana
- Postojeći objekti se mogu proširiti u odnosu na postavljene građevinske linije i u skladu sa propisanim stepenom i koeficijentom izgrađenosti na parceli.
- Kod zamjene građevinskog fonda, novi objekat mora biti povučen na utvrđenu građevinsku liniju, koja je sastavni dio grafičkog dijela ovog Plana
- U sklopu postojećih stambenih objekata, moguće je odobriti promjenu namjene u dijelu prizemlja, za potrebe poslovnih sadržaja u skladu s namjenom prostora
- Dogradnja postojećeg objekta se može odobriti u skladu odredbama o regulacionim i građevinskim linijama (tekstualni i grafički dio, te prilozi Plana) određenim ovim Planom
- Na objektima koji su Planom predviđeni za rušenje zbog izgradnje infrastrukturnih koridora, ili drugih prostornih zahvata propisanih ovim Planom, ne mogu se vršiti intervencije koje povećavaju materijalnu vrijednost objekta, dok je moguće odobriti intervencije u cilju redovnog održavanja objekta
- Stambeni prostor se može pretvoriti u poslovni prostor, u prizemlju individualnih i kolektivnih stambenih objekata. Ovi poslovni prostori se mogu namijeniti za sadržaje koji svojom funkcijom ne ugrožavaju prirodnu sredinu, kvalitet i uslove stanovanja, ili izazivaju opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja više nego što je to predviđeno Planom. Stambeni prostor se može pretvoriti u poslovni i na višim etažama, za djelatnosti koje ne ometaju primarnu funkciju stanovanja (poslovni uredi, ordinacije i sl.)

Projektovanje i arhitektonsko oblikovanje objekata

Član 18.

Unutar granica Plana projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih objekata, odnosno intervencije na postojećim objektima, vrše se prema sljedećim smjernicama:

- Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje, te izgradnje novoplaniranih objekata, potrebno je prilagoditi ambijentalnom izrazu i arhitektonskim elementima koji neće ugroziti postojeće okruženju
- Kod izgradnje zamjenskih ili novih objekata potrebno je slijediti savremeni arhitektonski pristup, korištenjem savremene interpretacije tradicionalnih oblikovnih elemenata, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza
- Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama
- Prije izdavanja odobrenja za građenje i izrade glavnog projekta za izgradnju i određene vrste intervencija na postojećim objektima, obavezna je izrada idejnog projekta izrađenog na osnovu Plana i uslova datih od strane nadležnog organa Općine
- Svi novoplanirani arhitektonski objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama ovog Plana i u skladu sa važećim propisima
- Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa uslovima predviđenim za VIII MCS
- Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu
- Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača
- Pomoćni sadržaji za novoplanirane i zamjenske objekte, kao što su garaže, ostave i sl., potrebno je riješiti unutar građevinskih linija i u okviru gabarita osnovnog objekta
- Na području Plana ne dozvoljavaju se intervencije na poslovnim objektima, objektima individualnog i kolektivnog stanovanja (ustakljivanje balkona, zaziđivanje ili probijanje otvora, koji nisu predviđeni izvornom projektnom dokumentacijom), bez prethodne saglasnosti Općine ili prijedloga sistemskog rješenja za cjelokupni objekat
- Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, strehu je potrebno orjentisati paralelno pružanju ulice. Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, a koji se nalaze na kosom terenu, najmanje jedna krovna ravan mora imati strehu paralelnu sa izohipsama
- Nagib kosih krovova je potrebno prilagoditi nagibu na susjednim objektima. Za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib krovnih ravni je 30°
- Krovni pokrivač je potrebno uskladiti sa načinom pokrivanja koji preovladava u naselju
- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom i četvorovodnih krovova
- U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih

jedinica, ali bez realizacije krovnih badža. Osvjetljenje ovakvih prostora se omogućava korištenjem prozora u ravni krovne plohe

