Službeni glasnik
Grada Gračanica

Godina 60	18.07.2024.	Br. 8

AKTI GRADSKOG VIJEĆA

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRAČANICA
GRADSKO VIJEĆE

Broj: 01-19-02290-2024
Gračanica: 30.05.2024.god.

Na osnovu člana 22. i člana 38. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine TK", broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23), člana 8. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 49/06 i 51/09) i člana 16. Statuta Grada Gračanica („Službeni glasnik Grada Gračanica", broj: 01/23) Gradsko vijeće na sjednici održanoj dana 30.05.2024. godine, d o n o s i

ODLUKU
O USVAJANJU I PROVOĐENJU ZONING PLANA „PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Usvaja se i donosi Zoning plan „Područje sijedog krša" (u daljem tekstu Plan) za vremenski period 2024 – 2030 godine.

Član 2.

Ovom Odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Plana, a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 3.

Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži:

A. Urbanističku osnovu sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje uređenja prostorne cjeline

Tekstualni dio Urbanističke osnove sadrži:

a) Izvod iz plana šireg područja, koji je osnov za izradu Zoning plana;
b) Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje, ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi Zoning plana;
c) Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, urađenu na osnovu smjernica iz odluke o pristupanju izradi Plana;

Grafički dio čini 8 digitalnih priloga na kojima je prikazano postojeće stanje prostornog uređenja i 2 digitalna grafička priloga na kojima je dato planirano rješenje. Digitalna forma je obrađena u GIS softveru i čitljiva u programskom paketu ArcGIS (ArcGIS 10.1. formatu).

Digitalne karte urađene su na geodetskim podlogama u razmjeri 1:2000.

B. Zoning plan

Tekstualni dio Zoning plana sadrži:

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE
B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

1 Prostorna cjelina
2 Prirodni uslovi i resursi
3 Tipologija izgradnje
4 Sistem zelenih površina
5 Zoniranje teritorije

6 Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje
7 Vlasništvo nad zemljištem
8 Zaštita objekata kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa
9 Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
10 Infrastruktura – komunalna opremljenost i uređenost prostora
11 Životna sredina
12 Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata
13 Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
14 Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora

C. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

D. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA
1 Definicija pojmova
2 Popis zona sa opisom granica
3 Namjena površina po zonama (dopuštene, uslovno dopuštene i zabranjene namjene)
4 Uslovi i način gradnje
5 Planirana infrastruktura
6 Životna sredina
7 Sistem zelenih površina
8 Parcelacija, građevinske i regulacione linije
9 Planirani bilansi
10 Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

Grafički dio Zoning plana sadrži slijedeće priloge:

1. Geodetska podloga sa granicom obuhvata plana
2. Izvod iz Prostornog plana općine Gračanica - Projekcija razvoja prostornih sistema - osnova prostornog razvoja okoline

3.1. Prikaz prostorne cijeline - ortofoto snimak
3.2. Karta vlasnicke strukture
3.3. Karta postojeće namjene površina
3.4. Karta postojeće namjene i spratnosti objekata
3.5. Karta postojećeg boniteta objekata

4. Inženjersko geološka karta
5. Osnovna koncepcija prostorne organizacije
6. Plan saobracaja i nivelacije
7. Plan infrastrukture – hidrotehnika
8. Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije
9. Plan gradjevinskih i regulacionih linija
10. Plan parcelacije

Član 4.

Plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno, građanima, a kod organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja. Plan se čuva u Gradskoj upravi u Službi nadležnoj za prostorno uređenje**.**

GRANICA OBUHVATA I NAMJENA POVRŠINA

Član 5.

Granica Zoning plana obuhvata dijelove K.O. Babići, Malešići i Skipovac Gornji. Granica počinje na zapadnoj strani od koordinatne tačke 1 na javnom putu k.č. broj: 2867 k.o. Skipovac Gornji, odakle skreće prema sjeveru desnom stranom javnog puta k.č. broj: 2869 u dužini cca 104m do koordinatne tačke 2. Odavde granica nastavlja u pravcu sjeveroistoka granicom zaštićenog područja definisanom Prostornim Planom do koordinatne tačke 3, od koje nastavlja u pravcu jugoistoka granicom zaštićenog područja do koordinatne tačke 6 gdje izlazi na granicu parcela k.č. broj: 2805 i 2806. Nastavlja u pravcu istoka i jugoistoka presijecajući parcele k.č. broj: 2807 i 2809/1 dolazeći do prelomne tačke 8 na granici navedene parcele. Lomi se u pravcu juga do tačke 9 a zatim nastavlja u pravcu istoka presijecanjem parcela k.č. broj: 2809/2 i 2810/1 do granice s putem k.č. broj: 2811 i prelomne tačke 10. Spušta se prema jugu granicom navedenog puta do prelomne tačke 11, presijeca put i skreće u pravcu jugoistoka granicom parcela k.č. broj: 2812 i 2813/2, nastavlja granicama ove parcele do tačke 15. Odavde granica skreće u pravcu jugoistoka granicom parcela k.č. broj: 2823 i k.č. broj: 2822 i 2824 do prelomne tačke 16 i granice puta k.č. broj: 2833 k.o. Gornji Skipovac, presijeca navedeni put izlazeći na prelomnu tačku 17 i granicu K.O. Gornji Skipovac i K.O. Babići. Od prelomne tačke 17 granica nastavlja područjem K.O. Babići u smjeru jugoistoka do prelomne tačke 18 na tromeđi parcela k.č. broj: 75, 76 i 77 k.o. Babići. Odavde u

pravcu istoka nastavlja presijecanjem navedene parcele i parcele k.č. broj: 80 do prelomne tačke 19. Ponovo skreće u pravcu jugoistoka presijecanjem parcela k.č. broj: 82, 84 i 95/1 izlazeći na prelomnu tačku 22 i Prostornim planom utvrđenu granicu zaštićenog područja. Nastavlja granicom ovog područja u pravcu jugoistoka i jugozapada do prelomne tačke 24. Skreće u pravcu sjeverozapada presijecajući parcele k.č. broj: 225, 227 i 67 izlazeći na prelomnu tačku 30. Nastavlja u pravcu sjeveroistoka granicom parcela 67 i 65 do spoja s putem k.č. broj: 2766/1, nastavlja granicom ovog puta do prelomne tačke 33. Skreće u pravcu zapada, sjevera i sjeverozapada granicama parcela k.č. broj: 65, 26, 27, 28, 29, 25 presijeca parcelu k.č. broj: 24 i nastavlja granicama parcela k.č. broj: 21, 19, 33, 24 i 35, izlazi na granicu ove parcele s parcelom 38, presijeca istu i izlazi na granicu parcele k.č. broj: 39 i prelomnu tačku 40. Odavde skreće u cik-cak liniji u pravcu jugozapada, sjeverozapada i juga dolazeći do prelomne tačke 42 na granicu puta k.č. broj: 2675/3. Presijeca put prelazeći na drugu stranu puta i granicu s parcelom k.č. broj: 4, presijeca ovu parcelu izlazeći na granicu s parcelom k.č. broj: 5 i njenom sjeverom granicom na prelomnu tačku 46 na granici K.O. Babići i K.O. Malešići. Nastavlja granicom ovih K.O. do prelomne tačke 47. Odavde granica prelazi na područje K.O. Malešići i u pravcu jugozapada i zapada nastavlja granicama parcela k.č. broj: 1089/4, 1089/2, 1089/6 k.o. Malešići do prelomne tačke 49. Skreće u pravcu sjeverozapada i zapada presijecanjem parcele k.č. broj: 1087/1, zatim granicama parcela k.č. broj: 1073,1085, 1075, 1067/2 i 1067/1 izlazeći na prelomnu tačku 52. Nastavlja u istom pravcu presijecanjem parcela k.č. broj: 1077 i 1078, nastavlja granicom parcela k.č. broj: 615 i 616, presijecanjem parcele k.č. broj: 612 i granicama parcela k.č. broj: 613 i 610 dolazi do prelomne tačke 1, odnosno na početnu tačku. Površina obuhvata Plana 35,91 ha.

Član 6.

U sklopu površina obuhvaćenim granicama opisanim u članu 5. ove Odluke, predviđene su sljedeće zone:

- ***Zona VO – Zona vikend objekata***– zauzima ukupnu površinu od oko 4,84 ha što čini oko 13,5 % ukupne površine obuhvata zoning plana. Parcele navedenih sadržaja su uglavnom locirane u centralnom i krajnjem južnom dijelu Plana. Parcele objekata imaju direktnu vezu na javne saobraćajne površine i uglavnom su oivičene poljoprivrednim (voćnjaci i livade) i izletničkim površinama.
- ***Zona HO – Zona hotela*** – ovu zonu čine dvije fizički odvojene građevinske parcele locirane u centralnom dijelu obuhvata Plana. Pomenuta zona najvećim svojim dijelom tangira postojeće saobraćajne javne površine a manjim dijelom poljoprivredne površine (livade i voćnjaci). Ova zona zauzima površinu od oko 1,07 ha, što čini oko 3,0% ukupne površine Plana.
- ***Zona IP – Izletničke površine;*** - Zona izletničkih površina koncipirana je na način da se ista pojavljuje na tri lokaliteta, od kojih dva u postojećem stanju egzistiraju na navedeni način (lokalitet Sijedi Krš i lokalitet Vis) a treći je planiran u centralnom dijelu Plana na neizgrađenom prostoru. Zona izletničkih površina zauzima prostor od oko 3,6 ha (oko 10,0% obuhvata). Najvećim dijelom je oivičena javnim saobraćajnim površinama i površinama koje egzistiraju kao poljoprivredno ili šumsko zemljište.
- ***Zona SRS – Sportsko-rekreativni sadržaji;***– zauzima površinu od oko 1,5 ha, što predstavlja oko 4,2 % površine obuhvata. Pomenuta zona obuhvata sjeverni centralni dio prostora obuhvata Plana i najvećim dijelom je oivičena javnim saobraćajnim površinama, dok sa sjeverne strane tangira granicu obuhvata plana.
- ***Zona ŠPZ - Zona šuma i poljoprivrednog zemljišta;*** - zauzima najveći dio obuhvata Plana, odnosno obuhvata površinu od oko 19,60 ha, što predstavlja oko 54,6 % površine obuhvata. Pomenuta zona je zastupljena na čitavom prostoru obuhvata plana ali je dominantna na krajnjem zapadnom i istočnom obuhvata Plana i najvećim dijelom tangira granicu obuhvata plana.
- ***Zona javnih uređenih zelenih i saobraćajnih površina:*** prostire se centralnim dijelom Plana i obuhvata planirane saobraćajnice sa

pripadajućim elementima (kolovoz, trotoar, zeleni pojas i sl) u uređene zelene pješačke i kolsko-pješačke površine. Pomenuta zona zauzima površinu od oko 2,5 ha što čini oko 7,0 % površine obuhvata.

Pored navedenog u obuhvatu predmetnog plana se nalaze i jedna montažno-betonska trafostanica te rezervoar pitke vode koji sa svojim pripadajućim parcelama zauzimaju površinu manju od 0,1 % obuhvata Plana.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI I DRUGI USLOVI

Član 7.

Građenje i uslovi korištenja zemljišta na području obuhvaćenom granicama utvrđenim u članu 5., se vrši na osnovu Plana.

Član 8.

Planom su definisane osnovne smjernice za pojedinačne zone i blokove unutar zona, kako za postojeće objekte, objekte na kojima se vrše intervencije, tako i za novoplanirane objekte unutar pojedinih cjelina, saobraćajnice i druga infrastruktura, te slobodne i zelene površine (sportsko-rekreativne, izletničke površine, šume i poljoprivredno zemljište).

Urbanističko-tehnički uslovi se određuju na osnovu grafičkih priloga i atributivnih tabela GIS baze Plana.

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

Regulaciona linija

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom br. 09 i ne može se mijenjati. Granice građevinskih parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.

Građevinska linija

Građevinska linija (zona građenja) je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom br. 09 i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, odnosno liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Građevinska linija se utvrđuje lokacijskom informacijom za svaku pojedinačnu parcelu prema zoning planu.

Građevinska linija po potrebi i u zavisnosti od lokacije objekta može biti određena posebno za svaku etažu objekta.

Građevinska linija prizemlja označava liniju prizemne etaže prema kojoj se gradi, odnosno liniju koju gabarit prizemlja ne smije preći.

Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta, ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama.

Dogradnja postojećih objekata moguća je samo u okviru uspostavljene postojeće ili planirane građevinske linije prema uličnom frontu.

Građevinska parcela

Građevinska parcela je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini, odnosno zemljište na kojem je predviđeno građenje.

Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, se mogu spajati/usitnjavati u urbanističke cjeline, na način kako je to predviđeno

Planom, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni kocept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, mogu se spajati/usitnjavati u urbanističke cjeline, odnosno može se odobriti njihovo ukrupnjivanje/usitnjavanje, s tim da spratnost i koeficijent izgrađenosti ne smiju biti veći od maksimalne spratnosti i koeficijenta izgrađenosti definisanih za navedenu zonu.

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

Koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti

Koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti dati su Planom za svaku zonu i blok unutar zone. Maksimalni koeficijenti pojedinačne građevinske parcele ne smiju preći maksimalne koeficijente bloka u kojem se parcela nalazi.

Visina i etaže objekata

Visina objekta mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg sprata, odnosno, do vrha nadzide potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m.

Ukupna visina objekta mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu objekta do najviše tačke krova (sljemena, atike).

Etaže objekata su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...) i potkrovlje (Pk).

Podrum je potpuno ukopani dio objekta ili je ukopan više od 50% svog volumena, čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Jedna ili više podrumskih etaža se mogu realizovati kod izgradnje planiranih objekata, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i stabilizacije terena.

Suteren je dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svog volumena u konačno uređeni teren, odnosno da je najmanje jednom svojom fasadom izvan terena.

Potkrovlje je dio objekta čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina nadzida ne može biti viša od 1,20m.

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

Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, ravnog ili kosog krova i u skladu s ambijentom.

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

Visina i spratnost objekata je definisana tekstualnim dijelom plana za svaku pojedinačnu zonu.

Nivelacione kote objekata

Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu, kota okolnog terena i urbanističkom saglasnošću.

Član 9.
Odnos prema postojećim objektima

Odlukom se utvrđuje tretman i moguće intervencije na izgrađenim objektima unutar granica Plana:

- Postojeći objekti mogu se sanirati, redizajnirati, rekonstruisati, dograditi, nadograditi, te izvršiti zamjena građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija i urbanističko – tehničkih uslova u skladu sa postavkama Plana;
- Kod zamjene građevinskog fonda, novi objekat mora biti povučen na utvrđenu građevinsku liniju, koja je sastavni dio grafičkog dijela ovog Plana;
- U sklopu postojećih vikend objekata, moguće je odobriti promjenu namjene u dijelu prizemlja, za potrebe poslovnih sadržaja u skladu s namjenom prostora;
- Dogradnja se može odobriti ukoliko dograđeni dio objekta ne prelazi udaljenost od susjedne parcele manju od 1,0m i ne ometa korištenje susjednog objekta;
- Intervencije na objektima koji predstavljaju objekte od posebnog kulturno – istorijskog značaja, kao objekti visoke arhitektonske ili ambijentalne vrijednosti, moguće su samo u skladu sa mjerama zaštite, koje su za njih ustanovljene. Dozvoljene intervencije na postojećim objektima su naznačene u grafičkom dijelu Plana i iste se moraju dosljedno provoditi i poštovati. Za intervencije na navedenim objektima potrebno je pribaviti mišljenje nadležnih institucija, ako za iste nisu već ustanovljeni uslovi zaštite i očuvanja;
- Legalizacija postojećih pomoćnih objekata (garaže, ostave za smještaj ogreva, slobodnostojeće nadstrešnice, ljetne kuhinje i sl.) može se odobriti ako su isti u funkciji

redovnog korištenja glavnog objekta, ukoliko za to postoje prostorne mogćnosti, smještaj iza građevinske linije i ukoliko ne ugrožavaju korištenje objekata na susjednim parcelama.

Projektovanje i arhitektonsko oblikovanje objekata

Unutar granica Plana projektovanje i arhitektonsko oblikovanje novih objekata i intervencije na objektima vrše se na način da:

- Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje, te izgradnje novoplaniranih objekata, prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu i arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi;
- Kod izgradnje zamjenskih ili novih objekata treba se slijediti savremeni pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza, već kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih oblikovnih postulata, usklađivati nove objekte;
- Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse, te svijetle pastelne boje, u kombinaciji sa neutralnim nijansama;
- Prije izdavanja odobrenja za građenje i izrade glavnog projekta za izgradnju i određene vrste intervencija na postojećim objektima, obavezna je izrada Idejnog projekta na situacionoj podlozi, izrađenog na osnovu Plana i lokacijske informacije i uslova datih od strane nadležnog organa Grada.
- Svi novoplanirani arhitektonski objekti moraju biti projektovani u skladu s odredbama ovog Plana i važećim zakonskim propisima;
- Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama.
- Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu;
- Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Novoplanirani i zamjenski objekti, pomoćni objekti kao što su garaže, ostave i sl., moraju se riješiti u okviru gabarita osnovnog objekta i unutar građevinskih linija;
- Na području Plana ne dozvoljavaju se intervencije na postojećim objektima (ustakljivanje balkona, zaziđivanje ili probijanja otvora koji nisu predviđeni izvornom projektnom dokumentacijom), bez prethodne saglasnosti nadležne gradske Službe i bez sistemskog rješenja za cjelokupni objekat;
- Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni.
- Nagib kosih krovova je potrebno prilagoditi nagibu na susjednim objektima, odnosno, za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba.
- Krovni pokrivač je potrebno uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja u naselju;
- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom i četvorovodnih krovova.
- U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, ali bez realizacije krovnih badža, već se osvjetljenje prostora osigurava krovnim prozorima;
- Kod objekata veće spratnosti:

  a) krov izvoditi kao ravni radi smanjivanja zasjenjenosti susjednih objekata; dijelom prohodni radi nadomještanja slobodne zelene površine.

  b) zadnju etažu raditi kao mansardu radi uklapanja objekta u postojeći urbani ambijent.
- Podrumi se mogu realizirati kod izgradnje svih objekata, pod uslovom da se obezbjede odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda;
- U okviru Plana ograničiti djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad granice propisane zakonom o zaštiti od buke.

Uslovi uređenja sportsko-rekreativnih, izletničkih, šumskih, poljoprivrednih saobraćajnih i slobodnih površina

Unutar granica Plana uređenja sportsko-rekreativnih, izletničkih, šumskih, poljoprivrednih, saobraćajnih i slobodnih površina tretira se prema sljedećim odredbama:

- Javne površine (zelene površine, izletišta, sportski tereni, parkirališta, pločnici i sl.), ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima;
- Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih objekata, te na Planom utvrđenim parking prostorima;
- Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina;
- U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila;
- Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila;
- Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja, telefonske govornice, elemente vode i sl.);
- Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka;
- Zelene površine se uređuju na osnovu projekta sadnje, čiju osnovu čine elementi dati Planom zelenih površina u okviru Plana.

Član 10.

Obaveze donošenja urbanističkih projekata i konkursnih rješenja

Odredbama Plana se ne predviđaju lokaliteti za koje je obavezno donošenje urbanističkih projekata ili konkursnih rješenja.

UREĐENJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Član 11.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture.
Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiri za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Član 12.

Slobodne i zelene površine

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine privatnih parcela (zelene površine vikend objekata, zelene površine hotela);
- Zelene površine javnog korištenja (izletišta, šume u društvenom vlasništvu);
- Zelene površine ograničenog korištenja (zona etno-sela i bungalova);
- Linijsko zelenilo.

Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija, ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
Obodom zelenih površina se ne može odobriti postavljanje stalnih ili privremenih objekata. Zadržava se postojeće kvalitetno drveće.
Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.
U zonama izgradnje vikend objekata treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz obezbjeđenje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake. Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbjedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova

itd. Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 50 % zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama. Tlocrtna površina vikend objekata ne prelazi 80 m².

Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativni, već i zaštitno – sanitarni karakter.

Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflore visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na

uređenju slobodnih i zelenih površina.

Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljinih jama, obavezno je iskoličavanje građevine, skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta.

Na parcelama na kojima se planiraju kao izletničke, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže.

Preporučuju se različiti vrtno-arhitektonski elementi, koji su u skladu sa tematikom prostora. Izbor vrsta treba da zadovolji dekorativnu komponentu i obezbjedi zaštitu od buke, prašine i sl.

Član 13.

Saobraćaj u mirovanju

Saobraćajne površine i površine za parkiranje utvrđene su ovim Planom, faza Saobraćaj. Parkiranje se mora obezbjediti u sklopu pripadajuće parcele i na predviđenim parkinzima.

Za potrebe parkiranja planiranih objekata, prema normativima, neophodno je obezbjediti jedno PM po stanu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu. U načelu, 1 PM/60 m².

Interni saobraćaj koji je definisan u grafičkom prilogu, u okviru građevinskih parcela, realizuje sam investitor.

Član 14.

Pomoćni objekti

Pomoćni objekti, u smislu ove Odluke su objekti koji služe za redovnu upotrebu vikend objekta za koje je izdana građevinska dozvola.

Pomoćni objekti koji čine ekonomsku i funkcionalnu cjelinu sa objektom mogu biti: garaže, ostave za smještaj ogreva, slobodnostojeće nadstrešnice, ljetne kuhinje i sl.

Navedeni objekti moraju biti izvedeni u čvrstom materijalu, a u skladu sa materijalizacijom osnovnog objekta na parceli.

Spratnost pomoćnih objekata ne može preći P (prizemlje).

Izgradnja garažnog prostora se može odobriti, s tim da se lociranje izvrši na način da je objekat udaljen minimalno 5,0 m od regulacione linije javne saobraćajnice.

Postojeći pomoćni objekti koji se prema Planu zadržavaju mogu se rekonstruisati, redizajnirati i sanirati, a po prethodno pribavljenom odobrenju za građenje od nadležnog organa. Površina pomoćnog objekta može biti maksimalno 60m².

Član 15.

Privremeni objekti

Privremeni objekti su objekti montažno-demontažnog tipa koji se postavljaju za potrebe gradilišta, za organizovanje sajmova, javnih manifestacija, zatim kiosci, telefonske govornice, ljetne i zimske bašte, kao i objekti koji se postavljaju u slučaju vanrednih uslova i okolnosti.

Privremeni objekti moraju biti locirani tako da ni u kom pogledu:

- ne ometaju pješačke i saobraćajne tokove,
- ne umanjuju saobraćajnu preglednost,
- ne narušavaju izgled prostora,
- ne otežavaju održavanje i korištenje komunalnih građevina,
- ne ometaju korištenje susjednih objekata.

Član 16.

Zaštita standarda korištenja prostora i sprječavanje nepovoljnih uticaja na okolinu

U svrhu zaštite kvaliteta korištenja prostora, kod realizacije objekata preduzeti mjere zaštite od buke i vibracija u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke.

Na području obuhvaćenom Planom, ne mogu se obavljati djelatnosti koje ugrožavaju prirodnu sredinu i okolinu i utiču na kvalitet života u susjednim objektima.

Član 17.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

U toku sprovođenja Plana, primjenjivati principe urbanističko - tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, u skladu sa Uredbom na način:

Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, odnosno, neophodno je obezbjediti odgovarajuće rampe, držače, posebno obilježena parking mjesta i sl.

