REGULACIONI PLAN SPORTSKIH TERENA I PRATEĆIH SADRŽAJA „ČAJUŠA„ - KUPRES

Sarajevo,srpanj 2011. godine

Koordinator plana: Zlatan Lazarevski, dipl.ing.građ.

Učesnici u izradi: Emira Pajić, inf.
Semedina Tatar dipl.ing.arh.

VD direktor:

Zlatan Lazarevski, dipl.ing.građ.

Sarajevo, srpanj 2011. godine

Sadržaj:

U V O D

1.0. ANALITIČKO DOKUMENTACIONA OSNOVA

1.1.Granica obuhvata Regulacionog plana
1.2.Izvod iz postojeće planske dokumentacije

2.0. PRIRODNI UVJETI I RESURSI

2.1. Morfološke, geološke i hidrogeološke karakteristike
2.2. Seizmičke karakteristike
2.3. Klimatske karakteristike

3.0. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA

3.1. Namjena površina

4.0. SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

4.1. Izvod iz programa i smjernice za izradu Plana

5.0. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

6.0 PROMET

7.0 VODOOPSKRBA I TRETMAN OTPADNIH VODA

8.0. ELEKTROENERGIJA

ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA

Sadržaj grafičkih priloga:

1. **IZVOD IZ PP OPĆINE KUPRES**
2. **POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM OBUHVATA**
3. **URBANISTIČKI KONCEPT – NAMJENA PLANIRANIH OBJEKATA I SADRŽAJA**
4. **REGULACIONA I GRAĐEVNSKA LINIJA**
5. **PROMETNA INFRASTRUKTURA**
6. **ENERGETSKA I VODNA I NFRASTRUKTURA**
7. **PLAN PARCELACIJE**

UVOD

Regulacioni plan sportskih terena i pratećih sadržaja „Čajuša„ - Kupres (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je na osnovu Ugovora br. 02-06-101/2-11 potpisanog 04.03.2011. godine od strane Općinskog načelnika općine Kupres i Urbanističkog zavoda BiH – Sarajevo.

Nosioc pripreme Plana: Odjeljenje – Odjel za urbanizam, imovinske odnose I privredni razvoj

Nosioc izrade Plana: Urbanistički zavod BiH, Sarajevo.

Tekstualni dio Plana sa grafičkim prilozima i Odlukom o provođenju Plana dati su u formi Nacrta Plana, kojem je prethodio Prednacrt Plana utemeljen u formiranom i usaglašenom stavu Nosioca Pripreme i Nosioca izrade Plana.

Osnov za izradu je donešena Odluka Općinskog vijeća na sjednici održanoj 28.07.2010. godine o pristupanju izradi Plana, donešena od strane Odjeljenja – Odjela za urbanizam, imovinske odnose I privredni razvoj

1.0. ANALITIČKO DOKUMENTACIONA OSNOVA

1.1. Granica prostornog obuhvata Regulacionog plana

Područje planiranja definirano je članom 2. Odluke Općinskog vijeća o pristupanju izradi Plana. Granica obuhvata područje koje započinje na skretanju sa Magistralnog puta M – 16 prema ŠRC "Čajuša", sa istočne strane do Magistralnog puta, sa sjeverne strane granicom parcele k.č.1/16, sa zapadne strane granicom katastarskih općina k.o.Kupres i k.o.Malovan i Solarskim putem, a sa južne strane granicom parcele K.Č.1/14 koja je u obuhvatu.
Obuhvat RP iznosi 35,31 ha.

Izvod iz ranije rađene prostorno planske dokumentacije za obuhvat RP sportskih terena i pratećih sadržaja „Čajuša„ - Kupres

Prostor obuhvaćen izradom Regulacionog plana sportskih terena i pratećih sadržaja „Čajuša„ – Kupres i ranije je tretiran izrađenom prostorno-planskom dokumentacijom i to: PROSTORNI PLAN OPĆINE KUPRES iz 2005.g.

