

B O S N A I H E R C E G O V I N A
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Broj:

Bihać, 06.12.2017. godine

Na osnovu člana 52. stav 1. tačka b) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ br. 13/15) i člana 183. Tačka 2. Poslovnika Gradskog vijeća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ br. 03/16), Gradonačelnik u svojstvu predlagača odluka i drugih akata:

O D R E Đ U J E

Izvjestioca, Vanesu Arnautović, dipl.ing.arh., na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

- a) Prijedlog Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“
- b) Nacrt Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI galerija“

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za urbanističko planiranje i građenje

Broj: _____

Bihać, 06.12.2017. godine

GRADSKO VIJEĆE BIHAĆ

PREDMET: Prijedlog Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“ sa Nacrtom Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI galerija“, dostavlja se.-

Na osnovu člana 52. stav (1), tačka a) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća” br. 13/15), u prilogu vam dostavljamo Prijedlog Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“ sa Nacrtom Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI galerija”, sa molbom da istu razmotrite i usvojite u prezentiranom tekstu.

O b r a z l o ž e n j e

I Pravni osnov za donošenje

Pravni osnov za donošenje Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“ sadržan je u odredbama člana 51. stav (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“ broj 12/13, 3/16) kojim je propisano da je postupak usvajanja i donošenja planskog dokumenta iz nadležnosti općine istovjetan postupku za donošenje općinskih odluka, propisanim statutom općine, te odredbama člana 51. stava (3) kojim je propisano da nakon usvajanja Nacrta planskog dokumenta, isti se stavlja na javnu raspravu pod uslovima i u trajanju utvrđenom u Odluci o pristupanju izradi planskog dokumenta, a najduže od tri mjeseca.

Član 35. stav (1), tačka h) Statuta Grada Bihaća (“Službeni glasnik Grada Bihaća” br. 13/15) propisuje da Gradsko vijeće donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući i zoniranje.

II Objašnjenja važnijih aktivnosti i drugih okolnosti od značaja za donošenje predmetne Odluke

Gradsko vijeće Bihać je na svojoj 5. sjednici održanoj dana 26.01.2017. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta „BBI galerija“ („Službeni glasnik Grada Bihaća“ br. 2/17).

Nakon donošenja navedene Odluke, izvršene sljedeće aktivnosti:

- Izrađen je dopunjeni Projektni program za pripremu i izradu Urbanističkog projekta „BBI galerija“, br. 03/1-23-1-SL/17 od 20.03.2017. godine, koji sadrži: Projektni program, br. 03/1-23-1-1195 od 03.02.2017. godine i Dopunu Projektnog programa, br. 03/1-23-1-SL/17 od 17.03.2017. godine, shodno članu 71. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (“Službene novine F BiH” br. 63/04, 50/07, 84/09);
- Pribavljeni su podaci, mišljenja i očitovanja: „BH Telecom“ d.d. Sarajevo – Direkcija Bihać, JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo – Podružnica Elektrodistribucija, JP „Vodovod“ d.o.o. Bihać, JU „Zavod za prostorno uređenje“ Bihać, Službe za komunalne djelatnosti, vode, zaštitu okoliša i inspeksijske poslove, JU „Zavod za zaštitu kulturnog nasljeđa“ Bihać, Komisije / povjerenstva za očuvanje nacionalnih spomenika, Sarajevo;
- Proveden je postupak javne nabavke i zaključen ugovor o izradi br. 02/3-05-3079/17 od 07.07.2017. godine sa Nosiocem izrade Urbanističkog projekta („IPSA Institut“ d.o.o., Put života, Sarajevo).

Odluci koja se predlaže, prethodila je izrada sljedećih faza urbanističkog projekta: Početni izvještaj, Urbanistička osnova i Prednacrt urbanističkog projekta, u okviru kojih su usaglašeni stavovi između Nosioca izrade, Nosioca pripreme i Savjeta plana.

Nakon održane sjednice Savjeta plana dana 09.11.2017. godine, Nosilac pripreme je, putem Službe za urbanističko palniranje i građenje, a u skladu sa ugovorenim obavezama, dostavio Nosiocu izrade prijedloge i dokumentaciju za potrebe izrade Nacrta Urbanističkog projekta, a Nosilac izrade je dana 06.12.2017. godine dostavio traženi elaborat, izrađen u obliku i sadržaju koji je propisan Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (“Službene novine F BiH” br. 63/04, 50/07, 84/09), te u skladu sa zaključcima Savjeta plana i svim programskim smjernicama i dokumentacijom koja je dostavljena nakon zaključenja Ugovora.

