



Broj: 04/19-7-105-16/25
Datum: 24.10.2025. godine

JAVNI POZIV

U skladu sa Zaključkom Općinskog vijeća Travnik broj: 01-1-04-28-73-263/25 od 01.10.2025.godine, Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove poziva sve zainteresirane građane da uzmu aktivno učešće u javnoj raspravi izrade Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „KUKOTNICA“ Vlašić, Zona 1. „Dolina panjeva II-Kukotnica“.

Dana 28.11.2025. godine (petak) u 16,00 sati u Velikoj Sali Općine Travnik, održat će se Glavna javna rasprava o Nacrtu Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „KUKOTNICA“ Vlašić, Zona 1. „Dolina panjeva II-Kukotnica“

U skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“ broj: 63/04, 50/07 i 87/10) na Glavnu javnu raspravu se pozivaju svi zainteresirani subjekti za područje obuhvata izmjene Plana, odnosno građani, vlasnici zemljišta u obuhvatu Plana, zainteresirani privredni subjekti, Mjesna zajednica „Šišava“ Travnik i vijećnici Općinskog vijeća Travnik, na kojoj će Nacrt Plana biti prezentiran od strane Nosioca izrade Plana „URBIS CENTAR“ d.o.o. BanjaLuka.

U cilju obezbjeđivanja uključivanja javnosti u donošenju ovog dokumenta, u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja i Programom i planom aktivnosti za izradu Plana, predmetna planska dokumentacija će do dana zakazane javne rasprave biti izložena u prostorijama Općine Travnik, Centar za pružanje usluga građanima - Centar za dozvole i na web stranici općine Travnik.

Svi zainteresirani svoje primjedbe i sugestije mogu dostaviti na e-mail adrese:

azra.kadric.colic@opcinatravnik.com.ba

ili predati na protokol općine Travnik, upućeno Službi, sa naznakom „Javna rasprava o Nacrtu Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „KUKOTNICA“ Vlašić, Zona 1. „Dolina panjeva II-Kukotnica“

POMOĆNIK NAČELNIKA

Gordan Zec, dipl.prav.



ADMINISTRATIVNO USTROJSTVO

- GRANICA FEDERACIJE BIH
- GRANICA KANTONA
- GRANICA SUSJEDNIH OPĆINA
- GRANICA OPĆINE

VODE I VODNE POVRŠINE

- RUJEKE
- STALNI VODOTOCI
- POVREMENI VODOTOCI
- POPLAVNA PODRUČJA
- REGULACIJA VODOTOKA

HIDROLOŠKI OBJEKTI

- IZVOR
- STALNI IZVOR SA OZNAKOM MINIMALNE IZDAŠNOSTI
- PONOR SA POVREMENIM POKIRANJEM

SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA

CESTOVNI SAOBRAČAJ

- MAGISTRALNA CESTA I REDA
- MAGISTRALNA CESTA II REDA
- REGIONALNA CESTA I REDA
- REGIONALNA CESTA II REDA
- LOKALNA CESTA
- NEKATEGORISANA CESTA

PLANIRANO

- BRZA CESTA
- LOKALNA CESTA
- TRANSPORTNI KORIDOR SZ-II

NAMJENA POVRŠINA

- ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- VODNE POVRŠINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- IZGRADENO GRAD. ZEMLJIŠTE
- PLANIRANO GRAD. ZEMLJIŠTE

OSTALO ZEMLJIŠTE

- NEPLODNO ZEMLJIŠTE
- POSEBNA NAMJENA

SISTEM NA SELJA

- OPĆINSKI CENTAR
- NASELJENO MJESTO

TIPOLOGIJA NASELJA

- URBANA
- MJEŠOVITA
- RURALNA

OPĆINSKI CENTRI

- PRIMARNI CENTAR
- SEKUNDARNI CENTAR
- TERCIJARNI CENTAR

GRAVITACIONA PODRUČJA

- PRIMARNI CENTAR
- SEKUNDARNI CENTAR
- TERCIJARNI CENTAR

GRAVITACIONE SPREGE

- GRAV. SPREGE - PRIMARNE
- GRAV. SPREGE - SEKUNDARNE

URBANA PODRUČJA

- URBANA PODRUČJA

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- GROBLJA I MEZARJA
- GROBLJA

MINERALNE SIROVINE

POTENCIJALNA LEŽIŠTA

- TEHNIČKI I UKRASNI KAMEN
- ŽELJEZNA RUDA
- MRKI UGALJ

EKSPLOATACIONE POVRŠINE

- AKTIVNE EKSPL. POVRŠINE

PRIVREDNA INFRASTRUKTURA

POSLOVNO-PROIZVODNE ZONE

- POSTOJEĆE ZONE
- PLANIRANE ZONE
- PLANIRANE ZONE (STARI PLAN)

ELEKTROENERGETSKA INFR. TRAFOSTANICE

- 110x kV
- 110x kV PLANIRANO
- 35x kV
- 20x kV
- 10x kV

DALEKOVODI

- 400 kV - PLANIRANO
- 220 kV
- 110 kV
- 110 kV PLANIRANO
- 35 kV
- 20 kV
- 10 kV

MINIHIDROELEKTANE

- mHE POSTOJEĆE
- mHE PLANIRANE

SOLARNE I VJETROELEKTANE

- PROSTOR REZERVISAN ZA ISPITIVANJE POTENCIJALA SUNCA
- PROSTOR REZERVISAN ZA ISPITIVANJE POTENCIJALA VJETRA

GASIFIKACIJA

- MRS - MJERNO REGUL. STAN. OPĆS. - OTPREMNO-PRIJEMNA ČISTAČKA STANICA
- GASOVOD - POST. TRASA
- MS - MJERNA STANICA PL.
- MAGISTRALNI GASOVOD PL.

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

- KOMUNALNO IZVORIŠTE
- REZERVOAR - POSTOJEĆI
- REZERVOAR - PL.
- PUMPNA STANICA - PL.
- REGIONALNI VODOVOD PLAVA VODA
- REGIONALNI VODOVOD ODVOJAK
- VODOVODNA INFR. DOVODNA MREŽA
- VODOVODNA INFR. DISTRIBUTIVNA MREŽA
- PREČIŠĆAVANJE OTP. VODA
- GLAVNI REG. KOLEKTOR - PL.
- SEKUNDARNI KOLEKTOR - PL.

SANITARNE ZONE ZAŠTITE IZVORIŠTA PLAVA VODA

- I ZONA
- II ZONA
- III ZONA
- IV ZONA

MJERE UPRAVLJANJA VODAMA

- REGULACIJA - PLANIRANO
- RETENZIJE - PLANIRANO

UGROŽENA PODRUČJA

- POPLAVNA PODRUČJA
- KLIŽIŠTA
- NELEGALNA ODLAGALIŠTA OTPADA
- REKULTIVACIJA POVRŠINA

SUMNJIVA MINSKA PODRUČJA

- I KATEGORIJA UGROŽENOSTI
- II KATEGORIJA UGROŽENOSTI
- III KATEGORIJA UGROŽENOSTI

TELEKOMUNIKACIJE

FIKSNA I MOBILNA MREŽA

- KOMUTACIJE
- GSM_RBS
- RADIO RELEJNE STANICE
- VODOVI
- VODOVI - PLANIRANO

RADIO I TELEVIZIJA

- BHR I FEDR - PREDAJNICI
- BHT I FTV - PREDAJNICI
- BHT I FTV - REPETITORI
- BHT I FTV LINKOVI
- PREDAJNICI - PLANIRANO

KULTURNO HISTORIJSKO NASLJEDE

- NACIONALNI SPOMENICI
- PRIVREMENA LISTA
- LISTA PETICIJA
- ARHEOLOŠKO PODRUČJE
- GRADITELJSKA CJELINA
- HISTORIJSKA GRAĐEVINA
- HISTORIJSKI SPOMENIK
- KULTURNI PEJZAŽ

PRIRODNO NASLJEDE

- ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA PREMA PFSBK
- 1. Zaštićeni krajolik Vlačić
- 2. Zaštićeni krajolik Ranča
- GRANICA PROSTORNOG PL. POSEBNOG OBLIJEŽJA OD ZNAČAJA ZA FBiH
- ZAŠTIĆENE ŠUME
- ŠUME POSEBNE NAMJENE UGAR

DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

OBJEKTI OBRAZOVANJA

- VISOKOŠKOLSKE USTANOVE
- SREDNJE ŠKOLE
- OSNOVNE ŠKOLE
- OSNOVNE ŠKOLE - PODRUČ.
- PREDŠKOLSKE USTANOVE
- VEZE CENTRALNIH I PODRUČNIH ŠKOLA

OBJEKTI ZDRAVSTVENE I SOCIJALNE ZAŠTITE

- BOLNICA
- DOM ZDRAVLJA
- AMBULANTA
- SOCIJALNA ZAŠTITA

OBJEKTI KULTURE

- DOM KULTURE
- KULTURNI CENTAR
- MUZEJ
- BIBLIOTEKA
- POZORIŠTE/KAZALIŠTE

OBJEKTI SPORTA

- SPORTSKO - REKREACIONI CENTAR BABANOVAČ
- STADION
- SPORTSKA DVORANA

SAKRALNI OBJEKTI

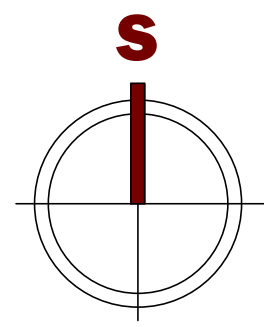
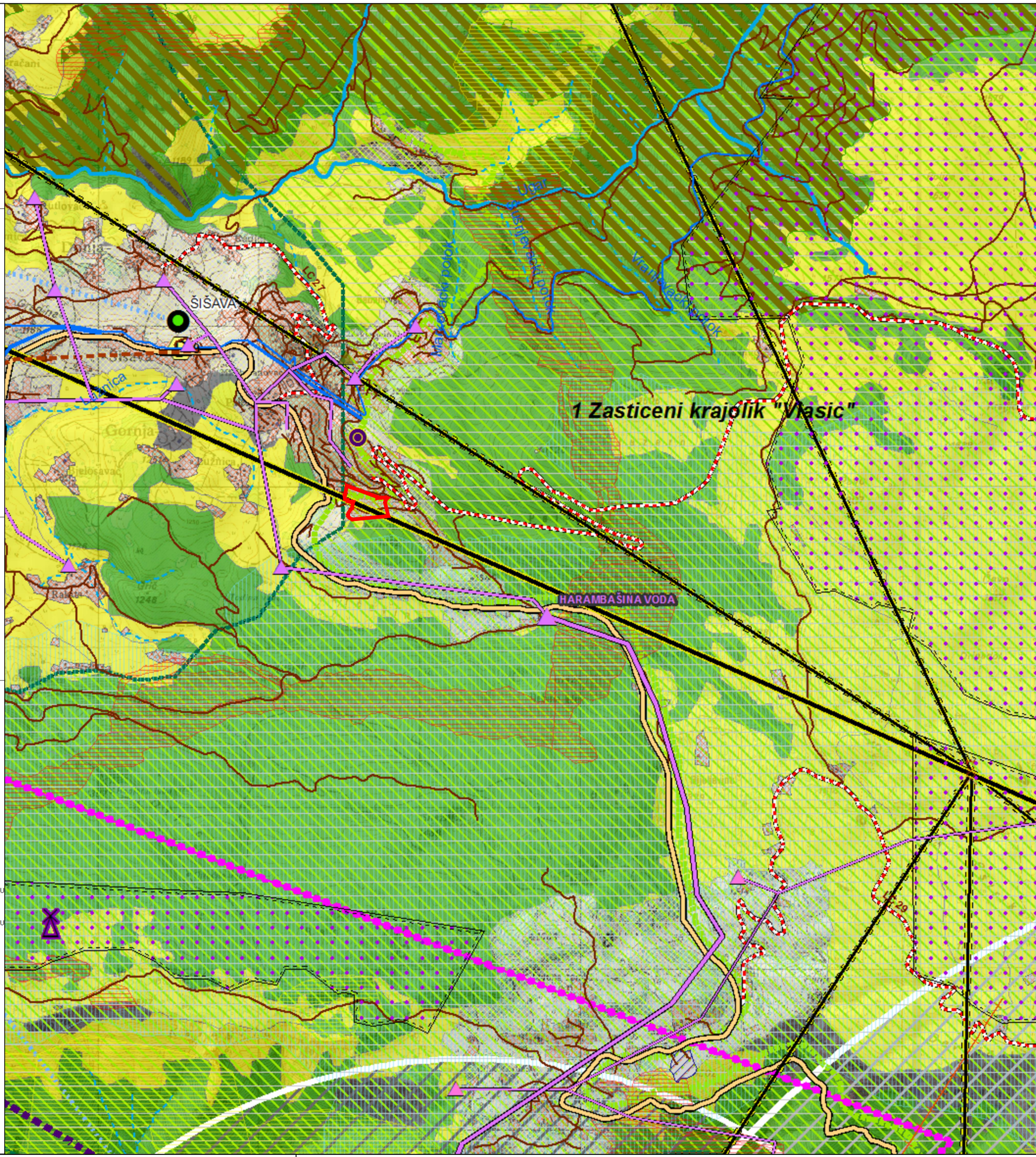
- CRKVE
- DŽAMIJE

ZONE RAZVOJA TURIZMA

- EKO ZONA
- ŽIČARA / KOSA ŽELJEZNICA

PODRUČJA PLANIRANA ZA DALJNI RAZVOJ

- PPPO OD ZNAČAJA ZA OPĆINU SA ASPEKTA USKLADJIVANJA RAZVOJA VLAŠIČA
- PPPO OD ZNAČAJA ZA OPĆINU SA ASPEKTA ISKORIŠTENJA HIDROPOTENCIJALA VODOTOKA LAŠVE



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

IZVOD IZ IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA OPĆINE TRAVNIK 2003-2020 Sintezna karta projekcije prostornog uređenja

LEGENDA

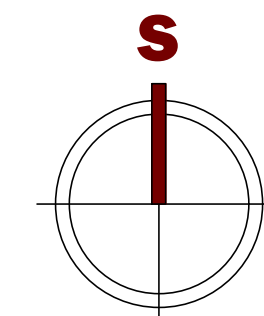
——— GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE TRAVNIK		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik		
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.		



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine


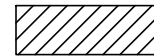




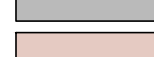


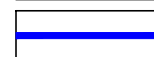
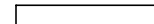
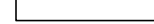
PRILOG BR.: 01
RAZMJERA 1:25 000

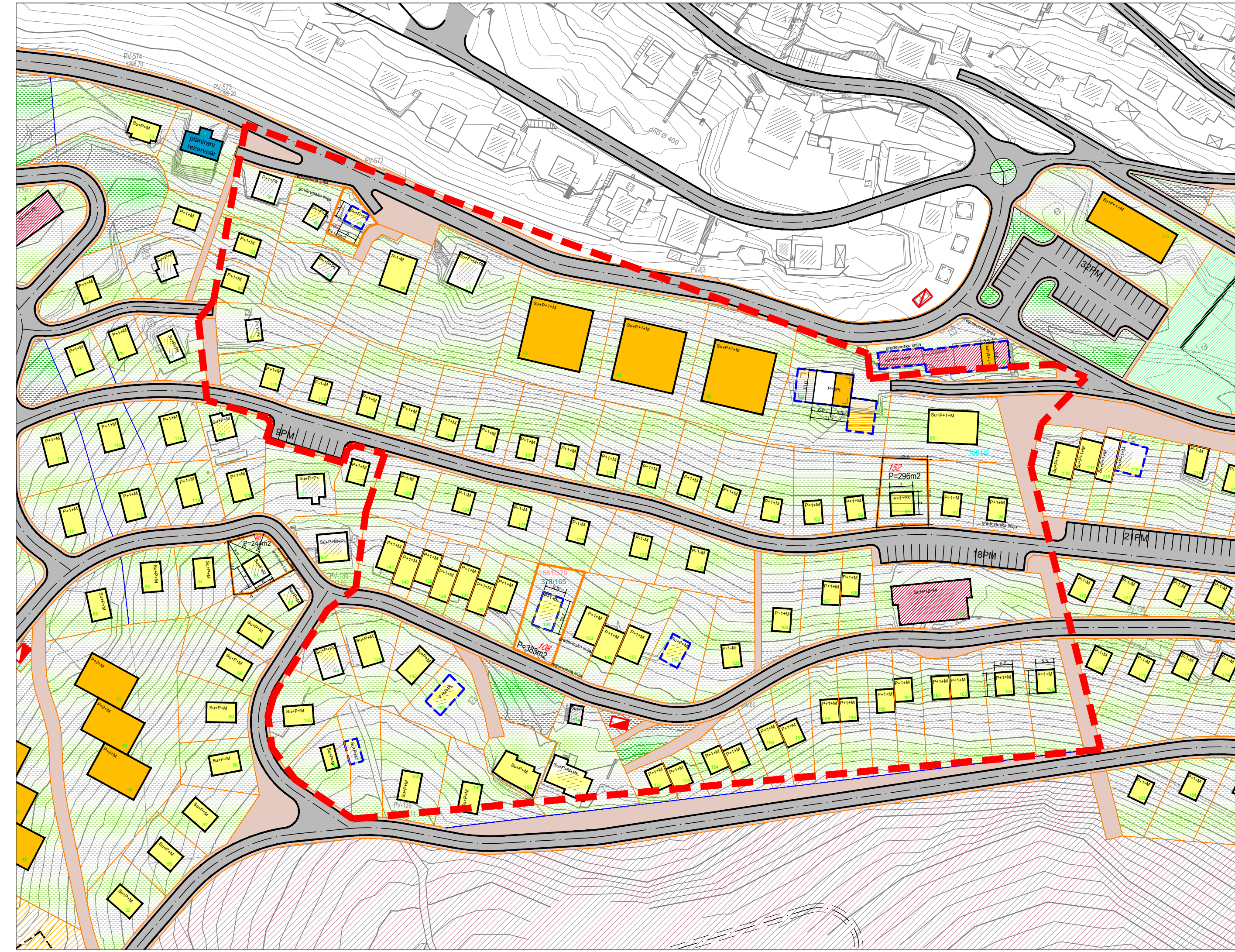


IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA "KUKOTINICA" NA VLAŠIĆU -plan prostorne organizacije-

LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI-HOTELI I ODMARALIŠTA
-  STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
-  STAMBENI OBJEKTI-VIKENDICE, PANSIONI
-  KOLSKE SAOBRAČAJNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE I MANIPULATIVNE POVRŠINE
-  ZELENILU PRIVATNIH PARCELA
-  ZELENILU JAVNIH POVRŠINA
-  POSTOJEĆA GRANICA PARCELE
-  PLANIRANA GRANICA PARCELE