Pri definisanju i klasifikaciji ovog prostora, korišteni su sljedeći kriteriji:

- **atraktivnosti,** prirodne ljepote u neposrednom okruženju planiranog prostora za razvoj sporta i rekreacije – alpske discipline,u okviru kojeg se nalazi i sportsko rekreacionog centar Čajuša

- **komunikativnost** , mogućnost pristupa prostornoj cjelini – saobraćajne veze,

- **turistička ponuda,** SRC „Čajuša" treba da pored ugostiteljskih objekata, posjeduje i druge sadržaje za smještaj, zabavu i odmor neophodnih za kompletnost ponude

Ovaj lokalitet predstavlja područje sa svim pogodnostima (geološka građa , morfologija terena , nadmorska visina , klimatske karakteristike ekspozicija , vegetacijski pokrivač i dr.) za ostvarenje atraktivne turističke destinacije sportsko-rekreativne sadržaje, bez sezonskog ograničenja.
Prostornim planom općine Kupres data je generalna namjena prostora i mogući pravci korištenja ovog područja u turističke i sportsko – rekreativne svrhe.
Regulacioni plan kao provedbeni plan i plan nižeg reda, ovdje detaljno razrađuje i dimenzionira prostor i objekte prema sadržaju u okviru svog obima razrade planiranih sadržaja i urbanističkih riješenja prema Uputstvu o jedinstvenoj metodologiji za izradu prostorno planske dokumentacije („Sl.novine F BiH" broj 634/04 i 50/07)

2.0. PRIRODNI UVJETI I RESURSI

2.1. Morfološke , geološke i hidrogeološke karakteristike

Tretirano područje ima karakteristike izrazito karstifikovanog sastava tla, sa relativno plitkim pedološkim slojem tipa pašnjaka.Zadržavanje površinskih voda je izraženo isključivo u periodima topljenja snježnog pokrivača, dok je tlo još smrznuto i time oslabljenih obsorbcionih moći.O ovoj činjenici treba voditi računa zbog specifičnosti planiranih sadržaja i zahtjeva po pitanju odvodnje površinskih voda (drenažni sistemi sportskih terena). Naime, drenirane vode treba uvoditi u planiranu oborinsku kanalizaciju i evakuirati izvan tretiranog područja, do pogodnih lokacija za izgradnju upojnih jama uz obavezu izgradnje uljnih separatora.
Teren se može smatrati povoljnim za planirane sadržaje, s morfološkog aspekta, uz potrebu manjih zemljanih radova na nasipanju i zasjecanju prirodnog terena.Ovim radovima oredhodi skidanje humusnog sloja, deponovanje i njegova upotreba kao finalni završni sloj sportskih terena, travnatog tipa.
Zbog karstifikovanosti terena, limitirana je potreba za izgradnjom sistema odvodnje,tj. većm dijelom površinske vode će se direktno uvesti u podzemne, dok će se koncentracije odvodnje(kao što je odvodnja sa parking prostora) dešavati u sklopu oborinske kanalizacije.

2.2. Seizmičke karakteristike

Karakterističan stupanj seizmičnosti je 7°MCS, odnosno seizmička kretanja koja nemaju veće posljedice.

2.3. Klimatske karakteristike

Karakter klime kupreškog kraja donekle ublažuju intenzivno proširenje i razmjena kontinentalnih i maritimnih zračnih masa. Negativne zimske temperature zraka, srednje godišnje temperature od 5,7°C, mala pojava sjene i oborine snijega koje su tijekom godine velike i predstavljaju svojevrstan prirodni fenomen.

Tijekom godine 68,2% vjetrova naspram 31,8% tišina ukazuje na značajnu vjetrovitost ovog kraja u smislu korištenja ovog elementa klime kao prirodnog resursa. Najčešći su vjetrovi bura, kao kontinentalni, i jugo, kao maritimni vjetar. Najveća prosječna mjesečna jačina vjetrova je kod bure 3,1 bofora u siječnju, a najmanja kod vjetrova pravca W i NW 0,2 bofora u veljači.

Najveću prosječnu mjesečnu brzinu ima vjetar jugo -10,5 bofora, čija maksimalna brzina dostiže i 120 km/h.

Srednja oblačnost je 58% (83,6 vedrih i 136,4 oblač.dana godišnje). Godišnja vrijednost relativne insolacije u Kupresu je 42%, a broj dana s maglom godišnje je 13.

Prosječna ljetna temperatura je 13,5℃, a zimska -3,8℃. Apsolutne maksimalne temperature zraka dostižu 33,9℃, a minimalne -28,5℃ s, kolebanjem 62,4℃.

Ukupna količina oborina od 1227mm/god. čini kupreški kraj u cijelosti vlažnim. Najveća količina oborina se izluči zimi (353mm ili 28,8%) i u jesen (343mm ili 27,9%) kada su za vegetaciju i čovjeka manje potrebne i obrnuto, najmanje ljeti (273mm ili 19,4%) kada su najpotrebnije.

Znatan dio ovih oborina propusti se zbog propusnosti kraškog zemljišta, 78,5 kišnih dana prosječno godišnje, a 46,8 dana s oborinama snijega godišnje. Sniježni pokrivač u tijeku godine je u prosjeku 110 dana.