Cijeneći posebnost prostorne cjeline u obuhvatu Urbanističkog projekta, Projektnim programom je zahtjevano da elaborat sadrži i sljedeće priloge: geodetski elaborat (geodetskog snimka postojećeg stanja), elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena, procjenu rizika planirane izgradnje na već izgrađeno okruženje, prostorni prikaz (3D model) planiranog objekta i objekata u okruženju, te idejni projekat uklanjanja postojećeg objekta.

Također je izrađena i Odluka o provođenju Urbanističkog projekta „BBI galerija“, u formi Nacrta, kojom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini obuhvata Urbanističkog projekta ”BBI galerija” u Bihaću, a naročito: granice prostorne cjeline, urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju poslovnog objekta, uslovi uređenja građevinskog zemljišta, uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim

infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za spriječavanje stvaranja svih barijera za lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima, posebno kod izgradnje objekata i izgradnje pristupa objektima, uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, mjere spriječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, odnosi prema postojećim objektima u okruženju.

III Razlozi donošenja, te pitanja koja se rješavaju usvajanjem Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“

Detaljno obrazloženje organizacije, uređenja i korištenja prostora dato je elaboratom Nacrta Urbanističkog projekta.

U tekstualnom dijelu elaborata se, između ostalog, navodi da parterno rješenje obuhvata Urbanističkog projekta predstavlja kontinuitet urbanog partera Trga Džemaludina Čauševića, koji predstavlja mjesto okupljanja i čini fokalnu tačku gradskog područja Bihaća. Sadržaji prizemne etaže objekta „BBI Galerija“, kao što su: caffee slastičarna, BBI banka te manje prodavnice, omogućavaju otvorenost i povezanost samog objekta sa javnom površinom, obzirom da je glavni ulaz u objekat sa postojećeg Trga. Objekat „BBI Galerija“ zajedno sa objektima u okruženju kao što su: Fethija džamija, tržnica i drugi, ovom urbanom centru će dati novu dimenziju i omogućiti dodatno aktiviranje prostora u smislu da će novi sadržaji za sobom privući i veći broj posjetilaca, a s obzirom da javni otvoreni prostori, da bi zadovoljili visok urbani standard, iziskuju i prateće sadržaje (ugostiteljske, infrastrukturne itd).

Usvajanjem Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“ omogućit će se provođenje aktivnosti uključivanja javnosti u postupak njegove izrade, što smatramo značajnim, jer je riječ o atraktivnoj lokaciji u užoj gradskoj jezgri grada Bihaća.

Planiran je javni uvid u trajanju od 15 dana, nakon kojeg će se obaviti Javna rasprava, a u svemu prema Programu uključivanja javnosti u proces izrade urbanističkog projekta, koji donosi Gradonačelnik Grada Bihaća kao Nosilac pripreme, u skladu sa članom 7. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (“Službene novine Federacije BiH” br. 63/04, 50/07, 84/09).

U cilju približavanja javnosti prikaza planiranih intervencija u prostoru, Nosilac izrade je u okviru elaborata obezbijedio i Prostorni prikaz (3D model) planiranog objekta i objekata u okruženju.

Poziv za Javni uvid i Javnu raspravu će se oglasiti putem medija.

Na ovaj način Nacrt Urbanističkog projekta bit će prezentiran javnosti, gdje će svi zainteresirani pravni subjekti i građani moći uputiti svoje prijedlozi, primjedbe i sugestije koje će se cijeniti kod izrade Prijedloga Urbanističkog projekta, a zatražit će se saglasnosti i stručna mišljenja nadležnih organa i organizacija, shodno obavezi Nosioca pripreme iz člana 48. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Po okončanju navedenih aktivnosti, na osnovu člana 10. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja, Nosilac pripreme i Nosilac izrade, zajedno sa Savjetom plana donijet će zajednički stav o primjedbama i sugestijama prikupljenim u toku komunikacije sa javnošću.

Isto će biti osnov za izradu Prijedloga Urbanističkog projekta, a donošenjem Odluke o usvajanju, će se stvoriti planski preduslovi za izgradnju planiranog poslovnog objekta u obuhvatu prostorne cjeline.

IV Potrebna finansijska sredstva i izvori sredstava

Rokovi i način finansiranja pojedinih faza su definisani Ugovorom o izradi Urbanističkog projekta „BBI galerija“, br. 02/3-05-3079/17 od 07.07.2017. godine, a potrebna sredstva za izradu su obezbijeđena dijelom izmjenama i dopunama Budžeta Grada Bihaća za 2017. godinu, dok se preostali iznos planira obezbijediti u Budžetu Grada Bihaća za 2018. godinu, org.kod 600800 – 821521 (Studije izvodivosti, projektne pripreme i projektiranja – izrada prostorno-planske dokumentacije). Ukupna vrijednost usluga izrade Urbanističkog projekta iznosi: 16.146,0 KM.