- Stambeni prostor se može oblikovati kao poslovni prostor, u prizemlju individualnih i kolektivnih stambenih objekata. Ovi poslovni prostori se mogu namijeniti za sadržaje koji svojom funkcijom ne ugrožavaju prirodnu sredinu, kvalitet i uslove stanovanja, ili izazivaju opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja više nego što je to predviđeno Planom. Stambeni prostor može se pretvoriti u poslovni i na višim etažama, za djelatnosti koje ne ometaju primarnu funkciju stanovanja (poslovni uredi, ordinacije i sl.). Poslovni objekti mogu se formirati kao stambeno-poslovni, te se manje parcele mogu spojiti u jednu veću ukoliko se za to ukaže potreba (Poslovni objekti u ulici Ferida Dizdarevića).
- Podrumi se mogu realizirati kod izgradnje svih građevina u skladu sa geoloških, geomehničkim, hidrogeološkim i inženjersko-geološkim osobinama tla. Prilikom izgradnje podrumskih etaža neophodno je obezbijediti odgovarajuće tehničke mjere u cilju održanja stabilnosti terena, odnosno zaštite od podzemnih i površinskih voda
- Pomoćni objekti moraju biti izvedeni u čvrstom materijalu, a u skladu sa materijalizacijom osnovnog objekta na parceli. Spratnost pomoćnih objekata ne može prelaziti etažu prizemlja (P)
- U okviru Plana ograničiti djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad granice dozvoljene za život u centru.

Uslovi uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina

Član 19.

- Javne površine (parkovske i druge zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.) ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima
- Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih objekata, te na Planom utvrđenim parking prostorima
- Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina
- U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila u hitnim slučajevima
- Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila
- Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizulne komunikacije vezane za pješačka kretanja, telefonske govornice, vodene elemente i sl.)
- Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka
- Za područje izgradnje uređenih zelenih površina javnog korištenja (parkova), igrališta i pješačkih saobraćajnica obavezna je izrada projekta vanjskog uređenja, odnosno projekata sadnje i hortikulturnog uređenja zemljišta.

IV UREĐENJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Član 20.

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 minimalnim uređenjem građevinskog zemljišta se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmještanje 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.

Slobodne i zelene površine

Član 21.

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko-psihološke funkcije, treba da obezbjedi ugodan ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova i sl..

Planom je predviđena izgradnja novih zelenih površina javnog korištenja koje, u kombinaciji sa pješačkim tokovima, trebaju omogućiti sistemsko korištenje zelenila unutar područja izrade Plana. Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30% zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.

Planom se utvrđuju slijedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine privatnih parcela
- Zelene površine javnog korištenja
- Zelene površine stambeno-poslovnih blokova
- Zečene površine specijalne namjene

Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija, ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari. Obodom zelenih površina se ne može odobriti postavljanje stalnih ili privremenih objekata. Prilikom izgradnje zelenih površina postojeće kvalitetno drveće je potrebno zadržati.

Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zonama individualne stambene izgradnje treba, u maksimalnom obimu, ozeleniti okućnice i vrtove. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina. Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljnih jama, obavezno je skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je ovisna o bonitetu poljoprivrednog zemljišta. Lokacije deponije plodnog zemljišta utvrđuje se u postpuku izdavanja urbanističke saglasnosti.

Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U slučaju formiranja linijskog zelenila potrebno je zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje posjeduju estetsko-dekorativnu i zaštitno-sanitarnu ulogu. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.

Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Na ovim parcelama omogućava se izgradnja različitih vrtno-arhitektonskih elemenata. Izbor vrsta treba da bude raznovrstan, u funkciji

dekoracije i upoznavanja stanovnika sa biljnim bogatstvom. Posebnu pažnju obratiti na odabir biljnih vrsta, koje će moći obezbjediti zaštitu od buke, prašine i sl.

Saobraćaj u mirovanju

Član 22.

Saobraćajne površine i površine za parkiranje su utvrđene kroz tekstualni i grafički dio plana. Parkiranje se mora obezbjediti u sklopu pripadajuće parcele i na predviđenim parking površinama. Interni saobraćaj u okviru građevinskih parcela realizuje investitor.

Za potrebe parkiranja planiranih objekata neophodno je obezbjediti najmanje jedno parking mjesto po stanu, odnosno jedno parking mjesto prema vrsti djelatnosti u objektu.

Unutar saobraćajnih koridora se ne mogu postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture koje će ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja.

Izgradnja podzemnih parking garaža je omogućena na dvije lokacije, unutar građevinskih površina koje su definisane u grafičkom dijelu plana.

Izgradnja pomoćnih i privremenih objekata

Član 23.

Pomoćni objekti

Postojeći pomoćni objekti se mogu rekonstruisati, redizajnirati i sanirati u skladu sa grafičkim dijelom plana i ukoliko je za iste pribavljeno odobrenje za građenje. Izgradnja garažnog prostora se može odobriti, s tim da se lociranje izvrši na način da je pomoćni objekat udaljen minimalno 5,0 m od vanjske linije javne saobraćajnice.