3.0. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA

3.1.Namjena površina

U granicama obuhvata Plana nema izgrađenih objekata.Postojeća cesta vrši priključenje SRC „Čajuša" na magistralnu cestu.
Unutar tretiranog područja uz priključnu cestu, položene su instalacije vodovoda, optičkog kabla, te 10 KW(20 KW) dalekovoda.

3.0. SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

4.1.Izvod iz programa i smjernica za izradu Plana

- Smjerni su definisane Odlukom, te dodatnim zahtjevom Nosioca pripreme Plana za lociranje sakralnog objekta u neposrednom okruženju
- Sportsko rekreacioni centar planirati po principu održivog razvoja
- Aktivnosti centra trebaju biti dostupne svima, posebno mlađoj populaciji predškolske i školske dobi, studentima, te interesnim grupama korisnika: Školskim ekskurzijama; i obiteljskim i dnevnim izletnicima.
- Planirati sadržaje koji će omogućiti intenzivnu dnevnu rekreaciju stanovništva u zimskom i ljetnom periodu.

5.0.KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Na osnovu istraživanja, analize, vrednovanja i ocjene mogućnosti prostorne cjeline prema smjernicama i uslovima terena na datom prostoru, planirani su sadržaji za potrebe sporta i rekreacije. Planirani

sadržaji različite namjene u prostor su smješteni u skladu sa morfološkim karakteristikama terena. Zadržava se trasa postojeće prometnice i planira se izgradnja trotoara. Servisne prometnice po dubini ulaze u prostor radi pristupa planiranim sadržajima.

Sjeverni dio obuhvata namjenjen je smještajnim kapacitetima tipa hotela, otvorenim sportskim terenima (stadion, teniski tereni,odbojkaški tereni) sa pomoćnim objektima i uređenoj stazi za šetanje, koja će se u ljetnim mjesecima koristiti kao biciklistička staza, a koja vodi do vidikovca sa odmaralištem. Dio sportskih terena ove zone uokviren je atletskom stazom dužine cca 750m. Do kompleksa sportskih terena na istočnoj strani predviđena je zona deponovanja i eksploatacije humusa.

Smještajni kapaciteti tipa motela, nalazi se na južnoj strni obuhvata kao i sportski tereni za:rukomet,odbojku,tereni za hokej,teniski tereni,stadioni i pomoćni stadioni sa pratećim i ugostiteljskim objektima.

Centralni dio obuhvata (područje privatnih parcela) trenutno se zadržava kao poljoprivredno zemljište(zona na kojoj nije dozvoljeno građenje) i time se daje mogućnost određivanja namjene zone u postplanskom periodu u zavisnosti od potreba razvoja SRC.

Na državnom zemljištu u centralnom dijelu obuhvata, predviđen je parking kapaciteta 481 parking mjesta.
Zapadno od centralnog parkinga na uzvišenju predviđena je zona za lociranje sakralnog objekta (crkve) sa samostanom, koja bi za svoje potrebe imala zaseban parking u podnožju, kapaciteta 48 parking mjesta.

6.0. PROMET

Prometni koncept se bazira na jednom obostranom i tri jednostrana priključka na postojeću cestu.Sistemom servisnih prometnica, vrši se opsluživanje planiranih sadržaja i parking površina.Zbog specifičnog razmještaja privatnog i državnog zemljišta, lociranje pristupnih prometnica preko privatnog zemljišta nije imalo alternativu, naime težilo se najkraćim dionicama unutar privatnog zemljišta povezati planirane sadržaje sa postojećom prometnicom.

7.0. VODOOPSKRBA I TRETMAN OTPADNIH VODA

Vodoopskrba planiranih sadržaja vrši se priključkom na postojeći vod gradskog vodoopslužnog sistema.Visinski položaj je povoljan s aspekta opskrbe gravitacionih sistema.

Zbog specifičnog razmještaja planiranih sadržaja na relativno velikim distancama, dispoziciju i tretman fekalnih otpadnih voda treba rješavati gradnjom vodonepropusnih taložnica, za svaki objekat.Periodično pražnjenje i održavanje vršit će se kroz djelovanje gradske komunalne organizacije.

Odvodnju oborinskih voda sa prometnica i parking površina, treba vršiti oborinskim kanalizacionim sistemom, sa upojnim jamama i uljnim separatorima.Karstifikovanost tretiranog područja, daje pogodnosti za primjenu ovakvog sistema za tretman oborinskih voda.

8.0. ELEKTROENRGIJA

Instalisanjem trafo postrojenja 20/0,4kV u neposrednoj blizini planiranog hotela sa priključkom na postojeći dalekovod 20Kv (čiju trasu treba korigovati u odnosu na planirane sadržaje), stvorit će se preduvjeti za opskrbu električne energije.

NOSILAC PRIPREME PLANA:
OPĆINA KUPRES

NOSILAC IZRADE PLANA:
URBANISTIČKI ZAVOD BIH
SARAJEVO

O D L U K A
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA SPORTSKIH TERENA I PRATEĆIH SADRŽAJA „ČAJUŠA„ - KUPRES

SARAJEVO, srpanj 2011. GODINE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora i načina provođenja Regulacionog plana "Sportsko rekreativnog centra Čajuša" (u daljem tekstu Plana) u okviru koje se definišu; granice prostorne cjeline i granice površina namjenjenih novoj izgradnji, urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti za izgradnju privremenih objekata, uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta, uvjeti za uređenje zelenih i slobodnih površina, uvjeti za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene (do privođenja utvrđenoj namjeni), uvjeti za uređivanje fasada, postavljanje ograda postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata, odnos prema postojećim objektima, te uvjeti pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati.

I GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 2.

Područje planiranja definirano je članom 2. Odluke Općinskog vijeća o pristupanju izradi Plana. Granica obuhvata područje koje započinje na skretanju sa Magistralnog puta M – 16 prema ŠRC "Čajuša", sa istočne strane do Magistralnog puta, sa sjeverne strane granicom parcele k.č.1/16, sa zapadne strane granicom katastarskih općina k.o.Kupres i k.o.Malovan i Solarskim putem, a sa južne strane granicom parcele K.Č.1/14 koja je u obuhvatu.

II URBANISITČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Član 3.

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

Član 4.

Planirani gabariti objekta definitivno će se odrediti urbanisitčkim projektom, izvedbenom projektnom dokumentacijom na osnovu datih

pojedinačnih urbanističko-tehničkih uslova koji su usklađeni sa ovom Odlukom.

Član 5.

- Regulacionom linijom utvrđene su pojedinačne građevinske parcele.
- Građevinskom linijom utvrđene su granične linije koje formiraju prostor u okviru kojeg se može graditi.
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine usaglasiti sa terenom i potrebama izgradnje podrumske etaže. Kota prizemlja, ukoliko se ne planira podrumska etaža je maksimalno + 1,50 m u odnosu na teren na mjestu ulaza u objekat.
- Priključke na javni put i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Planu.
- Koeficijent izgrađenosti parcele ne bi trebao prelaziti vrijednost K= 0,5, a procenat izgrađenosti parcele Pi = 20%.
- Visina građevina data je u grafičkom dijelu plana.Svi objekti su prizemni ,osim objekta hotela P+2 i ne može biti veća.
- Arhitektonsko oblikovnaje građevina, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izlaz.
- Nagib krovišta minimalno 30^0. Krovište, dvovodno ili viševodno uz korištenje potkrovlja, ili mansardi.
- Za završnu obradu vanjskih zidova upotrebljavati prirodne materijale uz upotrebu kamena i drveta ili savremenih materijala primjerenih planinskom ambijentu.
- Uređenje zelenila i slobodnih površina izvršiti prema konkretnim projektima vanjskog uređenja i hortikulturnog rješenja. Javne ozelenjene površine se ne mogu koristiti za druge namjene niti se mogu postavljati i graditi objekti izuzev urbanog mobilijara kao što su klupe za sjedenje, kante za otpatke, rasvjeta tijela i sl.
- Uz pješačke staze–šetališta planirane nadstrešnice sa klupama za sjedenje mogu biti samo od drvene građe na postamentu od kamena.
- U cilju omogućavanja kretanja invalidnih lica u kolicima i pristupa u javne objekte projektanti se obavezuju na primjenjivanje normativa i propisa koji regulišu ovu oblast.
- Površine za parkiranje vozila date u prilogu Plan saobraćaja.

III UVJETI ZA IZGRANDJU PRIVREMENIH OBJEKATA

Član 6.

Postavljanje objekata tipa kioska mogu se odobriti samo za potrebe prodaje karata i štampe.

Član 7.

Privremeni objekti mogu se postavljati samo za potrebe organizovanja manifestacija u vremenu koje odredi nadležni općinski organ.

Po istoku roka iz prethodnog stava, privremeni objekti se moraju ukloniti, a prostor urediti prema uvjetima utvrđenim u saglasnosti.