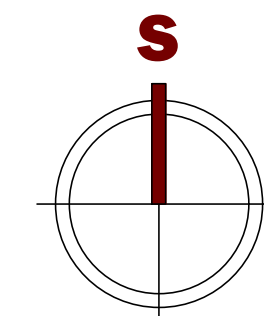


Grafički prilog:		IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		Izrada priloga:	Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine


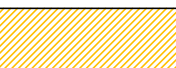




PRILOG BR.: 02
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA

LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3,7 ha
-  ZONA STAMBENIH VIKEND OBJEKATA
-  ZONA POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZONA OBJEKATA U IZGRADNJI
-  ZONA NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA
-  ZONA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

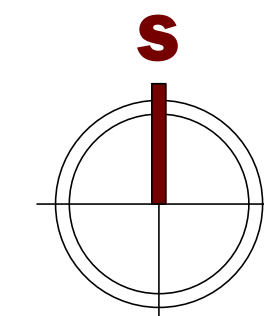
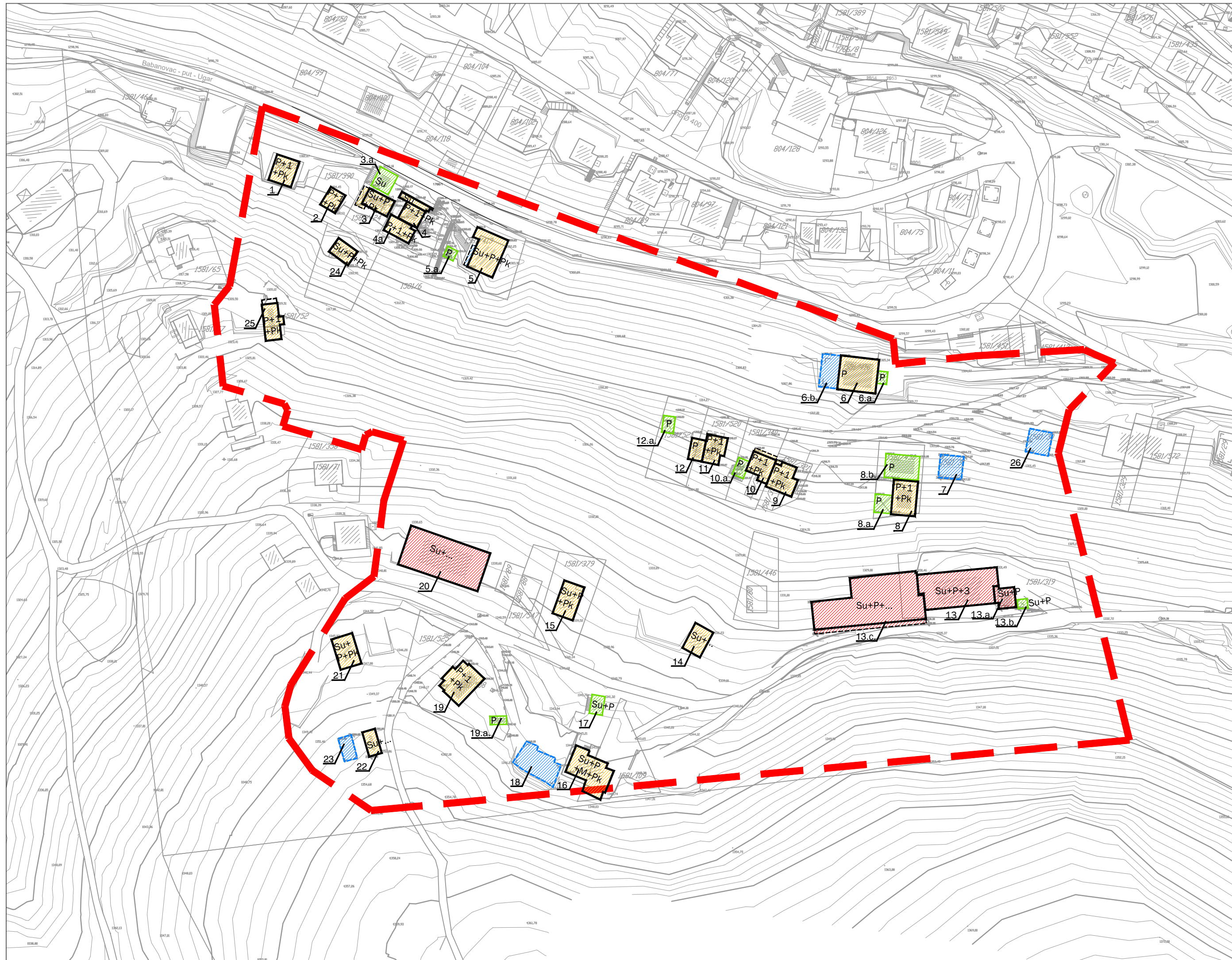


Grafički prilog:		POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		Izrada priloga:	Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine








PRILOG BR.: 04
RAZMJERA 1:1000



**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
- LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ,
ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"**

**VALORIZICIJA POSTOJEĆEG STANJA
-namjena i spratnost-**

LEGENDA

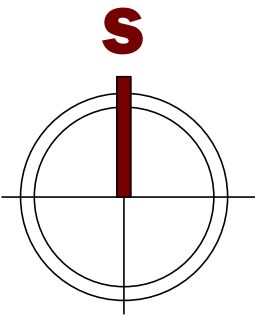
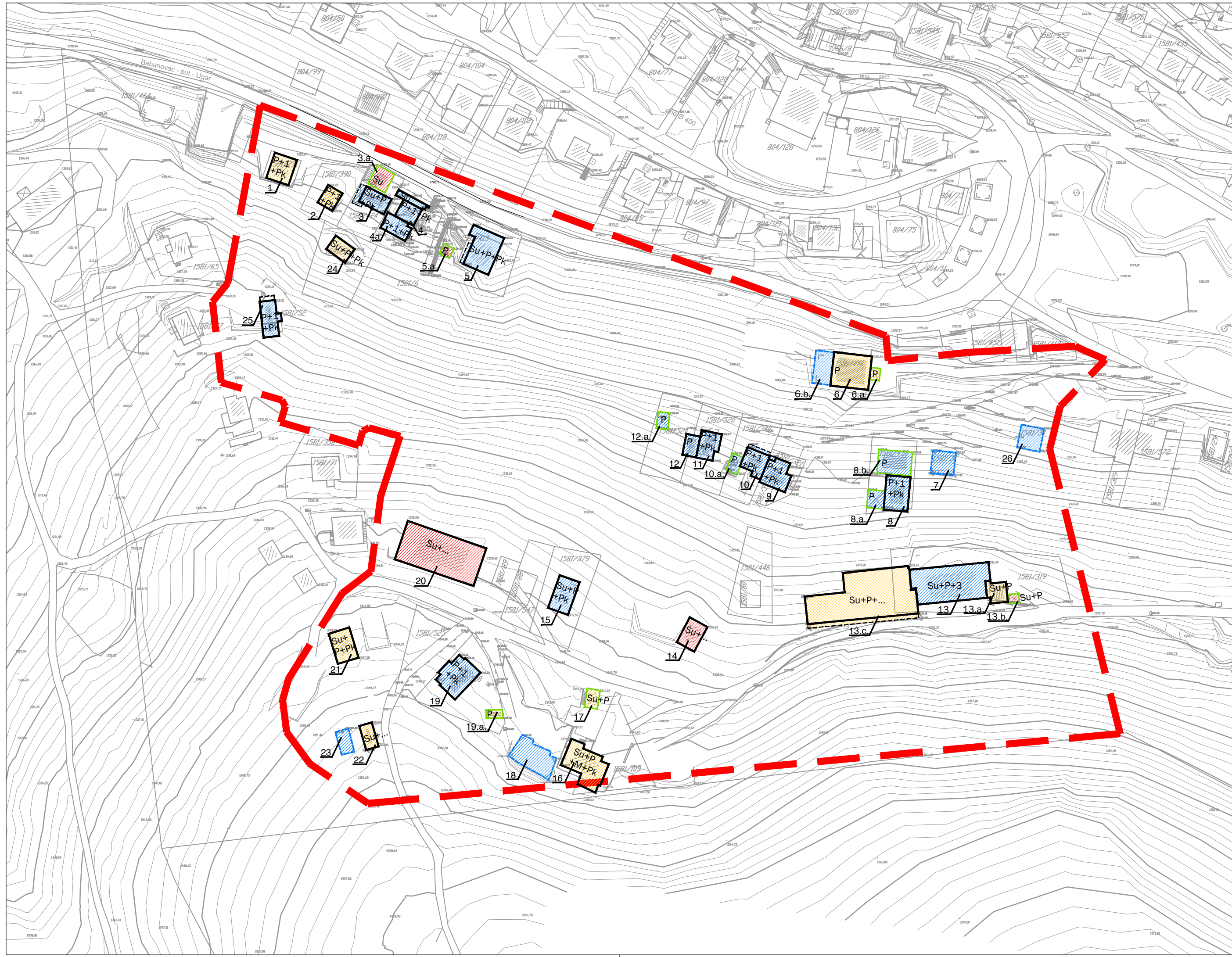
-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha
-  POSTOJEĆI VIKEND OBJEKTI
-  POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKTI
-  TEMELJI OBJEKATA U IZGRADNJI
-  SPRATNOST POSTOJEĆIH OBJEKATA
-  REDNI OBJEKTA U VALORIZACIONOJ TABELI

Grafički prilog:		VALORIZACIJA POSTOJEĆEG STANJA - namjena i spratnost -		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer: Izrada priloga:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 05.1
RAZMJERA 1:1000



**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
- LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ,
ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"**

**VALORIZACIJA POSTOJEĆEG STANJA
-bonitet objekata-**

LEGENDA

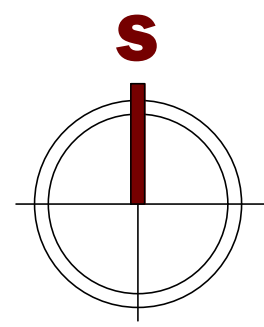
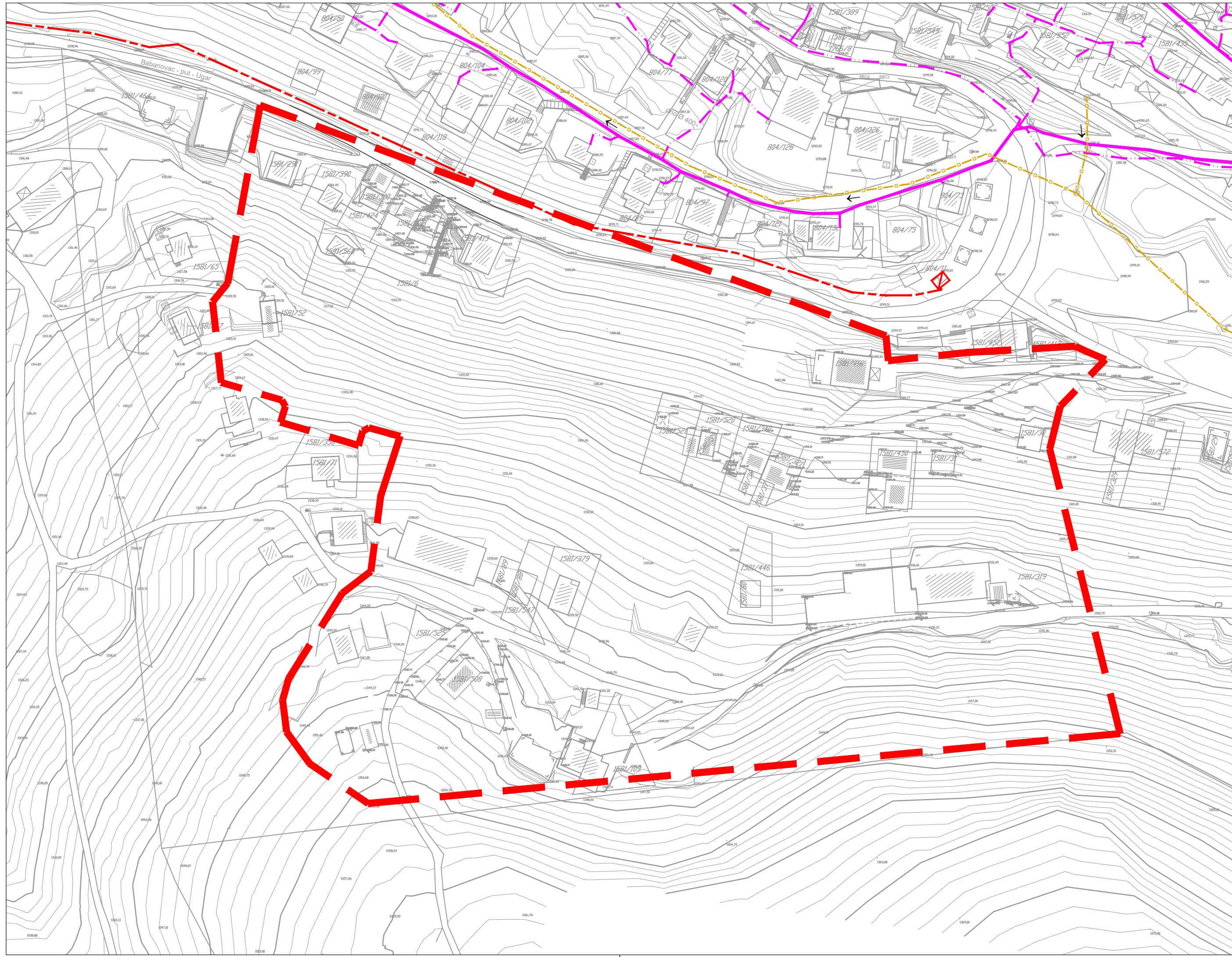
- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha
- OBJEKTI DOBROG BONITETA
- OBJEKTI SREDNJEG BONITETA
- OBJEKTI LOŠEG BONITETA
- POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKTI
- TEMELJI OBJEKATA U IZGRADNJI
- SPRATNOST POSTOJEĆIH OBJEKATA
- REDNI OBJEKTA U VALORIZACIONOJ TABELI

Grafički prilog:		VALORIZACIJA POSTOJEĆEG STANJA - bonitet objekata-		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer: Izrada priloga:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine








PRILOG BR.: 05.2.
RAZMJERA 1:1000



**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
- LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ,
ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"**

MREŽA POSTOJEĆIH INFRASTRUKTURNIH SISTEMA

LEGENDA

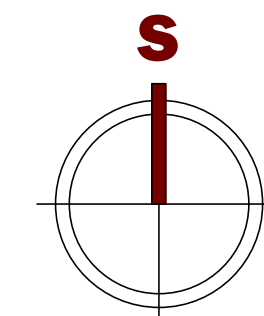
-  VODOVOD
-  MJEŠOVITI KOLEKTOR
-  TRAFOSTANICA
-  VN KABL 10(20)kV
-  OPTIČKI KABL
-  TT KABL
-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:		MREŽA POSTOJEĆIH INFRASTRUKTURNIH SISTEMA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer:	mr Risto Stjepanović, dipl.inž.grad. mr Milan Pržulj, dipl.inž.el. Slavica Paštar, dip.inž.el.	
		Izrada priloga:		
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

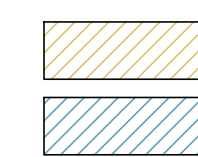
PRILOG BR.: 06
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

POSTOJEĆA VLASNIČKA STRUKTURA

LEGENDA



ZEMLIŠTE U PRIVATNOM VLASNIŠTVU
ZEMLIŠTE U JAVNOM VLASNIŠTVU

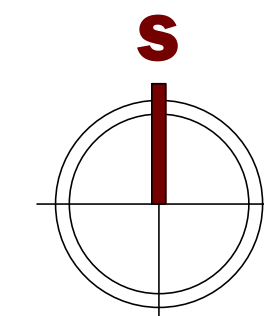
--- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:		POSTOJEĆA VLASNIČKA STRUKTURA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 07
RAZMJERA 1:1000



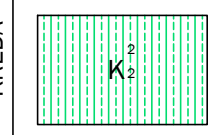
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA

LEGENDA

 GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

LITOLOŠKI SASTAV I VAŽNIJA INŽENJERSKOGEOLOŠKA SVOJSTVA

STAROST	OZNAKA I SIMBOL	NAZIV I LITOLOŠKI SASTAV KOMPLEKSA	VAŽNIJA SVOJSTVA KOMPLEKSA
KREDA		SLABOUSLOJENI KREČNJACI: masivni krečnjaci, rjeđe breče	Masivni bankoviti i slojeviti krečnjaci pukotinske poroznosti sa deluvijalnim ilovačastim pokrivačem male debljine. U prirodnim uslovima, teren je stabilan.

Izvor: Osnovna geološka karta, list Zenica, 1:100 000

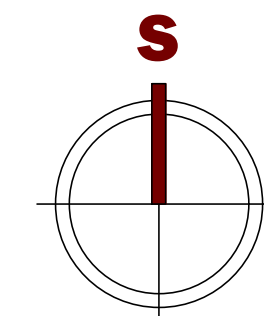
I=VIII° MSK MAKSIMALNO OČEKIVANI INTENZITET POTRESA ZA
POVRATNI PERIOD OD 500 GODINA

Grafički prilog:	INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Danijela Simić, dipl.prost.planer	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Danijela Simić, dipl.prost.planer Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.		



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 08
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN RUŠENJA

LEGENDA



OBJEKTI PREDVIDENI ZA RUŠENJE

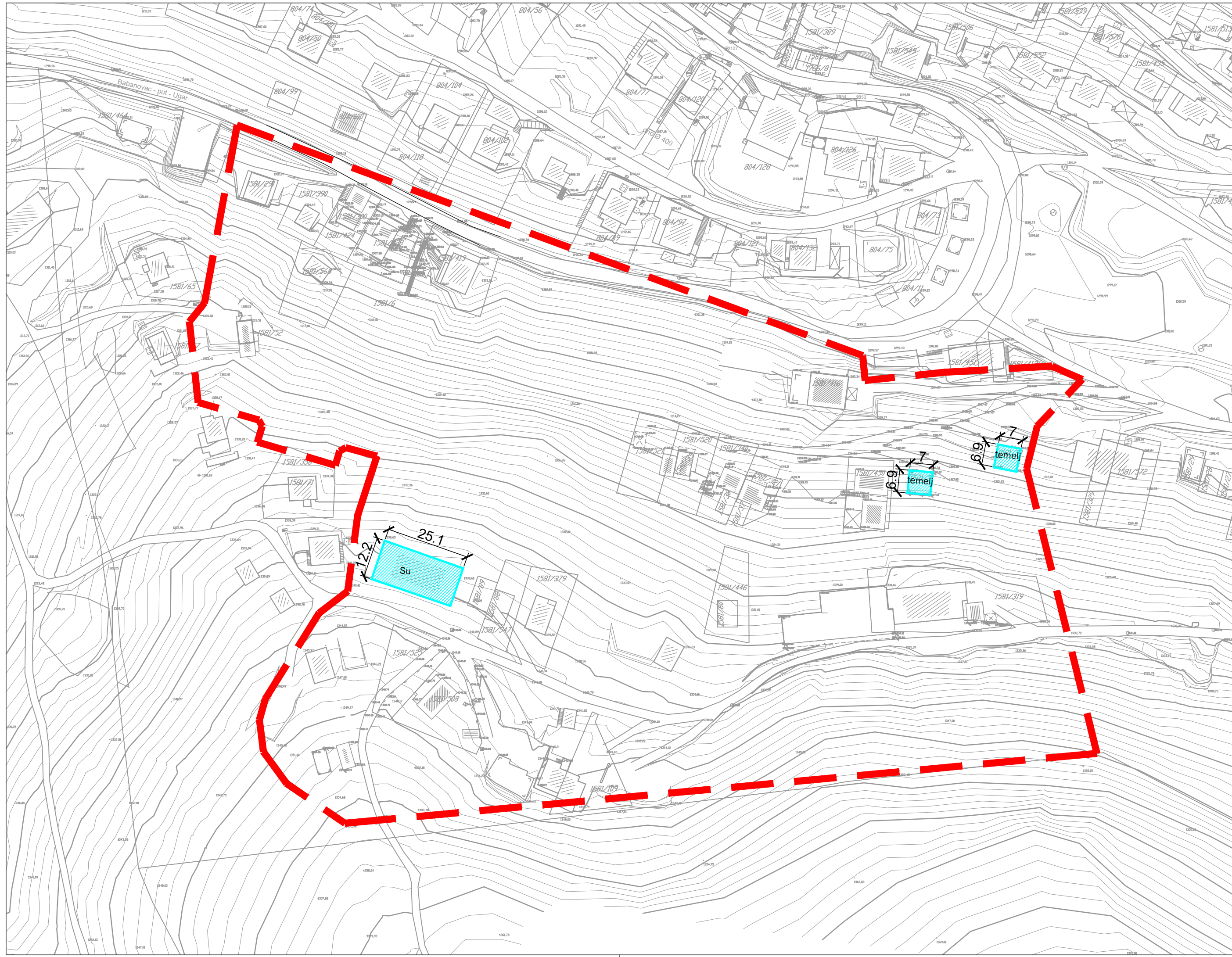
--- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

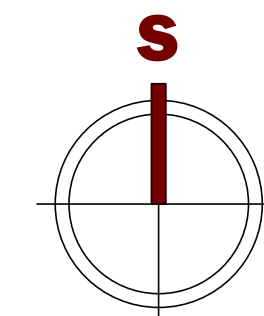
Grafički prilog:		PLAN RUŠENJA	M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme: Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik		Direktor: Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 09
RAZMJERA 1:1000





IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA

LEGENDA

- ZONA INDIVIDUALNIH VIKEND OBJEKATA
- ZONA POSLOVNIH OBJEKATA (TURISTIČKO-SMJEŠTAJNI OBJEKTI)
- ZONA INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA
- ZONA JAVNOG ZELENILA
- ZONA SAOBRAČAJNIH POVRŠINA (kolovoz, pješačke i biciklističke staze, uređene površine itd.)

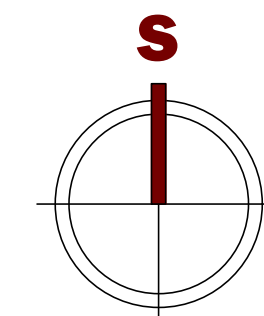
--- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:		PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA	
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Direktor: Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine















PRILOG BR.: 10
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

LEGENDA

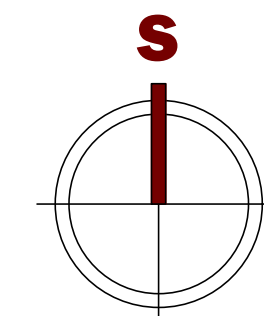
-  POSTOJEĆI INDIVIDUALNI VIKEND OBJEKTI
-  POSTOJEĆI POSLOVNI OBJEKTI (UGOSTITELJSKO - TURISTIČKI SADRŽAJ)
-  OBJEKTI PREDVIĐENI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I/ILI NADOGRADNJU
-  PLANIRANI INDIVIDUALNI VIKEND OBJEKTI
-  PLANIRANI POSLOVNI OBJEKTI (UGOSTITELJSKO - TURISTIČKI SADRŽAJ)
-  ZELENILO PARCELA INDIVIDUALNIH VIKEND OBJEKATA
-  UREĐENE PARCELE POSLOVNIH OBJEKATA (UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH SADRŽAJA)
-  JAVNO ZELENILO
-  PJEŠAČKE POVRŠINE I UREĐENE POVRŠINE
-  POPLOČANE POVRŠINE/KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  BICIKLISTIČKA STAZA
-  KOLSKE POVRŠINE
-  DENDROFOND
-  GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:		PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.			



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine



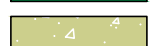

PRILOG BR.: 11
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

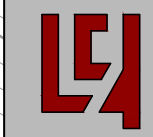
PLAN UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

LEGENDA

-  ZELENILO PARCELA INDIVIDUALNIH VIKEND OBJEKATA
-  UREĐENE PARCELE POSLOVNIH OBJEKATA (UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH SADRŽAJA)
-  JAVNO ZELENILO
-  DENDROFOND

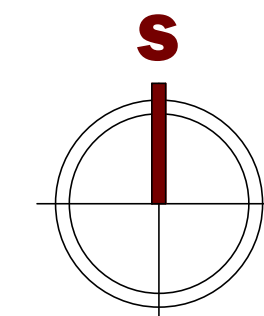
--- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	PLAN UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA	M.P.
Faza izrade:	NACRT	
Nosilac pripreme:	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Direktor: Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 12
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE

LEGENDA

- KOLOVOZ
- TROTOAR
- BICIKLISTIČKA
- REGULACIONA LINIJA
- OSOVINA
- KOLSKO-PJEŠAČKA POVRŠINA

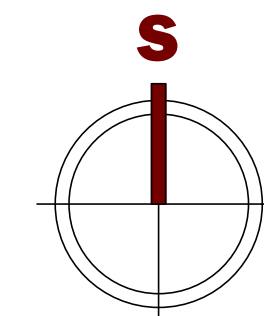
--- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE	M.P.
Faza izrade:	NACRT	
Nosilac pripreme: Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Ana Šavija, dipl.inž.saob.	
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 13
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN INFRASTRUKTURE - hidrotehnika -

LEGENDA

STANJE

PLAN

- VODOVOD
- MJEŠOVITI KOLEKTOR
- FEKALNI KOLEKTOR
- OBORINSKI KOLEKTOR

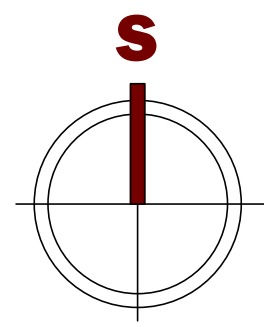
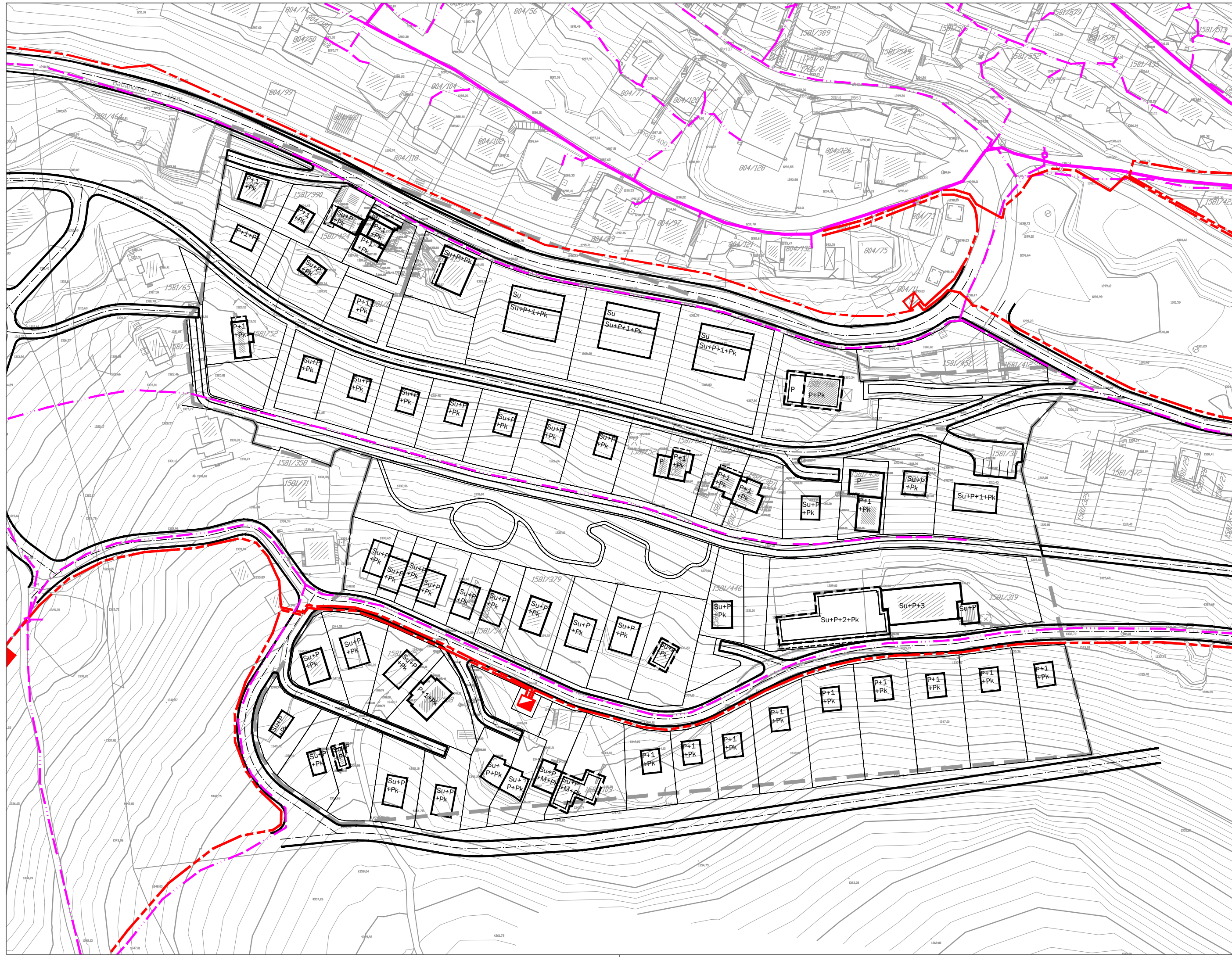
GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	PLAN INFRASTRUKTURE - hidrotehnika -	M.P.
Faza izrade:	NACRT	
Nosilac pripreme: Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Izrada priloga: mr Risto Stjepanović, dipl.inž.grad. Slavica Paštar, dipl.inž.el.	
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 14
RAZMJERA 1:1000



**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
- LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ,
ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"**

**PLAN INFRASTRUKTURE
- elektroenergetika i telekomunikacije -**

LEGENDA

STANJE

PLAN



TRAFOSTANICA



VN KABL 10(20)kV



OPTIČKI KABL



TT KANALIZACIJA



TT KABL

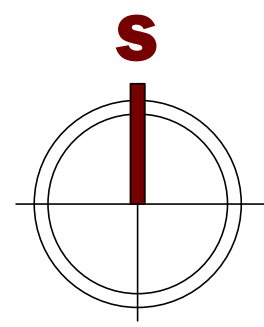
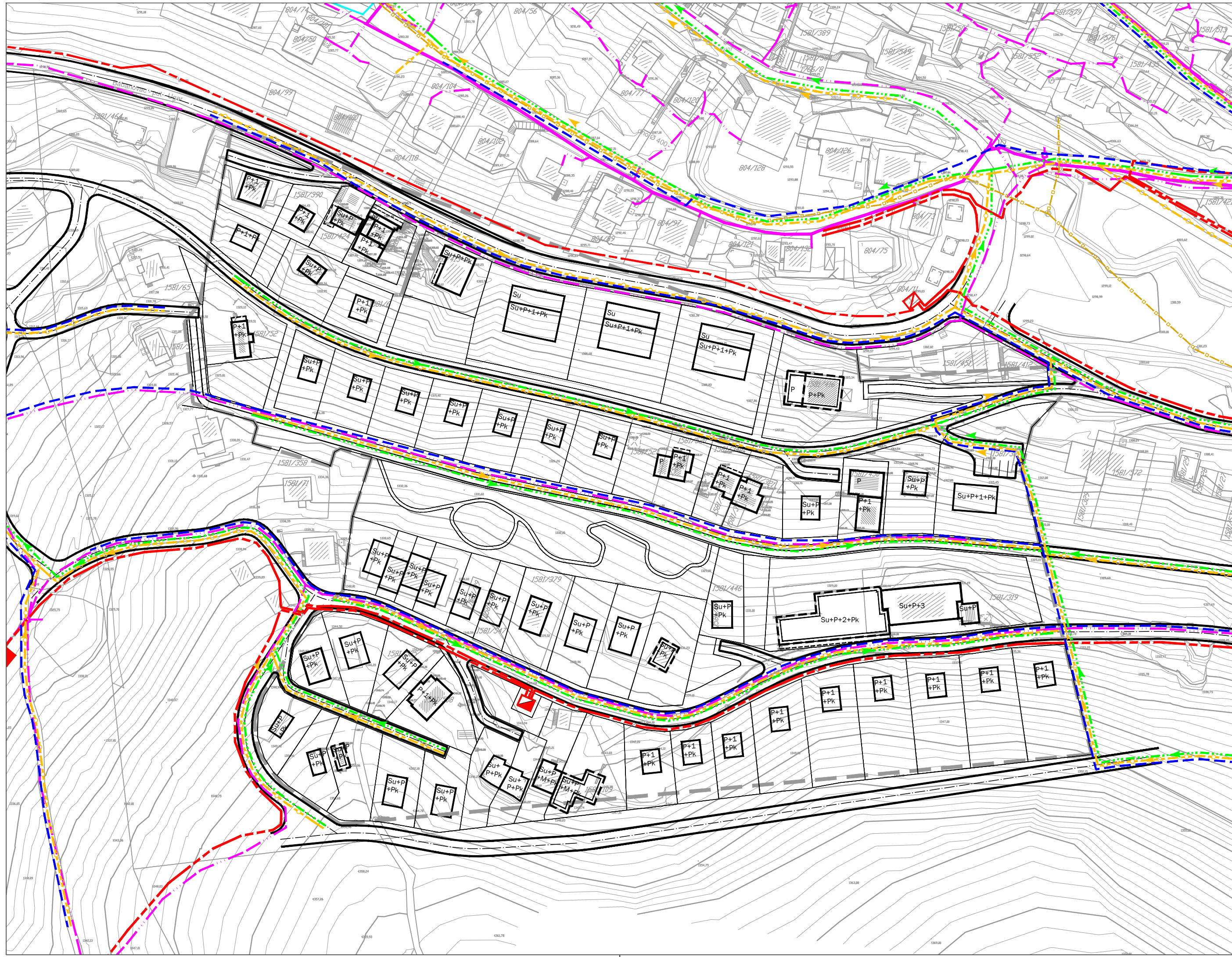
GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:		PLANINFRASTRUKTURE - elektroenergetika i telekomunikacije -		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:	Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Odgovorni planer: Izrada priloga:	mr Milan Pržulj, dipl.inž.el. mr Milan Pržulj, dipl.inž.el. Slavica Paštar, dipl.inž.el.	
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 15
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN INFRASTRUKTURE - sintezna karta -

LEGENDA

STANJE

PLAN

- VODOVOD
- MJEŠOVITI KOLEKTOR
- FEKALNI KOLEKTOR
- OBORINSKI KOLEKTOR
- TRAFOSTANICA
- VN KABL 10(20)kV
- OPTIČKI KABL
- TT KANALIZACIJA
- TT KABL

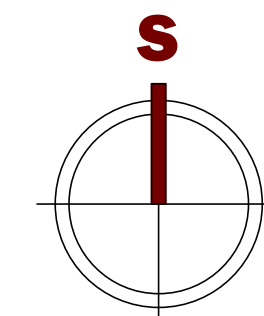
GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	PLAN INFRASTRUKTURE - sintezna karta -		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: mr Risto Stjepanović, dipl.inž.grad.	
Nosilac pripreme: Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Izrada priloga:	mr Milan Pržulj, dipl.inž.el. Slavica Paštar, dipl.inž.el.	
Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.		



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

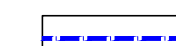
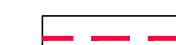
PRILOG BR.: 16
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA

LEGENDA

-  GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA OBJEKTA
-  REGULACIONA LINIJA=GRANIČNA LINIJA PARCELE

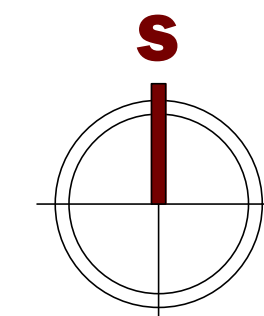
----- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA, P= 3.7 ha

Grafički prilog:	PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Izrada priloga: Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Paspalj, geod.teh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme: Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

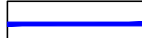

PRILOG BR.: 17
RAZMJERA 1:1000

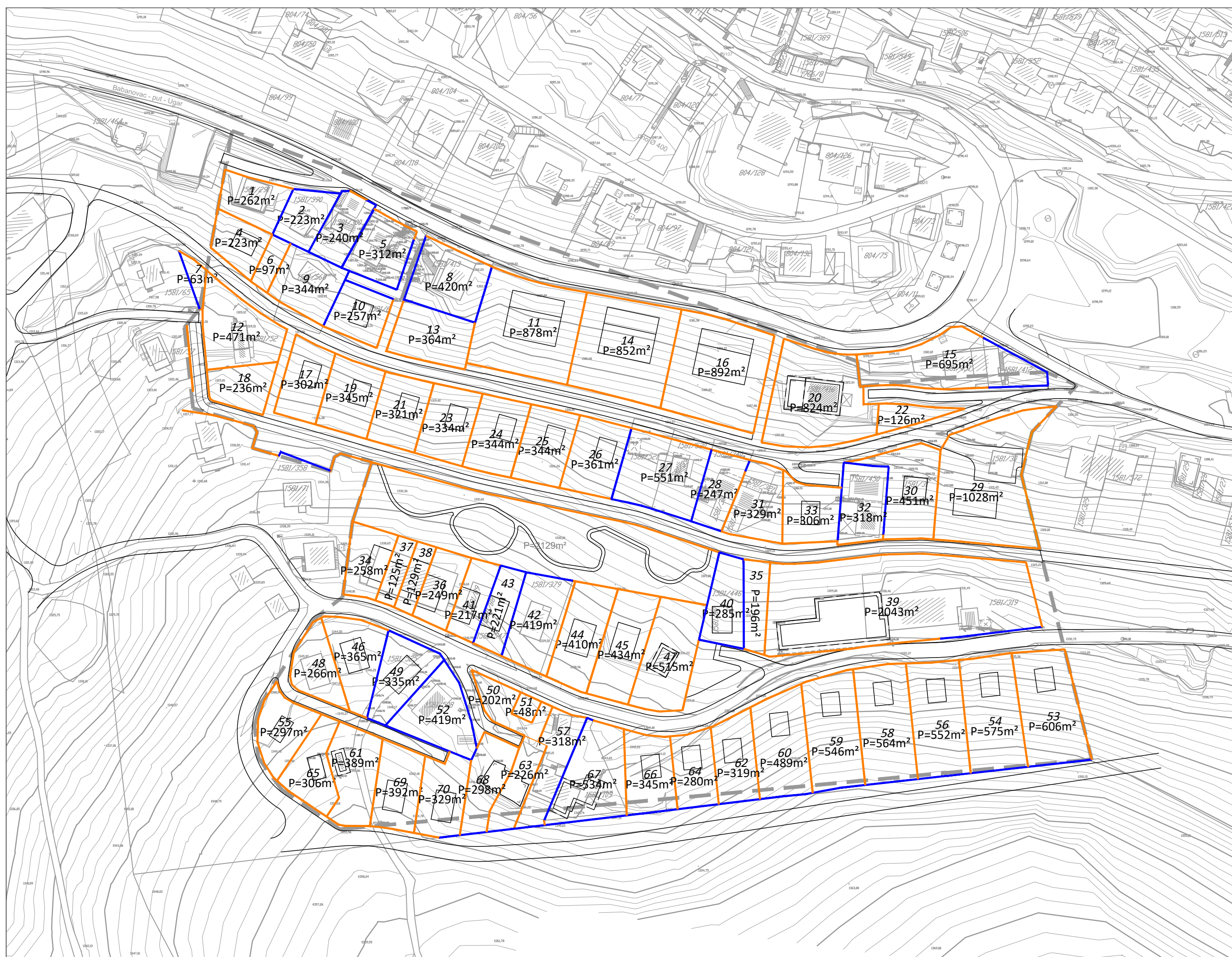


IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA - LOT 2 - KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA

-  POSTOJEĆE GRANICE PARCELA
-  PLANIRANE GRANICE PARCELA
- 1 - 70 BROJ PARCELE
- P=319m² POVRŠINA PARCELE



Grafički prilog:	PLAN PARCELACIJE	M.P.
Faza izrade:	NACRT	
Nosilac pripreme:	Rukovodilac radnog tima: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Izrada priloga: Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Paspalj, geod.teh. Maja Radmanović, dipl.inž.arh.	
Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općina Travnik	Direktor: Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	



URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
maj, 2025. godine

PRILOG BR.: 18
RAZMJERA 1:1000



IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA LOT 2 – KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 "DOLINA PANJEVA II - KUKOTNICA"



-NACRT-

BANJALUKA, maj, 2025. godine



DOKUMENT: IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA
LOT 2 – KUKOTNICA, VLAŠIĆ, ZONA 1 „DOLINA PANJEVA II -
KUKOTNICA"

NARUČILAC: OPĆINA TRAVNIK

VRSTA DOKUMENTA: REGULACIONI PLAN

NOSILAC PRIPREME: SLUŽBA ZA URBANIZAM, GRAĐENJE, KATASTAR I IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE OPĆINA TRAVNIK

NOSILAC IZRADE: "URBIS CENTAR" d.o.o. BANJA LUKA

VERIFIKACIJA: OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TRAVNIK NA
SJEDNICI ODRŽANOJ _____ godine

UČESNICI NA IZRADI: MIRJANA SINADINOVIĆ, dipl.inž.arh.
MAJA RADMANOVIĆ, dipl.inž.arh.
DANIJELA SIMIĆ, dipl.prost.planer
ANA ŠAVIJA dipl.inž.saob.
mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ.
mr MILAN PRŽULJ, dipl.inž.el.
STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš.
MARIJA NJEŽIĆ, dipl.inž.maš.
GORDAN MILINKOVIĆ, dipl.inž. geod.
SLAVICA PAŠTAR, dipl.inž.el.
DALIBOR PASPALJ, geod.teh.
MARJANA KNEŽEVIĆ, dipl.ekon.
DRAGANA MILINKOVIĆ, dipl.ekon.

DIREKTOR:

SNEŽANA MRĐA-BADŽA, dipl.inž.arh.





SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

- I Prostorna cjelina
- II Prirodni uslovi i resursi
- III Tipologija izgradnje
- IV Sistem zelenih površina
- V Zoniranje teritorije
- VI Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje
- VII Vlasništvo nad zemljištem
- VIII Zaštita objekata kulturno-historijskoj i prirodnog nasljeđa
- IX Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
- X Infrastruktura – komunalna opremljenost i uređenost prostora
- XI Životna sredina
- XII Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata
- XIII Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
- XIV Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora
- XV Potrebe, mogućnosti i ciljevi organizacije, uređenja i korišćenja prostora

C. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- I Plan namjene i prostorne organizacije
- II Infrastruktura
- III Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- IV Sistem zelenih površina
- V Životna sredina
- VI Uslovi za očuvanje, zaštitu i prezentaciju prirodnog i kulturno-historijskoj nasljeđa
- VII Mjere energetske efikasnosti
- VIII Zaštita od elementarnih nepodoga, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava
- IX Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
- X Planirani bilansi
- XI Opšti urbanističko-tehnički uvjeti

D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

E. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA

F. DOKUMENTACIJA PLANA

Prilog br. 1 - Tabelarni prikaz valorizacije građevinskog fonda



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 "Kukotnica" Vlašić - 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 |

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- | | | |
|-----|--|----------|
| 09. | Plan rušenja | R 1:1000 |
| 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 - sintezna karta | R 1:1000 |
| 17. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R 1:1000 |
| 18. | Plan parcelacije | R 1:1000 |



I OPŠTA DOKUMENTACIJA



II TEKSTUALNI DIO



A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

Pravni i planski odnov za pristupanje izradi izmjene i dopune dijela regulacionog plana

Izradi izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“, pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Travnik na sjednici održanoj 06.09.2023. godine donijela Odluku o pristupanju izradi izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“.

Zakonski okvir za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korišćenju zemljišta na nivou F BiH, odnosno člana 35. Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona (SBK/KSB).

Osnova za pristupanje izradi izmjene plana je Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“, br: 01-1-01-3-7-205/3, od 06.09.2023. godine, donesena od strane Općinskog vijeća Općine Travnik.

Odluka je sadržana na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine F BiH, broj: 63/04, 50/07, 84/). Odluka sadrži sve propisane elemente iz te Uredbe, te odredbi Zakona o prostornom uređenju.

Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

Ugovorni organ kao nosilac pripreme izrade izmjene i dopune regulacionog plana, Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove, pripremila je programske elemente za izradu koji sadrže elemente za sagledavanje postojećeg stanja, potrebe i smjernice za planiranje na predmetnom prostoru. Takođe, nosilac pripreme plana je prikupio pojedinačne zahtjeve vlasnika nekretnina u obuhvatu izrade Plana i dostavio nosiocu izrade, preduzeću za planiranje, projektovanje i konsalting „URBIS CENTAR“ d.o.o. iz Banjaluke, kao ulazne podatke za početak planiranja na ovom prostoru.

Izradi Plana se pristupilo nakon provedenog postupka o nabavci usluga i izboru najpovoljnijeg ponuđača, preduzeća „URBIS CENTAR“, d.o.o. Banjaluke.

Prostorna cjelina obuhvaćena kroz izradu IDRP „Kukotnica“ Vlašić je definisana Odlukom o pristupanju izradi izmjene i dopune dijela Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić u zoni 1 „Dolina Kraljeva II – Kukotnica“, čiji je grafički prikaz sastavni dio ove Odluke i iznosi 3.7 ha.

Planski period za predmetni planski dokument je do sljedećih izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić i novoiskazanih potreba za izmjenu istog.

Planom su definisani svi relevantni urbanističko – regulativni elementi za buduću izgradnju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata. Poseban akcenat je stavljen na valorizaciju zatečenog stanja i analizu izgrađenog građevinskog fonda visokogradnje i niskogradnje, te njegovo uklapanje u jedinstveno plansko rješenje sa okolnim prostorom šumskog zemljišta.

U skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine F BiH, br. 63/04, 50/07, 87/10), te Odluke i pristupanju izradi Izmjene i dopune Regulacionog plana „Kukotnica“ Vlašić, Zona 1 „Dolina panjeva II - Kukotnica“ (Službene novine općine Travnik 20/23), jednu od prvih faza predstavlja priprema i izrada Urbanističke osnove. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline je razmotrena i uz određene primjedbe prihvaćena od strane Nosioca pripreme plana na sastanku održanom 29.10.2024. godine.

Usljedila je izrada naredne faze – Prednacrt izmjene i dopune dijela regulacionog plana, koji se dostavlja radi organizovanja Stručne rasprave i prikupljanja mišljenja komunalnih organizacija.



Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi izmjene i dopune Plana

Područje izrade plana predstavlja vrlo atraktivnu turističko – rekreativnu zonu, na kojoj je u proteklom periodu došlo do ekspanzivne izgradnje turističkih objekata i pratećih puteva i prilaza objektima s kojima je narušena planska dokumentacija.

Inicijativa za izmjenu i dopunu Plana pokrenuta je od strane fizičkih lica koji su na predmetnom lokalitetu izgradili nekoliko turističkih objekata. U proteklom periodu ukazala se potreba za povećanjem kapaciteta, međutim započeta dogradnja nije mogla da se uskladi sa planskom dokumentacijom, jer je konfiguracija terena za planirane parcele najvećim dijelom strma i neiskoristiva. Iz tog razloga, započeta dogradnja je prilagođena terenu i približena pratećem putu koji su sami izgradili i asfaltirali, te na taj način omogućili adekvatan prilaz i drugim vikendicama u okruženju. Navedenim intervencijama u prostoru, došlo je do narušavanja planske dokumentacije za predmetni lokalitet.

Izmjenom i dopunom *Prostornog plana Općine Travnik 2003-2025. godine*, sa Separatom za područje Vlašić (Službene novine općine Travnik, br: 8/07 i 09/21), što je preuzeto u Nacrtu izmjene i dopune Prostornog Plana 2003-2025. godine (Službene Novine općine Travnik br: 7/16 i 9/21), predmetni lokalitet, zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“ Vlašić, prepoznat je kao prostor rekreativne zone, sa režimom građenja I stepena.

Izrada izmjene i dopune Plana inicirana je od strane općine Travnik u cilju donošenja provedbeno – planskog dokumenta kojim se određuje svrsishodno ograničavanje, korišćenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za njegovo uređenje i zaštitu.

Odlukom o pristupanju izradi izmjene i dopune regulacionog plana, ustanovljeni su ciljevi i smjernice izrade:

- Planirati stanovanje, individualni sektor – vikend kuće
- Planirati objekte društvene namjene (javni objekti) – moteli i sl.
- Planirati zone aktivne i pasivne rekreacije
- Prema postojećim i potencijalnim kapacitetima riješiti saobraćajne tokove (kolski, pješački, zimski saobraćaj, saobraćaj u mirovanju)
- Pozicije novih objekata planirati u skladu sa morfologijom terena

Metodologija izrade Plana

Metodologija izrade Plana slijedi odredbe Zakona o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH (Službene novine F BiH, br: 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10), Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine F BiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10).

Korištenjem propisane regulative, plan je izrađen kroz dvije faze:

- Priprema i izrada Urbanističke osnove
- Izrada Prednacrta, Nacrta i Prijedloga Plana

Urbanistička osnova podrazumijeva snimanje postojećeg stanja na terenu i prikupljanje relevantnih informacija i korištenju zemljišta. Izradom snimka stanja izvršena je analiza i ocjena postojećeg stanja, nakon čega je postavljena osnovna koncepcija prostornog razvoja. Izrada Prednacrta, Nacrta i Prijedloga Plana podrazumijeva usvajanje osnovne koncepcije razvoja kroz uključivanje korisnika prosora, interesnih strana i javnosti. Prikupljeni prijedlozi i sugestije su korišteni za izradu urbanističke postavke kojom su definisani uslovi korištenja prostora u narednom periodu.



Faze izrade su integrisane u jedinstven dokument, koji čine:

1. Tekstualni dio
2. Grafički dio
3. Prilozi
4. Odluka o provođenju plana

Dokumentacija korištena za formiranje informaciono-dokumentacione osnove

Zakoni, uredbе i odluke:

- *Zakon o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH* (Službene novine FBiH, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10)
- *Zakon o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona* („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14)
- *Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja* (Službene novine FBiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10)
- *Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune dijela Regulatornog plana „Kukotnica“ Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“.*

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

I PROSTORNA CJELINA

Prostor koji je obuhvaćen izmjenom i dopunom regulacionog plana nalazi se u vanurbanom području opštine Travnik. Ukupna površina obuhvata plana je oko 3.7 ha, a obuhvata dio prostora rekreativnog područja Kukotnica, u neposrednoj blizini skijaškog centra Babanovac. Predmetni obuhvat okružuju individualni vikend objekti i poslovni objekti (turističko-smještajna djelatnost).



Prilog br. 1 – prostorna cjelina (izvor: Google Earth)

Prostor je u postojećem stanju dijelom izgrađen individualnim vikend objektima, poslovnim objektima (turističko-smještajne djelatnosti), sa nekoliko temeljnih ploča i objekata u izgradnji, dok najveći dio obuhvata pokrivaju neizgrađene – šumske površine.

Predmetni prostor je pokriven Prostornim planom Općine Travnik 2003-2025. godine, sa Separatom za područje Vlašić (Službene novine općine Travnik broj: 8/07 i 09/21), što je preuzeto u Nacrtu Izmjene i dopune Prostornog plana 2003-2025. godine (Službene novine Općine Travnik broj: 7/16 i 9/21) i Regulacionim planom „Kukotnica“ Vlašić (Službene novine Općine Travnik broj: 01/11).

Regulacioni Plan „Kukotnica“ Vlašić (Službene novine Općine Travnik broj: 01/11) je na predmetnoj lokaciji predvidio izgradnju stambenih objekata (vikendice, pansioni), stambeno-poslovnih i jednog poslovnog objekta (hoteli i odmarališta). U proteklom periodu na predmetnoj lokaciji su izgrađeni objekti za potrebe razvoja turizma i pomoćni objekti uz glavne objekte (ostave, garaže, ljetnje kuhinje i sl.), te stihijske dogradnje objekata, često bez pridržavanja građevinskih linija. Zbog specifične konfiguracije terena, novoizgrađeni objekti su prilagođeni terenu i postojećim saobraćajnicama koje su takođe izvedene u skladu sa terenom, a čime je narušena važeća planska dokumentacija.



II PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Geografski položaj, reljef, hidrografija

Prostor obuhvata plana nalazi se oko 12 km sjeverozapadno od Travnika, na zapadnom dijelu planine Vlašić, odnosno sjeverozapadno od vrha Kukotnica (1382 mnm). Reljef ima karakteristike plastike centralne Bosne, sa dominirajućom planinom Vlašić.

U geomorfološkom smislu, širi prostor je fluviodenudacionog genetskog tipa. Nagibi padina su različiti, često veći od 10°, čak i više, generalno usmjereni ka jugozapadu. Karakteristike karstifikacije su prisutne u manjem obimu. Na zaravnjenim dijelovima terena, kao i u uvalama, postoje fluvio-glacijalni tragovi.

Površinski oticaj voda usmjeren je ka sjeverozapadu i zapadu, ali i padinama ka Ugru, čije je korito duboko usječeno u stijenski kompleks. Vodotok je bujičnog karaktera i ima veliki pad. Ugar izvire oko 5 km sjeveroistočno od Babanovca u vidu više malih izvora na visini od 1580 - 1600 mnm i jednog većeg na visini od 1327 mnm, lociran nizvodno. U okolini Babanovca i Kukotnice, na udaljenosti do 3 km, postoje veći broj izvora (M. Šantić, Natić, Studenac, Harambašina voda, Todina voda, Bjelosavac, G. Šišava, Lužnica, Babanovac, Kutlavac, Radići, Grozničevica, Šepićke vode, Ranjena luka, Ovlačka voda, Čatići).

Geološki sastav i građa terena

Područje planine Vlašić smješteno je pretežno u mezozojskim naslagama, trijasko i jurske starosti, a na krajnjem sjeveroistoku terena su klastiti kredne starosti. Područje Kukotnice pripada gornjokrednoj oblasti; nalazi se u zoni „unutrašnjih Dinarida“, odnosno u zoni „paleozojskih škriljaca i mezozojskih krečnjaka“ prema šemi K. Petkovića (1958. godina).

Gornjokredne naslage, slabouslojeni krečnjaci (K_2) predstavljaju masivnim krečnjacima, rjeđe brečama, i u osnovi izgrađuju teren. Debljina ovih naslaga iznosi više stotina metara. Stijenska masa je najčešće pokrivena deluvijalnim ilovačastim pokrivačem male debljine, od 0 - 50 cm. Deluvijalni nanos je rijetko deblji, i to na dijelovima terena manjeg nagiba ili zaravnina.

Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

Mlađe gornjokredne naslage (K_2); pretežno masivni krečnjaci mjestimično tektonski ispucali, slabo karstifikovani, te slabo pokriveni deluvijalnim tlom, predstavljaju najvažniju inženjerskogeološku jedinicu ovog prostora. To su čvrste stijenske mase, dobro nosive, u prirodnim uslovima stabilne, različito vodopropusne u zavisnosti od pukotinske poroznosti, zapunjenosti, odnosno, otvorenosti pukotina. Deluvijalne ilovačaste naslage, koje se nalaze iznad gornjokrednih sedimenata, s obzirom na relativno malu debljinu, nemaju poseban veći inženjerskogeološki značaj.

Hidrogeološke karakteristike ovog prostora mogu se definisati na sljedeći način: krečnjačke naslage, pukotinske poroznosti sa izdanima razbijenog tipa prazne se gravitaciono, izvorima različite izdašnosti. Hidrogeološka istraženost prostora obuhvata plana i okoline je niskog stepena, iako su potrebe za vodom velike, a postojeći vodozahvati nedovoljni.

Seizmičke karakteristike

Prema podacima Seizmoloških karata iz Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područja, predmetni prostor se nalazi u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa VIII° MSK za povratni period od 500 godina.



III TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Unutar predmetnog obuhvata, izgrađeni su individualni vikend objekti različite spratnosti P, Su+P+Pk, P+1+Pk, sa pomoćnim objektima (garaže ili nadstrešnice za boravak na otvorenom). Riječ je o slobodnostojećim i dvojnim objektima (duplexi) srednjeg i dobrog bonitetnog stanja. Takođe, izgrađen je i poslovni objekat (turističko-smještajna djelatnost), spratnosti Su+P+3, dobrog bonitetnog stanja. Unutar obuhvata ima nekoliko temeljnih ploča i objekata koji su u izgradnji.

IV SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Ekološki uslovi

Prema ekološko - vegetacijskoj rejonizaciji B i H (Stefanović et al) područje obuhvata IDRP, nalazi se u okviru oblasti unutrašnjih Dinarida, srednjobosanskom području, odnosno Sarajevsko-zeničkom rejonu.

Sa pedološkog aspekta, predmetni prostor karakterišu gornjokredne naslage, slaboustinjeni krečnjaci, predstavljeni masivnim krečnjacima. Stijenska masa je najčešće pokrivena deluvijalnim ilovačastim pokrivačem male debljine.

Predmetno područje je pod dominantnim uticajem planinske sa povremenim dejstvom kontinentalne klime.

Sistem zelenih površina

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu. Elementi koji obrazuju sistem, različiti su po svojoj namjeni, po ciljevima koji se sa njima žele postići, a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova i ambijentalno djelovanje estetsko-dekorativnim izgledom.

Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova i ambijentalno osmišljavanje korišćenjem estetsko-dekorativnog izgleda zelenila. Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente.

Trenutno stanje uređenog zelenila i stepen njegove uređenosti u obuhvatu Plana je djelimično zadovoljavajuće, s obzirom da je riječ o šumskom zemljištu zaštićenog područja planine Vlašić koje je u određenoj mjeri degradirano izgradnjom objekata i infrastrukture.

Najveće površine unutar obuhvata zauzimaju šumske površine.

V ZONIRANJE TERITORIJE

Kao kriterijumi za zoniranje su korišćeni: namjena prostora, funkcionalna dispozicija objekata, struktura parcelacije, stepen regulacije objekata, bonitet građevinskog fonda, stepen izgrađenosti prostora, ambijentalne karakteristike prostora, struktura vlasništva nad zemljištem, saobraćajna matrica, te karakteristični urbanistički parametri - koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti predmetnih zona i pojedinačnih građevinskih parcela u okviru zona.

U prostornom obuhvatu definisane su zone u skladu sa lokacijom na kojoj se nalaze. To su: zona stambenih vikend objekata, zona poslovnih objekata (smještajno-turistička djelatnost), zona objekata u izgradnji, zona neizgrađenog zemljišta (šumsko zemljište) i zona javnih saobraćajnih površina.



VI VALORIZACIJA NASLIJEĐENIH FONDOVA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE

U sklopu analize postojećeg stanja data je detaljna valorizacija nasljeđenih fondova visokogradnje koja je prezentovana na grafičkom prilogu i u sklopu valorizacionih tabela datih na kraju tekstualnog dijela plana. Valorizacija objekata niskogradnje je data u sklopu oblasti infrastrukture.

VII VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela predmetnog regulacionog plana, prema kojoj se može konstatovati da je većinski dio zemljišta javno vlasništvo.

VIII ZAŠTITA OBJEKATA KULTURNO-HISTORIJSKOJ I PRIRODNOG NASLJEĐA

U predmetnom obuhvatu nema evidentiranih objekata kulturno-istorijskog nasljeđa.

Predmetni obuhvat nalazi se u sklopu zaštićenog prirodnog područja planine Vlašić i područja zaštićenih šuma (šume posebne namjene Ugar), definisanih Prostornim planom općine Travnik 2003-2025. godine sa Separatom za područje Vlašić (Službene novine općine Travnik broj: 8/07 i 09/21).

Prirodni predio planine Vlašić kao prirodno dobro, prepoznat je i objavljen i na Privremenoj listi nacionalnih spomenika – „Travnik, Vlašić, prirodno dobro“. Članom 2. Zakona o provedbi odluka Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika, utvrđeno je da se nacionalnim spomenikom smatraju svi objekti sa Privremene liste, do donošenja konačne odluke.

Područje je već postalo sportsko-rekreativni centar za zimske sportove, a razvila su se i vikend naselja.

Unutar predmetnog obuhvata najveću smetnju čini važeća planska dokumentacija koja nije u skladu sa realnim mogućnostima izgradnje sa stanovišta konfiguracije terena. Iz tih razloga dolazi do nekontrolisane i stihijske izgradnje objekata i infrastrukture, a samim tim i do degradacije vrijednog šumskog zemljišta i narušavanja slike samog naselja i njenog prirodnog okruženja.

Budući da Komisija nije propisala granice i mjere zaštite za predmetno dobro, u ovom trenutku ne postoje smjernice za tretman tretiranog dobra.

Prostornim Planom Općine Travnik 2003-2025. godine sa Separatom za područje Vlašić (Službene novine općine Travnik broj: 8/07 i 09/21), date su mjere očuvanja posebnosti krajolika.

IX MOGUĆNOST KRETANJA LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Analizirajući cjelokupan prostor može se konstatovati da je kretanje u kompletnom obuhvatu onemogućeno zbog nepostojanja izdvojenih površina za pješake i same konfiguracije terena koji je najvećim dijelom strm i neuređen.

X INFRASTRUKTURA

S a o b r a ć a j

Predmet izmjene ovog plana su djelimične izmjene, koje u potpunosti uvažavaju koncept saobraćajnog rješenja matičnog regulacionog plana. Obuhvat je dobrim dijelom izgrađen, predstavlja turističku zonu, nalazi se sjeverozapadno u odnosu na općinu Travnik, na udaljenosti oko 22 kilometra od dionice magistralnog puta M5 Turbe – Nević polje.



Granicu predmetnog obuhvata definišu saobraćajnice različitog ranga. Najvažnije je spomenuti regionalnu cestu II reda **R652 Vitovlje – Vlašić – Travnik**, koja predstavlja okosnicu saobraćajne mreže u naseljenom mjestu Vlašić, te se proteže paralelno sa zapadnom granicom obuhvata. Pomenuti regionalni put vrši distribuciju saobraćaja i napajanje magistralnog puta M5.

Pristup do većine objekata unutar obuhvata se odvija preko nekategorisanog puta „Dolina Panjeva“, te se dalje proteže do turističkog centra „Eko Fis“. Pomenuti put svojim profilom ne zadovoljava primarnu funkciju, s obzirom na širinu kolovoza od 3.5 – 4.5 metra, te loše stanje asfaltnog kolovoznog zastora sa udarnim rupama.

Značajno je spomenuti još par pristupnih puteva (širine oko 3–3.5 metra) koji omogućavaju pristup do individualnih stambenih objekata. Unutar obuhvata nisu evidentirane izdvojene parking površine, nema izgrađenih površina za kretanje pješaka i biciklista. Parkiranje se odvija u okviru sopstvenih parcela.

Hidrotehnička infrastruktura

Hidrotehničku infrastrukturu u okviru obuhvata ovog plana sačinjavaju:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne, protivpožarne i ostale potrebe;
- Odvođenje i dispozicija sanitarnih (fekalnih) otpadnih voda
- Odvođenje površinskih voda od padavina (kišna kanalizacija)

Vodovod

Postojeći sistem za vodosnabdjevanje centralnog dijela Vlašićkog platoa Babanovac (Šišava) na kome je izgrađeno vikend naselje, skijaške staze, skakaonica, hoteli, restorani, pansioni i ostala infrastruktura SRC «Vlašić» ima vodozahvat na kaptaži izvora na lijevoj strani od korita rijeke Ugar, oko 1,5 km nizvodno od zone u kojoj nastaje rijeka Ugar. Ovaj kaptirani izvor je jedini veći i ujedno i najznačajniji izvor po izdašnosti na Vlašićkom platou.

Opšti je zaključak, da Vlašićki plato oskudjeva sa izvorskim vodama. Za daljnji privredno-turistički razvoj i povećanje broja korisnika, potrebno je elaborirati alternativna rješenja vodosnabdjevanja. Alternativna rješenja bi se trebala potražiti u okviru direktnog zahvatanja vode iz korita rijeke Ugar, na njegovom nizvodnijem dijelu, ili uključivanjem u planirani međuopćinski vodovodni sistem za Zeničko-Travničko područje.

Postojeći vodovodni sistem Vlašićkog platoa obuhvata Babanovac, Šišavu, naselja u Mudrikama (Halilovići, Odžak, Mehići, Čogići, Maglići i Golići, sa lijeve i desne strane puta prema Babanovcu), područje Vitovlja sa novim naseljem Brunei prema kojem je izgrađen je novi cjevovod.

Glavni dovodni cjevovod, od kaptaže Ugar do Babanovca, ukupne je dužine oko 8,2 km, profila ϕ 200 mm (od PVC cijevi). Na Babanovcu, na koti 1300 m.n.m. uključuje se u rezervoar zapremine $V=100$ m³. Trasa ovog cjevovoda je položena uz postojeći lokalni put (bivša šumska željeznička pruga). U lošem stanju su svi objekti ovog sistema jer su izgrađeni prije više od 20 godina, oštećeni, nisu održavani, a posebno je u lošem stanju glavni cjevovod, zbog klizišta terena duž njegove trase.

Rezervoari i cjevovodi: Vodosnabdjevanje Babanovca se vrši sa dva rezervoara. Prvi je zapremine 100 m³ na koti 1300 m.n.m. i od njega je izgrađen razvodni cijevni sistem za objekte SRC. Drugi je zapremine $V=2 \times 100$ m³, a nalazi se na koti 1360 m.n.m. da bi se obezbijedilo snabdjevanje vodom dijela naselja Babanovac na višim kotama (I zona vodosnabdjevanja). Predviđeno da se voda iz nižeg rezervoara prepumpava pumpama u viši rezervoar.

Za vodosnabdjevanje naselja na području Mudrika izgrađen je dovodni cjevovod ϕ 50 mm od rezervoara u Babanovcu do rezervoara $V=80$ m³, koji je izgrađen u Mudrikama na koti 1100 m.n.m. na uzvišenju iza osnovne škole. Ovaj cjevovod je izgrađen sa dosta tehničkih nedostataka koje



uzrokuju određene poteškoće u vodosnabdjevanju. Od rezervoara u Mudrikama $V=80$ m³ izgrađen je razvodni cijevovodni sistem do naselja Čogići, Odžak, Halilovići i Mehići.

Na sjeverozapadnom dijelu područja Vlašić (Vitovlje, Sažići, Dukat, Brunei), pored nastojanja lokalnog karaktera da se poboljša vodosnabdjevanje naselja, evidentni su brojni problemi. Naselje Dukat ima nedovoljan kapacitet lokalnog vodovoda. Područja Vitovlja na kome je pored od ranije postojećih naselja, izgrađeno i novo naselje Brunei sa 120 kuća gdje su uselili stanovnici okolnih sela - Sažići, Melići, Dedići, trebalo bi da se snabdjeva vodom iz rezervoara zapremine $V=150$ m³ na koti 968 m.n.m.

Međutim, ovaj rezervoar nije u funkciji, zbog suhoće-bezvodnosti vrela sa kojih je planirano zahvatanje vode i njeno dovođenje u rezervoar. Osim toga, visinski položaj ovog rezervoara je neadekvatan za gravitacijsko snabdjevanje vodom viših dijelova naselja. Stoga će biti potrebno razmotriti izgradnju još jednog rezervoara na višoj koti. Sva ova naselja su imala svoje lokalne objekte vodosnabdjevanja, prije izgradnje ϕ 50 mm cijevovoda Babanovac-Vitovlje, na dužini oko 8,0 km.

Na cijevovodu ϕ 50 mm koji polazi iz rezervoara Babanovac $V=100$ m³ postoji odvojak ϕ 25 mm prema naseljima Golići i Maglić (zapremine $V=6$ m³ na koti 1103 m.n.n.) i za Goliće (zapremine $V=12$ m³ na koti 1080 m.n.n.).

U rezervoaru Babanovac $V=100$ m³ vrši se hlorisanje vode (hlorinator kapavac), tako da se hlorisana voda distribuira svim potrošačima.

Proticajni kapacitet glavnog dovodnog cijevovoda, zbog lošeg stanja, znatno je smanjen- Potrebno je sanirati cijevovod na svim lokalitetima i objektima (muljni ispusti i zračni ventili) gdje je cijevovod zbog oštećen zbog klizišta ili dotrajalosti, jer se na tim mjestima gubi voda. Ukupni gubici iznose i do 70%. Poseban problem, koji je ekvivalentan gubicima vode, jeste neadekvatna naplata potrošnje vode. Utrošena, a nenaplaćena voda iz sistema, isto je što i izgubljena voda. Ovaj problem je suštinski vezan za vlasništvo nad objektima sistema kao i za organizaciju upravljanja sistemom vodosnabdjevanja. Uzročno posljedični krug je očigledan: akumulacija sredstava od naplate predstavljaju sredstva za popravke i unapređenje sistema za vodosnabdjevanje.

Kanalizacija

Na Vlašićkom platou, jedino na Babanovcu i Dolini panjeva postoji kanalizacioni sistem. Na ostalim dijelovima vode iz domaćinstava, turističko-ugostiteljskih i ostalih objekata male privrede se prihvataju u septičke jame, ili se direktno upuštaju u prirodne jaruge i potoke.

Postojeći kanalizacioni sistem na području Babanovca i Doline panjeva je mješovitog tipa (skupa se prihvataju i odvođe otpadne i oborinske vode). Glavni kolektor je atbestno-cementni, ukupne dužine 1463 m, promjenljivog profila ϕ 400, 500 i 600 mm po dinicama, od najviših, srednjih do najnižih dijelova. Sekundarna kanalizaciona mreža, priključena na glavni kolektor je također od azbestno-cementnih cijevi profila ϕ 300 mm, ukupne dužine 3206 m. Za prečišćavanje (tretman) otpadnih voda je predviđen centralni prefabrikovani septički uređaj.

Po svojim geomorfološkim karakteristikama (brežuljkast teren), lokacijama naselja, vodotocima, brojnosti stanovništva, karakteru privrede (turizam, hoetlijerstvo, sport, rekreacija) na Vlašićkom platou najbolje odgovaraju separadni kanalizacioni sistemi.

Elektroenergetika

Na prostoru obuhvata Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana " Kukotnica" Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“ nalazi se već izgrađena elektroenergetska infrastruktura, koju treba uzeti u obzir prilikom izgradnje objekata predviđenih predmetnom Izmjenom i dopunom dijela Regulacionog plana.

Na ovom području se ne nalazi nijedna distributivna trafo stanica, a u okruženju su transformatorske stanice i srednjenaponski vodovi u vlasništvu JP EP BiH.



Postojeći potrošači u granicama obuhvata Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana " Kukotnica" Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“ snabdijevaju se električnom energijom iz distributivnih trafo-stanica van predmetnog obuhvata.

Prenos električne energije, od trafostanica do potrošača, je realizovan kombinovano nadzemnim NN vodovima izvedenim golim vodičima, kao i podzemnim NN kablovima, odgovarajućeg presjeka.

Javna rasvjeta, na predmetnom obuhvatu, izvedena je na metalnim stubovima, a na elektroenergetsku mrežu je priključena podzemnim niskonaponskim kablovima.

Telekomunikacije

Postojeća telekomunikaciona infrastruktura je, unutar oba predmetna obuhvata, izvedena, pretežno, podzemno-kablovski.

Detaljne trase su date u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ove planske dokumentacije.

Postojeća mreža ima određene rezerve koje treba iskoristiti za nove objekte.

Automatska telefonska centrala (ATC) se nalazi u čvrstom zidanom objektu koji je u centralnom dijelu grada na koju je svedena gradska telekomunikaciona mreža oblika TT kanalizacije i primarne TT kablovske mreže u organizaciji i vlasništvu BH Telekoma.

Centrala je tipa čvrste centrale na koju su priključene krajnje ATC iz opštinskih naselja i ima dovoljan kapacitet da zadovolji sadašnje potrebe stanovništva za uslugama TT prometa.

Predmetno područje je dosta dobro pokriveno signalom mobilne telefonije sa bazne stanice na ovom području i u okruženju.

TV – signal je, takođe, zadovoljavajućeg nivoa.

Toplifikacija

Na području, koje je obuhvaćeno ovim Planom, ne postoji izgrađen sistem daljinskog grijanja. Većina postojećih objekata se grije decentralizovano, iz individualnih toplotnih izvora.

Za potrebe pojedinih objekata izgrađene su kotlovnice, koje uglavnom služe kao toplotni izvori za potrebe grijanja objekata u kojima su instalisane.

Pošto se većina postojećih objekata grije decentralizovano, iz individualnih toplotnih izvora, to je u pogledu utroška energenata, očuvanja životne sredine, održavanja, rukovanja opremom, itd. nepovoljno.

Toplifikacija

Problemi razvoja u ovom sektoru su:

- Izgradnja novih, energetski efikasnih sistema, zahtjeva visoka finansijska ulaganja;
- Nedostatak subvencija za poboljšanje energetskih karakteristika zagrijanih objekata (termoizolacija objekata, zamjena prozora,...).

Gasifikacija

Osnovni problem je nepostojanje sistema snabdijevanja prirodnim gasom. Zbog udaljenosti postojećeg gasovoda i malog konzuma nije za očekivati da će ovo područje biti obuhvaćeno projektom gasifikacije.



XI ŽIVOTNA SREDINA

Proces izgradnje i urbanizacije prostora neminovno dovodi do narušavanja kvaliteta prirodnih uslova življenja. Intenzivnija izgradnja je rezultirala intenzivnijom degradacijom prostora koja za rezultat ima negativne posledice po kvalitet životne sredine kao i ukupni kvalitet ljudskog življenja.

Zbog sve težih posledica koje prouzrokuje takvo stanje, poslednjih godina se pridodaje sve veća pažnja zaštiti životne sredine.

Sam proces degradacije životne sredine se ogleda u sledećem:

1. Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
2. Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
3. Zagađivanje atmosfere;
4. Pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u poslednjih nekoliko godina, što kao posledicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

Prostor koji obuhvata Izmjenu i dopunu dijela Regulacionog plana nalazi se van urbane zone Travnika, gdje proces urbanizacije nije u tolikoj mjeri zastupljen kao u gradskoj zoni. Lokalitet predstavlja uglavnom neizgrađenu površinu (šumsko zemljište), oivičenu pristupnim saobraćajnicama sa nekoliko izgrađenih stambenih vikend objekata i poslovnih objekata (sjemštajno-turistička djelatnost). Najznačajniji izvor emisija su stambeni vikend objekti koji su poslednjih godina stihijski izgrađeni na predmetnom lokalitetu, od kojih malo koja imaju rješeno odvođenje sanitarnih otpadnih voda.