Izgradnja novih pomoćnih objekata se može odobriti unutar građevinske površine definisane sa građevinskim linijama i u skladu sa propisanim stepenom i koeficijentom izgrađenosti na parceli. Gabariti novih pomoćnih objekata moraju biti udaljeni minimalno za 2 m od granice susjednih parcela. Izuzetno, ova udaljenost može biti manja prema susjednim parcelama individualnog stanovanja i uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

U pomoćne objekte spadaju ostave i nadstrešnice za ogrjev, alat, namirnice ili garažiranje vozila. Površina pomoćnog objekta ne smije prelaziti bruto građevinsku površinu od 35 m². Dozvoljena spratnost pomoćnog objekta je jedna etaža iznad kote terena, sa maksimalnom visinom vijenca objekta od 4,0m.

Privremeni objekti

Privremeni objekti se mogu odobriti samo za potrebe izgradnje objekata.

Ljetne bašte

Ljetnje bašte se mogu odobriti uz postojeće ugostiteljske objekte, u skladu s Planom i odlukama Općine i na dijelu površine na kojem se ne odvija kolski saobraćaj. Ljetnje bašte se ne mogu zatvarati u cilju stvaranja zimskih bašti.

Zaštita standarda stanovanja i sprječavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

Član 24.

U svrhu zaštite kvaliteta stanovanja, kod realizacije građevina treba preduzeti mjere zaštite od buke, vibracija i poslovnih aktivnosti unutar.

Unutar obuhvata se ne mogu locirati objekti koji zahtijevaju deponovanje i primjenu biološko-hemijskih ili radioaktivnih materija, koji su izvori buke, zagađenja i proizvode vibracije, te koji mogu imati nepovoljan uticaj na kvalitet života stanovnika.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

Član 25.

U toku razrade i provođenja Plana potrebno je primjenjivati principe urbanističko-tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za okupljanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno osoba koja koriste tehnička i ortopedska pomagala.

Nivelete pješačkih saobraćajnica, prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja. Neophodno je obezbjediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl. Osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima ne smiju imati prepreke u kretanju javnim površinama. Autobuska stajališta moraju imati površinu u istoj razini sa podom javnog prevoznog sredstva.

U svim javnim, društvenim i stambeno-poslovnim objektima sa parking površinama, potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima. Ova parkirališta moraju biti smještena najbliže ulaznim particijama objekata. Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% ukupnog kapaciteta parkirališta namijenjenog licima sa umanjenom sposobnošću kretanja. Površina parking mjesta mora biti 5,0x3,0 m, izvedena sa ukošenim rubnikom minimalne širine 100 cm, kako bi se povezala sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 120 cm, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 180 cm. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 100 cm. U svim javnim objektima moraju se obezbjediti liftovi ili rampe za podizanje i spuštanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima. Prolazi i ulazna vrata javnih objekata ne smiju biti manja od 180 cm. Svi javni objekti moraju imati toalet za invalide.

Prometna signalizacija (semafori) mora emitovati (pored svjetlosne) zvučne signale.

Ograde

Član 26.

Ograde uz individualne stambene objekte, izgrađene od solidnih materijala (beton, kamen, drvo, čelik i sl.) ne smiju prelaziti visinu od 1.2 m, i moraju biti transparentne u omjeru od 50% svoje površine.

Reklame

Član 27.

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar mogu se odobriti na osnovu odobrenja nadležne službe Općine Travnik. Svi reklamni uređaji moraju biti locirani unutar građevinske parcele i propisno osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje saobraćaja.

Skloništa

Član 28.

Na sigurnost ljudi i materijalnih dobara mogu uticati zemljotresi, ratna djelovanja, prirodne i ljudskim djelovanjem izazvane nepogode i katastrofe.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, za potrebe odbrane i civilne zaštite, na području koje je obuhvaćeno granicama obuhvata Plana, 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).

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 29.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod slijedećim 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, može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom

Ako se utvrdi da razvoju ovog Plana nedostaju odgovarajuća sredstva za njegovu realizaciju, moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2 ovog člana.

Član 30.

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

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

PREDSJEDATELJICA OPĆINSKOG
VIJEĆA TRAVNIK

SREDNJOBOSANSKI KANTON
OPŠTINA TRAVNIK
OPŠTINSKO VIJEĆE

Vlatka Lovrinović, dipl.teolog, v.r.

Broj:

Datum: