

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" br. 49/06), člana 35. Zakona o prostornom uređenju i građenju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 7/13, 16/13, 6/15, 7/17 i 8/22) i člana 17. Statuta Grada Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 10/18 i „Službene novine Grada Goražde”, br. 05/18), Gradsko vijeće Grada Goražde na dvadesetoj redovnoj sjednici održanoj dana 17.08.2023. godine, **d o n o s i:**

## **ODLUKU O USVAJANJU I PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA „VITKOVIĆI“ U GORAŽDU**

### **I. ODLUKA O USVAJANJU IZMJENE PLANA**

#### **Član 1.**

Ovom Odlukom usvajaju se i donose Izmjene Regulacionog plana „Vitkovići“ Goražde (u daljem tekstu Plan), izrađen od strane nosioca izrade „Urbis Centar“ d.o.o. Banja Luka.

#### **Član 2.**

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

#### **Član 3.**

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

### **I. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

### **II. TEKSTUALNI DIO:**

Uvodno obrazloženje

- 1) IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE
  - A) IZVOD IZ URBANISTIČKIG PLANA „GORAŽDE 2000“
  - B) IZVOD IZ IZMJENA RP „VITKOVIĆI“ U PROTEKLOM PERIODU
  - C) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
- 2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
- 3) ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA

### **III. GRAFIČKI DIO:**

- 1) URBANISTIČKA OSNOVA

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| A) IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE |  |                       |
| 1.I   | Izvod iz UP Goražde 2000<br>- Namjena površina – uže urbano područje | R=1:10000<br>R=1:1000 |
| 1.II  | Izvod iz RP “Vitkovići” – izmjena plana (08/13)                      |                       |
| B) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA                          |  |                       |
| 2.I   | Geodetska podloga  |                       |
| 2.II  | Namjena površina   | R=1:1000              |
| 2.III-a   | Valorizacija – spratnost i namjena objekata                          | R=1:1000              |
| 2.III-b   | Valorizacija - nonitet objekata                                      | R=1:1000              |
| 2.IV  | Inženjersko - geološka karta   | R=1:1000              |
| 2.V   | Sintezna karta infrastrukture  | R=1:1000              |
| 2.VI  | Vlasnička struktura  | R=1:1000              |
- 2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
- |       |   |          |
|-------|---|----------|
| 3.I   | Plan namjene površina                         |          |
| 3.I-a | Plan uklanjanja objekata                      | R=1:1000 |
| 3.II  | Plan prostorne organizacije                   | R=1:1000 |
| 3.III | Plan saobraćaja i nivelacije                  | R=1:1000 |
| 3.IV  | Sintezna karta infrastrukture                 | R=1:1000 |
| 3.V   | Plan građevinskih i regulacionih linija       | R=1:1000 |
| 3.VI  | Plan parcelacije - površine i brojevi parcela | R=1:1000 |
| 3.VII | Plan uređenja ozelenjenih i javnih površina   | R=1:1000 |

## II. ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENE PLANA

### Član 4.

Prostorna cjelina, granice i namjena površina

Prostorni obuhvat izmjene Regulacionog plana «Vitkovići» je definisan Odlukom o izradi, a obuhvata područje između magistralnog puta Foča-Goražde na sjeveru, lijeve obale rijeke Drine na jugu, fabrike Azota na sjeveroistoku, te uključuje naselje Čovčići na zapadu.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 26 ha.

Granice prostorne cjeline koja je obuhvaćena izmjenom Regulacionog plana «Vitkovići» u Goraždu (u daljem tekstu: Izmjena Plana) prikazane su u grafičkom dijelu Izmjene Plana.

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



## Način provođenja Izmjene Plana

### Član 5.

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

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

### Član 6.

U sklopu površine obuhvaćene granicom iz člana 4. ove Odluke, omogućava se korištenje površina prema sljedećim namjenama:

- Individualno stanovanje
- Individualno stanovanje sa poslovanjem
- Višeporodično (kolektivno) stanovanje
- Višeporodično (kolektivno) stanovanje sa poslovanjem
- Poslovanje
- Zdravstvo i zdravstvena zaštita
- Obrazovanje, vaspitanje i socijalna zaštita
- Kultura
- Sportski sadržaji
- Vjerski sadržaji
- Infrastruktura
- Parkirališta
- Parkovi/uređene zelena površine javnog korištenja
- Zelene površine u okviru privatnih parcela
- Cestovne saobraćajnice
- Pješačke saobraćajnice
- Igrališta/površine 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 7.