Kvalitet vazduha, kako na širem urbanom području tako i u ovom djelu plana, ima promjenjive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba.

Različiti izvori negativnog uticaja na stanje životne sredine se u najširem smislu mogu podijeliti na:

1. Linijski izvori zagađenja
2. Tačkasti izvori zagađenja
3. Ostali izvori zagađenja

Pored navedene problematike, uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine, i uopšte za održavanje javne higijene.

Za predmetni obuhvat nema podataka niti kvantitativnih analiza mjerodavnih nivoa buke i akustičnog opterećenja, te s toga detaljniju analizu stanja ovog aspekta nije moguće analizirati.

XII BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja u prostoru obuhvata Plana ustanovljeni su slijedeći urbanaistički parametri.

- Površina obuhvata3.7 ha
- Bruto građevinska površina stambenog prostora 2 899 m²
- Bruto građevinska površina poslovnih prostora 2 469 m²
- Bruto građevinska površina pomoćnih prostora 275 m²



- Ukupna bruto građevinska površina svih objekata 5 492.5 m²
- Ukupna površina pod objektima2 730 m²
- Koeficijent izgrađenosti0.15
- Koeficijent zauzetosti0.07

XIII OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Tokom svog širenja naselja se suočavaju sa ograničenjima usljed prirodnih karakteristika, (nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost i tektonske osobine) i stvorenih uslova (postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost).

Analizom postojećeg stanja tj. prirodnih i stvorenih uslova prikupljaju se i analiziraju informacije o fizičkim aspektima planiranja, i tako dobijaju različite kategorije povoljnosti.

Ta ograničenja se mogu prevazići uvođenjem dodatnih "investicionih troškova". Troškovi razvoja, a koje zemljište dobrih inženjerskogeoloških, hidrogeoloških, seizmičkih, morfoloških i hidrografskih karakteristika, opremljeno mrežom komunalne infrastrukture i ima direktan pristup postojećem sistemu puteva su "normalni" troškovi. Ako uslovi odstupaju od «normalnih» to označava dodatno povećanje koštanja izgradnje, uređenja i opremanja zemljišta.

Povoljne površine podrazumijevaju one površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu.

Nepovoljne površine su one koje podrazumijevaju velika ograničenja pa samim tim i velike troškove u svrhu poboljšanja uslova ugradnje i privođenja i takvih dijelova prostora određenoj namjeni.

Uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne manje dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i korišćenja.

Predmetni prostor je, s aspekta prirodnih i stvorenih uslova, okarakterisan kao uslovno povoljan imajući u vidu da je riječ o skoro neizgrađenom prostoru, blizini postojeće infrastrukturne mreže te činjenici da je za planiranu izgradnju potrebno uraditi rekonstrukciju i pripremu terena.

XIV OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Obuhvat Plana predstavlja prostor koji se nalazi u vanurbanoj zoni Travnika, u sklopu rekreativnog područja Kukotnica, a u neposrednoj blizini sportsko-rekreativnog centra Babanovac. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja.

Postojeća matrica izgrađenih objekata, odnosno da je riječ o uglavnom neizgrađenom prostoru sa vikend objektima uglavnom dobrog stepena boniteta, daje dobru osnovu za dalje uređenje prostora izgradnjom novoplaniranih fizičkih struktura, sa detaljnim uređenjem svih vidova funkcionisanja javnih i zajedničkih prostora, popločanih površina i pješačkih staza, dendromaterijala i urbanog materijala te rješenjem problema pristupnih saobraćajnica.



XV POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI OGRANIZACIJE I KORIŠĆENJA PROSTORA

Cilj i konceptualna polazišta

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu Plana i podataka o planiranju može se konstatovati da su iskazane potrebe, od strane podnosioca inicijative za izmjenu dijela Plana, da se ovaj prostor planskom izgradnjom dovede u stanje primjereno lokalitetu i postojećoj namjeni u okruženju.

Osnovni cilj ovog planskog akta je definisanje fizičkih struktura i saobraćajne infrastrukture koji će se prilagoditi realnim mogućnostima izgradnje u skladu sa konfiguracijom terena, već postojećom infrastrukturom i potrebama kako stanovništva koje živi u obuhvatu, tako i vlasnicima zemljišta. Potrebno je da se definiše koncept plana u skladu sa već formiranim urbanim identiteom ovog dijela rekreativnog područja Kukotnica.

Ovim planom je neophodno razraditi uslove i predložiti rješenja za provodljivija planska rješenja u smislu planirane fizičke strukture i formiranja građevinskih parcela uz maksimalno poštovanje vlasničke strukture i činjenicu da je predmetni obuhvat skoro u potpunosti zemljište u javnom vlasništvu. Postupkom remodelacije potrebno je planirati intervencije koje trebaju ići u pravcu konačnog formiranja urbane matrice na nivou započetog formiranja planskih rješenja saobraćajne mreže, te jasno definisati primarnu gradsku mrežu i dati adekvatna saobraćajna rješenja sa odgovarajućim standardima i utvrđenim kapacitetima.

Kroz plansko rješenje potrebno je voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja te sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih potreba lokalne zajednice uz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati u sljedećem:

- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema i saobraćajne infrastrukture;
- definisati razvijenost infrastrukturne mreže;
- utvrditi kroz koncepciju odnos obuhvaćenog prostora po sadržaju i funkciji prema ostalim kontaktnim zonama, stav prema ranijim planskim dokumentima;
- odrediti poteze intervencije u smislu gradnje novih objekata;
- planskim opredjeljenjem formirati prostor zadovoljavajućeg urbanog standarda;
- zasnivati rješenja na ekonomskoj racionalnosti;
- formirati građevinske linije na način da se formiraju kvalitetniji ulični frontovi.

Infrastruktura

S a o b r a ć a j

Na osnovu postojećeg stanja na terenu, gustine izgrađenosti turističkog dijela Vlašića, uvida u stanje saobraćajne infrastrukture, na kojoj su još uvijek moguće značajne intervencije, određeni su sledeći ciljevi, a sve u svrhu poboljšanja saobraćajnih uslova:

- Rekonstrukcija postojeće putne mreže,
- Izgradnja novih elemenata putne mreže unutar obuhvata,
- Rješavanje potreba parkiranja, u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja,
- Definisane površine za bezbjedne i efikasne pješačke tokove,
- Definisane površine za kretanje biciklista.



Hidrotehnička infrastruktura

U okviru obuhvata regulacionog plana razmatrani su sledeći osnovni aspekti hidrotehničke infrastrukture:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne i potrebe zaštite od požara
- Odvođenje i dispozicija upotrebljenih otpadnih voda
- Odvođenje površinskih voda

Postojeća hidrotehnička infrastrukturna mreža se može ocijeniti kao uslovno povoljna, da zadovolji potrebe planiranih namjena ovog prostora. U skladu s tim potrebno je za planirane sadržaje, razviti kako primarnu, tako i sekundarnu mrežu kako za snabdijevanje sanitarnom vodom tako i za kanalsanje otpadnih voda i odvođenje površinskih voda od padavina.

Vodovodne cijevi profila manjih od 100 mm ne zadovoljavaju propise o zaštiti od požara. Za ispunjenje ovih propisa potrebno je za požarne hidrante obezbijediti minimalni proticaj od 10 l/s, kao i minimalni radni pritisak od 2,5 bara. Profili cijevi se određuju hidrauličkom proračunu, uz uslov da ne mogu biti manji od Ø100 mm.

Činjenica je također da cjevovodi na pojedinim dijelovima nisu postavljeni u javnim površinama, već idu privatnim parcelama, što predstavlja dodatne probleme kod održavanja cjevovoda.

Za kvalitetno odvođenje sanitarnih (fekalnih) otpadnih voda i površinskih voda od padavina, sa prostora u obuhvatu plana, potrebno je prići realizaciji razdjelnog (separatnog) sistema kanalizacije: posebnim kanalima (cijevima) će se odvoditi sanitarne (fekalne) otpadne vode naselja a posebnim cijevima (kanalima) površinske vode od padavina.

Sve predviđene mjere i objekte potrebno je uklopiti u jedinstven i cjelovit sistem koji treba da obezbijedi punu funkciju ovog područja i omogućiti dalji urbani razvoja ovog područja.

Elektroenergetika

U okviru predmetnog obuhvata je predviđena izradnja individualnih vikend objekata i poslovnih objekata (smještajno-turističke djelatnosti) sa pratećim sadržajima ukupne bruto građevinske površine (BGP) postojećih i planiranih oko 10 978 m².

Uzimajući u obzir gore navedeno u obuhvatu Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana " Kukotnica" Vlašić – zona 1 „Dolina panjeva II – Kukotnica“ za pouzdano napajanje električnom energijom postojećih i planiranih objekata potrebno je obezbijediti oko 600 kVA. Da bi se zadovoljile gore proračunate potrebe, u predmetnom obuhvatu je neophodno instalirati jednu tipsku distributivno montažno - betonsku transformatorsku stanicu (MBTS) 20/0,4 kV,630(1000) kVA.

Lokacija trafo stanice, kao slobodnostojećeg objekta, predviđena je na slobodnom prostoru (posebnoj parceli), kao što je prikazano na grafičkom prilogu elaborata.

Neophodno je planirati i izgradnju javne rasvjete polaganjem podzemnih NN kablova koristeći najnovije tipove svjetiljki koji omogućavaju bolju osvijetljenost i manju potrošnju električne energije.

Telekomunikacije

Pretplatnička i razvodna TT mreža kapacitiraće se prema potrebama planirane izgradnje.

Kablovsku TT (TK) kanalizaciju planirati sa dvije i četiri PVC cijevi Ø110/100 mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46 mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju).



Toplifikacija

U ovoj oblasti su definisani sljedeći ciljevi:

- Proizvodnja toplotne energije u većim postrojenjima s ciljem smanjenja cijene, povećanja sigurnosti za potrošače i povećanje pouzdanost isporuke toplotne energije;
- Kontrola i smanjenje emisija;
- Poboljšan kvalitet vazduha u naselju;
- Stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja.

Gustina toplotnog opterećenja, razmatranog prostora, je nedovoljna da bi se opravdalo uvođenje sistema daljinskog grijanja.

Imajući u vidu neracionalno korišćenje toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njenu neracionalnu proizvodnju, u ovoj oblasti je moguće ostvariti i najznačajnije uštede.

Radi toga se planira:

- izgradnja novih i sanacija postojećih objekata uz poštovanje tehničkih zahtjeva za racionalnu upotrebu energije, koji su propisani:
 - najvećom dopuštenom godišnjom potrebnom toplotnom energijom za grijanje po jedinici korisne površine objekta, odnosno po jedinici zapremine grijanog dijela objekta,
 - najvećim dopuštenim koeficijentom transmisivnog toplotnog gubitka po jedinici površine omotača zgrade,
 - sprječavanjem pregrijavanja prostorija zgrade zbog djelovanja sunčevog zračenja tokom ljeta,
 - ograničenjima zrakopropusnosti omotača zgrade,
 - najvećim dopuštenim koeficijentima prolaska topline pojedinih građevinskih dijelova omotača zgrade,
 - smanjenjem uticaja toplotnih mostova,
 - najvećom dopuštenom kondenzacijom vodene pare unutar građevinskog dijela zgrade,
 - sprječavanjem površinske kondenzacije vodene pare,
- stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje i pripremu potrošne tople vode (energija sunca i sl.),
- povećanje nivoa kvaliteta vazduha, uzrokovano smanjenjem potrošnje goriva i emisije produkata sagorijevanja.

Gasifikacija

Planskom dokumentacijom višeg reda, Prostornim planom općine Travnik od 2003. do 2020. godine, nije predviđeno dovođenje prirodnog gasa na područje obuhvaćeno ovim regulacionm planom.

Sistem zelenih površina

Na osnovu programskih elemenata i matrice koja je dobijena detaljnim vrednovanjem zadatog prostora, izdvojile su se osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja zelenih površina.

Uređenje zelenih površina ima za prioritetan cilj poboljšavanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na posmatranom prostoru. Takođe se nameće i nezaobilazna estetska komponenta koja se ostvaruje pravilnim rješavanjem odnosa izgrađenih i ozelenjenih površina, gdje pojedinačni elementi



hortikulturnog uređenja potenciraju i oplemenjuju arhitektonske elemente i cjelokupni ambijent izgrađenih struktura.

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz neospornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Predmetni obuhvat se nalazi u zoni klimatogenih šumskih zajednica jele i smrče (*Abieti – Picetum*), smrče, jele i bukve (*Piceo-Abieti-Fagetum*) i bukve (*Fagetum montanum*), koje se mozaično smjenjuju na ovom prostoru. Usljed izgradnje predmetnog lokaliteta, veliki broj stabala je uklonjen zbog čega je narušena prirodna stabilnost ovih šumskih ekosistema.

Životna sredina

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi ovog plana, definišu se i određena rješenja koja se zasnivaju kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštitu slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

Osnovne potrebe zaštite se zasnivaju u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti koje su dio ove urbane cjeline, a koje mogu bitno da utiču na kvalitet čovjekovog života u njoj.

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- Zaštitu vegetacije i faune, pri čemu se misli na zatečenu vegetaciju i vegetaciju planiranu regulacionim planom.

U tom smislu neophodno je pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd, obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti ovog Regulacionog plana.



C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I PLAN NAMJENE I PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovna koncepcija uređenja prostora u okviru prostorne cjeline nametnula se kao posljedica namjene definisane planskom dokumentacijom rađenom u prethodnom periodu, prirodnih i stvorenih uslova ovog prostora, te programskih elemenata dostavljenih od strane podnosioca inicijative za izmjenu dijela Plana.

Prostor obuhvaćen izradom Plana definisao je površine sljedećih namjena:

- Površine za izgradnju novih objekata;
- Površine predviđene za pješački saobraćaj;
- Površine predviđene za kolski saobraćaj;
- Zelene površine građevinskih parcela objekata;
- Javne zelene površine.

Osnovna koncepcija uređenja prostora, koji je predmet obuhvata ovog Plana, bazirana je na namjeni površina definisanoj Prostornim planom općine Travnik za period 2003-2020. godine („Službene novine općine Travnik“ br. 08/07 i 09/21), što je preuzeto u Nacrtu izmjene i dopune Prostornog Plana 2003-2025. godine (Službene Novine općine Travnik br: 7/16 i 9/21), Regulacionim planom „Kukotnica“ Vlašić (Službene novine Općine Travnik broj: 01/11), postojećoj namjeni površina u neposrednom okruženju, kao i na konkretnim programskim zadacima dostavljenim od strane Nosioca pripreme Plana.

Regulacionim planom tretiran je prostor definisan važećim Planom kao zona 1 – Dolina Panjeva II – Kukotnica, u površini od 3.7 ha.

Koncepcija uređenja prostora bazira se na zadržavanju postojećih objekata, njihovim uklapanjem u planiranu strukturu, davanju mogućnosti nadogradnje i izgradnje objekata na postojećim temeljima, planiranje novih objekata i saobraćajne infrastrukture u skladu sa konfiguracijom terena, uz planiranje prostora za rekreaciju i drugih sadržaja, a sve u funkciji turizma.

Pri organizaciji prostora vodilo se računa o važećoj planskoj dokumentaciji usvojenoj za predmetni prostor, postojećoj namjeni površina, karakteru okolnog prostora i ciljevima razvoja predmetnog prostora kao i iskazanim smjernicama za izradu Plana upućenim od strane Naručioca izrade.

Saobraćajna matrica unutar predmetnog obuhvata planirana je u skladu sa prostornim mogućnostima i konfiguracijom terena. Pristup planiranim objektima predviđen je sa tri glavne saobraćajnice, na šta je uticala nivelacija terena. Takođe, kada je riječ o terenu, potrebno je prilagoditi konfiguraciju terena planiranju izgradnji.

Pri interpolaciji novih objekata u postojeće tkivo težilo se ostvarivanju većeg stepena urbaniteta: planiranje objekata adekvatnih gabarita, namjene i položaja na parceli, sa tendencijom stvaranja usaglašenog uličnog fronta prema javnim površinama – saobraćajnicama i pješačkim komunikacijama (pješačka i biciklistička staza), uz planiranje pratećih zelenih površina i uređenja.

Riječ je o individualnim vikend objektima i poslovnim objektima (smještajno-turističke djelatnosti).

Parkiranje za ove objekte predviđeno je na građevinskim parcelama planiranih objekata i unutar podrumskih/suterenskih etaža.

Pješačke površine, biciklistička staza, javne zelene parkovske površine planirane su u cjelokupnom obuhvatu kako bi se prostor funkcionalno objedinio i kako bi se stvorio kvalitetan ambijent za boravak i rekreaciju korisnika planiranih objekata.



Stanovanje

Stanovanje specifičnog karaktera je zastupljeno u skoro cijelom obuhvatu Plana, a riječ je o individualnim vikend objektima, slobodnostojećim i dvojnim, sa povremenim režimom korišćenja (sedmično, mjesečno, sezonski).

Podrumska/suterenska etaža namijenjene su za pomoćne prostorije (skladišta, ostave, garaže, kotlovnice i slično).

Poslovne i privredne djelatnosti

Uočeni veliki potencijal predmetnog područja je razvijanje turizma. U skladu s tim, svi sadržaji u okviru predmetnog obuhvata su namjenjeni funkciji turizma, između ostalog i stanovanje specifičnog karaktera – vikend objekti sa povremenim režimom korišćenja – sedmično, mjesečno, sezonski.

Poslovni sadržaji su predviđeni uglavnom u okviru postojećih i planiranih poslovnih objekata.

Riječ je o poslovnim objektima namjenjenim za obavljanje smještajno-turističke djelatnosti.

Ukoliko se pojavi interesovanje i potreba za formiranjem poslovnih prostora i u objektima i zonama koje su ovim Planom na grafičkim priložima prikazani kao isključivo stambeni, moguće je kroz urbanističko-tehničke uslove predvidjeti smještanje poslovnih prostora unutar ovih objekata, pod uslovom da je riječ o djelatnostima koje su kompatibilne sa stanovanjem i da ne ugrožavaju normalno funkcionisanje stambenih objekata i otvorenih prostora koji pripadaju ovim objektima. Kompatibilne namjene stanovanju su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, administracija, zdravstvo, dječja zaštita, obrazovanje i kultura.

Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim i poslovnim objektima moraju biti takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i slično, ne ugrožavaju normalno stanovanje ili rad u istoj ili u susjednim zgradama.

Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javni sadržaji unutar ovog prostora tretirani su isključivo u vidu javnih otvorenih prostora. Međutim, javni sadržaji se mogu naći i u planiranim objektima unutar obuhvata plana, ukoliko se za to pokaže potreba.

II INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Pri izradi ovog Regulacionog plana u obzir je uzeta prostorno planska dokumentacija višeg reda (Prostorni plan opštine Travnik), te saobraćajni koncept iz prethodnog Regulacionog plana.

S obzirom da se radi o izmjeni i dopuni Regulacionog plana Lot 2 - Kukotnica, sve saobraćajnice koje se nalaze na ivici obuhvata su preuzete iz važećeg regulacionog plana.

Na osnovu geodetske podloge i uvidom u stanje na terenu, uočene su velike visinske razlike, odnosno nagib terena, što predstavlja otežavajući uslov prilikom planiranja. Konfiguracija terena, i sam stepen nagiba ograničavaju mogućnost upotrebe zemljišta.



Na osnovu prethodno navedenog, i u skladu sa prostornim mogućnostima planirana je saobraćajna matrica. Planskim rješenjem predviđena je rekonstrukcija postojećih, te izgradnja novih saobraćajnica, čime je omogućen pristup do svih planiranih objekata.

Unutar obuhvata planirane su tri saobraćajnice koje se protežu u pravcu istok-zapad, čija je uloga pristup pojedinim sadržajima. Pristupni put koji čini sjevernu granicu obuhvata planiran je za proširenje na širinu kolovoza od 5.5 metara, dok su preostale dvije planirane sa širinom kolovoza 3 i 4.5 metra.

Sredinom obuhvata predviđena je izgradnja pješačke i biciklističke staze, koje se protežu paralelno jedna uz drugu. Biciklistička staza je planirana sa širinom od 2 metra, dok je pješačka širine 1.5 metar, a sve prema grafičkom prilogu „Plan saobraćaja i nivelacije”.

Ovakva konfiguracija terena pruža mogućnost razvoja brdsko planinskog biciklizma. Sa istočne strane obuhvata u okviru projekta „Biciklistički park Vlašić”, proteže se biciklistička staza za rekreativce, dok se po trasi regionalnog puta proteže biciklistička staza za početnike.

Parkiranje se rješava u okviru vlasničkih parcela oko individualnih stambenih objekata.

Hidrotehnika

Vodovod

Postojeći i planirani stambeni i javni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa javne vodovodne mreže područja Vlašićkog platoa.

U obuhvatu plana je potrebno izgraditi planirane cjevovode (nove) u dijelovima gdje su sadašnji cjevovodi profila manjih od $\varnothing 100$ mm. Također je potrebno pristupiti planskoj zamjeni starih cjevovoda gdje su uočeni veći gubici na vodovodnoj mreži (zamjena azbestno-cementnih cjevovoda – ACC).

Elementi za projektovanje distribucione vodovodne mreže:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku $q_{sp}=250$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.3$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{\dot{c}}=1.5$
- planirani broj stanovnika u obuhvatu plana - N
- planirana gustina naseljenosti je stanovnika po hektaru (u obuhvatu plana i obuhvatima u kontaktnim zonama koji će se snabdijevati iz konkretnih cjevovoda)

Minimalni prečnik vodovodnih profila sa stanovišta istovremenog obezbijeđenja dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je prema hidrauličkom proračunu, stiče da ne može biti manji od 100 mm.

Položaj postojeće i planirane primarne i sekundarne vodovodne mreže regulacionog plana je ucrtan na grafičkom prilogu.

Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja grada, za predmetno područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se separatan sistem prikupljanja i odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda.

Prijemnik fekalnih otpadnih voda od planiranih objekata u obuhvatu plana su postojeći kanalizacioni kolektori kao i planirani kolektori. Prije upuštanja u konačne recipijente, otpadne vode sa prostora Vlašićkog platoa (pa time i obuhvata ovog plana) je potrebno prethodno tretirati (prečistiti) na odgovarajućem postrojenju za prečišćavanje sanitarnih otpadnih voda.



Površinske vode od padavina sa saobraćajnica je potrebno odvoditi nezavisno od fekalnih otpadnih voda.

Za proračun količina sanitarnih otpadnih voda, planski elementi su:
broj stanovnika planiranih za priključenje na vodovodnu mrežu sa prosječnom potrošnjom od 250 l/st/dan
planirani broj stanovnika u obuhvatu plana (i uzvodnih zona kojima se transportuju otpadne vode)

Minimalni prečnik fekalnih uličnih kolektora je Ø250 mm.

Za odvođenje površinskih voda od padavina, nameće se potreba izgradnje zasebne kišne kanalizacije u obuhvatu plana: zahvatanje vode sa saobraćajnih površina putem odgovarajućih slivnika, rešetki, rigola, te izgradnja odgovarajućih kišnih kanalizacionih kolektora. Ovim kolektorima se mogu odvoditi i vode sa manjih tokova – potoka, koji se formiraju u uvalama terena za vrijeme jačih padavina. Prijemnici površinskih voda od padavina su manji vodotoci (povremeni tokovi u bližim kontaktima obuhvata plana).

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su :
pripadajuće slivne površine
intenzitet mjerodavnih kiša l/sek,ha (sa diagrama intenziteta-trajanje-povratni period za područje Travnika)
odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina)

Minimalni prečnik kišnih uličnih kolektora je Ø300 mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje otpadnih i voda od padavina na području obuhvata Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu.

Elektroenergetika

Za distribuciju 600 kVA električne energije potrebno je instalirati jednu novu distributivnu tipsku montažno - betonsku transformatorsku stanicu (MBTS) 20/0,4 kV,630 (1000) kVA.

Za planiranu transformatorsku stanicu potrebno je obezbijediti parcelu od 42 m² (7mx6m) sa lakim prilazom.

Transformatorsku stanicu graditi kao slobodnostojeći objekat, projektovan tako da se arhitektonsko rješenje objekta uklopi u okolni prostor.

U grafičkom prilogu je prikazana lokacija za planiranu transformatorsku stanicu. Tačna pozicija iste detaljno će se definisati planskim dokumentima nižeg reda.

Distributivna trafostanica treba da budu povezana u zatvoreni srednjenaponski prsten srednjenaponskim kablovima, čime će se omogućiti dvostrano napajanje, a u skladu sa daljim razvojem SN mreže i planovima nadležne elektrodistribucije.

Sva oprema u novoj trafostanici mora biti isključivo za ugradnju na naponski nivo 20 kV.

U trafo stanici ugrađivati isključivo srednjenaponske blokove izolovane SF6 gasom (RMU), sa brojem vodnih i trafo ćelija prema elektroenergetskoj saglasnosti, i sa mogućnošću ugradnje u RMU na licu mjesta opreme za daljinsko upravljanje trafostanicama, odnosno integracije u SCADA sistem.

Kablove polagati slobodno u zemlju ispod zelenih površina i u kablovsku kanalizaciju ispod saobraćajnih površina.



Niskonaponski razvod

Prenos električne energije od trafostanice do novih potrošača vršiti podzemnim NN kablovima odgovarajućeg presjeka, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Rasvjeta

Rasvjetu u predmetnim obuhvatima izvesti u skladu sa važećim standardima i preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Osvjetljenje glavnih saobraćajnica izvesti svjetiljkama postavljenim na čeličnim stubovima visine 9-12 m, zaštićenim od korozije vrućim cinčanjem, ili drugim vidovima zaštite. Koristiti LED svjetiljke postavljene uz rub saobraćajnica u jednostranom ili dvostranom nasuprotnom rasporedu. Sporedne saobraćajnice i pješačke staze osvijetliti svjetiljkama sa istim tipom izvora i na stubovima visine 4,5m do 6m.

Napajanje rasvjete pojedinih saobraćajnica izvesti podzemnim niskonaponskim kablovskim vodovima.

Telekomunikacije

Na osnovu postojećih i planiranih sadržaja predmetnog obuhvata (izradnja individualnih vikend objekata i poslovnih objekata sa pratećim sadržajima ukupne bruto građevinske površine (BGP) postojećih i planiranih oko 10 978 m² određiće se obim i kapacitet telekomunikacione infrastrukture.

Prema organizaciji mjesne telefonske mreže, koja je centralizovanog tipa, te na osnovu same konfiguracije naselja definisani su osnovni pravci glavnih i distributivnih kablova.

Svođenje i priključenje planirane infrastrukture iz oblasti telekomunikacija na postojeću infrastrukturu moguće je izvesti izgradnjom razvodne TT mreže.

Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu.

Radove izvesti poštujući uslove koje propiše "BH Telekom" (nadležne službe BH Telekom) u svojoj saglasnosti.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture

Za planiranje telekomunikacione (TT) infrastrukture, na području gdje se regulacionim planom predviđa izgradnja ili rekonstrukcija stambenih, poslovnih ili objekata druge namjene, potrebno se pridržavati dolje navedenih opštih uslova za telekomunikacionu infrastrukturu.

U slučajevima gdje se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, saobraćajnica...) zahvata postojeća TT infrastruktura treba predvidjeti zaštitu iste od eventualnog oštećenja. Ukoliko objekat zahvata trasu TT infrastrukture treba planirati izmještanje iste na drugu lokaciju. Za izmještanje obavezno kontaktirati nadležne službe "BH Telekom"-a kako bi se usaglasilo tehničko rješenje za pomenuto izmještanje. (Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor).

Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TT infrastrukture date u regulacionom planu. Pri izradi projektne dokumentacije, kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak objekata na TK infrastrukturu preporučuje se saradnja sa "BH Telekom"-om.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta, kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl.



Toplifikacija

Toplotni bilans

Prilikom definisanja toplotnog konzuma, u ovoj fazi rada, izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka.

Tako procijenjen toplotni konzum objekata, bez zagrijavanja tople potrošne vode, iznosi 1,1 MW.

Način zagrijavanja objekata

Gustina toplotnog konzuma, kao i moguća dinamika korišćenja objekata, za cijeli obuhvat Plana je ispod praga oprevedanosti toplifikacije razmatranog područja sistemom daljinskog grijanja.

Toplotna energija, potrebna za toplifikaciju objekata, obuhvaćenih ovim Planom, obezbijediće se iz individualnih toplotnih izvora u prostorijama koje se zagrijavaju, ili izgradnjom kotlovnica u kojoj bi se smjestili toplovodni kotlovi, a kao energent se može koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo.

Ostavlja se mogućnost:

- izgradnje rejonskih kotlovnica, kako bi se iz jedne kotlovnice zagrijavalo više objekata,
- korišćenja hidrogeoloških potencijala ovoga područja, korišćenjem toplotnih pumpi voda-voda ili pumpi nekog drugog tipa (vazduh-voda, vazduh-vazduh, ...). U slučaju da se investitor odluči da objekat, ili dio objekta, zagrijava/hladi korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioce električne energije.

Gasifikacija

Korišćenje tečnog naftnog gasa (TNG) ili komprimovanog prirodnog gasa (KPG)

Kao energent za dobijanje toplotne energije za pojedine objekte ili grupe objekata moguće je korišćenje TNG-a ili KPG-a s instalisanim sljedećim elementima:

- TNG
 - nadzemnim ili podzemnim rezervoarima tečnog naftnog gasa (TNG);
 - ako je potrebno, zavisno od potrošnje, isparivačkom stanicom za TNG;
 - razvodnog gasovoda od rezervoara (isparivačke stanice) do potrošača.
- KPG
 - rezervoarskog prostora za komprimovani prirodni gas (KPG)– mobilno skladište bez kompresora,
 - pretakačkog mjesta za KPG,
 - regulacione stanice za KPG,
 - razvodnog gasovoda od regulacione stanice do potrošača.

Alternativni izvori energije

Energija vjetra

Vjetar, tj. vazduh u kretanju može se koristiti kao energetska izvor pomoću odgovarajućih vjetrenjača, gdje se energija vjetra pretvara u mehaničku energiju, a može poslužiti za pogon mlinova, pumpi za vodu ili generatora za proizvodnju električne energije široke namjene. Uslov korišćenja energije vjetra pomoću vjetrenjača jeste postojanje dovoljnog potencijala ove energije na mjestima transformacije. To znači da se vjetrenjače mogu graditi samo na mjestima gdje ima dovoljno vjetra tokom godine. Optimalna brzina vjetra treba da se kreće oko 8,5 m/sec., a minimalna oko 3 m/sec. Prije izbora lokacije za građenje vjetrenjače moraju se provesti detaljna meteorološka istraživanja, ispitati smjerovi



vjetra, te utvrditi broj vjetrovitih dana u godini. U vrijeme povećanih potreba za energijom, izgradnja energetske vjetrenjače ima puno opravdanje.

Energija biomase

Kao i ostali vidovi obnovljive energije, biomasa ima niz prednosti u odnosu na fosilna goriva. Biomasa ne sadrži nikakve štetne sastojke u odnosu na fosilna goriva. Ona ne doprinosi akumulaciji CO₂, a mali sadržaj sumpora, pepela i obično manji sadržaj azota svrstava biomasu u čista goriva. Biomasa je jedan od obnovljivih izvora energije koji se može primijeniti kao energetski izvor. Biomasa nije samo izvor hrane, energije i tradicionalno dobra sirovina, već i neophodan stabilizator lokalne, ukupne klime na zemlji, te vode i tla.

Na području opštine najznačajniji vid biomase je drveni otpad.

Solarna energija

Korišćenje sunčeve ili solarne energije, na razmatranom prostoru, je svedeno na pojedinačne slučajeve. Ona se prevashodno može koristiti za pripremu tople potrošne vode pomoću sunčanih kolektora sa grejnim medijem, i za dobijanje el. energije pomoću fotonaponskih panela. Srednja godišnja ozračenost vodoravne površine ukupnim sunčevim zračenjem na području obuhvata plana 1300-1350 kWh/m².

III PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Parcelacija

U okviru grafičkog priloga plana parcelacije prikazan je tretman parcela koje su definisane koordinatama tačaka i dužinama frontova.

Sve granice parcela su definisane koordinatama geodetskih tačaka. Građevinska parcela prikazana je na grafičkim priložima *br. 18 Plan parcelacije*.

Na obrazložen zahtjev vlasnika zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela iste namjene, te parcele se mogu spojiti u jednu veću građevinsku parcelu, uz uslov da građevinske parcele koje su određene ovim Planom kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela.

Kada dijelovi jedinstvene građevinske parcele, ispunjavaju osnovne uslove propisane Regulacionim planom da budu samostalne građevinske parcele, na obrazložen prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, u cilju olakšavanja rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u postupku utvrđivanja prava građenja ili u postupku za izdavanje odobrenja za građenje, ili iz drugih opravdanih razloga, može se odrediti da se ta jedinstvena građevinska parcela podijeli na više samostalnih građevinskih parcela, prema broju faza (etapa) realizacije.

U procesu izdavanja urbanističke saglasnosti 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, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

Građevinske i regulacione linije

Građevinskim linijama definisani su horizontalni gabariti i dispozicija planiranih objekata prema saobraćajnicama i susjednim parcelama i objektima.

Građevinska linija predstavlja granicu do koje se objekat može graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji nadzemni dio objekta.



Građevinske linije definisane na grafičkom prilogu Plana, na grafičkom prilogu br. 17 *Plan građevinskih i regulacionih linija*, predstavljaju građevinske linije svih nadzemnih etaža objekta.

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulaciona linija je definisana na predmetnom grafičkom prilogu i poklapa se sa linijama granica parcele prema saobraćajnicama.

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

IV SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Na osnovu programskih elemenata i matrice koja je dobijena detaljnim vrednovanjem zadatog prostora, izdvojile su se osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja zelenih površina.

Uređenje zelenih površina ima za prioritetan cilj poboljšavanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na posmatranom prostoru. Takođe se nameće i nezaobilazna estetska komponenta koja se ostvaruje pravilnim rješavanjem odnosa izgrađenih i ozelenjenih površina, gdje pojedinačni elementi hortikulturnog uređenja potenciraju i oplemenjuju arhitektonske elemente i cjelokupni ambijent izgrađenih struktura.

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz neospornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Glavna funkcija zelenila je stvaranje što povoljnije mikroklimite nekog lokaliteta, a takođe je značajan i estetski faktor zelenila, s obzirom na njegovo učešće u stvaranju urbanističke kompozicije naselja.

Funkcija zelenila ogleda se u stvaranju povoljnih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Karakter pejzažnog uređenja uslovljen je sa spratnošću objekata, arhitektonskom kompozicijom i dr. Zelenilo, na taj način, ispunjava i vizuelno-estetsku funkciju (otvara vizure na ono što je lijepo, a zatvara neke dijelove objekata i drugih sadržaja). U vezi s tim, projektovanje zelenih površina mora da se izvodi paralelno sa projektovanjem objekata.

Generalno govoreći, drvoredi predstavljaju inicijalnu i najvažniju fazu u formiranju i upotpunjavanju sistema objekata pejzažne arhitekture. Plansko rešenje grafički je prikazano u prilogu broj 12.

Unutar obuhvata Plana, zastupljeni su sljedeći tipovi zelenih prostora:

- Zelenilo parcela individualnih vikend objekata,
- Uređene parcele poslovnih objekata,
- Javno zelenilo

Zelenilo parcela individualnih vikend objekata

Značajne površine uređenog zelenila na području obuhvata nalaze se u okviru parcela individualnih vikend objekata, te je ovoj kategoriji zelenila potrebno posvetiti posebnu pažnju. Kompozicija vrta treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi i da ističe postojeće prirodne elemente. Vrtovi treba da se sastoje iz dva dijela: predbašte i bašte. Predbašte treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena.



Prostor iza kuće može se iskoristiti kao hortikulturno uređeni prostor za boravak, ali i kao uređeni povrtnjak ili voćnjak (ukoliko to dozvoljavaju konfiguracija terena i klimatski uslovi), što takođe uz ekonomsku stranu može imati i interesantan estetski efekat.

Rekonstrukcija objekata treba da prati i rekonstrukcija slobodnih površina, uz sadnju visokih stablašica prema ulici, ali i zadržavanje postojećeg vrijednog dendromaterijala.

Uređene parcele poslovnih objekata

Potrebno je u okviru za to predviđenih površina, na što kvalitetniji način osmisliti način korišćenja i hortikulturno uređenje. Preporučuju se adekvatna rješenja zelenila parternog tipa, uz stalno održavanje i popunjavanje prostora efektnim cvjetnim, lišćarskim i četinarskim vrstama.

Uređenje zelenih površina poslovnih objekata podrazumijeva i postavljanje urbanog mobilijara (klupe, kante za otpatke, javna rasvjeta, žardinjere i slično). Zbog izloženosti uticaju vremenskih uslova tokom čitave godine, urbani mobilijar izvoditi od kvalitetnog materijala otpornog na vlagu, vrlo visoke/niske temperature, kao i značajne oscilacije istih. Estetiku, kao i dimenzije urbanog mobilijara, izvesti u skladu sa urbanističkim rješenjem za određeni prostor.