Član 18.
Ograde

U zonama vikend objekata mogu se postaviti ograde od kamena, zelenila ili metala, ne mogu preći visinu 1,2m uz uslov da 2/3 ograde bude transparentno.

Član 19.
Reklame

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja, unutar obuhvata Plana, mogu se odobriti na osnovu Odluka Gradskog vijeća i odobrenja nadležne gradske Službe.

Član 20.
Skloništa

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama Plana, moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i propisima utvrđenim na osnovu navedenog Zakona.

Član 21.

Izmjene Plana mogu se vršiti na način i po postupku utvrđenim Zakonom o prostornom uređenju i građenju. Najraniji rok za pokretanje incijative za izmjenu Plana je dvije godine od dana stupanja na snagu ovog planskog dokumenta.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

Za sve radnje koje nisu regulisane ovom Odlukom primjenjivati će se odredbe date tekstualnim dijelom Plana.

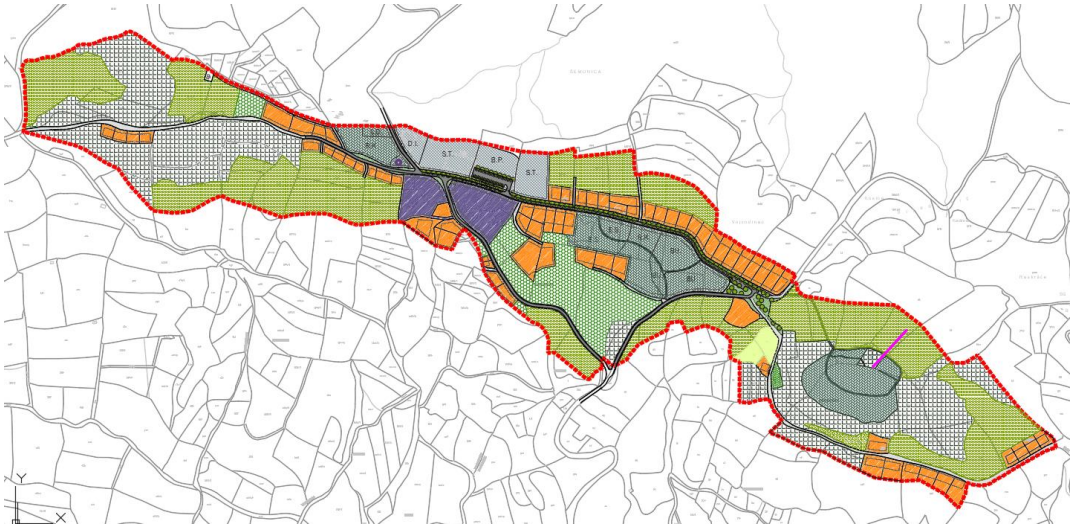
Član 23.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom gasniku Grada Gračanica.

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA
Mirzet Topčagić, s.r.

ZONING PLAN „PODRUČJE SIJEDOG KRŠA“

-elaborat plana-



BANJALUKA, jun, 2024. godine

DOKUMENT:	ZONING PLAN „PODRUČJE SIJEDOG KRŠA“
NARUČILAC:	GRAD GRAČANICA
BR.PROTOKOLA:	947-P/2023
VRSTA DOKUMENTA:	ZONING PLAN – eleborat plana
NOSILAC PRIPREME:	GRAD GRAČANICA, SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
NOSILAC IZRADE:	"URBIS CENTAR" d.o.o. BANJA LUKA
VERIFIKACIJA:	GRADSKO VIJEĆE GRADA GRAČANICA NA SJEDNICI ODRŽANOJ 30.05.2024. godine
UČESNICI NA IZRADI:	GORAN DIMITRIĆ, dipl.inž.arh. SONJA RAPAJIĆ, dipl.inž.arh. dr BRANISLAV BIJELIĆ, dipl.prost.planer BORIS MARKOVIĆ, dipl. inž. šumarstva DANIJELA SIMIĆ, dipl.prost.planer VLADIMIR BORISAVLJEVIĆ, dipl.inž.saob. mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ. mr MILAN PRŽULJ, dipl.inž.el. STEVO ŽDRNJA, 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.

S A D R Ž A J

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

1 Prostorna cjelina
2 Prirodni uslovi i resursi
3 Tipologija izgradnje
4 Sistem zelenih površina
5 Zoniranje teritorije
6 Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje
7 Vlasništvo nad zemljištem
8 Zaštita objekata kulturno-historijskoj i prirodnog nasljeđa
9 Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
10 Infrastruktura – komunalna opremljenost i uređenost prostora
11 Životna sredina
12 Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata
13 Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
14 Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora

C. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

D. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

1 Definicija pojmova
2 Popis zona sa opisom granica
3 Namjena površina po zonama (dopuštene, uslovno dopuštene i zabranjene namjene)
4 Uslovi i način gradnje
5 Planirana infrastruktura
6 Životna sredina
7 Sistem zelenih površina
8 Parcelacija, građevinske i regulacione linije
9 Planirani bilansi
10 Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

E. DOKUMENTACIJA PLANA

1. PRILOG TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE GRAĐEVINSKOG FONDA
2. KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA
3. KOORDINATE TAČAKA PLANIRANIH GRANICA PARCELA

III GRAFIČKI DIO

Karte stanja:

01	Geodetska podloga sa granicom obuhvata plana	R 1:2000
02	Izvod iz Prostornog plana općine Gračanica - Projekcija razvoja prostornih sistema - osnova prostornog razvoja okoline	R 1:25000
03.1.	Prikaz prostorne cijeline - ortofoto snimak	R 1:2000
03.2.	Karta vlasničke strukture	R 1:2000
03.3.	Karta postojeće namjena površina	R 1:2000
03.4.	Karta postojeće namjene i spratnosti objekata	R 1:1000
03.5.	Karta postojećeg boniteta objekata	R 1:1000
04.	Inženjerskogeološka karta	R 1:1000

Planske karte:

05.	Osnovna koncepcija prostorne organizacije	R 1:2000
06.	Plan saobraćaja i nivelacije	R 1:2000
07.	Plan infrastrukture-hidrotehnika	R 1:2000
08.	Plan infrastrukture-elektroenergetika i telekomunikacije	R 1:2000
09.	Plan gradjevinskih i regulacionih linija	R 1:2000
10.	Plan parcelacije	R 1:1000

I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

II. TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. UVOD

Izradi zoning plana pristupilo se nakon što je Gradsko vijeće Grada Gračanica na sjednici održanoj 30.12.2020. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Zoning plana „Sijedi krš“.

Plan se donosi po principu zoning planiranja i kao takav je parametarski fleksibilan provedbeni planski dokumnet, kojim se definišu namjene pojedinih poovršina i propisuju uslovi projektovanja i izgradnje novih odnosno rekonstrukcije postojećih objekata, određuju se lokacijski i urbanističčko-tehnički uslovi kroz dopuštene granice odgovarajućih parametara urbanističkih standarda, što služi za pripremu glavnog projekta i pribavljanja odobrenja za gradnju.

Prostorni obuhvat Plana je definisan Odlukom o izradi i obuhvata prostor od oko 35,91ha. Plan se donosi za period od 2020. do 2026. godine. Potreba za izradom Zoning plana javila se kao rezultat inicijative Grada Gračanica kao i od strane Turističke organizacije Grada Gračanica, Mjesne zajednice Babići, udruženja mladih Babića „Sijedi krš” te vlasnika zemljišta na području obuhvata plana i drugih korisnika prostora.

Nosilac pripreme izrade Plana je Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gračanica.Ugovor o izradi izmjene i dopune Regulacionog plana zaključen između naručioca Grada Gračanica i Urbis centra d.o.o. Banjaluka kao izvršioca. Nosilac pripreme Plana je nosiocu izrade Plana dostavio programske elemente za izradu Plana.

Nacrt plana je razmatran na sjednici Gradskog vijeća Grada Gračanice koja je održana 25.1.2024. godine. Nakon usvajanja Nacrta plan se šalje na javni uvid i javnu rasparvu koji su trajali u periodu 06.03.-10.04.2024. U toku trajanja Javnog uvida i Javne rasprave na planska rješenja dostavljeno je ukupno 14 primjedbi. Primjedbe koje su prihvaćene su uvrštene u plansko rješenje a na one primjedbe na koje nije bilo moguće pozitivno odgovoriti dato je adekvatno obrazloženje.

Nakon korekcija Plana po usvojenim primjedbama isti se u formi Prijedloga upućuje u dalju proceduru. Pplan je usvojen na sjednici Gradskog vijeća Grada Gračanica koja je održana 30.05.2024. godine (Odluka o usvajanju broj: 01-19-02290-2024).

Plan je usvojen uz amandman koji je uputila šefica Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove, a koji glasi *„da se u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana izmjeni površina namjenjena za vikend objekte, tako što će joj se dodati parcela 1087/1 i to dio parcele koja je u obuhvatu Plana, i da se parceli 1086/3 takođe pripoji planirano područje za vikend objekte koja je sad trenutno uvrštena u hotelski kompleks“.*

2. ZAKONSKA REGULATIVA

Zoning plan je sadržajno i metodološki usklađen s odredbama Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH (Službene novine Federacije BiH, broj 02/06, 72/07, 32/08, 4/10,
13/10); Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona broj 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17), Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH” broj 63/04 i 57/07) te daje generalne uslove i smjernice koje će predstavljati osnovu za izgradnju na predmetnom prostoru.

3. RADNI TIM

Radni tim za izradu ovog Zoning plana je naveden, u kompletnom sastavu, u uvodnom dijelu elaborata. Kompletnost radnog tima je omogućila da se sagleda problematika prostora obuhvata Plana i da se multidisciplinarno obradi, te da se na taj način postignu rješenja koja mogu da ispune zahtjeve investitora i korisnika prostora.

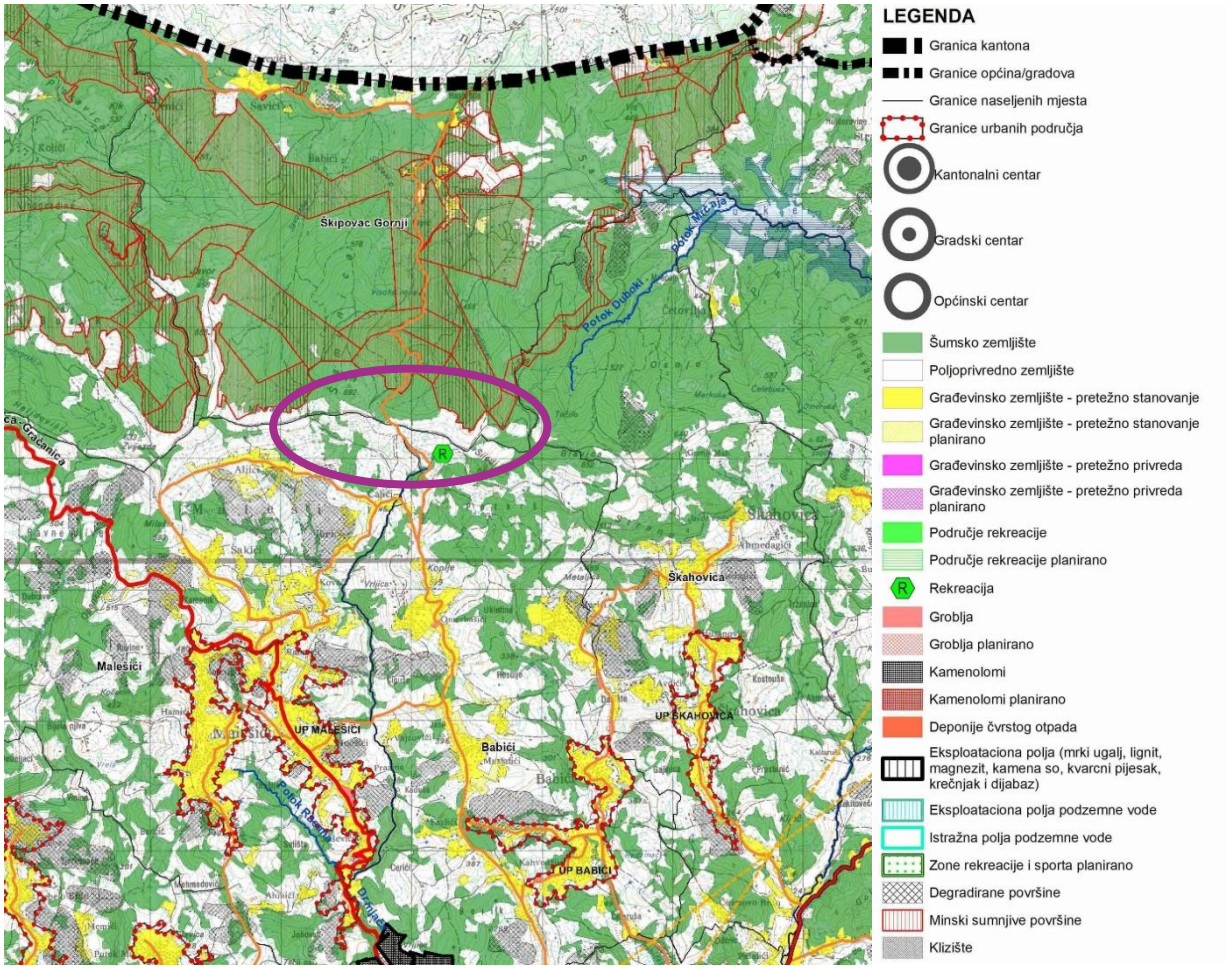
4. PODLOGE ZA IZRADU PLANA

Nosiocu izrade su od strane Nosioca pripreme dostavljene katastarske podloge kao i rasterske podloge s visinskom predstavom u razmjeri 1:2500. Radni tim Urbis centra d.o.o. ažurirao je geodetsku podlogu detaljnim snimanjem objekata visokogradnje koji nisu bili prikazani na dostavljenim podlogama, a nabavljen je i od Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Sve dostavljene i pribavljene podloge korištene su za izradu grafičkog dijela plana. Grafički dio plana prikazan je u razmjeri 1:2000 radi lakše upotrebe i jednostavnijeg sagledavanja.

5. PLANSKA DOKUMENTACIJA VIŠEG REDA

Izvod iz Prostornog plana za područje Tuzlanskog kantona 2005-2025.

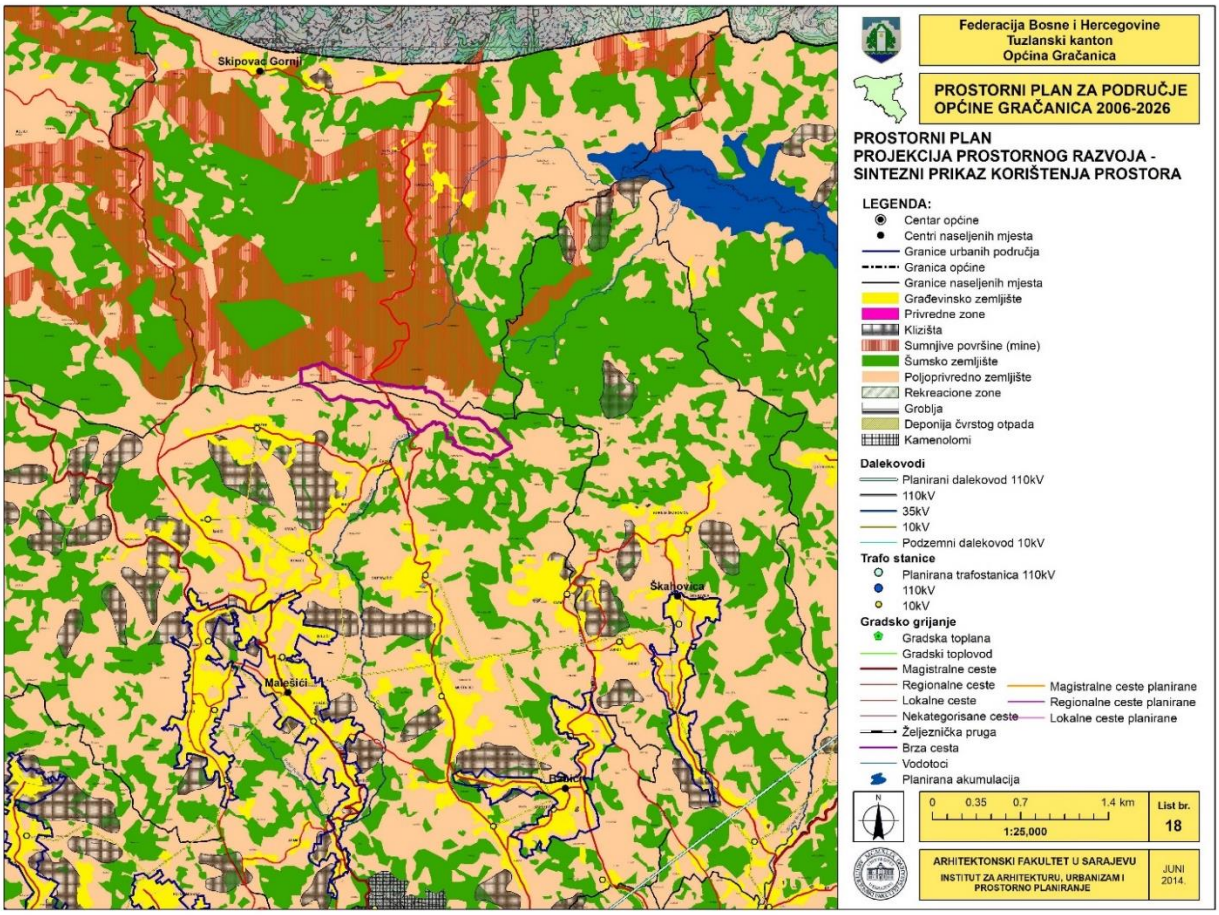
Izmjene i dopune Prostornog plana za područje Tuzlanskog kantona 2005-2025. su usvojene 2021. godine, a osnovni plan je usvojen 2006. godine. Područje Sijedog krša je u ovom dokumentu planirano kao pejzaž (područje vrijednog pejzaža), zajedno sa ostalim prirodnim predjelima na području tadašnje općine Gračanica - Monj, Vis, Bukva, Cerova i Četovilje. Sva prethodno navedena područja su tretirana i u potpoglavlju "Potencijalna namjena područja po oblicima turizma", gdje se navode u kategoriji izletničko-rekreativni i vikend turizam.



Slika 1: Izvod iz grafičkog priloga br. 27.4 – Projekcija prostornog razvoja–Sintezni prikaz korištenja prostora grada Gračanica (lokacija plana – ljubičasta kružnica)

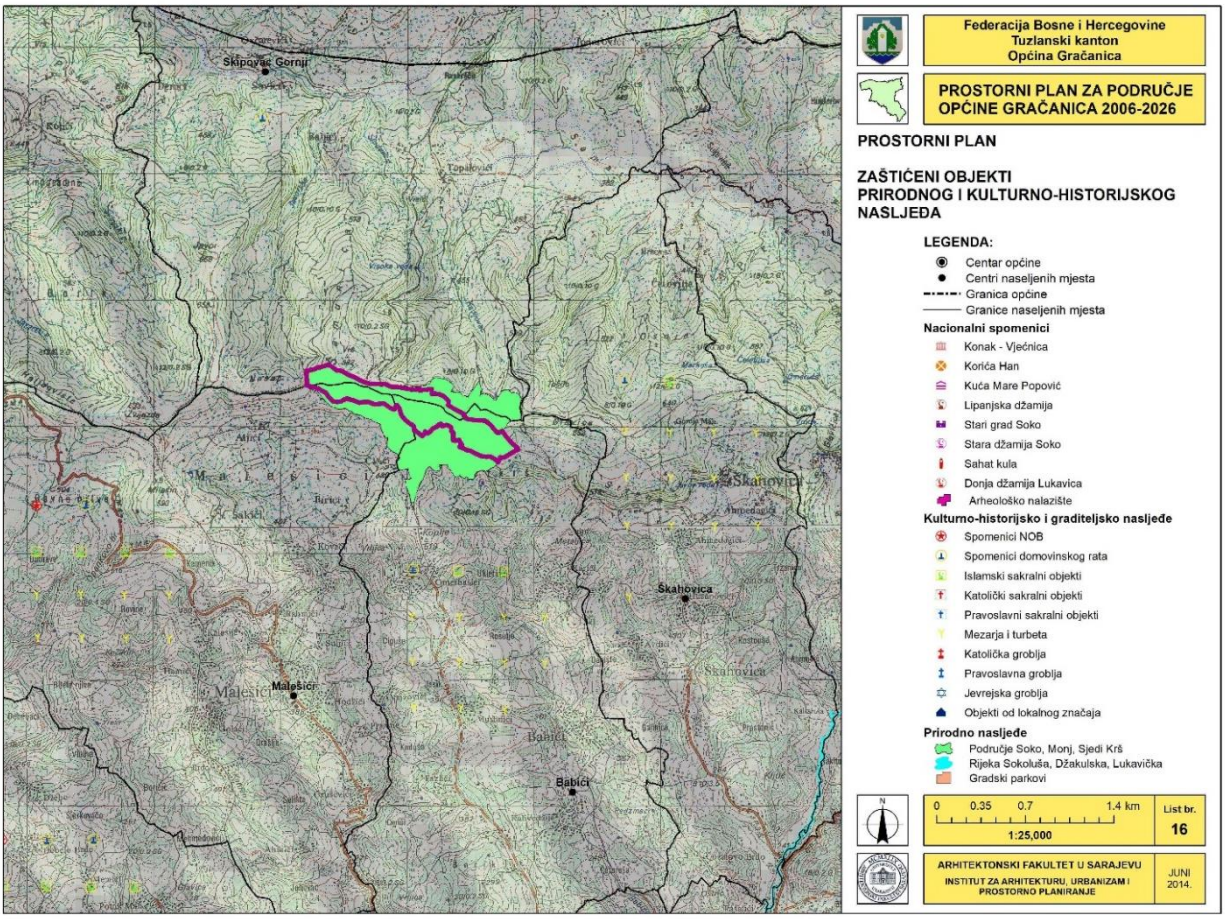
Izvod iz Prostornog plana općine Gračanica 2006-2026

Prostorni plan općine Gračanica 2006-2026 je usvojen 2014. godine, čime je okončan dugogodišnji postupak izrade ovog planskog dokumenta koji je počeo krajem 2000. godine. Područje Sijedog krša se navodi u Prostornom planu općine Gračanica u tekstualnom dijelu i grafičkom prilogu br. 16 – Zaštićeni objekti prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa. U potpoglavlju "Turizam i ugostiteljstvo" na str. 138 se pominje područje Sjedog krša kao jedno od 3 područja "*koja treba realizovati kao park prirode, odnosno sportsko-rekreacione centre*". Nažalost, ovo područje nije planirano kao rekreaciona zona na grafičkom prilogu br. 18 – Projekcija prostornog razvoja–Sintezni prikaz korištenja prostora, što je vidljivo na sljedećoj slici.



Slika 2: ***Izvod iz grafičkog priloga br. 18 – Projekcija prostornog razvoja–Sintezni prikaz korištenja prostora (obuhvat plana – ljubičasta linija)***

S druge strane, u potpoglavlju "Zaštićena prirodna područja" na str. 158 prirodni predio Sjedi Krš je zajedno sa prirodnim predjelima Monj, Vis, Bukva i Četovilje svrstan u kategoriju vrijednih pejzaža na području općine Gračanica, što je i prikazano i na pratećem grafičkog prilogu br. 16. Treba naglasiti da je ukupna površina ovako definisanog predjela 82.95 ha, odnosno da je znatno veća od obuhvata zoning plana, prvenstveno u južnom dijelu duž lokalnog puta, kao i na sjeveroistoku.



Slika 3: ***Izvod iz grafičkog priloga br. 16 – Zaštićeni objekti prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa (obuhvat plana – ljubičasta linija)***

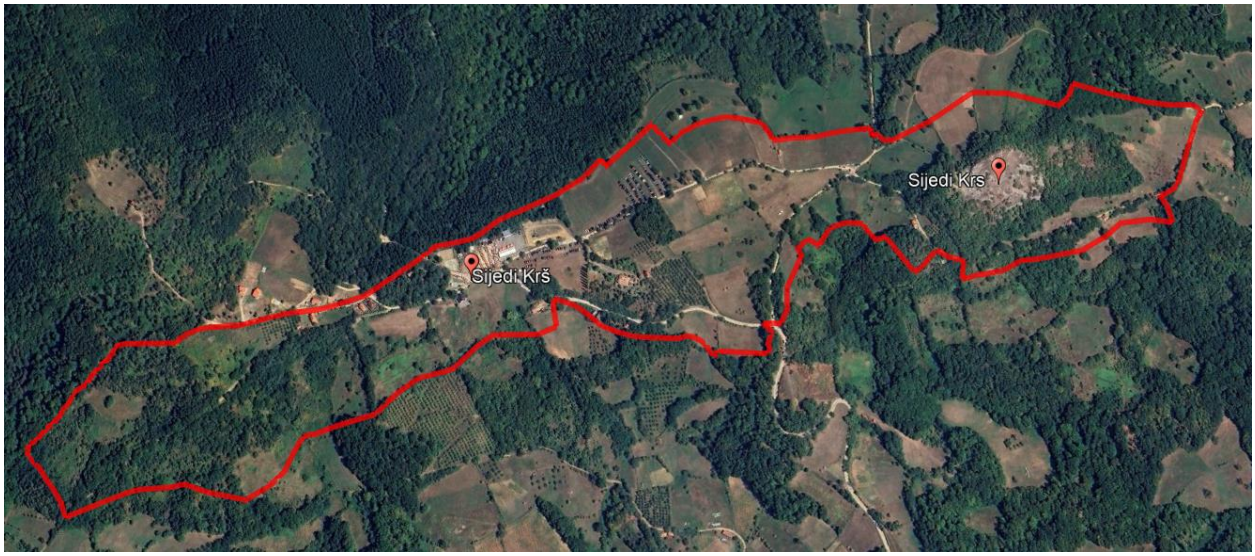
B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

1. PROSTORNA CJELINA

Prostor koji je obuhvaćen Zoning planom nalazi se neposredno iznad naseljenog mjesta Babići na području teritorije Grada Gračanica na oko 6km sjeverno od naseljenog mjesta Gračanica. Obuhvat se proteže od zapada prema istoku i to od dijela koji se nalazi ispod vrha Vis kao najvišeg vrha planine Trebave (692m nmv), prema istoku do uzvišenja Sijedi krš (664mnmv) kao dijela istog masiva.

Područje obuhvata plana predstavlja pretežno neizgrađen prostor koji čine šume, livade i voćnjaci, sa sportsko-rekreativnim sadržajima te vikend objektima.

Gotovo iz čitavog obuhvata pružaju se atraktivne vizure prema Gračanici s okolinom okolnom području i planinskim masivima u okruženju. Iz tog razloga kao i zbog blizine naselja predstavlja značajno izletište za stanovnike Gračanice i okolnih mjesta.



Slika 4: ***prostorna cjelina (izvor: Google Earth)***

Slika 5: ***Pogled iz područja obuhvata plana***

2. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Inženjerskogeološke karakteristike obrađene su na osnovu podataka Osnovne geološke karte, list Doboj, razmjere 1:100.000 sa tumačem, te druge raspoložive prostorno – planske dokumentacije i terenskog uvida. Detaljna geološka istraživanja za potrebe zoning plana nisu vršena. Prostor je prikazan na odgovarajućim prilozima koji su sastavni dio dokumenta.

Reljef i hidrografija

Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu općine Gračanica, na oko 6 km od gradskog centra. Prostire se na teritoriji tri (3) katastarske oćine: Skipovac Gornji, Babići i malim dijelom na teritoriji Malešića. Generalno, to je dio brsko – planinskog područja, sa vrhom Sijedi krš na 664 mnm, koji pripada unutrašnjem pojasu Dinarida. Okržuju ga Šamunica (692 mnm), Glavica (652 mnm), Zvijezda (633 mnm). U blizini lokacije nalazi se više izvora, ali većih (osim povremenih) vodotoka nema. Teren je blago nagnut prema jugoistoku/istoku i apsolutne visine terena se kreću u rasponu od 570 – 690 mnm.

Geološki sastav i građa terena

Prema podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000 (list Doboj), predmetno područje izgrađuju jurski i tercijarni sedimenti.
Tercijarni sedimenti su predstavljeni paleogenim tvorevinama, koje imaju najveće rasprostranjenje. U pitanju su paleocenski sedimenti (Pc,E) – masivni do bankoviti krečnjaci, alevroliti, glinci, lapori pješčari, koji leže diskrordantno preko sedimenata jurskog melanža. Debljina naslaga je više stotina metara.
Jurski sedimenti su predstavljeni tvorevinama tektoniziranog melanža u kom preovlađuju raznolike sedimente stijene: pješčari, glinci, rožnjaci, silifikovani krečnjaci i olistofiti magmatskih stijena.

Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

Inžinjerskogeološke karakteristike terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i građe terena, hidroloških, hidrogeoloških karakteristika, dinamičkih aktivnosti, reljefa i sl.
Paleogene tvorevine su kompleks različito uslojenih sedimenata, različitih fizičkih karakteristika. Jurski sedimenti su heterogenog sastava, različito uslojen kompleks, tektonski poremećen i različitih fizičkih osobina. Generalno, u pitanju su stabilne stijene sa mogućom pojavom nestabilnosti u površinskom dijelu kore raspadanja.

Seizmološke karakteristike

Prema podacima karata iz Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima, predmetni prostor nalazi se u zoni maksimalnog očekivanog intenziteta potresa VII° MSK-64 za povratni period od 500 godina.

3. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Unutar predmetnog obuhvata, postoje izgrađeni objekti niskogradnje i visokogradnje. Od objekata niskogradnje pored saobraćajnica, izgrađeni su sportsko igralište s tribinama i binom, dok većinu objekata visokogradnje čine vikend objekti manjih gabarita koji su uglavnom zidane, s kosim krovom, preovlađujuće spratnosti P+Pk do P+1.

4. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Opšti ekološki uslovi

Prema Ekološko – vegetacijskoj rejonizaciji Bosne i Hercegovine (Stefanović et al) obuhvat Zoning plana „Područje Sijedog krša“ nalazi se u okviru pripanonske oblasti, odnosno sjeverobosanskog područja. Orografski, riječ je o vrhovima Trebave (Vis 692 mnv, Sijedi krš 664 mnv).

Klima ovog područja ima karakter umjereno kontinentalne klime (55 % padavina se odnosi na vegetacioni period). Potencijalna evapotranspiracija je veća od padavina u vegetacionom periodu (0.91) i ostali parametri ukazuju na kontinentalnost i kserotermnost vegetacijskih prilika. Vegetacioni period traje 200 dana.

U kontekstu geološke podloge obuhvat je predstavljen najvećim dijelom predstavljen eocenskim flišem sastavljenim od masivnih do bankovitih krečnjaka, alervolita, glinaca i lapora, dok je manji, južni dio obuhvata predstavljen ofiolitskim melanžem.

Zemljišta na području obuhvata formirala su se u međusobnoj interakciji orografskih, hidroloških, geoloških, klimatskih i vegetacijskih uslova.

Istočni (krečnjački) dio obuhvata predstavljem je zemljištima tipa kalkokambisola (smeđa zemljišta na krečnjaku). Centralni i sjeverni dio obuhvata predstavljen je distričnim kambisolima (Žuto smeđe zemljište na pješčarima), dok su segmenti južnog dijela obuhvata predstavljeni zemljištima tipa eutričnih kambisola.

U odnosu na upotrebnu poljoprivrednog zemljišta, prostor obuhvata je klasifikovan u 2. agrozonu (VI bonitetna kategorija), gdje je nagib terena osnovni ograničavajući faktor.

Šume i šumska zemljišta

Iskonska vegetacija područja obuhvata bila je predstavljena montanim šumama kitnjaka na grebenskim staništima (Quercetum montanum quercetosum cerris), šumama kitnjaka i graba (Querco – Carpinetum) kao i šumama bukve (Fagetum submontanum). Potrebno je naglasiti da bukove šume na sjevernim padinama Visa predstavljaju granicu sjevernog areala rasprostiranja Bukve u BiH (Ballian et al). Šume Majevice, Trebave i Vučijaka predstavljaju reprezentante najveće kompaktne rasprostranjenosti eocenskog fliša u sjevernoj Bosni.

Područje obuhvata u prošlosti je bilo izloženo jakim antropogenim uticajem, tako da je najveći dio obuhvata pretvaran u poljoprivredno zemljište, a izvorne šumske fitocenoze su doživjele značajnu degradaciju koje su dovele do sadašnjeg izgleda realne šumske vegetacije. Na krajnjem zapadu obuhvata konstatovane su izdanačke šume sa pretežnim učešćem bagrema[1] koji se raširio i na napuštene poljoprivredne površine. Na samom izletištu Vis konstatovana je šumska kultura bijelog bora (Pinus silvestris), unutar koje su konstatovana i odrasla stabla kitnjaka (Quercus petrea) i cera (Quercus cerris). Sedamdesetih i osamdesetih godina 20. stoljeća Šumska uprava je na nekoliko lokaliteta zasadila jelu (Abies alba). Jela se različito prilagodila ovim terenima (gdje nije autohtona) i sa bukvom čini mješovitu šumu (Abieti-Fagetum), što je konstatovano na sjevernom dijelu obuhvata. Šumska vegetacija konstatovana je i oko Suvog krša gdje su u podnožju sa južne strane kostatovane šume bukve (Fagetum submontanum), dok su ispod samog vrha kosntatovane degradirane termofilne zajednice hrasta. Na liticama konstatovano je prisustvo paprati sleznice (Asplenium trichomanes), a u kamenitom dijelu podnožja i Sedum sp.

Na poljoprivrednim površinama konstatovana su soliterna stabla starih voćaka (pretežno kruške i jabuke) koja u pejzažnom smislu imaju visoku vrijednost. Od hortikulturnih elemenata potrebno je naglasiti drvored jablana Populus nigra f. Italica u zoni izletišta.
Šumama i šumskim zemljištem na području Tuzlanskog kantona gazduje se na osnovu Zakona o šumama („Službene novine Tuzlanskog kantona“ br. 9/12 i 17/13). U kontekstu šumsko – privredne podjele, predmetni obuhvat se nalazi u okviru Šumsko – gospodarskog područja „Sprečkog“ – Privredna jedinica „Šemunica“, kojim gazduje Šumsko gazdinstvo „Sprečko“ - Živinice, kao organizacioni dio Javnog preduzeća „Šume Tuzlanskog kantona“ d.d. Kladanj. Površina državnih šuma na području obuhvata je 4.68 ha.

[1] Na cijelom prostoru obuhvata karakteristično je prisustvo trešnje (Cerasus avium) na šumskim površinama

Šumama i šumskim zemljištem u državnoj svojini na području Kantona gazduje se na osnovu FSC standarda. U proteklom periodu područje „Vis – Sijedi Krš“ predloženo je za izdvajanje u kategoriji HCVF 6, gdje se visoke zaštitne vrijednosti unutar ove kategorije šuma se izdvajaju s ciljem zaštite određenih tradicionalnih i vjerskih obilježja lokalnih zajednica i gdje je održivost kulturno-historijskih i vjerskih objekata usko povezana sa šumom. U kontekstu šumsko – privredne podjele riječ je o odjelu 7 GJ „Šemunica“.

Kao kuriozitet potrebno je navesti da je u neposrednoj blizini obuhvata, u jezeru nastalom nakon pojave klizišta konstatovana pojava dabra (Castor fiber). Prostornim planom Grada Gračanica predmetni obuhvat je planiran za zaštitu kao prirodno dobro (prirodno područje) i to vrhovi Sijedi krš i Vis, šuma Šemunica, a u kategoriji zaštićenih pejzaža se predlaže područje „Sijedi krš – Vis“.

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 mikro-klimatskih 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 uređenostu u obuhvatu Plana nije zadovoljavajuće. Međutim, najveće površine unutar obuhvata zauzimaju zelene povšine: livade, voćnjaci i šuma.

5. 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.

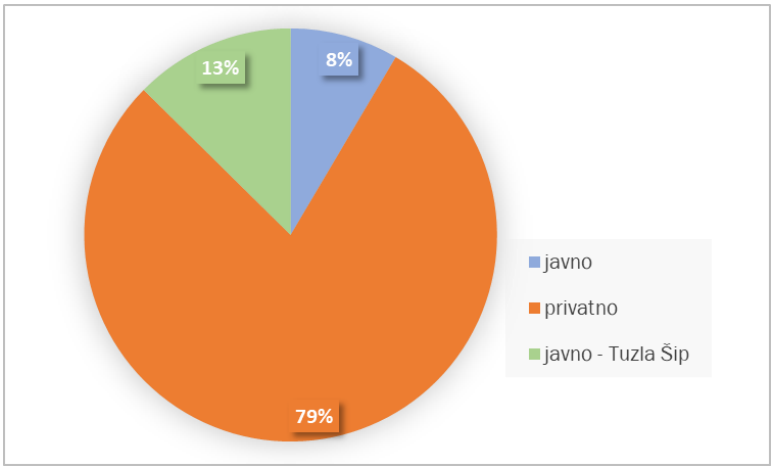
U prostornom obuhvatu definisane su zone u skladu sa lokacijom na kojoj se nalaze.

6. VALORIZACIJA NASLIJEĐENIH FONDOVA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE

U sklopu analize postojećeg stanja data je detaljna valorizacija naslijeđenih 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.

7. VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela predmetnog plana, prema kojoj se može konstatovati da je zemljište u najvećoj mjeri u privatnom vlasništvu.



*Slika 6: **Vlasništvo nad zemljištem***

8. ZAŠTITA OBJEKATA KULTURNO-HISTORIJSKOJ I PRIRODNOG NASLJEĐA

U predmetnom obuhvatu ne postoje evidentirani objekti kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

9. MOGUĆNOST KRETANJA LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Analizirajući cjelokupan prostor može se konstatovati da je kretanje lica s umanjenim tjelesnim sposobnostima u kompletnom obuhvatu umanjeno ili onemogućeno zbog nepostojanja izdvojenih površina za pješake te postojećih barijera i nemogućnosti kretanja osoba sa invaliditetom preko postojećih saobraćajnica na lokalitetu)neadekvatne površine i nagibi itd.

10. INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Predmetna lokacija se nalazi u blizini Gračanice, a do nje se dolazi putem koji se u Pašalićima odvaja sa regionalnig puta R460. Putevi koji se nalaze unutar obuhvata su neadekvatnog poprečnog profila, nedovoljnog za odvijanje dvosmjernog saobraćaja, jedan dio puteva se nalazi u velikom nagibu, što otežava ili onemogućava odvijanje saobraćaja na njima. Savremeni kolovozni zastor ima samo put kojim se iz Pašalića prilazi lokaciji, i dio centralnog puta između izletišta i Sijedog Krša. U profilu puta ne postoje izdvojene površine za kretanje pješaka. Jedan dio puteva i staza unutar, obuhvata plana, je putokazima označen kao biciklističke staze.Unutar obuhvata plana ne postoje javni parkinzi, a vozila se parkiraju na javnim i privatnim površinama.

S obzirom da se radi o izletničkoj zoni, sa relativno malim saobraćajnim zahtjevima u najvećem dijelu godine, saobraćaj se uglavnom odvija bez većih problema. Do problema u odvijanju saobraćaja dolazi u periodima kada se na lokaciji pojavljuje veći broj izletnika, odnosno u ljetnoj sezoni, prilikom održavanja manifestacija i drugih događaja koji privlače veliki broj posjetilaca. Tada dolazi do problema sa parkiranjem, odvijanjem saobraćaja u centralnim zonama, jer se na uskim i neadekvatnim saobraćajnicama pojavi veliki broj automobila, pješaka i biciklista.

Evidentan je nedostatak parkinga, tako da se parkiranje vrši na svim za to pogodnim površinama, što u vrijeme kada se na lokaciji pojavljuje veliki broj izletnika dovodi do problema.

Hidrotehnička infrastruktura

Predmetni obuhvat Zoning plana se nalazi neposredno iznad naseljenog mjesta Babići na području teritorije Grada Gračanica na oko 6km sjeverno od naseljenog mjesta Gračanica. Područje obuhvata plana je pretežno neizgrađen prostor sa nerazvijenom hidrotehničkom infrastrukturom.

Konkretni problemi u hidrotehničkoj infrastrukturi predmetnog obuhvata su sledeći:

- Neizgrađena primarna i sekundarna vodovodna mreža: vodozahvati, pumpne stanice, rezervoari, cjevovodi za snabdijevanje lokacije sanitarnom, protivpožarnom i vodom za ostale potrebe,
- Neizgrađena kanalizacija za prikupljanje i odvođenje fekalnih otpadnih voda,
- Neizgrađena oborinska kanalizacija za prikupljanje i odvođenje površinskih voda,

Organizovano vodosnabdijevanje kao i odvođenje otpadnih fekalnih i oborinskih voda sa predmetnog područja ne postoji. U okviru obuhvata postoji rezervoar zapremine cca 15 m^3. Prema trenutnom stanju snadbijevanje sanitarnom, pitkom vodom vrši se iz postojećeg rezervoara ,,Koplje" pumpnim punjenjem, i potisnim cjevovodom se dovodi u navedeni rezervoar kapaciteta cca 15 m^3, koji se nalazi ispod tribina postojećeg igrališta.

Rezervoar ,,Koplje", se nalazi van obuhvata predmetnog Plana u javnom putu oznacenom kao k.č . broj 2765/1 k.o. Babići u neposrednoj blizini parcela k.č. broj: 286 i 285. Rezervoar je kapaciteta 100 m^3 i nalazi se na približnoj visinskoj koti cca 531 m.

Na prostoru Plana nije izgrađen centralni kanalizacioni sistem za kontrolisano sakupljanje, odvođenje i tretman (prečišćavanje) otpadnih voda. Ova problematika jako ugrožava normalno funkcionisanje naselja sa sanitarnih aspekata. Otpadne vode se odlažu u pojedinačne septičke spremnike.

Atmosferske vode se razlivaju po terenu, infiltriraju u teren, a dio otiče gravitaciono.

Elektroenergetika

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena infrastruktura iz oblasti elektroenergetike i ista je prikazana na grafičkom prilogu elaborata. Na ovom području nisu evidentirane distributivne trafo stanice, a u okruženju su transformatorske stanice i srednjenaponski vodovi u vlasništvu JP EP BiH.

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

Telekomunikacije

Na prostoru obuhvaćenom Zoning planom „područje Sijedog Krša“, Grad Gračanica instalisana je jedna bazna stanica, dok infrastruktura u vidu telekomunikacionih kablova nije izvedena.

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

Toplifikacija

Na prostoru, obuhvaćenom ovim planom, ne postoje izgrađene instalacije sistema daljinskog grijanja, tako da se većina postojećih objekata na ovom području toplotnom energijom snabdijeva iz individualnih izvora grijanja.

11. 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 posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

Prostor koji obuhvata Zoning plan nalazi se u izvan urbane zone Gračanice i predstavlja slabo izgrađenu površinu, oivičenu šumom i poljoprivrednim površinama. U okviru predmetnog obuhvata kanalizacioni sistem nije izgrađen te se odvodnja oborinskih i fekalnih voda vrši u septičke jame ili direktno na teren.

S obzirom na nenaseljenost područja i odsustvo privrednih aktivnosti, nisu prisutni zagađivači koji bi mogli značajno da utiču na kvalitet voda u obuhvatu Plana, pa možemo reći da su izraženiji prirodni faktori zagađenja u odnosu na antropogene. Prirodna zagađenja voda organskim materijama nastaju kao posljedica truljenja biljnih i životinjskih ostataka kao i fizičkim zagađenjim uslijed spiranja zemljišta oborinskim vodama. Međutim, prirodna zagađenja ne utiču bitno na kvalitet podzemnih i površinskih voda.

U obuhvatu Plana, kao i u njegovom bližem okruženju nema stalnih površinskih vodotokova. S obzirom na konfiguricaju terena, moguća je pojava privremenih bujičnih vodotokova uslijed većih padavina.

Kvalitet vazduha je dobar, a ima promjenljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba i zavisi od sezone grijanja.

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.

Iako je buka jedan od pratećih uticaja u djelovima urbanih prostora, za ovaj predmetni obuhvat nema podataka niti kvantitativnih analiza mjerodavnih nivoa buke i akustičnog opterećenja te s toga detaljniju analizu stanja ovog aspekta nije moguće analizirati. Povećan nivo buke direktno zavisi od povremenih organizovanih aktivnosti i manifestacija na lokalitetu.

12. BILANSI KORIŠTENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja u prostoru obuhvata Plana ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri.

Namjena površina	Ukupna pokrivena površina (m^2)	Bruto građevinska površina (m^2)	Korisna površina (m^2)
Vikend objekti:	812,35	1559,73	1247,784
lovački dom:	68,15	136,3	109,04
multifunkcionalni objekat - bina:	71	71	56,80
UKUPNO:	**951,5**	**1767,03**	**1413,624**

POVRŠINA OBUHVATA:	351942,58 m²
POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PARCELA:	114820,56 m²
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (u odnosu na obuhvat plana):	0,005
PROCENAT ZAUZETOSTI (u odnosu na obuhvat plana:	0,003

13. 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 inžinjerskogeoloških, 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 za izgradnju imajući u vidu da je riječ o skoro u potpunosti neizgrađenom prostoru, blizini postojeće infrastrukturne mreže te činjenici da je za planiranu izgradnju potrebno uraditi prirpemu terena i da je prostor u potpunosti u privatnom vlasništvu. Takođe, treba imati u vidu da je riječ o lokaciji koja je je u proteklom periodu bila ugrožena od mina i eksplozivnih sredstava, te izvođenju planiranih radova je potrebno pristupiti sa najvećim oprezom. Prostor posjeduje zapisnike i uvjerenja o izvršenoj kontroli kvaliteta čišćenja predmetnog prostora od strane deminera.

14. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Postojeća matrica izgrađenih objekata, s obzirom na to da je riječ o uglavnom neizgrađenom prostoru sa nekoliko objekata različitog 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 stacionarnog saobraćaja.

Sa aspekta prirodnih resursa, u obuhvatu Plana, evidentno je da se može računati na eksploataciju zemljišta, kako poljoprivrednog, tako i šuma i šumskog zemljišta, građevinskog zemljišta kao svojevrsne kombinacije prirodnog i antropogenog resursa, energije vjetra i sunca i zemlje, kao i postojeće flore i faune.

Navedeni resursi trebaju biti osnova za buduće aktivnosti koje će se odnositi na formiranje predjela i razvoj turističkih i rekreativnih sadržaja. Vikend objekte po pravilu prate pomoćni objekti koji često degradiraju prostor u vizuelnom smislu.

C. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI OGRANIZACIJE I KORIŠĆENJA PROSTORA

1. 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 izradu Plana, da se ovaj prostor planskom izgradnjom dovede u stanje primjereno lokalitetu i planiranoj namjeni Prostornim planom općine Gračanica.

Osnovni cilj ovog planskog akta je definisanje fizičkih struktura koje će se prilagoditi novim okolnostima i potrebama, odnosno formiranje turističko-rekreativne zone koja bi aktvirala ovo područje.

Ovim planom je neophodno razraditi uslove i predložiti rješenja za provodljivija planska rješenja u smislu planirana fizičke strukture i formiranja građevinskih parcela. 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 saobraćajnu mrežu i dati adekvatna saobraćajna rješenja za saobraćaj u skladu sa odgovarajućim standardima i utvrđenim kapacitetima.

Kroz plansko rješenje potrebeno 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.

Opšti 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;
- opredjeliti se u intervenciji prema urbanističko-arhitektonskom tretmanu za područje blok, ulični potez i pojedinačni objekat;
- planskim opredjeljenjem formirati prostor zadovoljavajućeg urbanog standarda;
- zasnivati rješenja na ekonomskoj racionalnosti;
- formirati građevinske linije na način da se formiraju kvalitetniji urbani ulični frontovi.

U sklopu obuhvata Plana potrebno je definisati zone sa sljedećim uslovima:

- Parametrima izgrađenosti i iskorištenosti površina potrebno je postići uravnoteženi odnos između ekonomičnosti i opterećenosti prostora (zaštite),
- Potrebno je postići adekvatnu iskorištenost povširna za formiranje/zadržavanje odgovarajućih zelenih površina u funkciji zaštite (mikroklima, buka, ambijent),
- Prostorna organizacija zona namijenjenih izgradnji treba da omogući etapnu realizaciju manjih zaokruženih cjelina, a prema mogućnostima realizacije i interesu popunjavanja zone,
- Potreno je planirati uređenje i opremanje zemljišta saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom,
- U sklopu radno-poslovne zone planirati potrebne prateće sadržaje koji doprinose kvalitetnihem nivou uređenja cjelokupne zone, odnosno Plana,
- Organizacija zone i planirane površine građevinskih parcela moraju udvooljiti kriterijuma organizacije planiranih i potencijalnih sadžaja budućih korisnika, što uključuje odgovarajuće veličine funkcionalnih cjelina, fleksibilnost - mogućnost preparcelacije, različite namjene i dr.
- U obuhvatu plana potrebno je:
    - zadržati izgrađene objekte s postojećom namjenom te odrediti urbanističko-tehničke uslove za intervenicije na njima u skladu sa Planom,

  - u sklopu Plana planirati površine za izgradnju rekreativnih površina (adrenalin park, prostor za roštilj, sportski sadržaji, penjanje i slično, pješačka i biciklistička infrastruktura i)
  - planirati prostor za izgradnju ugostiteljsko-turističkih sadržaja
  - Planirati prostor za izgradnju vikend objekata,
  - Očuvati karakteristike prirodnog predjela i kvalitetne vizure,
  - Revitalizovati postojećie zelene površine i ostale kategorije uređenih zelenih površina te podići njihov stepen uređenosti na viši nivo,
  - Uvođenje sadržaja za djecu u okviru javnih zelenih površina i rekonstrukcija mobilijara uopšte,
  - Valorizacija i zaštita vrijednih primjeraka dendroflore (izrada katastra zelenila i plana sanacije),
- zaštitu prostora potrebno je osigurati odabirom djelatnosti i propisivanjem mjera zaštite, prostornom organizacijom-lociranjem pojedinih sadržaja, određivanjem koeficijenama izgrađenost i iskorištenosti u cilju primjerene opterećonosti prostora, odgovarajućem rješenjem odvodne otpadnih voda, korištenjem primarno čistih energenata, opreanjem potrebnom infrastrukturom, te lociranjem ostalih sadržaja tako da čine funkcionalnu i urbanističku cjelinu.

2. Infrastruktura

Saobraćaj

Kao i obično, kada se planira u prostoru prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. U ovom slučaju, imajući u vidu izgrađenost prostora i planirane namjene određeni su slijedeći ciljevi i to:

- Izgradnja novih elemenata putne mreže unutar obuhvata, sa jasnom hijerarhijskom klasifikacijom,
- Rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže u skladu sa potrebema proisteklim iz planiranih sadržaja,
- Rješavanje potreba parkiranja, u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja, kao i definisanje površina za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.
- Definisanje površina za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.

Hidrotehnička infrastruktura

Izuzetne osobine vode i njen egzistencijalni značaj za život čovjeka, razvoj ljudske civilizacije i živi svijet uopšte, formirali su veoma specifičan odnos pojedinaca i ljudskih društava prema ovom jedinstvenom resursu. U svim civilizacijama vode se tretiraju kao društveno i javno dobro.

Međutim, adekvatno sagledavanje razvoja djelatnosti na vodama i u vezi njih, koje će obezbijediti društveni i ekonomski razvoj, a pri tome neće ugroziti životnu sredinu, izuzetno je težak i delikatan zadatak. Posebno se uočava problem obezbjeđenja dovoljne količine vode zahtijevanog kvaliteta za sve zainteresovane korisnike.

Voda, kao neophodna životna potreba (piće, priprema hrane, higijena, i sl), mora se obezbijediti svim korisnicima u dovoljnim količinama.

Radi stvaranja uslova za korišćenje voda i očuvanje ekoloških sistema u vodama i oko njih, neophodno je realizovati mjere zaštite kvaliteta voda. Osnovni oblik zaštite kvaliteta voda sastoji se od provođenja tehničko-tehnoloških mjera na otpadnim vodama i koncetrisanim izvorima zagađivanja (predtretman, prikupljanje i prečišćavanje otpatnih voda), kontrole rasutih izvora zagađivanja i mjera na potencijalnim i posrednim izvorima zagađivanja.

U skladu sa inicijativom Direktive Evropske Unije o vodama, moraju da se prečistiti otpadne vode naselja većih od 2000 ekvivalentnih stanovnika najmanje sekundarnim (biološkim) tretmanom, dok

se u određenim osjetljivim zonama kao što su izvorišta podzemnih voda, slivovi akumulacija za vodosnabdijevanje mora primijeniti tercijarni tretman.

U svjetlu gore iznesenog, svi korisnici voda treba da se prema vodi odnose u duhu poznate izreke: "Prema vodi se treba odnositi ne kao da smo je naslijedili od svojih predaka, već kao da smo je pozajmili od svojih potomaka".

Korišćenje voda za potrebe turizma i rekreacije traba na predmetnom prostoru imati prioritet u odnosu na ostale korisnike.

U okviru obuhvata zoning plana razmatrani su sljedeći 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 je ocjenjena kao nedovoljna 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 kanalisanje otpadnih voda i odvođenje površinskih voda od padavina.

Elektroenergetika

Uzimajući u obzir da je u obuhvatu Zoning plana predviđena izgradnja većeg broja novih objekata, za pouzdano napajanje električnom energijom potrebno je obezbijediti veću instalisanu snagu u novoj distributivnoj trafostanici.

Telekomunikacije

Pretplatničku i razvodnu TT mreža potrebno je kapacitirati se prema potrebama planirane izgradnje.

Toplifikacija

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 za snabdijevanje objekata toplotnom energijom, sa primjenom energetski efikasnijih rješenja;
  - izgradnja 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 transmisijskog toplotnog gubitka po jedinici površine omotača zgrade,
    - spriječavanjem pregrijavanja prostorija zgrade zbog djelovanja sunčevog zračenja tokom ljeta,
    - ograničenjima zrakopropusnosti omotača zgrade,
    - najvećim dopuštenim koeficijentima prolaska toplote 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 (energija sunca, biomase i slično).

3. 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.

4. 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 vegetaciju planiranu zoning 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 Zoning plana.

D. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

1. DEFINICIJA POJMOVA

Zoning – podjela prostora u područja (zone) određenih zajedničkih obilježja (fizičkih ili upotrebnih, vrijednosnih i sl.). Zoniranje je akcija u podjeli teritorije; širi pojam namjene zemljišta.

Zona – pojam koji se u prostornom planiranju i urbanizmu koristi za namjenu. Zona je površina na kojoj se nalazi više korisnika prostora koji predstavlja jednu homogenu grupu funkcija.

Namjena je aktivnost, zauzimanje, korištenje koje se provodi ili se planira obaviti na parceli zemljišta ili u objektu.

Građevinska čestica (parcela) – parcela, zemljište, katastarska čestica broj – određena za građenje prostorno-planskom dokumentacijom.

Parcelacija – podjela zemljišta na veći broj manjih dijelova prikladnih za određenu namjenu.

Građenje – izvođenje radova na izgradnji objekta, njegove rekonstrukcije i održavanja upotrebljive građevine ili radi promjene stanja u prostoru. Građenjem se smatraju i pripremni i zemljani radovi, izrada građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterski i građevinsko-završni radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, postrojenja i/ili opreme.

Izgrađena građevinska čestica je čestica na kojoj su izgrađene postojeće građevine.

Širina građevinske čestice jest udaljenost između granica građevinske čestice okomitih na javnu saobraćajnu površinu na koju se građevinska čestica priključuje, odnosno regulacioni pravac, a mjerena je na građevinskom pravcu.

Dubina građevinske čestice jest udaljenost od regulacionog pravca do najbližeg dijela suprotne granice građevinske čestice.

Regulaciona linija određuje granicu građevinske parcele u odnosu na javnu površinu (saobraćajnica, ulica, park i sl.)

Građevinska linija označava liniju po kojoj se gradi objekat ili liniju koju objekat odnosno njegov najistureniji dio ne smije preći. Građevinskom linijom utvrđuje se granična crta građevina u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevinske čestice od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih i zaštitnih razloga.

Gradiva površina parcele je površina građevinske čestice predviđena za smještaj građevina, a određena je opštim i posebnim uslovima za uređenje prostora u pogledu najmanjih udaljenosti objekata od granica, odnosno granica građevinske parcele (obavezni građevni pravac i dr.).

Koeficijent izgrađenosti građevinske parcele (kig) izračunava se kao odnos tlocrtne površine svih građevina na parceli i površine parcele. Koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na parceli (osnove, pomoćne) izuzev septičke jame i cisterne koje su ukopane, portirnica i otvorenih skladišta.

Koeficijent iskorištenosti građevinske parcele (kis) je odnos ukupne površine svih etaža svih građevina (GBP) i površine građevinske čestice.

Zgrada – više ili manje složena, oblikovana, funkcionalna konstrukcija sagrađena za boravak, rad i odmor ljudi.

Podrum (Po) – potpuno ili više od polovine volumena ukopana etaža (sprat) zgrade. Na ravnome terenu kota poda sprata nad podrumom može biti najviše 120 cm iznad zaravnatog i uređenoga tla uz zgradu. Podrum je podzemna etaža.
Suteren (Su) – je nadzemna etaža kojoj je manje od polovine volumena ukopano u zemlju.

Prizemlje (Pr) – nadzemni sprat (etaža) zgrade u nivou ili izdignuta iznad uređenog terena oko zgrade (najvišu dopuštenu visinu prizemlja iznad tla određuje urbanistički plan).

Sprat/etaža (S) – horizontalni dio zgrade između dviju uzastopnih međuspratnih konstrukcija (stropne ili podne). Sprat je dio objekta čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) – je dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije najviše etaže.

Tavan – je dio građevine isključivo ispod kosog krovišta, bez nadzida i s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.

Građevinska bruto površina (GBP) objekta je zbir površina mjerenih u niovu podova svih dijelova građevine (Po, Su, Pr, S, Pk), uključujući površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavanju obloge, obzide i parapeti i ograde.

Visina građevine (V) označava najveću visinu građevine u metrima, mjerene od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg sprata, odnosno vrha nadzida potkrovlja, čija visina ne može biti veća od 0,9 m.

Etažna visina objekta (E) označava najveći broj dozvoljenih nadzemnih etaža.

Samostojeća zgrada – zgrada na vlastitoj parceli, sa svih strana okružena neizgrađenim prostorom. Uz nju može biti prislonjena pomoćna zgrada. Udaljenost samostojeće zgrade od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli propisana je ovisno o visini i veličini zgrade te drugim uslovima prostornog smještaja.

Saobraćajne površine – površine za potrebe odvijanja saobraćaja; kolovoz, trotoari, parkirališta, i sl.)

Kolovoz – dio saobraćajne površine namijenjen za kretanje vozila.

Saobraćajna traka – uzdužni dio saobraćajnice namijenjen za promet vozila u jednom smjeru.

Saobraćajni prilaz – obaveza osiguranja prilaza za motorna vozila širine minimalno 3 m na građevinsku parcelu.

Koridor ulice – je površina između regulacionih pravaca; građevinska čestica saobraćajnice.

Trotoar (pločnik) – uređena saobraćajna površina namijenjena za kretanje pješaka duž saobraćajnice, a nije u nivou sa istom, odnosno koja je od saobraćajnice odvojena zelenim pojasom ili samo ivičnjakom. U ovom Zoning planu predviđene su dvije širine trotoara – 1.5 m (za 2 pješaka).

Parkiralište – uređen prostor za smještaj jednog ili više motornih vozila.

Požarni put – put za prilaz vatrogasnih vozila i vatrogasne opreme. Požarni putevi mogu biti požarni prilazi, privatne ulice, ulice, parkirališta ili kombinacije ovih površina.

Požarni prilaz – u svim uslovima siguran i prolazan prilaz za vatrogasna vozila; kolski prilaz za vozila za hitne intervencije.

Javna saobraćajnica – razvrstana saobraćajnica od interesa za državu. Ovisno o njihovom društvenom gospodarskom i teritorijalnom značaju razvrstavaju se u magistralne, regionalne i lokalne ceste, kao i ulice u naseljima i gradovima.
Priključak na javnu cestu – spoj javne saobraćajnice i svih površina s kojih se vozila uključuju u saobraćaj na javnu saobraćajnicu.

2. POPIS ZONA SA OPISOM GRANICA

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline izrađuje se na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi plana. Koncept izgradnje i uređenja prostorne cjeline obuhvata namjenu površina, daje rješenje gabarita saobraćajnica i saobraćaja u mirovanju i način povezivanja iste sa infrastrukturom šireg područja, stepen opremljenosti komunalnom i energetskom infrastrukturom, te utvrđuje građevinske linije, regulacione linije, vertikalne gabarite i orijentacione horizontalne gabarite objekata, kao i namjenu objekata.

Osnovna koncepcija sadrži tretman postojećih objekata, odnosno, utvrđuje potrebu njihovog uklanjanja, rekonstrukcije ili sanacije.

Planskim rješenjem predviđene su zone za izgradnju izletničkih, rekreativnih, ugostiteljsko-turističkih i vikend objekata, kao i saobraćajne površine (kolovozi, parkinzi, trotoari i sl). Pored toga definisane su zone zelenih površina, šumskih, poljoprivrednih i izletničkih prostora.

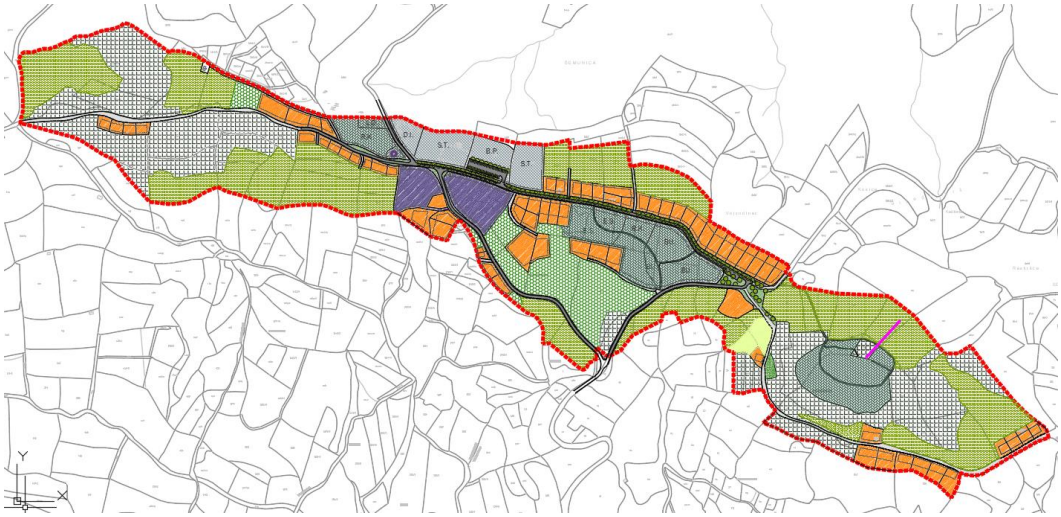
Urbana oprema i mobilijar (kao što su klupe, stalci za bicikle, nadstrešnice, turistička signalizacija, elementi dječjih igrališta ne predstavljaju predmet Zoning plana, već se postavljaju na osnovu idejnog projekta.

Obzirom na dominantne namjene u okviru zoning Plana predmetno područje podijeljeno je u šest zona:

- Zona VO – Zona vikend objekata;
- Zona HO – Zona hotela;
- Zona IP – Izletničke površine;
- Zona SRS – Sportsko-rekreativni sadržaji;
- Zona ŠPZ – Zona šuma i poljoprivrednog zemljišta;

Pored navedenog, u okviru predmetnog obuhvata definisane su javne površine koje su zajedničke svim zonama:

- infrastrukturne površine: saobraćajni koridori i površine za trafostanicu i rezervoar vode;



*Slika 7: **Zoniranje predmetnog obuhvata***

Zona VO – Zona vikend objekata – zauzima ukupnu površinu od oko 4,84 ha što čini oko 13,5 % ukupne površine obuhvata zoning plana. Parcele navedenih sadržaja su uglavnom locirane u centralnom i krajnjem južnom dijelu Plana. Parcele vikend objekata imaju direktnu vezu na javne saobraćajne površine i uglavnom su oivičene poljoprivrednim (voćnjaci i livade) i izletničkim površinama.

Zona HO – Zona hotela – ovu zonu čine dvije fizički odvojene građevinske parcele locirane u centralnom dijelu obuhvata Plana. Pomenuta zone najvećim svojim dijelom tangira postojeće saobraćajne javne površine a manjim dijelom poljoprivredne površine (livade i voćnjaci). Ova zona zauzima površinu od oko 1,07 ha, što čini oko 3,0% ukupne površine Plana.

Zona IP – Izletničke površine; - Zona izletničkih površina koncipirana je na način da se ista pojavljuje na tri lokaliteta, od kojih dva u postojećem stanju egzistiraju na navedeni način (lokalitet Sijedi Krš i lokalitet Vis) a treći je planiran u centralnom dijelu Plana na neizgrađenom prostoru. Zona izletničkih površina zauzima prostor od oko 3,6 ha (oko 10,0% obuhvata). Najvećim dijelom je oivičena javnim saobraćajnim površinama i površinama koje egzistiraju kao poljoprivredno ili šumsko zemljište.

Zona SRS – Sportsko-rekreativni sadržaji;– zauzima površinu od oko 1,5 ha, što predstavlja oko 4,2 % površine obuhvata. Pomenuta zona obuhvata sjeverni centralni dio prostora obuhvata Plana i najvećim dijelom je oivičena javnim saobraćajnim površinama, dok sa sjeverne strane tangira granicu obuhvata plana.

Zona ŠPZ - Zona šuma i poljoprivrednog zemljišta; - zauzima najveći dio obuhvata Plana, odnosno obuhvata površinu od oko 19,60 ha, što predstavlja oko 54,6 % površine obuhvata. Pomenuta zona je zastupljena na čitavom prostoru obuhvata plana ali je dominantna na krajnjem zapadnom i istočnom dijelu obuhvata Plana i najvećim dijelom tangira granicu obuhvata plana.

Zona javnih uređenih zelenih i saobraćajnih površina: prostire se centralnim dijelom Plana i obuhvata planirane saobraćajnice sa pripadajućim elementima (kolovoz, trotoar, zeleni pojas i sl) u uređene zelene pješačke i kolsko-pješačke površine. Pomenuta zona zauzima površinu od oko 2,5 ha što čini oko 7,0 % površine obuhvata.

Pored navedenog u obuhvatu predmetnog plana se nalaze i jedna montažno-betonska trafostanica te rezervoar pitke vode koje sa svojim pripadajućim parcelama zauzimaju površinu manju od 0,1 % obuhvata Plana.

3. NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA (DOPUŠTENE, USLOVNO DOPUŠTENE I ZABRANJENE NAMJENE)

Planskim rješenjem predviđene su zone za izgradnju izletničkih, rekreativnih, ugostiteljsko-turističkih i vikend objekata, kao i saobraćajne površine (kolovozi, parkinzi, trotoari, pješačke staze i sl). Pored toga definisane su zone zelenih površina, šumskih, poljoprivrednih i izletničkih prostora.

U obuhvatu Plana u okviru površina u kojima je predviđena izgradnja mogu se naći manji zanatsko-prodajni i uslužni sadržaji u okviru individualnih domaćinstava i poljoprivrednih gazdinstava, kompatibilni s planiranim namjenama kao što su: proizvodi od voća (sokovi, džem, alkoholna pića, sušeno voće), ljekovito bilje, sir i mliječni proizvodi, rukotvorine i zanatski proizvodi i slično. Ovo isključuje bilo kakvu industrijsku proizvodnju većeg obima.

Ovi sadržaji moraju ispuniti sljedeće uslove, kako ne bi ugrožavali sadržaje u neposrednom okruženju:

- da ne šire neprijatne mirise i radijaciju,
- da ne ispuštaju zagađene otpadne vode,
- da nema nečistih i štetnih emanacija,
- da ne stvaraju štetnu buke, vibracije i potrese.

U obuhvatu Plana nisu dozvoljene djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove boravka ljudi raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, takođe ni stočarstvom.

Namjene koje se zabranjuju u sastavu navedenog prostora su:

1. industrijski pogoni,
2. nečisti i opasni pogoni – industrije koje nepovoljno utiču na okolinu šireći štetne fizičko-hemijske emanacije;
3. poljoprivreda (objekti za intenzivan uzgoj živine, sitne ili krupne stoke).

3.1. Zona vikend objekata

Zona je namijenjena izgradnji vikend objekata. U skladu sa navedenim definisane su i veličine građevinskih parcela. Planirano je ukupno 71 građevinska parcela za objekte navedene namjene. U sastavu predmetne zone planirano je zadržavanje postojećih objekata (uz mogućnost njihove dogradnje, rekonstrukcije i adaptacije) te izgradnje novih u okviru planom definisanih građevinskih linija i zadatih parametara (spratnost, koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti). Planskim rješenjem za navedenu namjenu su definisane građevinske parcele površine od cca 100 m2 pa do cca 1300 m2. Planom je ostavljena mogućnost ukrupnjavanja i usitnjavanja (ne manje od 300 m2) parcela u okviru navedene zone.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti i izgrađenosti za zonu vikend objekata (Kis=0,4; Kig=0,2), dok je maksimalna spratnost objekata u okviru predmetne zone Po+P+1+Pk (podrum/suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje).

Svaka građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu i riješene parking površine unutar parcele.

Navedena namjena ostavlja mogućnost lociranja malih uslužnih djelatnosti tipa usluge, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i prodaja pljoprivrednih proizvoda u okviru prizemlja vikend objekata.

Unutar zone pored primarne namjene dopušteno je i lociranje pomoćnih objekata koji su funkciji osnovne delatnosti (nadstrešnice, pečenjare, mjesta za roštilj, bazeni i sl.).

Unutar ove zone je zabranjena izgradnja isključivo poslovnih ili poljoprivrednih objekata za intezivni uzgoj stoke i sl.

3.2. Zona hotela

Zona je namijenjena izgradnji hotela ili objekata ugostiteljsko-turističke namjene sa pratećim sadržajima. U okviru navedene zone definisane su dvije građevinske parcele za izgradnju objekata tog tipa. Planskim rješenjem za navedenu namjenu su definisane građevinske parcele površine od 4522 i 6226 m2. Planom je ostavljena mogućnost usitnjavanja (ne manje od 2500 m2) parcela u okviru navedene zone.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti i izgrađenosti (Kis=2,0; Kig=0,5), dok je maksimalna spratnost objekata u okviru predmetne zone 2Po/Su+P+3 (2podrum/suteren, prizemlje i tri sprata).

Svaka građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu i riješenje parking površine unutar parcele.

Navedena namjena ostavlja mogućnost lociranja malih uslužnih djelatnosti tipa usluge, trgovina, ugostiteljstvo i sl. u okviru navedenih objekata.

Unutar zone pored primarne namjene dopušteno je i lociranje pomoćnih objekata koji su funkciji osnovne delatnosti (nadstrešnice, bazeni i sl.).

Unutar ove zone je zabranjena izgradnja objekata čija namjena nije usko vezana uza primarnu namjenu zone/glavnog objekta.

3.3. Zona Izletničkih površina

U okviru zone planirana je izgradnja objekata i sadržaja namijenjenih boravku turista na otvorenom i zatvorenim objektima montažnog tipa. Pomenuta zona je locirana na tri lokaliteta i svaki od njih čini jedinstvenu građevinsku parcelu koja se kroz proces uređenja može usitnjavati zavisnosti od potrebe. U okviru navedene zone predviđeno je zadržavanje postojećih izgrađenih objekata (objekat lovačkog doma, drveni montažni objekti, podzemni bunkeri, mjesta za roštilj, spomenik i sl.), uz mogućnost njihove rekonstrukcije i sanacije sa promjenom namjene. Pored navedenog, predviđa se izgradnja i uređenje sadržaja za kampovanje na otvorenom, boravak u zatvorenim objektima tipa bungalova ili „etno kuća“, izgradnju mjesta za roštilj, nadstrešnica na otvorenom, dječijih igrališta, pratećeg moblijara (klupe, kante za otpatke i sl.), „zip line“-a, elemenata avantura parka i sl.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti (Kis=0,2; Kig=0,1), dok je maksimalna spratnost objekata u okviru predmetne zone P+Pk (prizemlje i potkrovlje). Maksimalna površina objekta 200m^2

U sastavu navedenih zona predviđa se uređenje pješačkih, biciklističkih i trim staza, prostora za boravak na otvorenom, te prostora za igru djece. U okviru ove zone neophodno je obezbijediti pomoćne sanitarno-higijenske prostore u funkciji planiranih sadržaja.

Navedena namjena ostavlja mogućnost lociranja malih uslužnih djelatnosti tipa usluge, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i prodaja pljoprivrednih proizvoda u okviru objekata „etno sela“.

Unutar zone pored primarne namjene dopušteno je i lociranje pomoćnih objekata koji su funkciji osnovne delatnosti (nadstrešnice, pečenjare, mjesta za roštilj i sl.).

Unutar ove zone je zabranjena izgradnja isključivo poslovnih, vikend ili poljoprivrednih objekata.

U okviru ove zone potrebno je formirati grupe visokih stablašica interpolirane između planiranih sadržaja naročito u dijelu čija afirmacija je planirana na prostoru koji trenutno egzistira kao livada. Tačne dispozicije će se definisati kroz odgovarajuću projektnu dokumentaciju.

3.4. Zona sportsko-rekreativnih površina

U okviru zone planirana je izgradnja objekata i sadržaja namijenejnih održavanju sportskih, rekreativnih i kulturnih manifestacija/aktivnosti na otvorenom. U tu svrhu planirano je zadržavanje postojećih otvorenih sportskih terena sa pozornicom i tribinama, te izgradnja novih sadržaja tipa dječije igralište, sportski tereni, „bouldering park“ i sl. Pomenuta zona je locirana u centralnom dijelu obuhvata plana i čini ju jedna jedinstvena građevinska parcela koja se kroz proces uređenja može usitnjavati zavisnosti od potrebe. U okviru navedene zone predviđeno je zadržavanje postojećih izgrađenih objekata (objekat lovačkog doma, drveni montažni objekti, podzemni bunkeri, mjesta za roštilj, spomenik i sl.), uz mogućnost njihove rekonstrukcije i sanacije sa promjenom namjene.

U sastavu navedenih zona predviđa se uređenje pješačkih, biciklističkih i trim staza, prostora za boravak na otvorenom, te prosotra za igru djece. U okviru ove zone neophodno je obezbijediti pomoćne sanitarno-higijenske prostore u funkciji planiranih sadržaja.
Unutar zone pored primarne namjene dopušteno je i lociranje pomoćnih objekata koji su funkciji osnovne delatnosti (nadstrešnice, ograde, oglasne table i sl.).

Unutar ove zone je zabranjena izgradnja isključivo poslovnih, vikend ili poljoprivrednih objekata.

3.5. Zona šuma i poljoprivrednog zemljišta

Sa aspekta zaštite i unaprijeđenja prirodnih karakteristika ovog područja potrebno je sprovesti sljedeće stalne i kontinuirane mjere:

- Zaštita Sijedog krša kao geomorfološkog spomenika od devastacije, oštećenja i sl (južna strana Sijedog krša je prekrivena grafitima i sl.);
- Zaštita šumske vegetacije od požara, naročito lokaliteta Vis gdje se nalaze četinarske šume položne požarima;
- Zaštita postojeće šumske vegetacije od neplanskih sječa, neplanske promjene namjene i sl.;
- Sprovođenje formalne zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.

U odnosu na planirane namjene definišu se sljedeći planirane aktivnosti:

Šumsko zemljište: Postepeno prevođenje izdanačkih šuma u viši uzgojni oblik metodom indirektne konverzije, poštjući pejzažne odlike prostora. Na području obuhvata neophodno je čišćenje sastojina od korovske vegetacije, te uklanjanje suvih i bolesnih stabala, te podsađivanje autohtonih drvenastih vrsta shodno sastojinskim prilikama. Poželjno je i označavanje pojedinih karakterističnih primjeraka dendroflore odgovarajućim markacionim oznakama.

Moguće je planirati različite pješačke i biciklističke staze sa pripadajućim mobilijarom, pri čemu završna obrada površine treba da je od prirodnih materijala (šljunak, kamen, zemlja, malč, drvo i slično.).

Voćnjaci i ratarske površine: Iako se postojeći voćnjaci nalaze u privatnom vasništvu, i kroz sam plan nije moguće direktno uticati na njihovo korišćenje, ova prostorna struktura ima izuzetan značaj za pejzažne karakteristike prostora, te je odgovarajućim poticajnim mjerama iz oblasti poljoprivrede potrebno dati podršku vlasnicima voćnjaka za održavanje nasada u povoljnom stanju. Takođe, s obzirom na nagibe terena, i podložnost klizištima i eroziji, poželjno je poticanje vlasnika zemljišta za formiranje novih voćnih nasada ili pošumljavanje postojećih livada i pašnjaka. Zadržavanje poljskih stabala kao detalja u prostoru se smatra jednim od prioriteta.

4. USLOVI I NAČIN GRADNJE

Za sve površine unutar obuhvata zoning plana definisani su uslovi i način gradnje. Između ostalog Planom su definisane i parcele za infrastrukturne sisteme, njih 2, površine 42 i 200m^2. Namjena ovih parcela je izgradnja trafostanice i rezervoara za pitku vodu.

Planirani sadržaji moraju ispuniti sljedeće uslove, kako ne bi ugrožavali predmetni prostor i sadržaje u neposrednom okruženju:

- da ne šire neprijatne mirise i radijaciju,
- da ne ispuštaju zagađene otpadne vode,
- da nema nečistih i štetnih emanacija,
- da ne stvaraju štetne buke, vibracije i potrese.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sastavu predmetnog Plana su definisane u poglavlju *3. NAMJENA POVRŠINA PO ZONAMA (DOPUŠTENE, USLOVNO DOPUŠTENE I ZABRANJENE NAMJENE).*

U obuhvatu Plana nisu dozvoljene djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove poslovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, takođe ni stočarstvom.

Maksimalnim građevinskim linijama u definisanim zonama obezbjeđuje se ujednačenost gradnje i uličnog fronta.

Postojeći objekti koji nisu Planom predviđeni za uklanjanje, a ne nalaze se u potpunosti u granicama građevinskih linija mogu se zadržati u postojećem stanju, ukoliko svojim položajem i namjenom ne ugrožavaju javni interes.

Pravila za rekonstrukcije i dogradnje ovakvih objekata, kao i izgradnju zamjenskih objekata:

- Maksimalna spratnosti objekata je P+1+Pk.
- Maksimalni koeficijent izgrađenostii parcele iznosi 0.2, a maksimalni koeficijent iskorišćenosti 0,4.

Parkiranje za ove objekte potrebno je obezbjediti u okviru pripadajućih građevinskih parcela.

4.1 Zona vikend objekata

Oblik i veličina građevinske parcele

U zoni vikend objekata formirane su građevinske parcele za građenje isključivo slobodnostojećih građevina. Oblik i veličina čestica određeni su u skladu sa zatečenim uslovima na terenu, te smjernicama za izradu Plana. Minimalna veličina parcele na kojoj je dozvoljena gradnja iznosi cca 100m², a maksimalna 1300m². Ostavlja se mogućnost usitnjavanja građevinskih čestica s tim da je minimalna površina građevinske čestice za navedenu namjenu cca 300 m2. Pored toga ostavlja se mogućnost spajanja više građevinskih čestica iste namjene u jednu.

Površine za izgradnju

Za građevinske parcele na kojima je planirana izgradnja vikend objekata maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.2, dok je maksimalan koeficijent iskorišćenosti parcele 0,4. Finalna pozicija novih objekata će se definisati kroz izradu idejnih projekata u procesu izdavanja urbanističke saglasnosti a u okviru Planom definisanih građevinskih linija-zone građenja.

Način gradnje

Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih građevina.

Regulaciona i građevinska linija

Odnos građevinske i regulacione linije prikazan je na grafičkom prilogu br. 09_Plan građevinskih i regulacionih linija. Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju treba biti minimalno 5m, osim ako je to drugačije definisano na grafičkom prilogu Plana. U odnosu na susjedne parcele je određena minimalna udaljenost 3m od susjedne parcele ili ako je pozicija postojećih objekata koji se zadržavaju drugačija.

Moguće je planirati objekat i na granici parcele, uz uslov da tri strane objekta budu slobodne i da su ispoštovani svi protivpožarni uslovi i uz uzajamnu saglanost susjeda da se planira i izgradi ovakva struktura dvojnog objekta i na susjedovoj parceli. Nije dozvoljeno graditi ugrađene objekte u nizu.

Visina građevine i broj etaža

Maksimalna dopuštena visina objekata je 9 m, mjerene od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu (prizemlje) do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida, čija visina ne može biti veća od 0,9 m. Najveća dopuštena spratnost u ovoj zoni je P+1+Pk. Za sve objekte se može predvidjeti izgradnja podrumske i suterenske etaže.

Arhitektonsko oblikovanje građevine

Pri oblikovanju građevina primjenjivati načela savremenog načina građenja i uređivanja građevina definisane namjene, savremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu savremenih i kvalitetnih i postojanih tehnologija i materijala. Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem ulične fasade građevine, kao i ugradnjom elemenata vizuelnih komunikacija, potrebno je ostvariti

kvalitetan ugođaj u prostoru. Kod izgradnje vikend objekata preporučuje se korišćenje prirodnih materijala (drvo, opeka, kamen i sl.).

Moguća je izvedba ravnog (prohodnog ili neprohodnog) ili kosog krova, odnosno kombinacije ravnog i kosog krova. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavljanje solarnih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata.

Uslovi uređenja građevinske čestice

Najmanje 50% površine građevinske čestice se mora urediti kao uređena zelena površina ili prirodno zelenilo. Parking za goste i zaposlene se rješava unutar građevinske čestice.

4.2 Zona hotela

Oblik i veličina građevinske parcele

U zoni hotela i ugostiteljsko-turističkih objekata formirane su građevinske parcele za građenje slobodnostojećih građevina ili kompleksa više funkcionalno povezanih objekata na jednoj parceli. Oblik i veličina čestica određeni su u skladu sa zatečenim uslovima na terenu, te smjernicama za izradu Plana. Za planirane sadržaje definisane su građevinske parcele površine od 4522 i 6226 m2. Planom je ostavljena mogućnost usitnjavanja (ne manje od 2500 m2) parcela u okviru navedene zone.

Površine za izgradnju

Maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.5, dok je maksimalan koeficijent iskorišćenosti parcele 2,0. Finalna pozicija novih objekata će se definisati kroz izradu idejnih projekata u procesu izdavanja urbanističke saglasnosti a u okviru Planom definisanih građevinskih linija-zone građenja.

Način gradnje

Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih građevina.

Regulaciona i građevinska linija

Odnos građevinske i regulacione linije prikazan je na grafičkom prilogu br. 09_Plan građevinskih i regulacionih linija. Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju treba biti minimalno 5m, osim ako je to drugačije definisano na grafičkom prilogu Plana. U odnosu na susjedne parcele je određena minimalna udaljenost 3m od susjedne parcele.

Visina građevine i broj etaža

Maksimalna dopuštena visina objekata je 12 m, mjerene od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu (prizemlje) do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida, čija visina ne može biti veća od 0,9 m. Najveća dopuštena spratnost u ovoj zoni je P+3. Za sve objekte se može predvidjeti izgradnja jedne ili više podrumskih ili suterenskih etaža.

Arhitektonsko oblikovanje građevine

Pri oblikovanju građevina primjenjivati načela savremenog načina građenja i uređivanja građevina definisane namjene, savremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu savremenih i kvalitetnih i postojanih tehnologija i materijala. Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem ulične fasade građevine, kao i ugradnjom elemenata vizuelnih komunikacija, potrebno je ostvariti kvalitetan ugođaj u prostoru.

Moguća je izvedba ravnog (prohodnog ili neprohodnog) ili kosog krova, odnosno kombinacije ravnog i kosog krova. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavljanje solarnih kolektora, rasvjetnih, reklamnih i sličnih elemenata.

Uslovi uređenja građevinske čestice

Imajući u vidu namjenu zone, definiše se da najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovski nasad, uz obavezu izrade odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Takođe, imajući u vidu efektnost postojećih drvoreda jablana, duž saobraćajnica u okviru zelenila saobraćajnih koridora je potrebno nastaviti sa sadnjom ove vrste kao vertikalnog repera u prostoru.

Parkiranje za ove objekte potrebno je obezbjediti u okviru pripadajućih građevinskih parcela po normativu 1 parking mjesto na 2 smještajne jedinice, tj. 1 parking mjesto na 8 stolica ukoliko je riječ o ugostiteljskom objektu bez smještajnih kapaciteta.

4.3 Zona Izletničkih površina

Oblik i veličina građevinske parcele

Za zonu izletničkih površina formirane su zajedničke građevinske parcele u okviru kojih su planirani različiti sadržaji. U cilju jednostavnijeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i realizacije planiranih sadržaja ostavlja se mogućnost usitnjavanja navedenih parcela na manje funkcionalne cjeline.

Površine za izgradnju

Maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.1, dok je maksimalan koeficijent iskorišćenosti parcele 0,2. Finalna pozicija novih objekata i pratećih sadržaja će se definisati kroz izradu idejnih projekata u procesu izdavanja urbanističke saglasnosti a u okviru Planom definisanih građevinskih linija-zone građenja.

Način gradnje

Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih i pomoćnih građevina.

Regulaciona i građevinska linija

Odnos građevinske i regulacione linije prikazan je na grafičkom prilogu br. 09_Plan građevinskih i regulacionih linija. Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju treba biti minimalno 5m, osim ako je to drugačije definisano na grafičkom prilogu Plana. U odnosu na susjedne parcele je određena minimalna udaljenost 3m od susjedne parcele.

Visina građevine i broj etaža

Maksimalna dopuštena visina objekata je 6 m, mjerene od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu (prizemlje) do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida, čija visina ne može biti veća od 0,9 m. Najveća dopuštena spratnost u ovoj zoni je P+Pk.

Arhitektonsko oblikovanje građevine

Pri oblikovanju građevina primjenjivati načela tradiconalnog načina građenja i uređivanja građevina definisane namjene naročito u dijelu koji se odnosi na izgradnju objekata „etno sela“ i bungalova. Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem ulične fasade građevina, kao i ugradnjom elemenata vizuelnih komunikacija, potrebno je ostvariti kvalitetan ugođaj u prostoru.

Za planirane sadržaje predviđa se izgradnja kosog krova.

Uslovi uređenja građevinske čestice

Najmanje 70% površine građevinske čestice se mora urediti kao uređena zelena površina ili prirodno zelenilo, uz obavezu izrade odgovarajuće tehničke dokumentacije. Prostor je potrebno oplemeniti visokim rastinjem.

Parkiranje za ove objekte potrebno je obezbjediti u okviru pripadajućih građevinskih parcela po normativu 1 parking mjesto na 8 planiranih korisnika.

4.4 Zona sportsko-rekreativnih površina

Oblik i veličina građevinske parcele

Za zonu sportsko-rekreativnih površina formirana je zajednička građevinske parcele u okviru koje su planirani različiti sadržaji. U cilju jednostavnijeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i realizacije planiranih sadržaja ostavlja se mogućnost usitnjavanja predmetne parcele na manje funkcionalne cjeline.

Površine za izgradnju

Maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.1, dok je maksimalan koeficijent iskorišćenosti parcele 0,2. U navedene koeficijente ne ulaze otvoreni sportski tereni i površine. Finalna pozicija novih objekata i pratećih sadržaja će se definisati kroz izradu idejnih projekata u procesu izdavanja urbanističke saglasnosti a u okviru Planom definisanih građevinskih linija-zone građenja.

Način gradnje

Na građevinskoj parceli može se graditi jedna ili više osnovnih i pomoćnih građevina.

Regulaciona i građevinska linija

Odnos građevinske i regulacione linije prikazan je na grafičkom prilogu br. 09_Plan građevinskih i regulacionih linija. Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju treba biti minimalno 3m. U odnosu na susjedne parcele je određena minimalna udaljenost 3m od susjedne parcele.

Visina građevine i broj etaža

Maksimalna dopuštena visina objekata je 6 m, mjerene od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu (prizemlje) do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida, čija visina ne može biti veća od 0,9 m. Najveća dopuštena spratnost u ovoj zoni je P+Pk.

Arhitektonsko oblikovanje građevine

Pri oblikovanju građevina primjenjivati načela modernog načina građenja i uređivanja građevina definisane namjene.

Uslovi uređenja građevinske čestice

Najmanje 20% površine građevinske čestice se mora urediti kao uređena zelena površina ili prirodno zelenilo, uz obavezu izrade odgovarajuće tehničke dokumentacije. Prostor je potrebno oplemeniti visokim rastinjem.

Parkiranje za ove objekte potrebno je obezbjediti u okviru pripadajućih građevinskih parcela po normativu 1 parking mjesto na 8 planiranih korisnika.

4.5 Zona šuma i poljoprivrednog zemljišta

Oblik i veličina građevinske parcele

Za zonu šuma i poljoprivrednog zemljišta zadržava se postojeća parcelacija.

Površine za izgradnju

U okviru navedene zone nije planirana izgradnja čvrstih objekata, eventualno uređenje pješačkih i biciklističkih staza, postavljenje turističke signalizacije i pratećeg mobilijara.

Način gradnje

Sve planirane sadržaje graditi kao privremene i to od prirodnih materijala.

Napomena:

U slučaju spajanja dvije ili više parcela u jednu na području obuhvata plana, kao i gradnje jednog objekta ili više njih na tim spojenim parcelama, vrijedit će i dalje osnovni principi plana, kao što su koeficijent iskorištenosti, koeficijent izgrađenosti, spratnost, građevinske i Regulacione linije i dr. za pripadajuću zonu.

5. PLANIRANA INFRASTRUKTURA

5.1. SAOBRAĆAJ

Ovim planom je planirana rekonstrukcija i dogradnja pojedinih dijelova saobraćajne mreže unutar obuhvata Zoning plana, kako bi se otklonili uočeni nedostaci vezni za odvijanje saobraćaja na lokaciji i kako bi se postigla veća funkcionalnost i bezbjednost u odvijanju saobraćaja.

S obzirom na karakter zone koja se nalazi u obuhvatu ovog plana, a koja je prije svega namjenjena izletnicima, pješacima i biciklistima, neophodno je napraviti zonu smirenog saobraćaja, u kojoj se motorna vozila najkraćim putem vode do planiranih parking prostora. Planirana je rekonstrukcija i proširenje dijela saobraćajnice koja vodiprema izletištu „Vis“, a u cilju omogućavanja normalnog odvijanja dvosmjernog saobraćaja na prilazu izletištu.

Planirana je rekonstrukcija i proširenje centralne saobraćajnice, uz izgradnju trotoara, kako bi se razdvojila pješačka od kolskih kretanja i povećala funkcionalnost i bezbjednost saobraćajnice.

Planirana je rekonstrukcija saobraćajnice koja do izletišta ide prema sjeveru, jer se radi o saobraćajnici koja je Prostornim planom planirana kao lokalni put.

Ostale saobraćajnice se planiraju kao pješačko-kolske i na njima se ne planiraju znatnije rekonstrukcije. Na mjestima gdje su te saobraćajnice uže od 3,5m planira se njimovi proširenje na 3,5 m.

Na lokaciji u postojećem stanju postoje obilježene biciklističke rute. S obzirom na karakter biciklističkog saobraćaja koji se odvija unutar obuhvata ovog plana, kao i u široj okolini, nisu planirane zasebne biciklističke staze, tako da biciklisti mogu da koriste sve postojeće i planirane saobraćajnice, a u skladu sa Zakonom o bezbjednosti saobraćaja.

Planirana je izgradnja dva parkinga, kapaciteta 9 i 38 parking mjesta.

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, mirujući) 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, mirujući) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga, najmanje, do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko tehničkim usvlovima.

- 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.
- Površine namijenjene za kolski saobraćaj oivičavati prefabrikovanim, betonskim ivičnjacima a kolovozne zastore raditi od savremenih i trajnih materijala.
- Nivelacione kote su orjentacione i nisu obavezujuće za projektante i izvođače radova.
- Površinsku obradu trotoara, pješačih staza i pješačih komunikacija izvesti asfaltom, betonom ili prefabrikovanim prirodnim ili vještačkim materijalima prema opredjeljenju projektanta.
- Sa stanovišta bezbjednosti saobraćaja obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu glavnih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju isprojektovati i izvesti u skladu sa važećim zakonima.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Snabdijevanje vodom

Snabdijevanje vodom potrošača na predmetnom području će se vršiti iz javnog vodovodnog sistema sa rezervoara “Koplje”. Zapremina postojećeg rezervoara “Koplje” je 100m^3. Planirano je da se po potrebi proširi navedeni rezervoar kao i mašinska prostorija i ugrade pumpe, koje će potisnim cjevovodom dovesti vodu do planiranog rezervoara. Kapacitet planiranog rezervoara je 100m^3, s tim da će se zapremina tačno utvrditi prilikom izrade projektne dokumentacije. Iz planiranog rezrvoara će se distributivnim cjevovodom dovesti voda do postojećih i planiranih potrošača. Osim za sanitarne potrebe, u obuhvatu plana treba računati sa potrebnim količinama za gašenje požara. Distributivni cjevovod mora biti minimalnog profila za obezbjeđivanje protivpožarne zaštite predmetnog područja.

Potrebno je unaprijediti kvalitet u snabdijevanju vodom, provođenjem sledećih aktivnosti:

- uvođenje mjera za racionalnu potrošnju vode (adekvatno održavanje vodovodnog sistema, smanjenje gubitaka, ugradnja vodomjera i adekvatna naknada za potrošenu vodu);
- imenovati subjekte za upravljanje vodovodom na predmetnom prostoru;

Kanalizacija

Kanalizacija upotrebljenih voda: Pitanje pravilnog rješavanja kanalisanja otpadnih voda je od strateškog interesa za objekte u sastavu zoning plana. Razlog za to leži prije svega u neophodnosti stvaranja preduslova za očuvanje zdravog potencijala životne sredine i biodiverziteta na području naselja, te stvaranje preduslova za blagovremeno ispunjavanje obaveza iz Okvirne direktive o vodama što je preduslov evropskih inetergacija i održivog razvoja naselja i regiona.
Kod sagledavanja ukupne problematike prikupljanja, transpotra i prečišćavanja otpadnih voda sa područja zoning plana, treba pristupiti izgradnji kanalizacionih sistema i izgradnji postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Tamo gdje uspostavljanje kolektorskog kanalizacionog sistema nije opravdano, bilo zato što se ne bi proizvele koristi za životnu sredinu ili zato što bi izazvalo izuzetne troškove, treba primjenjivati odgovarajuće individualne sisteme za prečišćavanje otpadnih voda kojima se postiže jednaka zaštita životne sredine.
U svim slučajevima otpadne vode prije konačne dispozicije, moraju biti podvrgnute odgovarajućem tretmanu (prečišćavanju) bilo na zajedničkim postrojenjima (uređajima) ili individualnim.
Kanalizacija oborinskih voda: Kanalizaciju oborinske vode je potrebno voditi posebnim kanalima i upuštati u prirodne recipijente, gdje je to moguće, ili puštati da se oborinske vode razlijevali i infiltriraju u tlo. Na dijelovima terena gdje su izražena veća zagađenja (parkinzi za automobile, saobraćajnice sa povećanim intenzitetom saobraćaja) sakupljene vode od padavina će biti potrebno prethodno "tretirati" (prečišćavati) na odgovarajućim separatorima naftnih derivata i slično, prije ispuštanja.

Vodoprivreda

Prema Zakonu o vodama, uređuje se način integralnog upravanja vodama (pa time i područja predmetnog Zoning plana). Upravljanje vodama obuhvata integralni pristup i to: zaštitu voda, korišćenje voda, zaštitu od štetnog djelovanja voda, uređenje vodotoka i drugih vodnih tijela i javnog dobra.
Osnovni planski ciljevi hidrotehničke infrastrukture su: obezbjeđenje dovoljnih količina pitke vode za potrebe stanovništva i turističkih sadržaja, unapređenje zaštite kvaliteta vode, integralno i intersektorsko planiranje eksploatacije vodnih resursa.
Osiguranje integralnog upravljanja vodama, se odnosi na:

- postizanje dobrog stanja voda i sprečavanje njene degradacije;
- postizanje održivog korišćenja voda;
- osiguranje pravičnog pristupa vodama;
- podsticanje društvenog i privrednog razvoja;
- pružanje zaštite akvatičnih, poluakvatičnih i kopnenih ekosistemima koji su zavisni od voda;
- organizovanje odbrane od poplava i od drugih negativnih uticaja koje može da prouzrokuje voda;
- osiguranja učešća javnosti u donošenju odluka koje se odnose na vode, uključujući i pristup javnosti potpunim, tačnim i pravovremenim informacijama o stanju voda, o aktivnostima koje su preduzele osobe koje koriste ili zagađuju vode i o aktivnostima koje su preduzeli nadležni organi i institucije;
- sprečavanje i rješavanje sukoba vezanih za zaštitu i korišćenje voda.

Upravljanje vodama mora biti zasnovano na sljedećim opštim načelima:

- voda nije komercijalni proizvod kao drugi proizvodi, već naslijeđe koje se mora čuvati, braniti i tretirati kao takvo;
- korišćenje voda i upravljanje njima se vrši na racionalan i održiv način, tako da se spriječi nepotrebno korišćenje voda i da korišćenje voda ne prelazi prirodno obnovljiv resurs;
- vode moraju biti korišćene na način koji osigurava funkcionalnost prirodnih procesa akvatičnih ekosistema i kopnenih ekosistema i močvarnih područja koja direktno zavise od voda, a koji prostori su određeni na način predviđen Zakonom o vodama;
- osigurati povrat troškova od vodnih usluga, uključujući i troškove za zaštitu životne sredine i resursa, shodno ekonomskoj analizi sprovedenoj po Aneksu 3 Okvirne direktive o vodama EU i naročito prema načelu "zagađivač plaća".

5.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

Elektroenergetika

Da bi se obezbijedila potrebna energija za kompletan obuhvat ovim planskim dokumentom se predviđa:
-prema izvedenom proračunu, a u skladu sa dinamikom izgradnje potrebno je predvidjeti izgradnju tipske slobodnostojeće montažno-betonske trafo-stanica MBTS 10(20)/04 kV, 630(1000) kVA.

Transformatorsku stanicu graditi kao slobodnostojeći objekat, projektovan tako da se arhitektonsko rješenje objekta uklopi u okolni prostor. Srednjenaponske kablove polagati slobodno u zemlju ili ju izvoditi nadzemno, u zavisnosti od uslova koje propiše nadležna elekrodistribucija. Napajanje pomenute trafostanice izvesti sa planirane trafostanice čija gradnja se planira van obuhvata Plana.

Niskonaponski razvod

Priključak planiranih objekata na elektroenergetsku mrežu izvoditi, kablovima odgovarajućeg presjeka, kablovski ili samonosivim kablovskim snopom (SKS), na armirano-betonskim stubovima koje treba postavljati pored putnog pojasa uz rubove parcela, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Rasvjeta

Rasvjetu u obuhvatu izvesti u skladu sa važećim JU standardima i preporukama JKO za pojedine tipove rasvjete. U granicama obuhvata predmetnog plana predviđa se osvjetljenje pojedinih dijelova obuhvata Plana a kako je to definisano na grafičkom prilogu.

Osvjetljenje ulica izvesti sa odgovarajućim svjetiljkama, koje će se ugraditi na vrućo-cinčane konusne željezne stubove određenih dužina. Napajanje svjetiljki riješiti podzemnim NN kablom određenog presjeka i tipa. Nosače svjetiljki i napojne kablove ugrađivati između saobraćajnica (trotoara, asfaltnih površina) i sl.

Telekomunikacije

Na osnovu postojećih i planiranih sadržaja predmetnog obuhvata odrediće 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. Radove izvesti poštujući uslove koje propiše nadležni telekom u svojoj saglasnosti.

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.

Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Radove izvesti poštujući uslove koje propiše "BH Telekom" (nadležne službe BH Telekoma) u svojoj saglasnosti.

5.4. TOPLIFIKACIJA

Planom se ostavlja mogućnost izgradnje individualnih ili zajedničkih postorjenja za proizvodnju toplotne energije za zagrijavanje planiranih sadržaja. Broj kotlovnica će zavisiti od dinamike izgradnje objekata, odnosno od interesa investitora da postojeće ili nove objekte toplotnom energijom snabdijevaju iz individualnih ili zajedničkih (rejonskih) kotlovnica. Njihova konačna lokacija i broj, kao i trase toplovodnih priključaka, biće definisani planskim dokumentima nižeg reda, odnosno kroz izradu tehničke dokumentacije.

Uslovi za toplifikaciju objekata:

Kotlovnice

- kotlovnice smjestiti u objektima potrošača;
- u kotlovnicama instalisati toplovodne kotlove;
- predloženi temperaturni režim rada 90/70oC ili niži;
- gorivo: čvrsto biomasa (sječka, piljevina, pelet, drvo, ...), tečno ili gasovito;

Skladištenje goriva:

- u varijanti čvrstog goriva u objektima ili podzemnim bunkerima pored objekata;
- u varijanti tečnog u podzemnim rezervoarima ili ako nema uslova za podzemno skladištenje u sastavu kotlovnica odnosno uz kotlovnice ali u tom slučaju kotlovnice od prostora skladišta moraju biti odvojene vatrootpornim zidom i vratima na visini iznad nivoa izliva;
- ili gasovitog goriva u podzemnom ili nadzemnom rezervoaru;

Lokacija rezervoara, ako se investitori opredjele za tečno ili gasovito gorivo, odrediće se projektnom dokumentacijom uz prethodno pribavljanje saglasnosti na lokaciju rezervoara.

Ostavlja se mogućnost korišćenja toplotnih pumpi voda-voda za zagrijavanje i hlađenje prostorija planiranih i postojećih objekata. Moguće je korščenje pumpi nekog drugog tipa (voda-zemlja, voda-vazduh, vazduh-vazduh,...). Toplotne pumpe karakterišu relativno visoki koeficijenti grijanja/hlađenja pa samim tim i veoma niski eksploatacioni troškovi, ali su investicioni troškovi visoki, pa je u svakom specifičnom slučaju, izradom tehno-ekonomske analize, poželjno ispitati isplativost korišćenja ovakvog uređaja. U slučaju da se investitor odluči da objekat, ili dio objekta, zagrijava/hladi korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioca električne energije.

6. ŽIVOTNA SREDINA

6.1. Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod planiranja namjene površina i izvora polutanata je nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstvenog monitoringa na osnovu kojeg se može zaključiti stanje kvaliteta i upravljati s njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba 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 namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha savremenog urbanog područja.

U fazi kako stvaranja koncepta, tako i u svim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha. 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.

6.2. Zaštita voda

Voda, kao jedan od osnovnih prirodnih elemenata, uslov je za 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 fizičkih osobina, može se zaključiti da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi. Urbana sredina, predmet ovog Plana, dugoročno posmatrano, zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude riješeno sistemski.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata- prema krajnjim recipijentima.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa zakonskim propisima.

6.3. Upravljanje čvrstim otpadom

Pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan je od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja, potrebno je posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici. Evakuaciju čvrstih otpadnih materija s prostora obuhvata ovog Zoning plana neophodno je sprovesti prema lokalnom Gradskom planu koji se odnosi za uklanjanje otpada kao i planu odvoza lokalne komunalne organizacije.

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada, predviđeno postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m3 koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje moraju imati obezbijeđene sve sanitarno higijenske uslove, određene urbanističko tehničkim uslovima. U zoni izletišta potrebno je predvidjeti kontejnere veće zapremine.

Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom je predviđeno i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih zona.

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

7. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Planskim rješenjem predviđeno je povećanje urbaniteta cjelokupnog obuhvata, koje prati i djelimično poboljšanje deficita javnih zelenih sadržaja na području obuhvata. Sam koncept, sa aspekta sistema zelenih površina, je prije svega zasnovan na očuvanju postojećih prirodnih vrijednosti, predstavljenih šumarcima i zelenih površina, kao i njihovom uklapanju u planirani sistem zelenih površina.

7.1. Javne zelene površine, skveroovi i grupacije dendrofonda

Ova kategorija zelenila je predstavljena grupacijama lišćarskog i četinarskog dendrofonda, formiranim na javnim zelenim površinama, i kao takva treba da odgovori zahtjevima okruženja.
Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Pri formiranju ovih grupacija potrebno je težiti korišćenju autohtonog sadnog materijala sa manjim udjelom pojedinih atraktivnih introdukovanih vrsta.

7.2. Zelene površine ulica - drvoredi

Pod ovom kategorijom zelenila, podrazumijevaju se svi elementi pejsažne kompozicije, koji se nalaze duž ulica, između građevinskih linija i ivica pločnika, kao i one između kolovoza. Funkcije dobro formiranih drvoreda, ogledaju se u omogućavanju prodiranja svježih vazdušnih masa, ublažavanju temperaturnih ekstrema za vrijeme ljetnih žega, smanjenju nivoa buke i količine prašine. S druge strane, kompozicionom smislu, drvoredi predstavljaju kostur u sistemu zelenila jer povezuju sve kategorije zelenih površina.

Planskim rješenjem je predviđeno formiranje drvoreda uz sve saobraćajnice i parking prostore, gdje profili istih to omogućuju.

Pri izboru vrsta, za formiranje planiranih drvorednih pravaca, neophodno je prije svega voditi se stanišnim zahtjevima istih, kao i osobinama dendrofonda bitnih za konkretnu namjenu prostora (vrsta sjemena, fenofaze cvjetanja, boja i tekstura lista,...)

Tehnički elementi sadnje ovih drvoreda će biti određeni kroz izradu dokumentacije nižeg reda, i isti su zavisni od odabrane vrste drveća.

8. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

U okviru grafičkog priloga Plan parcelacije, prikazane su pripadajuće građevinske parcele definisane koordinatama tačaka i dužinama frontova.

Parcelacija zemljišta data u ovom planskom dokumentu zasnovana je na principu:

- definisanje parcela za planirane objekte i objekte koji ovim planom stiču mogućnost legalizacije, kao i druge intervencije u građevinskom smislu, propisane ovim Planom;
- definisanja pripadajućih parcela saobraćajnih površina koje su definisane regulacionim linijama čija realizacija se može vršiti fazno;
- definisanje parcela planiranih infrastrukturnih objekata;
- definisanje mogućnosti za spajanje građevinskih parcela;
- definisanja parcela sportsko-rekreativnih i izletničkih površina.

Svakoj građevinskoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup sa saobraćajne površine ili preko površine javnog korištenja.

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku planiranu namjenu.

U toku izrade Plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela. Preparcelacija je planirana na parcelama na kojima je zbog profila saobraćajnica moralo doći do izmjene urađena je preparcelacija.

S obzirom na veličinu postojećih parcela u određenim slučajevima je izvršena preparcelacija, te su definisane površine za pojedinačne objekte radi boljeg i efikasnijeg funkcionisanja samih objekata i prostora oko njih.

Daljom razradom prostorno-planske i tehničke dokumentacije moguće je korigovati građevinsku parcelu predviđenu Planom u minimalnom odstupanju i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcioniranje, te da se ne ugrozi saobraćajnica i njen profil.

8.1. Regulacione linije

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korišćenja. Regulacione linije su definisane na grafičkom prilogu i poklapaju se s linijama granica parcela prema saobraćajnicama.
Regulaciona linija obezbjeđuje s jedne strane nesmetano i bezbedno funkcionisanje aktivnosti u prostoru od opšteg interesa (saobraćaj prije svega), a s druge strane štiti pojedinačni interes.

Regulaciona linija za nove dijelove naselja utvrđuje se po granici parcele javnih saobraćajnih površina (parcela javnog puta).

8.2. Građevinske linije

Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i susjednim građevinskim parcelama.
Koncept je definisao građevinske linije planiranih objekata, na udaljenosti koja je uslovljena postojećim objektima i njihovim građevinskim linijama u odnosu na regulacionu liniju prema saobraćajnicama.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se definisati i građevinske linije podruma, prizemlja i svake etaže ukoliko se za to ukaže potreba.

Zadate građevinske linije ka ulici, odnosno pristupu, predstavljaju linije po kojima se gradi osnovni gabarit, odnosno, iskolčava, a kako bi se uspostavila regulacija uličnog poteza ili najistureniju liniju objekta koji se gradi, a što će utvrditi nadležni organ u sladu sa grafičkim prilogom Plan građevinskih i regulacionih linija, prema konkretnom zahtjevu.
Građevinske linije postojećih objekata su uslovljene samim postojanjem objekata, te se sve dopuštene intervencije, na postojećim objektima u skladu sa Planom, definišu u odnosu na udaljenosti prema granicama parcela i susjednih objekata, a u okviru dopuštenih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti.

9. PLANIRANI BILANSI

Zona vikend objekata:

Površina zone:	48 400 m²
Koeficijent izgrađenosti:	0,20
Koeficijent iskorišćenostii:	0,40
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	9 680 m²
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	19 360 m²

Zona hotela:

Površina zone:	10 700 m²
Koeficijent izgrađenosti:	0,5
Koeficijent iskorišćenostii:	2,0
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	5 350 m²
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	21 400 m²

Zona izletničkih površina:

Površina zone:	13 447 m²
Koeficijent izgrađenosti:	0,10
Koeficijent iskorišćenostii:	0,20
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	1345 m²
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	2 690 m²

10. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

Kako bi se planirani lokalitet stavio u funkciju potrebno je opremiti područje potrebnom infrastrukturom. Prema Zakonu o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini FBiH minimalna opremljenost građevinskog zemljišta podrazumijeva saobraćajnu i hidrotehničku infrastrukturu, kao i elektroinstalacije (jake i slabe struje). Obzirom na zatečeno stanje opremljenosti područja infrastrukturom, potrebno je izvršiti dodatna ulaganja u opremanje zone kompletnom infrastrukturom. Za potrebe izrade ovog plana izrađena su Idejna rješenja infrastrukture kojima su ustanovljeni nužni troškovi opremanja građevinskog zemljišta područja obuhvata Zoning plana kao prve faze uređenja ove zone.

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Zoning 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 Zoning 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.

3.1. URBANISTIČKO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

Neodvojivi dio pripremnih radova na opremanju građevinskog zemljišta čini urbanističko – planska dokumentacija i to regulacioni plan i urbanističko – tehnički uslovi za projektovanje i građenje saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja.

	Opis	Iznos
a)	Izrada dokumenta prostornog uređenja	18.400,00
b)	Izrada idejnih projekata za izdavanje urbanističke saglasnosti	19.891,25

Troškovi izrade navedene urbanističko – planske dokumentacije iznose:	38.291,25

3.2. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI (EKSPROPRIJACIJA ZEMLJIŠTA)

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta – izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske, telekomunikacione infrastrukture i uređenje zelenih površina, u jednom dijelu je potrebno raditi eksproprijaciju nepokretnosti u privatnoj svojini.

3.3. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta – izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja, utvrđuje se potrebna struktura tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje ovih radova. U daljem tekstu se navode troškovi izrade tehničke dokumentacije na bazi utvrđene investicione vrijednosti programiranih radova iz poglavlja "4".

3.3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.1. koja iznosi 1.197.000,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture iznose:	53.865,00

3.3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.2. koja iznosi 459.200,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture iznose:	22.960,00

3.3.3. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.3. koja iznosi 447.000,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture iznose:	22.350,00

3.3.4. HORTIKULTURNO UREĐENJE

Troškovi izrade tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrijednosti iz tačke 4.4. koja iznosi 27.000,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu ove dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje iznose:	1.350,00

3.3.5. REKAPITULACIJA TROŠKOVA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – PROJEKATA ZA IZVOĐENJE

Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje saobraćajne, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i uređenje zelenih površina, dati su u sljedećoj tabeli:

	Tehnička dokumentacija	Iznos
a)	za izgradnju saobraćajne infrastrukture	53.865,00
b)	za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	22.960,00
c)	za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	22.350,00
d)	Za hortikutlurno uređenje	1.350,00

Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije iznose:	100.525,00

3.4. OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta je koordinacija svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje saobraćajne, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja. Ovi troškovi su dati na bazi navedenih troškova i iznose 2% od njihove ukupne vrednosti.

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose:	2.010,50

3.5. REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Opis radova	Iznos (KM)
a)	izrada urbanističko-planske dokumentacije	38.291,25
b)	imovinsko-pravni odnosi (ekproprijacija zemljišta)	248.050,00
c)	izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	138.036,00
d)	operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta	2.010,50

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:	434.640,17

4. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao i uređenje zelenih površina.

Programom se utvrđuju troškovi opremanja zemljišta na bazi idejnih rješenja, kao i drugih idejnih i planskih rješenja sadržanih u predmetnom Zoning planu.

4.1. IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

	Opis radova	Iznos (KM)
1.	Izgradnja saobraćajnih površina: 1.500 m² (150 KM/m²)	225.000,00
2.	Rekonstrukcija saobraćajnih površina: 8.100 m² (120 KM/m²)	972.000,00

Troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture iznose:	1.197.000,00

4.2. IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

	Opis radova	Iznos (KM)
1.	Vodovod	
	Izgradnja primarnog cjevovoda (profil Ø150 mm): 1910 m (120,00 KM/m)	229.200,00
	Izgradnja distributivnog cjevovoda (profil Ø110 mm): 1250 m (80,00 KM/m)	100.000,00
	Izgradnja i montaža pumpnog postrojenja u postojećem rezervoaru	50.000,00
	Izgradnja rezervoara zapremine 100 m3	80.000,00

Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture iznose:	459.200,00

4.3. IZGRADNJA ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

	Opis radova	Iznos (KM)
1.	Elektroenergetska infrastruktura	
a)	Trafostanica, tipa MBTS 20/04 kV 1X1000 kVA, 1 kom. (100.000,00 KM/kom)	100.000,00
b)	VN kabl tipa XHE49, oko 635 m (100,00 KM/m)	63.500,00
c)	Razvodni NN kablovi i izgradnja rasvjete sa stubovima, oko 1290 m (50,00 KM/m)	64.500,00
	Ukupno:	228.000,00
2.	Telekomunikaciona infrastruktura	
a)	TT kanalizacija, 1460 m (150,00 KM/m)	219.000,00
	Укупно:	219.000,00

Troškovi izgradnje elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture iznose:	447.000,00

4.4. HORTIKULTURNO UREĐENJE

	Opis radova	Iznos (KM)
1.	Sadnja stabala i drvoreda: 108 kom. (250,00 KM/kom)	27.000,00

Troškovi hortikulturnog uređenja:	27.000,00

4.5. STRUČNI NADZOR NA OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta – izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske, telekomunikacione infrastrukture, kao i hortikulturnog uređenja obuhvata: kontrolu odgovarajuće primene tehničke dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi, obezbeđenje detalja za izvođenje radova. Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta, koja iznosi 2.172.804,00 KM.

Opis radova	Iznos (KM)
Troškovi stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta iznose:	46.204,00

4.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Opis radova	Iznos (KM)
a)	izgradnja saobraćajne infrastrukture	1.197.000,00
b)	izgradnja hidrotehničke infrastrukture	459.200,00
c)	izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	447.000,00
d)	hortikulturno uređenje	27.000,00
e)	stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	46.204,00

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:	2.172.804,00

5. INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U poglavljima “3” i “4" utvrđena je visina investicionih ulaganja za pripremanje, odnosno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru Zoning plana. U ovom poglavlju utvrđuju se i ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.

5.1. TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 3. i iznose:

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta iznose:	388.876,75

5.2. TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 4. i iznose:

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:	2.172.804,00

5.3. UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta dobijaju se kao zbir ukupnih troškova pripremanja i ukupnih troškova opremanja i iznose:

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta iznose:	2.561.680,75

NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² površine objekata.

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je dijeljenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta utvrđenih u poglavlju “5” sa ukupnom maksimalnom planiranom površinom objekata utvrđenom po Zoning planu, a koja iznosi 43 405 m².