Prilog:

- Prijedlog Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“
- Nacrt Odluke o provođenju Urbanističkog projekta „BBI galerija“
- Skraćena verzija elaborata Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“
- Program uključivanja javnosti u izradu Urbanističkog projekta „BBI galerija“
- Akt o određivanju izvjestioca

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

Na osnovu člana 51. stav (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju – prečišćen tekst („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“ br. 12/13, 3/16) i člana 35. Statuta Grada Bihaća («Službeni glasnik Grada Bihaća» br. 13/15), Gradsko vijeće Bihać na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i:

O D L U K U
O USVAJANJU NACRTA URBANISTIČKOG PROJEKTA
”BBI GALERIJA”

Član 1.

Usvaja se Nacrt Urbanističkog projekta „BBI Galerija“ (u daljem tekstu: Urbanistički projekat).

Član 2.

(1) Izradom Urbanističkog projekta obuhvaćen je prostor lokaliteta kino Una-zemljište označeno kao k.č.br. 5094 K.O. Bihać-grad po novom katastarskom operatu. U izradi Urbanističkog projekta radi rješenja saobraćajnog koncepta i režima saobraćaja za predmetni obuhvat bit će obuhvaćene Ulice: Bosanska Miroslava Krleže, Kulina bana, HVO-a i Bedem.

(2) Izrada Urbanističkog projekta vršit će se na ukupnoj površini građevinske parcele k.č.br. 5094 k.o. Bihać grad u površini od 1234 m².

Član 3.

Elaborat Nacrta Urbanističkog projekta se sastoji iz:

1. Tekstualnog dijela
2. Grafičkog dijela koji se sastoji iz sljedećih karata:
 - 2.1. Izvod iz plana višeg reda
 - 2.2. Karta postojećeg stanja geodezije
 - 2.3. Karta postojećeg stanja infrastrukture – Vodovod i kanalizacija
 - 2.4. Karta postojećeg stanja infrastrukture – Energetska infrastruktura
 - 2.5. Karta postojećeg stanja infrastrukture – Telekomunikaciona infrastruktura
 - 2.6. Urbanističko-arhitektonsko oblikovanje
 - 2.7. Idejni projekat parternog rješenja
 - 2.8. Regulacioni i nivelacioni podaci
 - 2.9. Idejni projekat saobraćajne infrastrukture
 - 2.10. Idejni projekat komunalne infrastrukture
 - 2.11. Idejni projekat energetske infrastrukture
 - 2.12. Idejni projekat objekta „bbi galerija“ bihać
 - 2.13. Idejni projekat uklanjanja postojećeg objekta
 - 2.14. Prostorni prikaz planiranog objekta i objekata u okruženju

Član 4.

Izradom Urbanističkog projekta utvrđuje se politika izgradnje planiranog poslovnog objekta, njegov odnos prema postojećim objektima u okruženju, te saobraćajna, elektroenergetska, telekomunikaciona, vodovodna i kanalizaciona infrastruktura za plansko razdoblje od 5 (pet) godina (2017. – 2022. godine) na području prostornog obuhvata izrade Urbanističkog projekta.

Član 5.

(1) O nacrtu Urbanističkog projekta obaviti će se Javni uvid, u trajanju od 15 dana, nakon kojeg će se obaviti Javna rasprava uz učešće svih zainteresiranih korisnika prostora.

(2) Javni uvid i Javna rasprava će se održati prema Programu uključivanja javnosti u proces izrade Urbanističkog projekta koji će donijeti Gradonačelnik kao Nosilac pripreme Urbanističkog projekta, u skladu sa članom 7. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata (“Službene novine Federacije BiH” br. 63/04, 50/07, 84/09).

(3) Poziv za Javni uvid i Javnu raspravu oglasiti će se putem medija.

Član 6.

Nakon Javne rasprave Nosilac pripreme Urbanističkog projekta će utvrditi njegov prijedlog i podnijeti ga Gradskom vijeću na usvajanje.

Član 7.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog područja Urbanističkog projekta: „Urbanističko – arhitektonsko oblikovanje“ – prilog br. 6.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu 8. (osmog) dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Bihaća“.

Gradsko vijeće

Broj: GV- _____
Bihać, _____

Predsjedavajući Gradskog vijeća
Davor Župa

Na osnovu člana 51. stav (2) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“ br. 12/13, 3/16) i člana 35. Statuta Grada Bihaća («Službeni glasnik Grada Bihaća» br. 13/15), Gradsko vijeće Bihać na _____ sjednici održanoj dana _____ 2017.godine, d o n o s i:

- NACRT -

O D L U K U

O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

”BBI GALERIJA”

I - UVODNE NAPOMENE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini obuhvata Urbanističkog projekta ”BBI galerija” u Bihaću (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), a naročito:

- granice prostorne cjeline,
- urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina,
- uslovi uređenja građevinskog zemljišta,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima,
- mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za spriječavanje stvaranja svih barijera za lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima, posebno kod izgradnje objekata i izgradnje pristupa objektima,
- uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina,
- mjere spriječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš,
- odnosi prema postojećim objektima.

II - GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 2.

(1) Izradom Urbanističkog projekta obuhvaćen je prostor lokaliteta kino Una-zemljište označeno kao k.č.br. 5094 K.O. Bihać-grad po novom katastarskom operatu u izradi plana radi rješenja saobraćajnog koncepta i režima saobraćaja za predmetni obuhvat biti će obuhvaćene Ulice: Miroslava Krleže i ulica HVO-a.

(2) Izrada Urbanističkog projekta vršit će se na ukupnoj površini građevinske parcele k.č.br. 5094 k.o. Bihać grad u površini od 1234 m².

III - OPĆI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Član 3.

Namjena planiranog objekta u obuhvatu Urbanističkog projekta, njegov položaj u prostoru, maksimalni gabarit i spratnost, građevinske i regulacione linije određeni su u grafičkom i tekstualnom dijelu Urbanističkog projekta i odredbama ove Odluke, a na osnovu čega će se utvrditi urbanističko-tehnički uslovi za njegovu izgradnju planiranog u postupku lokacijske informacije.

IV - URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA

Član 4.

Izgradnja poslovnog objekta u obuhvatu Urbanističkog projekta odobriće se uz slijedeće urbanističko-tehničke uslove:

- Namjena objekta je data u grafičkom i tekstualnom dijelu Urbanističkog projekta.
- Djelatnosti u poslovnim prostorima planiranog objekta treba odabrati tako da njihova namjena doprinosi stvaranju privlačnog ambijenta u gradskoj jezgri.
- Maksimalna spratnost planiranog poslovnog objekta je -3S+P+4, s tim da je četvrta etaža djelomično uvučena u odnosu na građevinsku liniju donjih etaža.
- Maksimalni horizontalni gabariti objekta, arhitektonsko oblikovanje i izbor materijalizacije se utvrđuje u skladu sa idejnim projektom koji su sastavni dio Urbanističkog projekta.
- Istaci, kao što su strehe i vijenci, mogu u manjoj mjeri preći građevinsku liniju, ali da se istima ne ugrozi saobraćajna preglednost, ne zadire u zračni prostor susjednih građevinskih parcela, te da se ne ugrožava plansko rješenje u cjelini.
- Vrsta krovišta se utvrđuje u skladu sa idejnim projektom koji su sastavni dio Urbanističkog projekta.
- Udaljenost građevinske linije od saobraćajnice i ivica susjednih parcela data je u grafičkom dijelu Urbanističkog projekta.
- Orijentacione nivelacione kote poda prizemlja građevine definisane su u grafičkom dijelu Projekta.
- Minimalna visina ograde planirane terase na posljednjoj etaži je $h=1,10$ m.
- Planirani poslovni objekat i njegovi uređaji za grijanje, hlađenje i provjetravanje moraju biti projektovani i izgrađeni u skladu sa tehničkim standardima, a na način da, u odnosu na lokalne klimatske prilike, potrošnja energije bude optimalna, odnosno ispod propisanog nivoa. Pritom u građevini moraju biti osigurani zadovoljavajući toplinski uslovi, u skladu sa posebnim propisima, a temeljem člana 84. Zakona o prostornom uređenju i građenju – prečišćen tekst („Službeni glasnik USK-a“ broj 12/13).
- Nije dozvoljeno ograđivanje građevinske parcele planiranog poslovnog objekta u obuhvatu Urbanističkog projekta, osim za potrebe uređenja gradilišta.

V – URBANISTIČKO-TEHNIČKI I DRUGI USLOVI ZA RUŠENJE POSTOJEĆEG OBJEKTA KINA “UNA”

Član 5.

(1) Prije izgradnje planiranog poslovnog objekta u skladu sa uslovima koji su utvrđeni Urbanističkim projektom i odredbama ove Odluke, investitor je dužan porušiti postojeći objekat Kina “Una” na predmetnoj lokaciji.

(2) Rušenje postojećeg objekta Kina “Una” će se izvršiti u skladu sa Idejnim rješenjem uklanjanja postojećeg objekta, a koje je sastavni dio Urbanističkog projekta, u okviru kojeg su definisani uslovi za: pripremne radove, obezbjeđenje radilišta prema okolini, uređenje i održavanje saobraćajnica, transport, utovar, istovar i deponovanje porušenog i drugog materijala, mjere zaštite pri radu sa oruđima i uređajima, mjere zaštite na radu pri izvođenju pojedinih radova i potrebna lična zaštitna sredstva, radna mjesta sa posebnim uslovima rada, te način obilježavanja – osiguranja opasnih mjesta.

(3) Za rušenje postojećeg objekta Kina “Una” investitor je dužan pribaviti odobrenje za uklanjanje građevine iz člana 143. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

(4) Ukoliko u toku rušenja postojećeg objekta Kina „Una“ dođe do eventualnih oštećenja susjednih objekta, investitor je u obavezi iste sanirati o svom trošku.

VI – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI U POGLEDU SAOBRAĆAJA U MIROVANJU I KRETANJU

Član 6.

(1) Prije izvođenja radova u obuhvatu Urbanističkog projekta, Investitor je dužan pribaviti rješenje o privremenoj regulaciji saobraćaja.

(2) Urbanističko – tehnički uslovi u pogledu saobraćaja u kretanju, saobraćaja u mirovanju i pješačkog saobraćaja u vrijeme izvođenja radova i u vrijeme upotrebe objekta su sljedeći:

- U vrijeme izvođenja radova, saobraćaj će biti povremeno obustavljen u ulici Miroslava Krleže, na potezu od Trga Džemaludina Čauševića do raskrsnice sa ulicom HVO-a.
- Dio Trga Džemaludina Čauševića koji se nalazi neposredno uz granicu predmetne parcele, će se koristiti u toku izvođenja radova pa prema tome mora biti obezbjeđen siguran prolaz pješaka na tom potezu.
- Parking površine između objekta kina „Una“ i stambenih objekata se neće koristiti za vrijeme rušenja postojećeg objekta iz sigurnosnih razloga.
- Parking površine između objekta kina „Una“ i stambenih objekata se neće koristiti za vrijeme izgradnje objekta iz sigurnosnih radova. Izuzetno, ove površine se mogu koristiti za vrijeme izvođenja unutrašnjih radova na objektu.
- Investitor, zajedno sa nadležnom Službom, je dužan obezbijediti novu površinu u krugu od 300 metara za parkiranje vozila stanara u objektima kolektivnog stanovanja (u skladu sa Odlukom o javnim parkiralištima na području grada Bihaća „Službeni glasnik grada Bihaća“ 1/15 i 1/16), u periodu kada se pomenute parking površine ne budu koristile u te svrhe.

- Glavni ekonomski pristup objektu „BBI Galerija“ planiran je izgradnjom pristupne saobraćajnice iz ulice HVO-a, koju će izgraditi Investitor. Dužine ove pristupne saobraćajnice iznosi cca L=25m, dimenzija 5,5 m (2x2,75m), sa obaveznim trotoarom sa jedne i druge strane (dimenzije trotoara kao na grafičkom prilogu br.9).

(3) Urbanističko – tehnički uslovi u pogledu površina za parkiranje vozila su sljedeći:

- S obzirom na zauzetost parcele odnosno predmetnog obuhvata, površine za parkiranje vozila posjetilaca planiranog objekta je neophodno obezbijediti na drugoj lokaciji u neposrednoj blizini. Ovim se ističe neophodnost donošenja regulacionog plana, kao detaljnog planskog dokumenta, za cijelo područje gradske jezgre koji će biti u mogućnosti riješiti generalni problem stacionarnog saobraćaja u gradskoj zoni Bihaća.
- Iako se nalazi izvan granice obuhvata Urbanističkog projekta, Investitor je dužan izvršiti rekonstrukciju dijela saobraćajnice Miroslava Krleže (dio od trga Džemaludina Čauševića do spoja sa ulicom HVO-a) te izgraditi parking površinu (12 parking mjesta) uz ovu ulicu (u skladu sa grafičkim prilogom br.9 - IDEJNI PROJEKAT SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE), na dužini od cca L=45m.
- Ova parking površina treba da nadomjesti parking mjesta koja stanovnici okolnih stambenih objekata trenutno koriste u dvorištu iza kina „Una“ (u skladu sa Odlukom o javnim parkiralištima na području grada Bihaća – Službeni glasnik grada Bihaća, br. 1/15 i 1/16).

VII – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE PLANIRANOG OBJEKTA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Član 7.

(1) Planirani poslovni objekat u obuhvatu Urbanističkog projekta treba biti priključen na komunalnu infrastrukturu vodovoda, fekalne i oborinske kanalizacije, te elektroenergetske i telekomunikacijske mreže.

(2) Priključke na javnu saobraćajnicu i mrežu instalacija potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Urbanističkom projektu.

(3) Detaljni uslovi priključenja na elektrodistributivnu mrežu, telekomunikacijsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu će se obezbijediti pribavljanjem prethodnih saglasnosti od nadležnih institucija za priključke na komunalnu infrastrukturu, u postupcima koji prethode izgradnji objekata.

(4) Ako se u toku izrade detaljnih uslova priključenja na komunalnu infrastrukturu pojave ozbiljni tehnički, tehnološki, ekološki ili drugi razlozi koji jasno ukazuju da bi se manjim odstupanjima od rješenja komunalne infrastrukture prema ovom Urbanističkom projektu mogla postići značajnija poboljšanja, može se odobriti takvo odstupanje uz obavezno poštovanje detaljnih uslova iz pribavljenih prethodnih saglasnosti.

VIII – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

Član 8.

(1) Privremenim objektima koji se mogu postavljati u obuhvatu Urbanističkog projekta na privremeni rok, a u skladu sa uslovima iz ove Odluke, se smatraju: reklamni panoi na fasadi planiranog poslovnog objekta.

(2) Cijeneći zauzetost građevinske parcele, u obuhvatu Urbanističkog projekta ne postoje prostorne mogućnosti za postavljanje samostojećih reklamnih panoa, montažnih objekata tipa kiosk, ljetnih / zimskih bašta, te antenskih stubova, te se iste ne odobravaju.

Član 9.

(1) Objekti iz prethodnog člana će se privremeno postaviti u vremenskom trajanju od maksimalno 3 (tri) godine, pod uslovom da ne ugrožavaju odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, te objekte u okruženju.

(2) Po uklanjanju privremenog objekta investitori su dužni površinu dovesti u prvobitno stanje.

Član 10.

(1) Postavljanje reklamnih panoa na fasadama objekata dozvoljena je na fasadi planiranog poslovnog objekta, na mjestima koja su vidljiva sa javne površine, pod uslovom da ne ugrožavaju kretanje kolskog i pješačkog saobraćaja i objekte u okruženju, poštivajući građevinsku liniju saobraćajnice, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koje utvrđuje nadležna služba.

(2) Reklamni pano ne smije imati neprimjeren sadržaj.

Član 11.

Maksimalna površina reklamnih panoa je 12,0 m², te shodno članu 107. stav 1, pod k). Zakona o prostornom uređenju i građenju – prečišćen tekst („Službeni glasnik USK-a“ broj 12/13) investitori nisu dužni pribaviti odobrenje za građenje.

Član 12.

Postojeći privremeni objekti zatečeni u granicama Urbanističkog projekta, moraju se ukloniti u roku koji odredi nadležna urbanističko-građevinska inspekcija, s obzirom da isti nisu u skladu sa Urbanističkim projektom i odredbama ove Odluke.

Član 13.

Vanjske jedinice klima nije moguće postaviti na glavnim fasadama i reprezentativnim dijelovima objekata. Iste je potrebno postaviti na dijelovima koji neće biti vidljivi, a na kojima će se obezbijediti nesmetan rad.

IX – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Član 14.

U obuhvatu Urbanističkog projekta nije dozvoljena izgradnja zasebnih pomoćnih objekata, već se pomoćne prostorije planiraju u okviru planiranog poslovnog objekta u obuhvatu Urbanističkog projekta.

X - USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKIH PARCELA

Član 15.

Grafičkim prilogom Plan parcelacije, koji je sastavni dio Urbanističkog projekta, utvrđen je oblik, veličina i položaj, te geodetske tačke i frontovi građevinske parcele namjenjene izgradnji poslovnog objekta u obuhvatu.

XI - USLOVI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 16.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta vršiće se prema Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta koji će se utvrditi na osnovu elemenata definisanih u Urbanističkom projektu i ovoj Odluci.

XII - USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 17.

Na zaštitnim pojasevima komunalnih instalacija nije dozvoljena izgradnja, a uređenje i korištenje prostora u obuhvatu Urbanističkog projekta mora biti na način da se ne ometa pristup komunalnim instalacijama, šahtovima, te protivpožarnim hidrantima.

XIII - MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

Član 18.

Unutar prostorne cjeline obuhvata Urbanističkog projekta primjenjivaće se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća u skladu i na način utvrđen odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća («Sl.novine FBiH» broj 39/03, 22/06), propisima donesenim na osnovu ovog Zakona i na osnovu općinskih programa i planova zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća.

XIV - MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 19.

Kod projektovanja i izgradnje u obuhvatu Urbanističkog projekta, obezbijedit će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje

stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima ("Sl.novine Federacije BiH" broj 10/04).

XV - USLOVI UREĐENJA ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 20.

(1) Cijeneći zauzetost građevinske parcele, u obuhvatu Urbanističkog projekta ne postoje prostorne mogućnosti za hortikulturno uređenje i planiranje zelenih površina. Prema tome, na terasi posljednje etaže neophodno je postaviti patuljasto drveće i grmlje u saksijama kako bi se obezbijedilo minimalno uvođenje zelenila unutar obuhvata Urbanističkog projekta i ukrašavanje ambijenta.

(2) Posebnu pažnju, u pogledu hortikulturnog uređenja planiranog objekta „BBI Galerija“, je potrebno posvetiti na fasadama koje su u direktnom kontaktu sa objektima u okruženju (zapadna, sjeverna i južna fasada) kako bi se obezbijedio ugodniji ambijent za boravak u tim objektima.

Član 21.

Slobodne pješačke površine se popločavaju. Popločanje vršiti prirodnim kamenom sa protukliznom obradom ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje i pogodni za održavanje i drvenim elementima, a u svemu prema grafičkim i tekstualnim dijelom Urbanističkog projekta.

XVI - MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Član 22.

Prilikom izgradnje novih objekata orjentisati se na kapacitete koji troše manje energije i koji ne zagađuju vazduh.

Član 23.

(1) Na prostornoj cjelini obuhvata Urbanističkog projekta ne može se odobriti obavljanje poslovne djelatnosti koja može imati nepovoljan utjecaj na okoliš.

(2) U obuhvatu Urbanističkog projekta ne mogu se obavljati djelatnosti za koja se utvrdi da njihov kapacitet ima negativan uticaj na zrak, vodu i tlo, iznad propisanih parametara zagađivanja za koje je potrebna procjena uticaja na okoliš ili okolinska dozvola, u skladu sa posebnim Zakonom.

Član 24.

Za odlaganje otpada u toku uklanjanja i izgradnje na lokaciji u obuhvatu Urbanističkog projekta, investitor će u okviru Projekta uređenja gradilišta definisati uređenje deponije građevinskog otpada, prema vrsti materijala, a postupak odvoza i dovoza građevinskog materijala će se vršiti u skladu sa važećom Odlukom o komunalnom redu i Odlukom o načinu postupanja sa komunalnim otpadom na području općine Bihać.

Član 25.

(1) Prikupljanje, odlaganje i selekciju otpada koji će nastati svakodnevnom upotrebom planiranog poslovnog objekta, potrebno je izvršiti u skladu sa odredbama važeće Odluke o načinu postupanja sa komunalnim otpadom na području općine Bihać.

(2) U okviru planiranog poslovnog objekta, potrebno je predvidjeti adekvatne posude za odlaganje otpada smještene unutar pomoćnih prostorija.

XVII - ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA U OKRUŽENJU

Član 26.

Izgradnja poslovnog objekta u obuhvatu Urbanističkog projekta odobrit će se uz uslove u odnosu na postojeće objekte, kako slijedi:

- Prije izrade cjelovitog Glavnog projekta, investitor je dužan prvo izraditi dio glavnog projekta podzemnog dijela, u kome osim arhitekta treba raditi i diplomirani inženjer građevinarstva – konstrukter sa položenim stručnim ispitom i minimalno pet godina radnog iskustva, kako bi se izradilo pogodno rjšenje za fazno kampadno izvođenje i osiguranje temeljne jame.
- Pri izradi Glavnog projekta, veliku pažnju treba posvetiti tokovima oborinskih voda, jer temeljna jama ne smije postati „bazen“ zbog akumulacije tih voda, s obzirom da bi zbog velike hidrostatičke razlike došlo do povećanja brzine tečenja vode ispod postojećih objekata, ispiranja tla ispod temelja i mogućeg dodatnog slijeganja susjednih objekata.
- Posebnu pažnju treba posvetiti izboru opreme i načinu iskopa temeljne jame u vrlo tvrdom krečnjaku, čija je količina oko 13.500 m². Vibracije se posebno dobro prenose u tvrdim stijinama, pa se ne smije koristiti za iskop gruba oprema koja izaziva veće udare i vibracije.
- Izrađeni dio Glavnog projekta podzemnog dijela objekta i tehnologiju izvođenja obavezno treba detaljno i savjesno revidovati diplomirani inženjer građevinarstva – konstrukter sa položenim stručnim ispitom i minimalno pet godina radnog iskustva za ovu vrstu stručnih problema.
- U postupku izdavanja odobrenja za građenje za izgradnju planiranog poslovnog objekta, investitor je dužan obezbijediti Elaborat o statičkoj stabilnosti objekta koji se gradi zavisno od geomehaničkih karakteristika tla ispod objekta, sa osvrtom na uticaj objekta u izgradnji i prilikom njegove upotrebe na susjedne objekte, a sa aspekta statičke stabilnosti tih objekata.
- U toku izvođenja radova, investitor (izvođač radova) ne smije otvoriti cijelu temeljnu jamu odjednom, jer bi isto bilo vrlo rizično u pogledu statike, te iz razloga što se predmetna lokacija nalazi u užoj historijskoj jezgri Bihaća u kojoj teoretski postoji mogućnost nailaska na arheološke nalaze prilikom otkopavanja jame. Zbog svega navedenog, investitor (izvođač radova) se obavezuje primjeniti najsavremenije tehnologije u vrijeme izvođenja radova.
- Ukoliko se prilikom izgradnje objekata u obuhvatu Urbanističkog projekta nađu ostaci potencijalnog kuturno-historijskog naslijeđa, investitor je dužan o nađenom

obavijestiti nadležni organ, te obustaviti bilo kakve daljnje radnje do valorizacije pronađenih predmeta ili objekata.