IV UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 8.

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

Član 9.

Građevinsko zemljište namjenjeno za izgradnju objekata, određeno je građevinskim parcelama.

Član 10.

Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama, regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.

Član 11.

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

Član 12.

Uređenje podrazumjeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.

Član 13.

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

Član 14.

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

- Izgradnja saobraćajnica i parkirališta.
- Izgradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, elektro i TT mreže.
- Uređenje javnih površina (popločanje, urbani mobilijar, rasvjeta, Zelenilo, vizuelne komiunikacije i sl).

V UVJETI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIČENIM PODRUČJIMA

Član 15.

Zemljišta koje se nalazi na infrastrukturnim pravcima podzemnih instalacija štiti se u koridoru od minimalno tri metra. Na ovim površinama ne dozvoljava se nikakva izgradnja postavljanje vizuelnih komunikacija ili podizanje visogog rastinja.

VI UVJETI ZA PRIVREMENO KORIŠTENJE POVRŠINA REZERVISANIH ZA DRUGE NAMJENE (do privođenja zemljišta utvrđenoj namjeni)

Član 16.

Do privođenja površina planiranoj namjeni prema Regulacionom planu "Sportsko rekreativnog centra Čajuša" privremeno korištenje istih može odrediti nadležni opštinski organ posebnom Odlukom.

VII UVJETI IZGRADNJE OBJEKATA ZA SKLANJANJE STANOVNIŠTVA I MATERIJALNIH DOBARA ZA POTREBE ODBRANE

Član 17.

Neposredna zaštita stanovništva i materijalnih dobara od ratnih dejstava reguliše se posebnim planovima koji definišu:

- Izgradnju skloništa,
- Izgradnju zaštitnih objekata,

Član 18.

Izgradnja odgovarajućih skloništa je obavezna u javnim objektima odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, kao i u drugim objektima a sve prema programu izgradnje skloništa, za koje nadležni organi utvrde potrebu.

VIII UVJETI ZA UREĐENJE FASADA, POSTAVLJANJE OGRADA, PRIVREMENO ZAUZIMANJE ZEMLJIŠTA, POSTAVLJANJE STUBOVA I SAMOSTALNIH REKLAMNIH OBJEKATA

Član 19.

Gabarit objekta sa fasadama potrebno brižljivo interpolirati i prilagoditi planinskom ambijentu i uslovima lokacije. U skladu s tim fasada objekta ujedno može u potpunosti biti i strma krovna slivna površina.

Član 20.

Privremeno zauzimanje zemljišta može se dozvoljava za otvaranje ljetnih bašti i to na prostorima uz planirane objekte na kojima one ne ometaju ostale funkcije predviđene Planom.

Član 21.

Postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata odobrava se urbanističkom saglasnošću, zakonskim propisima i posebnom Odlukom nadležnog organa općine.

Član 22.

Postavljanje javne rasvjete, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i slično potrebno je definisati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija za cijeli sportsko rekreativni centar

IX UVJETI ZA UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Član 23.

Uređenje zelenih površina podrazumjeva podizanje i održavanje visokog i niskog rastinja na javnim zelenim površinama, prema posebnom projektu hortikulturnog uređenja.

Član 24.

Za zelene površine uz sportske objekte odabrati kombinaciju drveća i grmlja koje imaju sposobnost vezivanja zemljiša u kombinaciji sa travnjacima: Na dijelu gdje je već zasađeno samo drveće treba izvršiti popunu sa ukrasnim grmljem.

Član 25.

Veće slobodne pješačke površine se popločavaju ispred: hotela, motela, restorana, oko sportskih terena i sakralnog objekta. Popločanje vršiti prirodnim štokovanim kamenom ili prefabrikovanim protukliznim betonskim elementima koji su otporni na habanje, klimatske uslove i koji su pogodni za održavanje.

Član 26.

Pri projektovnaju i izradi pješačkih površina i prilaza objektima, utvrđuje se obaveza obezbjeđenja pristupa prilagođenog licima u invalidskim kolicima.

Član 27.

Unutar granica Plana sječa pojedinačnih stabala ili drvoreda dozvoljava se samo na osnovu urbanističke saglasnosti. Ova saglasnost se izdaje na osnovu nalaza stručnog lica i institucije koja gazduje šumom.

Član 28.

Zelene površine se uređuju u prostore za odmor i rekreaciju u zimskim i ljetnim klimatskim uslovima

XIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 29.

Ova Odluka strupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Hercegbosanske Županije".

Broj:

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA:

_____