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² BGP-e objekata iznose:	58,96

Kako su troškovi računati samo na osnovu idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja iz Zoning plana, prilikom utvrđivanja prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta neophodno je ugraditi i troškove drugih, u ovom trenutku neutvrđenih radova, i visinu naknade, u tom smislu, uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² površine objekata uvećani za neutvrđene radove iznose:	76,64

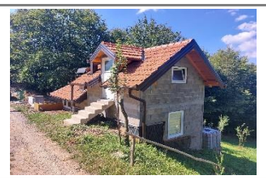
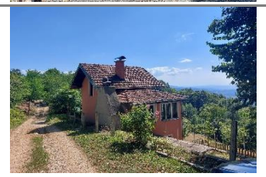
ZAKLJUČAK

- Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinaran 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 Zoning 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 ± 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. PRILOZI

1. PRILOG TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE GRAĐEVINSKOG FONDA

Redni broj	Fotografija	k.č.	K.O.	Površina parcele	Namjena objekta	Spratnost	Bonitet	Konstrukcija	Krov	Dimenzije	Tlocrtna površina (oko)	BGP	Korisna površina (oko)	Procenat zauzetosti	Koeficijent izgrađenosti	napomena
1		1084/3	K.O. Babici	670,37	VIKENDICA	Su+P+Pk+1	dobro	zidana	kos-crijep	8,2x8,2+2,8*6,2	83,95	335,80	268,64	13%	0,40	
2		2666	K.O. Skipovac Gornji	21768,47	LOVAČKI DOM	P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	13,37*5,09	68,15	136,3	109,04	0,3%	0,005	
4		2801/1	K.O. Skipovac Gornji	947,13	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-lim	5,1x6,2+5,0x2,9	46,25	63	50,40	4,9%	0,053	
5		2801/2, 2799/4	K.O. Skipovac Gornji	870,72	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	6,2x5,2+4,9+3,3	48,08	63,6	50,88	5,5%	0,058	
6		2799/2	K.O. Skipovac Gornji	6564,14	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	8,7x5,5+5,4x3,97	66,31	132,62	106,10	1,0%	0,016	
10		2809/1	K.O. Skipovac Gornji	6901,7	temelj					5,0x5	25,19		0,00	0,4%	0,000	na temelju postoji pomoćni objekat
11		2810/1	K.O. Skipovac Gornji	8565,03	VIKENDICA	P	srednje	zidana	kos-tegola	3,2x3,7	19,44	19,44	15,55	0,2%	0,002	
12		2823/2	K.O. Skipovac Gornji	7236,16	VIKENDICA	P	srednje	zidana	kos-crijep	3,7x3,8+3,8x2,2	23,03	23,03	18,42	0,3%	0,003	

Redni broj	Fotografija	k.č.	K.O.	Površina parcele	Namjena objekta	Spratnost	Bonitet	Konstrukcija	Krov	Dimenzije	Tlocrtna površina (oko)	BGP	Korisna površina (oko)	Procenat zauzetosti	Koeficijent izgrađenosti	napomena
13		2805	K.O. Skipovac Gornji	17770,4	NATKRIVENA BINA	P	dobro	zidana	kos-lim	10,0x7,0	71	71	56,80	0,4%	0,003	
14		11	K.O. Malešići	3164,65	VIKENDICA	P	srednje	zidana	kos-crijep	5,1x4,1+0,9x3,9 +4,9x1,9	33	33	26,40	1,0%	0,008	
15		25	K.O. Malešići	3056,77	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	4,0x8,5	34,11	34,11	27,29	1,1%	0,009	
17		69	K.O. Malešići	4921,05	VIKENDICA	P	dobro	drvena	kos-lim	4x3,9+4x1	20,02	20,02	16,02	0,4%	0,003	
18		225	K.O. Malešići	17090,61	VIKENDICA	Su+P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	4,3x7,2	31,73	95,19	76,15	0,2%	0,004	
21		1089/2	K.O. Babici	596,84	VIKENDICA	P	dobro	zidana	kos-crijep	5,39x3,8	15,04	30,08	24,06	2,5%	0,040	nepravilnog oblika
22		1/2	K.O. Malešići	637,71	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-lim	8,1x5,5	44,34	88,68	70,94	13,8%	0,276	
23		1/2	K.O. Malešići	637,71	VIKENDICA	Su+P+Pk	dobro	zidana	kos-lim	7,2x6,1	43,87	131,61	105,29	13,8%	0,276	objekti se nalaze na zajedničkoj parceli

Redni broj	Fotografija	k.č.	K.O.	Površina parcele	Namjena objekta	Spratnost	Bonitet	Konstrukcija	Krov	Dimenzije	Tlocrtna površina (oko)	BGP	Korisna površina (oko)	Procenat zauzetosti	Koeficijent izgrađenosti	napomena
24		1/3	K.O. Malešići	1858,56	VIKENDICA	P	dobro	zidana	kos-crijep	5,0x4	19,9	19,9	15,92	3,7%	0,048	
25		1/3	K.O. Malešići	1858,56	VIKENDICA	P	dobro	zidana	kos-crijep	6x4+4,6x4,2+1,1 x5,4	48,81	91,75	73,40	3,7%	0,048	objekti se nalaze na zajedničkoj parceli
26		8/3	K.O. Malešići	2014,62	VIKENDICA	P+1	dobro	zidana	kos-crijep	13,2x10,7+8,0x3 ,0+8,1x1,3	177,26	318,48	254,78	8,8%	0,126	
27		9	K.O. Malešići	7689,36	VIKENDICA	P+Pk	dobro	zidana	kos-crijep	3,9x6,9+4,0*0,9	32,02	59,42	47,54	0,4%	0,006	
	UKUPNO:			114820,56							951,5	1767,03	1413,62	0,8%	0,012	

2. KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

SPISAK KOORDINATA TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

ZONING PLAN "PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

Broj tačke	y	x
1	6522897,15	4957194,81
2	6522892,89	4957211,50
3	6522881,74	4957208,68
4	6522881,58	4957195,16
5	6522866,56	4957193,24
6	6522877,72	4957213,85
7	6522891,19	4957217,26
8	6522844,96	4957173,54
9	6522848,27	4957187,33
10	6522871,62	4957186,07
11	6522865,16	4957159,18
12	6522889,78	4957221,80
13	6522886,68	4957229,69
14	6522880,44	4957240,79
15	6522871,58	4957249,11
16	6522861,98	4957253,19
17	6522849,39	4957254,59
18	6522827,12	4957255,01
19	6522826,66	4957247,88
20	6522823,33	4957223,73
21	6522819,05	4957196,52
22	6522820,38	4957186,59
23	6522837,48	4957193,14
24	6522855,80	4957195,45
25	6522339,90	4957336,43
26	6522361,01	4957329,26
27	6522376,20	4957326,21
28	6522388,37	4957325,39
29	6522413,64	4957326,22
30	6522414,03	4957314,23
31	6522388,16	4957313,38
32	6522374,61	4957314,28
33	6522357,88	4957317,65
34	6522336,05	4957325,06
35	6523575,62	4956802,07
36	6523611,51	4956796,04
37	6523629,78	4956791,99
38	6523627,44	4956780,22
39	6523609,22	4956784,26
40	6523572,41	4956790,44
41	6523864,20	4956840,50
42	6523870,81	4956829,30
43	6523805,41	4956791,41
44	6523800,69	4956803,52
45	6523837,02	4956824,46
46	6523843,63	4956813,26
47	6523809,25	4956792,90
48	6523373,32	4957049,35
49	6523388,85	4957036,76
50	6523376,26	4957021,22
51	6523360,72	4957033,82
52	6522878,78	4957147,82
53	6522886,61	4957180,46
54	6522903,96	4957183,80
55	6522898,59	4957182,41

Broj tačke	y	x
56	6522962,47	4957120,53
57	6522960,01	4957127,91
58	6522950,78	4957124,84
59	6522953,77	4957111,37
60	6522964,00	4957113,56
61	6523065,83	4957142,02
62	6523047,94	4957141,43
63	6523403,47	4956944,91
64	6523414,85	4956941,13
65	6523406,92	4956955,33
66	6523418,29	4956951,49
67	6523734,92	4956761,61
68	6523729,54	4956750,88
69	6523608,47	4956825,34
70	6523595,82	4956826,81
71	6523580,31	4956829,10
72	6523607,15	4956813,87
73	6523602,85	4956812,91
74	6523594,12	4956813,92
75	6523577,29	4956816,40
76	6523106,01	4957121,80
77	6523139,97	4957113,23
78	6523182,38	4957099,15
79	6523186,51	4957089,04
80	6523227,04	4957067,72
81	6523256,35	4957064,50
82	6523285,37	4957074,78
83	6523315,36	4957075,41
84	6523335,37	4957073,93
85	6523343,45	4957078,56
86	6523348,21	4957089,40
87	6523307,09	4957113,92
88	6523298,54	4957123,79
89	6523288,83	4957141,37
90	6523270,75	4957156,45
91	6523140,37	4957189,71
92	6523107,87	4957195,06
93	6523098,87	4957176,22
94	6523050,63	4957183,72
95	6523101,94	4957195,98
96	6523029,89	4957207,19
97	6523018,60	4957209,47
98	6523011,30	4957189,05
99	6523019,30	4957173,86
100	6523023,12	4957170,28
101	6523045,53	4957158,10
102	6523043,21	4957144,00
103	6523027,37	4957152,61
104	6522996,80	4957196,15
105	6522996,67	4957198,92
106	6523004,54	4957213,64
107	6522997,15	4957215,98
108	6522981,28	4957222,93
109	6522942,47	4957236,19
110	6522911,11	4957244,05

Broj tačke	y	x
111	6522904,55	4957233,39
112	6523724,06	4956753,63
113	6523695,48	4956764,29
114	6523660,17	4956775,36
115	6523636,96	4956780,36
116	6523728,87	4956764,65
117	6523699,37	4956775,65
118	6523663,23	4956786,98
119	6523639,49	4956792,09
120	6522916,22	4957201,66
121	6522938,02	4957177,97
122	6522952,06	4957167,17
123	6522960,01	4957159,42
124	6522964,18	4957153,25
125	6523005,34	4957056,60
126	6522996,89	4957066,44
127	6522974,55	4957100,31
128	6522917,79	4957171,22
129	6522908,32	4957178,89
130	6522821,15	4957255,55
131	6522796,86	4957261,32
132	6522784,89	4957265,82
133	6522769,71	4957271,08
134	6522769,03	4957265,13
135	6522766,64	4957259,49
136	6522778,95	4957255,86
137	6522804,48	4957246,91
138	6522820,26	4957245,52
139	6522820,68	4957248,51
140	6522596,59	4957354,69
141	6522605,53	4957351,00
142	6522622,98	4957342,17
143	6522636,28	4957336,22
144	6522665,46	4957328,25
145	6522675,87	4957328,25
146	6522697,47	4957322,47
147	6522715,78	4957313,61
148	6523064,37	4957222,07
149	6523093,93	4957217,47
150	6523094,75	4957235,79
151	6523108,17	4957233,79
152	6523107,35	4957215,38
153	6523132,17	4957211,51
154	6523166,55	4957204,87
155	6523201,66	4957194,90
156	6523202,62	4957208,32
157	6523201,76	4957222,02
158	6523216,08	4957213,90
159	6523216,44	4957200,60
160	6523215,68	4957192,22
161	6523280,65	4957174,30
162	6523289,37	4957169,97
163	6523296,98	4957163,95
164	6523302,77	4957157,12
165	6523316,95	4957132,94

Broj tačke	y	x
166	6523373,63	4957099,26
167	6523428,55	4957070,50
168	6523431,07	4957070,79
169	6523439,47	4957078,31
170	6523448,15	4957089,38
171	6522696,52	4957305,66
172	6522695,89	4957296,95
173	6522754,88	4957264,49
174	6522758,02	4957263,50
175	6522760,21	4957271,61
176	6522759,73	4957274,54
177	6522723,61	4957292,32
178	6522687,49	4957310,05
179	6522681,41	4957311,81
180	6522676,55	4957312,62
181	6522662,81	4957312,79
182	6522661,83	4957300,49
183	6522686,75	4957300,06
184	6522716,70	4957315,40
185	6522706,06	4957333,87
186	6522695,89	4957336,44
187	6522671,21	4957343,98
188	6522652,11	4957351,59
189	6522638,01	4957357,75
190	6522602,96	4957376,83
191	6522713,76	4957339,57
192	6522725,04	4957319,95
193	6522728,80	4957312,72
194	6522732,84	4957302,67
195	6522739,09	4957299,25
196	6522751,90	4957297,42
197	6522758,40	4957295,86
198	6522770,34	4957290,82
199	6522781,75	4957285,04
200	6522791,85	4957279,56
201	6522799,48	4957276,69
202	6522808,55	4957274,89
203	6522814,18	4957274,70
204	6522825,74	4957275,11
205	6522835,57	4957273,51
206	6522819,63	4957292,50
207	6522812,65	4957303,05
208	6522804,80	4957318,47
209	6522800,94	4957326,62
210	6522795,83	4957338,28
211	6522810,60	4957338,72
212	6522814,11	4957328,89
213	6522827,40	4957303,12
214	6522837,50	4957289,10
215	6522852,56	4957272,01
216	6522883,72	4957267,94
217	6522911,40	4957263,03
218	6522934,18	4957257,32
219	6522972,61	4957245,35
220	6522991,43	4957238,29
221	6523007,81	4957231,77
222	6523020,09	4957227,67

Broj tačke	y	x
223	6523032,75	4957224,96
224	6523056,34	4957221,29
225	6523100,45	4957147,35
226	6523124,11	4957142,32
227	6523138,07	4957139,66
228	6523167,58	4957134,02
229	6523194,28	4957128,58
230	6523106,10	4957127,32
231	6523105,54	4957140,14
232	6523122,92	4957136,44
233	6523136,95	4957133,77
234	6523166,42	4957128,13
235	6523187,24	4957123,89
236	6522912,05	4957163,87
237	6522901,42	4957142,33
238	6523382,75	4957123,43
239	6523338,14	4957150,29
240	6523058,36	4957294,73
241	6522975,07	4957077,77
242	6522980,43	4957070,42
243	6522983,25	4957066,98
244	6522987,42	4957062,66
245	6523001,03	4957051,38
246	6522959,19	4957101,64
247	6522960,35	4957099,43
248	6522967,54	4957087,96
249	6523066,48	4957122,81
250	6523067,39	4957115,03
251	6523048,93	4957111,44
252	6523027,95	4957097,81
253	6523020,64	4957105,20
254	6523016,17	4957109,92
255	6523011,95	4957114,76
256	6523001,02	4957127,75
257	6522982,60	4957177,13
258	6523324,95	4957166,54
259	6523292,47	4957193,18
260	6523274,00	4957198,99
261	6523157,93	4957226,38
262	6523064,86	4957240,24

Broj tačke	y	x

3. KOORDINATE TAČAKA PLANIRANIH GRANICA PARCELA

SPISAK KOORDINATA TAČAKA GRANICA PARCELA

ZONING PLAN "PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

Broj tačke	y	x
1	6523153,93	4956953,86
2	6523151,27	4956958,12
3	6523145,76	4956963,83
4	6523167,41	4956961,57
5	6523163,22	4956951,22
6	6523161,44	4956946,46
7	6523157,79	4956946,25
8	6523091,44	4957156,24
9	6523089,97	4957145,59
10	6522990,35	4957235,49
11	6522971,61	4957242,52
12	6522952,61	4957248,80
13	6522933,40	4957254,42
14	6522923,68	4957256,80
15	6522913,93	4957259,09
16	6522906,27	4957260,74
17	6522883,24	4957264,98
18	6522860,04	4957268,15
19	6522851,17	4957269,15
20	6523059,25	4957217,80
21	6523032,25	4957222,01
22	6523025,74	4957223,21
23	6523019,30	4957224,77
24	6523012,96	4957226,70
25	6523006,74	4957228,97
26	6522845,63	4957274,73
27	6522835,17	4957287,20
28	6523078,79	4957214,76
29	6523081,09	4957240,86
30	6523207,62	4957208,25
31	6523187,46	4957210,12
32	6523099,85	4957238,06
33	6523158,38	4957229,34
34	6523140,18	4957232,06
35	6523206,56	4957224,56
36	6523369,73	4957095,48
37	6523355,37	4957103,80
38	6523281,43	4957168,51
39	6523293,76	4957195,92
40	6523308,64	4957135,93
41	6523314,80	4957147,73
42	6523311,98	4957184,12
43	6523386,63	4957086,44
44	6523412,16	4957124,62
45	6523402,68	4957078,06
46	6523428,44	4957116,58
47	6523418,81	4957069,79
48	6523443,95	4957107,40
49	6523328,45	4957171,97
50	6522897,41	4957240,88
51	6522900,39	4957245,71
52	6523105,67	4957200,46
53	6523099,61	4957161,50
54	6523086,51	4957163,54
55	6523078,38	4957164,81
56	6523065,80	4957166,09
57	6523087,77	4957203,24
58	6523081,71	4957164,29
59	6523071,96	4957205,70
60	6523056,78	4957208,07
61	6523052,40	4957179,87
62	6523031,13	4957188,16
63	6522966,82	4957121,49
64	6522951,58	4957118,11
65	6522988,59	4957085,35
66	6522976,47	4957078,31
67	6523001,45	4957047,17
68	6523006,26	4957053,00
69	6522689,54	4957295,69
70	6522689,54	4957297,01
71	6522803,85	4957243,96
72	6522778,03	4957253,01
73	6522710,29	4957339,60
74	6522722,41	4957318,51
75	6522726,07	4957311,46
76	6522730,46	4957300,55
77	6522675,47	4957323,26
78	6522680,60	4957322,67
79	6522685,65	4957321,58
80	6522690,57	4957320,00
81	6522695,32	4957317,95
82	6522699,38	4957315,82
83	6522592,49	4957350,81
84	6522601,10	4957381,25
85	6522842,41	4957269,83
86	6522821,93	4957294,43
87	6522815,32	4957304,41
88	6522807,48	4957319,83
89	6522803,69	4957327,83
90	6522799,16	4957338,17
91	6522721,28	4957305,17
92	6522725,70	4957303,00
93	6523208,87	4957187,88
94	6523206,02	4957188,61
95	6523395,51	4956952,52
96	6523409,53	4956968,67
97	6523631,88	4956764,10
98	6523631,67	4956772,89
99	6523632,42	4956779,74
100	6523633,81	4956787,83
101	6523636,01	4956795,76
102	6523656,82	4956765,38
103	6523664,11	4956789,65
104	6523681,65	4956754,38
105	6523692,79	4956780,25
106	6523702,80	4956741,84
107	6523719,33	4956770,99
108	6522947,52	4957155,63
109	6522944,94	4957158,14
110	6522927,59	4957171,47
111	6522966,31	4957122,78
112	6522962,66	4957130,37
113	6523009,85	4957057,14
114	6523007,01	4957059,71
115	6522999,72	4957068,52
116	6523098,91	4957007,42
117	6523086,94	4957027,37
118	6523076,64	4957037,89
119	6523062,71	4957042,63
120	6523039,12	4957044,86
121	6523032,54	4957045,91
122	6523026,15	4957047,76
123	6523148,13	4956950,92
124	6523143,49	4956957,08
125	6523129,04	4956970,43
126	6523122,56	4956976,86
127	6523117,24	4956982,52
128	6523110,87	4956989,85
129	6523105,07	4956997,64
130	6523004,95	4957072,38
131	6522983,10	4957105,45
132	6522978,78	4957112,49
133	6522974,95	4957119,81
134	6522962,37	4957145,98
135	6523034,73	4957052,08
136	6523030,70	4957053,10
137	6523026,77	4957054,48
138	6523075,84	4957045,71
139	6523069,73	4957047,94
140	6523063,32	4957049,10
141	6523045,50	4957050,79
142	6523099,91	4957018,40
143	6523092,51	4957030,71
144	6523090,27	4957034,04
145	6523087,69	4957037,11
146	6522903,69	4957251,06
147	6522909,56	4957249,59
148	6523275,77	4957159,92
149	6523272,25	4957161,23
150	6523153,40	4957191,84
151	6523141,38	4957194,61
152	6523129,80	4957196,70
153	6523305,53	4957123,20
154	6523302,61	4957126,71
155	6523299,78	4957131,28
156	6523296,58	4957137,37
157	6523293,02	4957144,15
158	6523242,44	4957056,40
159	6523237,61	4957056,43
160	6523496,95	4956840,70
161	6523491,69	4956843,03
162	6523469,08	4956849,39
163	6523462,97	4956851,29
164	6523102,16	4957211,12
165	6523103,33	4957237,54

Broj tačke	y	x
166	6522705,72	4957340,83
167	6523133,45	4956975,21
168	6523127,30	4956981,31
169	6523121,29	4956987,71
170	6523175,68	4957091,18
171	6523167,42	4957095,85
172	6523160,57	4957099,63
173	6523184,80	4957083,81
174	6523182,79	4957085,67
175	6523225,67	4957062,90
176	6523221,12	4957064,55
177	6523211,69	4957068,50
178	6523204,59	4957071,78
179	6523020,04	4957162,28
180	6523028,42	4957157,72
181	6522692,76	4957295,25
182	6522707,17	4957287,33
183	6522694,01	4957312,47
184	6522742,18	4957268,05
185	6522749,22	4957283,85
186	6522724,68	4957277,69
187	6522731,79	4957293,66
188	6522713,98	4957302,64
189	6522767,79	4957339,27
190	6522755,05	4957339,27
191	6523120,79	4957208,23
192	6523121,69	4957234,81
193	6523139,27	4957205,15
194	6523234,64	4957212,22
195	6523227,45	4957184,34
196	6523253,61	4957207,34
197	6523246,13	4957178,28
198	6523296,55	4957156,93
199	6523377,29	4957141,58
200	6523338,84	4957113,40
201	6523361,39	4957152,27
202	6523322,30	4957122,99
203	6523344,88	4957161,90
204	6523340,17	4957164,25
205	6522638,02	4957330,48
206	6522646,16	4957357,47
207	6522506,56	4957431,79
208	6522501,47	4957414,12
209	6522513,00	4957410,80
210	6522908,10	4957243,77
211	6523860,14	4956847,39
212	6523845,47	4956839,02
213	6523802,61	4956784,83
214	6523793,13	4956809,16
215	6523823,03	4956795,04
216	6523809,42	4956818,45
217	6523858,97	4956816,45
218	6522416,53	4957311,31
219	6522396,34	4957310,64
220	6523598,79	4956768,24
221	6523605,96	4956802,38
222	6522395,99	4957330,42

Broj tačke	y	x
223	6522374,21	4957311,30
224	6522376,60	4957331,18
225	6522352,09	4957316,45
226	6522357,27	4957336,75
227	6523253,67	4957058,69
228	6523266,75	4957064,87
229	6523280,60	4957069,07
230	6523294,92	4957071,18
231	6523309,39	4957071,17
232	6523338,86	4957068,96
233	6523175,64	4956963,82
234	6523169,81	4956950,29
235	6523165,07	4956937,58
236	6523307,51	4957064,78
237	6523290,22	4957064,17
238	6523273,34	4957060,33
239	6523257,49	4957053,38
240	6523243,22	4957043,58
241	6523232,34	4957034,49
242	6523223,30	4957027,59
243	6523212,65	4957020,92
244	6523204,57	4957014,68
245	6523198,53	4957006,46
246	6523179,40	4956971,02
247	6523376,33	4957058,66
248	6523367,77	4957060,28
249	6523244,22	4957052,60
250	6523228,17	4957039,48
251	6523210,46	4957027,16
252	6523204,41	4957023,22
253	6523199,92	4957019,22
254	6523196,03	4957014,63
255	6523192,81	4957009,55
256	6523172,94	4956972,73
257	6522875,83	4957145,47
258	6522822,40	4957183,44
259	6523016,02	4957052,66
260	6522759,72	4957259,82
261	6522762,68	4957266,80
262	6522763,23	4957271,67
263	6522762,68	4957275,32
264	6522760,73	4957279,49
265	6522741,78	4957287,75
266	6522690,78	4957313,91
267	6522658,04	4957323,25
268	6522604,41	4957342,20
269	6522593,52	4957346,76
270	6523359,43	4957060,91
271	6523059,97	4957244,00
272	6523157,50	4957201,10
273	6523143,68	4957204,35
274	6523131,35	4957206,58
275	6523098,68	4957211,67
276	6523317,80	4957125,68
277	6523313,25	4957129,52
278	6523305,43	4957142,02
279	6523301,29	4957149,91