- Prilikom izvođenja radova na rušenju otvaranja temeljne jame, neophodno je konstantno pratiti fizičko stanje Nacionalnog spomenika - džamija Fethija, te drugih objekata u neposrednom okruženju za koje je izvršena „Procjena rizika planirane izgradnje na izgrađeno okruženje“ a koja je sastavni dio Urbanističkog projekta, te u skladu sa dinamikom izvođenja radova podnositi izvještaj o trenutnom stanju objekata nadležnoj općinskoj Službi i Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine (za nacionalni spomenik - džamija Fethija).
- Općinska Služba i Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika, također, trebaju pratiti stanje nacionalnog spomenika džamije Fethije kao i drugih objekata u okruženju u toku izvođenja radova rušenju kino „Una“ i na izgradnji novog objekta u skladu sa svojim nadležnostima, a u svrhu očuvanja pomenutih objekata.
- Izgradnja predmetnog objekta , kako u vrijeme samog izvođenja radova, tako i prilikom njegove upotrebe, ne smije uticati na statičku stabilnost okolnih objekata.
- Ukoliko u toku izgradnje objekta dođe do eventualnih oštećenja susjednih objekta, investitor je u obavezi iste sanirati o svom trošku.

XIX - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

Za utvrđivanje uslova korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora u prostornoj cjelini obuhvata Urbanističkog projekta koji nisu utvrđeni ovom Odlukom, primjenjivati će se odredbe o provođenju važećeg Urbanističkog plana grada Bihaća, Zakona o prostornom uređenju i građenju, kao i odredbe drugih posebnih zakona i propisa koji regulišu oblast prostornog planiranja i urbanog uređenja.

Član 28.

Ova Odluka stupa na snagu 8 (osam) dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Bihać“.

Gradsko vijeće

Broj: _____

Bihać, _____

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Davor Župa

Na osnovu člana 7. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH" br. 63/04, 50/07, 84/09) i člana 5. Odluke o usvajanju Nacrta Urbanističkog projekta „BBI galerija“, Gradonačelnik, putem Službe za urbanističko planiranje i građenje, kao Nosilac pripreme Urbanističkog projekta „BBI galerija“ d o n o s i:

PROGRAM UKLJUČIVANJA JAVNOSTI U IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA „BBI GALERIJA“

Član 1.

Nosilac izrade Urbanističkog projekta „BBI galerija“, „IPSA Institut“ d.o.o. Sarajevo, dužan je pripremiti skraćenu verziju tekstualnog i grafičkog dijela Urbanističkog projekta za potrebe uključivanja javnosti u postupak izrade istog. U cilju približavanja javnosti prikaza planiranih intervencija u prostoru, Nosilac izrade je u okviru elaborata Nacrta Urbanističkog projekta obezbijedio i prostorni prikaz (3D model) planiranog objekta i objekata u okruženju.

Član 2.

Nosilac pripreme će izraditi obavijest o programu i vremenu održavanju javnog uvida i javne rasprave koja će se objaviti putem medija, interneta, te oglasiti na oglasnoj tabli Grada Bihać.

Član 3.

U roku od 15 (petnaest) dana po utvrđivanju Nacrta Urbanističkog projekta organizirat će se Javni uvid u trajanju od 15 dana, nakon čega će se provesti Javna rasprava.

Član 4.

Nosilac pripreme Urbanističkog projekta obezbjedit će knjigu primjedbi za potrebe izlaganja i evidentiranja primjedbi, prijedloga i sugestija, te će osigurati prisustvo jednog stručnog lica tokom javnog uvida.

Član 5.

Najkasnije 15 (petnaest) dana po završetku javnog uvida organizirat će se i javna rasprava u prostorijama Gradske uprave Grada Bihać uz učešće svih zainteresiranih korisnika prostora i građana. Javnoj raspravi su obavezni prisustvovati:

- voditelj javne rasprave
- zapisničar
- stručno lice ispred Nosioca izrade Urbanističkog projekta
- stručno lice ispred Nosioca pripreme Urbanističkog projekta

Sve primjedbe, sugestije i mišljenja na Nacrt Urbanističkog projekta, moći će se dostaviti i pismeno putem protokola Grada Bihać najkasnije 7 dana nakon održane javne rasprave, a kako bi blagovremeno mogle biti valorizirane i ugrađene u konačan prijedlog Urbanističkog projekta.