Građenje i uslovi korištenja zemljišta na području obuhvaćenog granicom iz člana 5. 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.

## **Član 8.**

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**

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. Granica građevinske parcele ili građevinske površine objekta ne može prelaziti regulacionu liniju.

### **Građevinska linija**

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 maksimalne distance izgradnje objekata u odnosu na granice susjednih parcela za koje 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. Građevinske linije utvrđene planom mogu preći arhitektonsko-oblikovni elementi objekata, kao što su nadstrešnice, terase i balkoni, za maksimalno 2,0 metra. 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.

### **Građevinska parcela**

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 300m<sup>2</sup>.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa i optimalnog funkcionisanja životnog prostora građevinskih parcela, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje, te da postoji međusobna saglasnost vlasnika zemljišta.

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

### **Koeficijent i procenat izgrađenosti**

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 veći od 30%, a koeficijent izgrađenosti unutar istih granica ne smije biti veći od 1. Stepen izgrađenosti parcela individualnog stanovanja ne smije biti veći od 50%, a koeficijent izgrađenosti unutar ovih parcela ne smije biti veći od 1.

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

### **Visina i etaže objekata**

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 1,20m. 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 (Po), suteran (Su), prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Pk) i mansarda (M).

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekata.

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.



Suteren 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.

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

### **Nivelacione kote objekata**

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

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**

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 Grada
- 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 Grada 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  $30^\circ$
- 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.
- 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 obezbjediti 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**

- 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 9.**

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.

##### **Član 10.**

###### **Slobodne i zelene površine**

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 uz saobraćajnice / linijsko zelenilo
- Zečene površine ograničenog korištenja

Površine utvrđene prema nekoj 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. Na dijelovima parcele udaljenim od saobraćajnica podstiče se formiranje voćnjaka. 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 obezbijediti zaštitu od buke, prašine i sl.

## **Član 11.**

### **Saobraćaj u mirovanju**

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

Za potrebe parkiranja planiranih objekata neophodno je obezbijediti 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 visokog zelenila ili graditi fizičke strukture koje će ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja.



## Član 12.

### Izgradnja pomoćnih i privremenih objekata

#### 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 m<sup>2</sup>. Dozvoljena spratnost pomoćnog objekta je jedna etaža iznad kote terena, sa maksimalnom visinom vijenca objekta od 4,0m.

#### Privremeni objekti

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

Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga, može se odobriti postavljanje privremenih tipskih prenosnih objekata (kioska) na javnim površinama na kojima neposredno ne predstoji izgradnja planiranih stalnih objekata.

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

Za lociranje privremenih objekata na javnim površinama izrađuju se detaljni urbanističko - tehnički uslovi, po pravilu za koncentrisanu izgradnju tih objekata na lokalitetima koje odredi gradski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja. Ovim dokumentom preciznije se definišu namjena objekata, gabariti, položaj, izgled, tip prenosnih objekata (kioska) i dr. Za ove objekte može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, koji ne predstavlja građevinsku parcelu i nije predmet parcelacije.

#### Ljetne bašte

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

## Član 13.

### Zaštita standarda stanovanja i sprječavanje nepovoljnih uticaja na okoliš

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.

#### **Član 14.**

**Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja**

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 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 ivičnjakom 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, ivičnjak 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.

#### **Član 15.**

##### **Ograde**

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.

#### **Član 16.**

##### **Reklame**

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



## Član 17.

### Skloništa

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 18.

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 organ gradske uprave ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Gradskom 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 19.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Grada Goražde“.

Broj: 01-02-1-3306  
Goražde, 17.08.2023. godine

  
Predsjedavajući Vijeća  
Bajro Obuća