Javno zelenilo

Na grafičkim prilogima definisani su prostori javnog zelenila koji predstavljaju dio zelene matrice prostora. Površine bi se koristile u zatečenom stanju sa minimalnim uređenjem u vidu pješačkih staza.

Uređenje ovih prostora riješiti kroz projektnu dokumentaciju, uz komponovanje urbanog mobilijara, kao i rješavanje rasvjete u parkovskim površinama.

Funkcija javnog zelenila unutar obuhvata ogleđa se u omogućavanju pasivne i aktivne rekreacije i kvalitetnog boravka korisnika prostora. S druge strane, formirane zelene površine stvaraju jedinstven ambijent kroz naglašavanje zatečenog prirodnog bogatstva i očuvanja karaktera prirodne sredine.

V ŽIVOTNA SREDINA

a) Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja. U fazi kako stvaranja koncepta tako i usvim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve I koji se nalazi u ovom Regulacionom planu.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije moraju zadovoljavati važeće zakonske propise, kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati.



b) Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija. Upravo na osnovu ovih nekih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je vod atesk i zaštititi.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom, odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji u ključuje i sistemei uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koj imoraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument n eophodno je izvesti U s kladu sa zakonskim propisima.

c) Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstimot padom jedan od vrlo bitnih preduslova zaupravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana neophodno je sprovesti prema lokalnom opštinskom planu koji se odnosi za uklanjanje otpada kao i planu odvoza lokalne komunalne organizacije.

Da bi se uspješno uspostavio sisem prikupljanja otpada planira se postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijedene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima.

Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice.

Neophodno je da svi poslovni objekti, u okviru vlastite površine definišu mjesto privremenog odlaganja otpada nastalog u procesu rada, koje mora zadovoljavati sve sanitarno higijenske uslove.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopošte podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene odgovarajućom zakonskom regulativom.

VI USLOVI ZA OČUVANJE, ZAŠTITU I PREZENTACIJU PRIRODNOG I KULTURNO-HISTORIJSKOG NASELJEĐA

Problematici zaštite prirodnog nasljeđa dosad nije poklanjana dovoljna pažnja prilikom izrade planske dokumentacije, što je u mnogim gradovima i područjima dovelo do iščezavanja pojedinih vrsta, kao i do sječe veoma vrijednih primjeraka kako alohtonih, tako i autohtonih vrsta drveća.

Ovim dokumentom se daje prijedlog nadležnim institucijama za stavljanje pod zaštitu i poseban tretman vrijednih i rijetkih vrsta dendrofonda (u perspektivi postavljanje markacionih tabli).



Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronađu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i obavjestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera.

Takođe, ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porijekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, potrebno je da se obavijesti nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine i preduzmu sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

VII MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

S ciljem racionalnog korišćenja toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njene racionalne "proizvodnje", u oblasti toplifikacije se predviđa:

izgradnja novih objekata i sistema:

- izgradnja sistema centralnog snabdijevanja objekata toplotnom energijom, sa primjenom energetski efikasnijih rješenja,
- izgradnja objekata uz poštovanje tehničkih zahtjeva za racionalnu upotrebu energije, koji su propisani:
 - o najvećom dopuštenom godišnjom potrebnom toplotnom energijom za grijanje po jedinici korisne površine objekta, odnosno po jedinici zapremine grijanog dijela objekta,
 - o najvećim dopuštenim koeficijentom transmisivnog toplotnog gubitka po jedinici površine omotača zgrade,
 - o sprječavanjem pregrijavanja prostorija zgrade zbog djelovanja sunčevog zračenja tokom ljeta,
 - o ograničenjima zrakopropusnosti omotača zgrade,
 - o najvećim dopuštenim koeficijentima prolaska toplote pojedinih građevinskih dijelova omotača zgrade,
 - o smanjenjem uticaja toplotnih mostova,
 - o najvećom dopuštenom kondenzacijom vodene pare unutar građevinskog dijela zgrade,
 - o sprječavanjem površinske kondenzacije vodene pare.
- stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca, biomase i slično).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata obavezno je poštovanje sljedećih zakonskih i podzakonskih akata.

VIII ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKIH OPASNOSTI I RATNIH DEJSTAVA

Provođenje donesenih planova i dokumenata vezanih za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničkih nesreća i eventualnih ratnih dejstava, predstavlja osnovne planske aktivnosti u domenu planskih rješenja po pitanju zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

Najčešće prirodne nesreće koje nanose štetu materijalnim dobrima i ugrožavaju ljudske živote, a koje su registrovane na ovom području odnose se na zemljotres, kiše jakog intenziteta koje uzrokuju



bujične poplave, olujne nepogode praćene gradom, klizišta, suše, rani ili kasni mraz i drugo. Pored toga, opasnosti za materijalna dobra i ljudske živote su i tehničko-tehnološke nesreće (požari, rušenje ili prelivanje brana na akumulacijama, eksplozije gasova), kao i ostale nesreće većih razmjera (mine i neeksplozirana minsko-eksplozivna sredstva, velike nesreće u saobraćaju i slično).

Veliku važnost za smanjenje negativnih uticaja seizmičke aktivnosti ima primjena odgovarajućih propisa o načinu gradnje stambenih, poslovnih, obrazovnih i drugih objekata, te građenje zgrada savremenim otpornim konstruktivnim sistemima. Potrebno je izvršiti modernizaciju i osavremenjivanje seizmoloških stanica i instrumenata.

Poplava je najčešće posljedica velikih kiša, naglog otapanja snijega, jakih vjetrova i drugih prirodnih nesreća. Rješavanje problema zaštite od poplava zasniava se na osiguranju podataka o izgrađenim objektima za zaštitu od poplava, te procjeni potencijalnih šteta, kao i stepenu ugroženosti ljudskih života i ocjeni opravdanosti ulaganja u objekte za zaštitu protiv poplava.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprećavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

IX USLOVI ZA UKLANJANJE BARIJERA ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Prilikom projektovanja objekata, u skladu sa njihovom namjenom i površinama, omogućiti nesmetano kretanje osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.

Saobraćajne i pješačke površine, u prostoru obuhvaćenom Planom moraju se projektovati i izvesti na način koji omogućava nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u skladu sa zakonskom regulativom koja se odnosi na ovu oblast.

Preporuka je da kod pješačkih površina treba izbjegavati različite nivoe pješačkih prostora, a kada je promjena neizbježna rješavati je i rampom, a ne samo stepeništem, kako bi se obezbijedile mjere za olakšanje kretanja lica sa posebnim potrebama.

X PLANIRANI BILANSI

Prema planiranom rješenju prostorne organizacije, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

Površina obuhvata	3.7 ha
Ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata	5 089.5 m ²
Ukupna bruto površina planiranih objekata	6 839.6 m ²
• stanovanje	3 3735.6 m ²
• poslovanje	3 104 m ²
Ukupna bruto građevinska površina objekata	11 929.1 m²
Ukupna površina pod postojećim objektima	2 327 m ²
Ukupna površina pod planiranim objektima	2 477 m ²
Ukupna površina pod objektima	4 804 m²
Stepen ozelenjenosti parcele	preko 20%
Koeficijent izgrađenosti obuhvata (odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata koja iznosi 10 978.2 m ² i ukupne površine obuhvata)	0.32
Koeficijent zauzetosti obuhvata (odnos tlocrtne površine svih objekata koja iznosi 4 696.6 m ² i ukupne površine obuhvata)	0.13

XI OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata

Jedna od obaveza regulacije prostora je i definisanje relevantnih urbanističko-regulativnih elemenata za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Stoga, tekstualni i grafički prilozi dokumenta su obavezujući za sve subjekte koji učestvuju u realizaciji Regulacionog plana.

Prije izrade arhitektonskog projekta objekata koji su Planom predviđeni, potrebno je izraditi detaljan projektni zadatak, koji će se pozivati i dosljedno usvajati sve podatke i zahtjeve koji su predviđeni RP. Ti podaci daju informacije o:

- Namjeni objekta;
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- Prostornom razmještanju fizičkih struktura i namjeni površina;
- Orjentacione nivelacione kote;
- Uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu;
- Maksimalnu izgrađenost i maksimalnu zauzetost parcele;
- Uslove arhitektonskog oblikovanja objekta;
- Uslove za uređenje slobodnih površina i javnih površina;
- Uslove za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu;
- Uslove zaštite.

Navedeni podaci se utvrđuju kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat pojedinačno ili za svaku prostorno-strukturalnu cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata, a na osnovu ovog Plana.

Taj dokument mora biti sastavni dio urbanističke saglasnosti i dozvole za gradnju, a sadržava sljedeće:



- Namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta;
- Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža;
- Položaj objekta na gradjevinskoj parceli, orijentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se gradjevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama;
- Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 20 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno;
- Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana;
- Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provodjenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagodjena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor;
- Slobodne površine trebaju biti tretirane na ozbiljnom i projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati, projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina;
- Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika;
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje zelenih površina

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za prostor pejzažno-arhitektonskih objekata (pješačke komunikacije i čvrste površine, površine pod zelenilom) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

Pri izboru vrsta birati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Prednost se daje autohtonim vrstama.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima propisuje se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, mirujuć) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

Ovim urbanističko tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi se svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, mirujuć) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga, najmanje, do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko tehničkim uslovima.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova,



- Dimenzioniranje saobraćajnih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima,
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje,
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova,
- Kolovozne zastore raditi od savremenih i trajnih materijala,
- Nivelacione kote su orjentacione i nisu obavezujuće za projektante i izvođače radova,
- Odvodnju oborinske vode izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika
- Sa stanovišta bezbjednosti saobraćaja obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju isprojektovati i izvesti u skladu sa važećim zakonima.

Urbanističko-tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju

Vodovod

Potrebne količine vode sanitarne potrebe, zaštitu od požara i eventualne ostale potrebe obezbjediti iz javne vodovodne mreže Vlašičkog platoa.

Trase postojećih i planiranih cjevovoda definisane su u grafučkom prilogu plana i uslov su za projektovanje.

Cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20 m.

Planski elementi za projektovanje su:

- Za stanovništvo i sitnu privredu 250 l/st.dan
- Za zaštitu od požara prema važećim propisima (unutrašnja i vanjska hidrantska mreža)
- koeficijenti neravnomjernosti, dnevni $k_d = 1,3$ i časovni $k_{\check{c}} = 1.5$.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća.

Kanalizacija

Za planirane sadržaje u obuhvatu Regulacionog plana se usvaja razdjelni (separatni) sistem kanalizacije, tj. posebnim kanalima se prikupljaju fekalne otpadne vode a posebnim površinske vode od padavina. Potrebno je pristupiti izgradnji nedostajućih kanalizacionih kolektora i njihovo uvezivanje u postojeći kanalizacioni sistem na predmetnom lokalitetu.

Prijemnik fekalnih otpadnih voda od planiranih objekata u obuhvatu plana su postojeći i planirani fekalni kanalizacioni kolektori na lokalitetu.

Neophodno je sanitarne otpadne vode prečistiti na odgovarajućem postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda.

Planski elementi za proračun količina upotrebljenih voda su: specifična potrošnja vode, broj stanovnika, odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti. Minimalni prečnik uličnih fekalnih kolektora je $\varnothing 250$ mm.

Za odvođenje površinskih voda od padavina, nameće se potreba izgradnje kišne kanalizacije u obuhvatu plana: zahvatanje vode sa saobraćajnih površina putem odgovarajućih slivnika, rešetki, rigola, te izgradnja odgovarajućih kišnih kanalizacionih kolektora. Kišni kanalizacioni kolektori se mogu upustiti u prirodne uvale u terenu, korita povremenih tokova, obližnje potoke i sl.



Ovim kolektorima se mogu odvoditi i vode sa manjih tokova – potoka, koji se formiraju u uvalama terena za vrijeme jačih padavina.

Planski elementi za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina
- mjerodavni intenzitet kiše l/sek/ha, (kiša dvogodišnjeg povratnog perioda, 15-o minutnog trajanja)
- odgovarajući koeficijenti oticanja

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća.



D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

Svaka izgradnja u osnovi je limitirana prethodnom izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnim uređenjem, odnosno uređenjem građevinskog zemljišta po etapama i u cjelini.

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

Kako se uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj ovim Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom programu uređenja koji donosi Skupština općine, osnovni ciljevi izrade ovog dokumenta utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Regulacionim planom,
- sagledavanje svih propisanih radnji i aktivnosti na poslovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta,
- globalno sagledavanje svih troškova (izraženih u konvertibilnim markama) na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana,
- procjena prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

Na bazi ovako definisanih ciljeva, odgovarajući organi mogu definisati strategiju i donositi odgovarajuće investicione odluke vezano za izgradnju i uređenje građevinskog zemljišta, uključujući i modalitete izgradnje, odnosno modalitete finansiranja izgradnje.

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumijevajući izradu geodetskih podloga, urbanističko-planske dokumentacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.

Kako je već realizovan dio ovih aktivnosti, sva postojeća dokumentacija koja se odnosi na pripremanje građevinskog zemljišta čini sastavni dio ovih troškova.

- Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinarni i visoko koordinisan pristup. Svaki drugi pristup neće dati ni očekivane finansijske efekte, ni korektna tehnička i druga rješenja.
- Troškovi uređenja građevinskog zemljišta urađeni su na osnovu elemenata iz predmetnog Regulacionog plana i idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja. Zbog toga visinu investicionih ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta treba prihvatiti sa mogućom tolerancijom od $\pm 10\%$.
- Navedeni troškovi u cjelini predstavljaju osnov za odgovarajuće procjene za investicione odluke u procesu izgradnje, posebno sa stanovišta definisanja modaliteta izgradnje i, posebno, modaliteta finansiranja izgradnje.
- Odgovarajuće stručne službe, u slučaju intenziviranja izgradnje, moraju se adekvatno organizovati na jedan od načina – formirati vlastiti stručni operativni tim koji će voditi, koordinisati i sinhronizovati sve aktivnosti na izgradnji i uređenju građevinskog zemljišta, ili te poslove, na odgovarajući način, povjeriti kvalifikovanoj i licenciranoj instituciji – preduzeću. Drugačiji pristup će dati lošije tj. slabe rezultate.



E. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA



G. DOKUMENTACIJA REGULACIONOG PLANA



PRILOG 1)

TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE GRAĐEVINSKOG FONDA



III GRAFIČKI DIO

redni broj	Adresa i broj	Gabariti			Namjena objekta				DJELATNOSTI UKUPNO BGP [m2] - SVIH			Stanje objekta				Zaposleni u poslovnim objektima	Demografski podaci		Napomena
		Horizontalni gabariti		Vertikalni gabariit (P+...)	Stambena	Poslovna	Stambeno- poslovna	Pomoćni	Vikend objekti	Poslovni objekti	Pomoćni objekti	dobro	srednje	loše	ruševni objekti		Broj stanovnika	Broj domaćinst ava	
		BGP	Površin a pod objekto m [m2]																
1	Bababnovac bb	140	56	P+1+Pk	1				140	-	-		1						vikendica
2	Bababnovac bb	77.5	31	P+1+Pk	1				77.5	-	-		1						vikendica
3	Bababnovac bb	64.5	43	P+Pk	1				64.5	-	-	1							vikendica
3.a.	Bababnovac bb	37	37	P				1	-	-	37			1					pomoćni-garaža
4	Bababnovac bb	87.5	35	P+1+Pk	1				87.5	-	-	1							vikendica
4.a.	Bababnovac bb	106.25	42.5	P+1+Pk	1				106.25	-	-	1							vikendica
5	Bababnovac bb	315	105	Su+P+Pk	1				315	-	-	1							vikendica
5.a.	Bababnovac bb	11	11	P				1	-	-	11			1					vikendica
6	Bababnovac bb	117	117	P	1				117	-	-		1						vikendica
6.a.	Bababnovac bb	11	11	P				1	-	-	11			1					pomoćni objekat
6.b.	Bababnovac bb	-	55	-	1				-	-	-			1					temelj
7	Bababnovac bb	-	50	-	1				-	-	-			1					temelj
8	Bababnovac bb	187.5	75	P+1+Pk	1				187.5	-	-	1							vikendica
8.a.	Bababnovac bb	72	72	P				1	-	-	72	1							pomoćni - garaža
8.b.	Bababnovac bb	28	28	P				1	-	-	28	1							pomoćni-nadstrešnica
9	Bababnovac bb	165	66	P+1+Pk	1				165	-	-	1							vikendica
10	Bababnovac bb	142.5	57	P+1+Pk	1				142.5	-	-	1							vikendica
10.a.	Bababnovac bb	19	19	P	1				19	-	-	1							pomoćni-nadstrešnica
11	Bababnovac bb	122.5	49	P+1+Pk	1				122.5	-	-	1							vikendica
12	Bababnovac bb	27	27	P	1				27	-	-	1							vikendica
12.a.	Bababnovac bb	27	27	P	1				27	-	-	1							pomoćni-nadstrešnica
13	Bababnovac bb	1205	241	Su+P+3		1			-	1205	-	1							apartmani
13.a.	Bababnovac bb	72	36	Su+P		1			-	72	-		1						poslovni-izgradnja
13.b.	Bababnovac bb	16	8	Su+P				1	-	-	16			1					pomoćni, pečenjara i nadstrešnica
13.c.	Bababnovac bb	888	444	Su+P+...		1			-	888	-		1						apartmani-objekat u izgradnji
14	Bababnovac bb	51	51	S+...	1				51	-	-			1					vikendica u izgradnji
15	Bababnovac bb	201	67	Su+P+Pk	1				201	-	-	1							vikendica
16	Bababnovac bb	420	120	Su+P+M+Pk	1				420	-	-		1						vikendica
17	Bababnovac bb	44	22	Su+P				1	-	-	44			1					pomoćni objekat. - garaža i ladara
18	Bababnovac bb	-	98	-	1				-	-	-			1					temelj, objekat u izgradnji
19	Bababnovac bb	240	96	P+1+Pk	1				240	-	-	1							vikendica
19.a.	Bababnovac bb	12	12	P				1	-	-	12			1					pomoćni objekat
20	Bababnovac bb	304	304	Su+...		1			-	304	-		1						apartmani u izgradnji
21	Bababnovac bb	155	62	Su+P+Pk	1				155	-	-		1						vikendica
22	Bababnovac bb	30	30	Su+...	1				30	-	-		1						vikendica u izgradnji
23	Bababnovac bb	-	29	-	1				-	-	-			1					temelj
24	Bababnovac bb	87.5	35	Su+P+Pk	1				87.5	-	-		1						vikendica
25	Bababnovac bb	116	55	P+1+Pk	1				116	-	-		1						vikendica
26	Bababnovac bb	-	49	-	1				-	-	-								temelj
UKUPNO:		5492.5	2730		27	4	0	8	2898.75	2469	275	17	14	7					