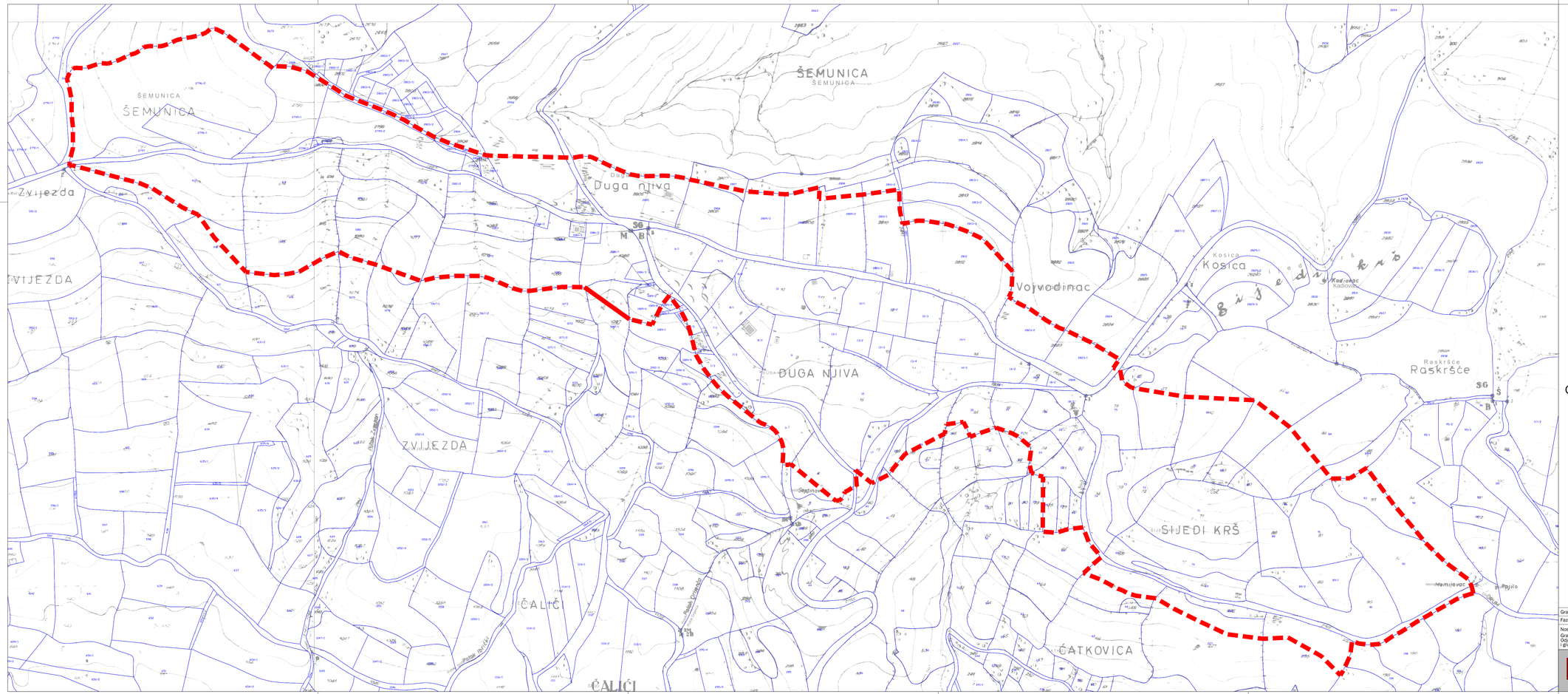
Broj tačke	y	x
280	6523298,65	4957154,26
281	6523293,51	4957160,34
282	6523290,24	4957163,22
283	6523286,69	4957165,74
284	6523282,90	4957167,88
285	6523278,90	4957169,61
286	6523274,75	4957170,91
287	6523264,39	4957173,58
288	6523244,83	4957178,62
289	6523273,40	4957202,24
290	6523210,76	4957218,37
291	6523050,49	4957167,65
292	6523047,27	4957151,46
293	6523031,10	4957160,25
294	6523022,09	4957165,15
295	6523037,30	4957211,10
296	6523009,74	4957200,48
297	6522765,34	4957277,89
298	6522781,33	4957272,34
299	6522786,84	4957270,43
300	6522687,81	4957315,16
301	6522682,52	4957316,69
302	6522677,09	4957317,60
303	6522671,58	4957317,87
304	6522660,20	4957317,77
305	6522738,05	4957296,38
306	6523185,63	4957193,86
307	6523177,42	4957195,98
308	6523661,55	4956765,63
309	6523701,18	4956743,46
310	6523724,02	4956720,67
311	6523336,75	4957062,60
312	6522958,45	4957139,13
313	6522976,86	4957103,13
314	6522974,30	4957107,26
315	6522961,52	4957147,75
316	6522959,07	4957152,16
317	6522956,12	4957156,26
318	6522952,72	4957159,99
319	6522948,90	4957163,29
320	6522934,68	4957174,22
321	6522943,89	4957240,99
322	6522983,11	4957227,59
323	6523030,71	4957212,13
324	6523025,41	4957213,05
325	6523020,14	4957214,23
326	6523015,60	4957215,45
327	6523011,93	4957216,56
328	6523004,60	4957218,86
329	6523104,13	4957255,63
330	6523100,65	4957255,98
331	6523150,38	4957104,51
332	6523143,94	4957106,83
333	6523138,64	4957108,41
334	6523131,69	4957110,16
335	6523180,60	4957087,69
336	6523176,41	4957090,66

Broj tačke	y	x
337	6523049,18	4957146,44
338	6522753,69	4957261,72
339	6522758,76	4957256,40
340	6522762,12	4957255,42
341	6523354,65	4957157,03
342	6523373,20	4957143,93
343	6523388,90	4957134,90
344	6523395,78	4957132,50
345	6523460,32	4957097,70
346	6523827,57	4956828,81
347	6523841,54	4956806,18
348	6522388,11	4957310,37
349	6522357,10	4957314,75
350	6522332,82	4957322,99
351	6522334,86	4957342,88
352	6523588,61	4956769,52
353	6523564,57	4956780,82
354	6523572,00	4956807,76

Broj tačke	y	x

Broj tačke	y	x

III. GRAFIČKI DIO



S

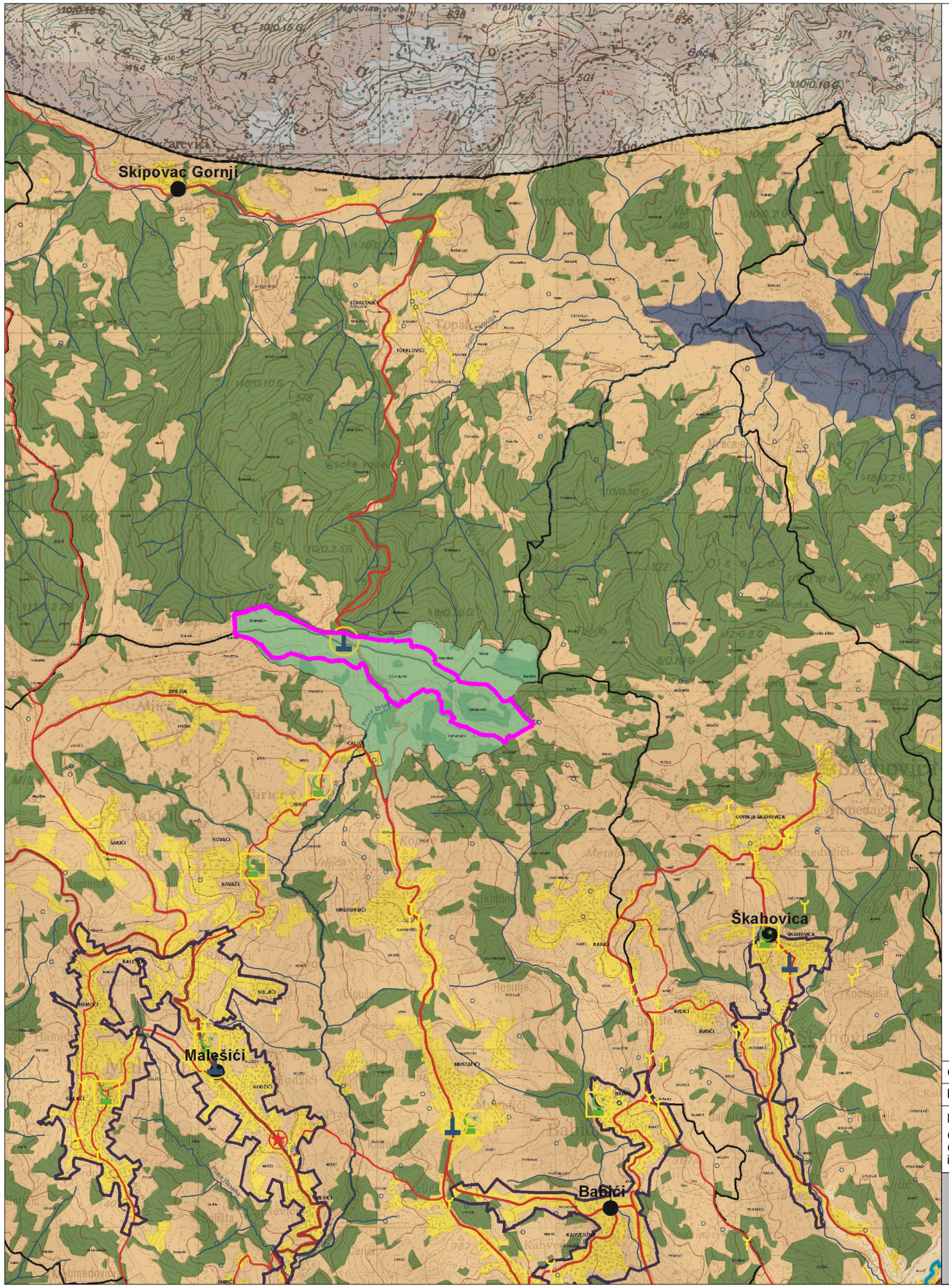
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA, P= 35,91 ha

Grafički prilog:	GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građevine	Odgovorni planer:	Gordan Milinković, dipl.inž.geod.	
	Izrada priloga:	Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Pespalj, geod.tehn.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine		PRILOG BR: 0.1. RAZMJERA 1:2000	



S

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE GRAČANICA 2006-2026.

Projekcija razvoja prostornih sistema - osnova prostornog razvoja okoline

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA
- Granica općine
- Granice naseljenih mjesta
- Centar općine
- Centri naseljenih mjesta
- Granice urbanih područja
- Šumsko zemljište
- Agrozona 1 (I - IVa kategorija boniteta)
- Agrozona 2 (IVb, V i VI kategorija boniteta)
- Agrozona 3 (VII i VIII kategorija boniteta)
- Građevinsko zemljište
- Privredne zone
- Rekreacione zone
- Brza cesta planirana
- Magistralne ceste
- Magistralne ceste planirane
- Regionalne ceste
- Regionalne ceste planirane
- Lokalne ceste
- Lokalne ceste planirane
- Nekategorisane ceste
- Željeznička pruga
- Vodotoci
- Planirana akumulacija

Prirodno naslijeđe

- Područje Soko, Monj, Sjedi Krš
- Rijeka Sokoluša, Džakulska, Lukavička
- Gradski parkovi

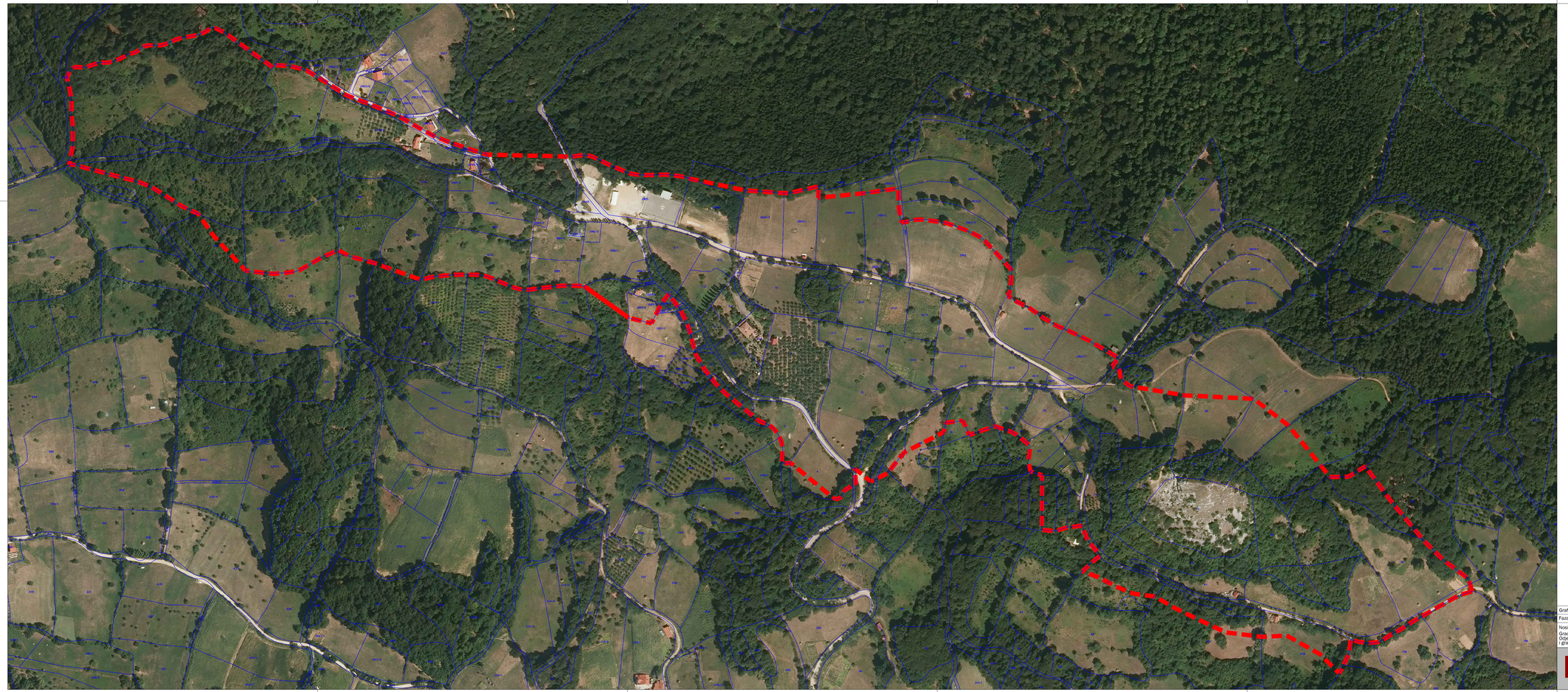
Objekti kulturno-historijskog i graditeljskog naslijeđa

- Spomenici NOB
- Spomenici domovinskog rata

Grafički prilog:	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE GRAČANICA 2006-2026.		
Faza izrade: **ELABORAT**	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer: Izrada priloga:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Badža, dipl.inž.arh.	

URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
jun 2024. godine

PRILOG BR: 2.
RAZMJERA 1:25000



S

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

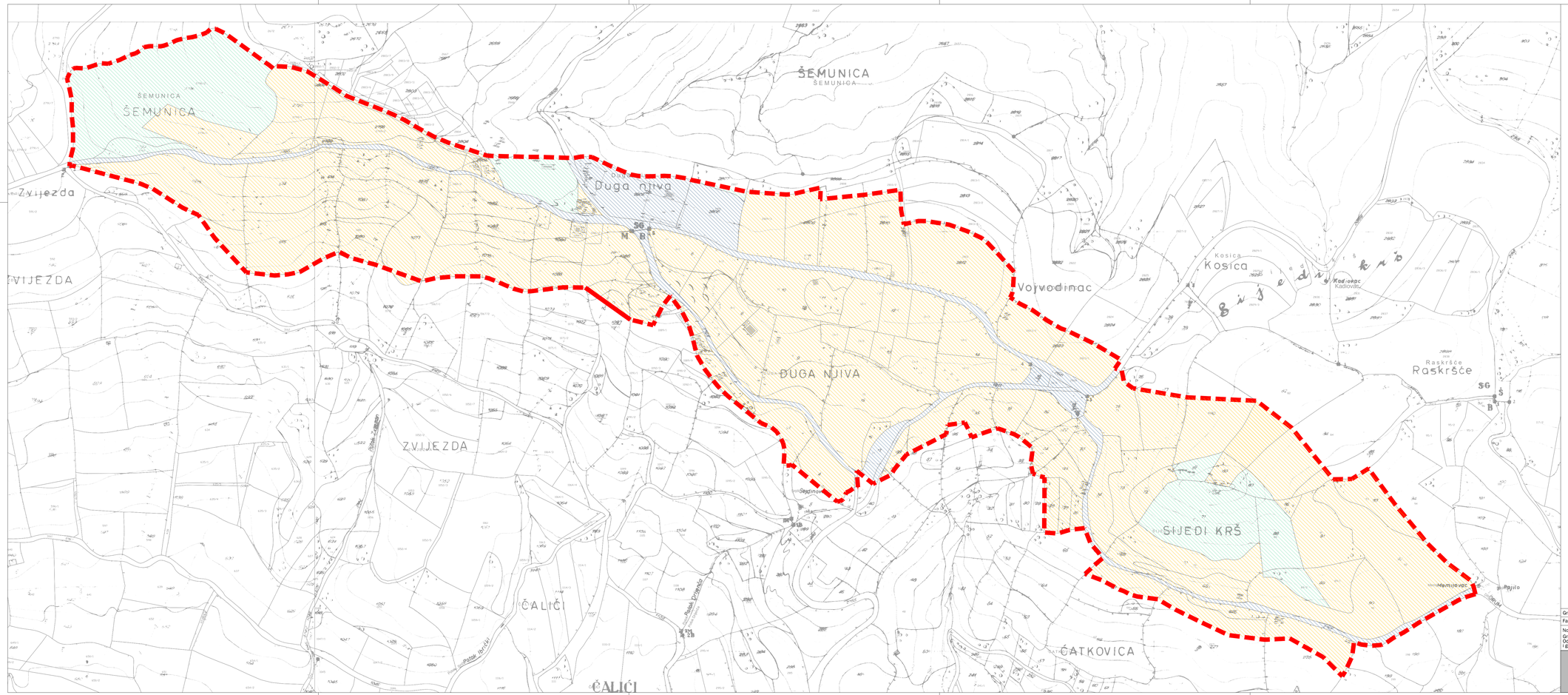
PRIKAZ PROSTORNE CIJELINE - ORTOFOTO SNIMAK

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA, P= 35,91 ha

POSTOJEĆE GRANICE KATASTARSKIH ČESTICA

Grafički prilog:	PRIKAZ PROSTORNE CIJELINE - ORTOFOTO SNIMAK		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer:	Gordan Milinković, dipl.inž.geod.	
	Izrada priloga:	Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Pespalj, geod.tehn.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
	URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine		PRILOG BR: 3.1. RAZMJERA 1:2000



S

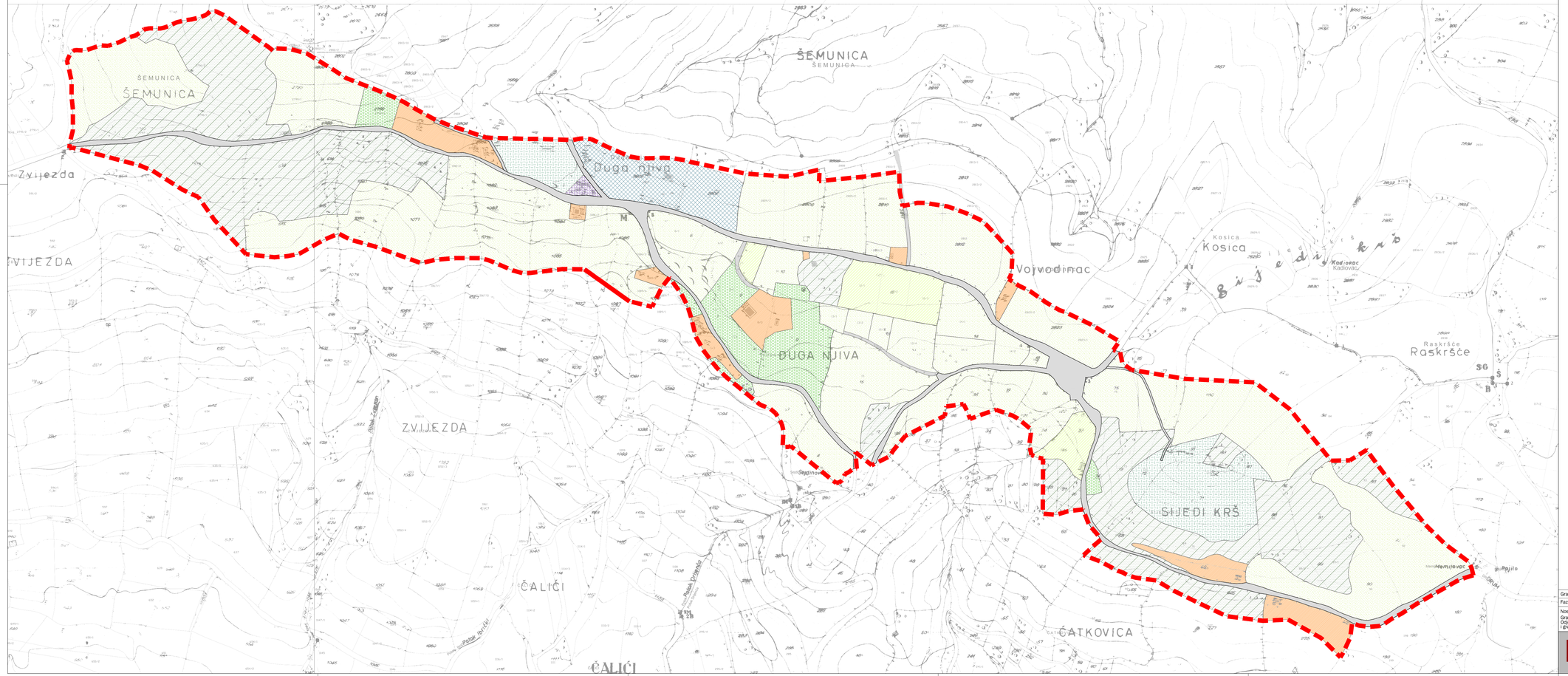
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

KARTA VLASNIČKE STRUKTURE

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA
- JAVNA SVOJINA
- JAVNA SVOJINA (TUZLA ŠIP Šumski pogon Gračanici
- PRIVATNA SVOJINA

Grafički prilog:	KARTA VLASNIČKE STRUKTURE		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.	
	URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine		PRILOG BR: 3.2. RAZMJERA 1:2000



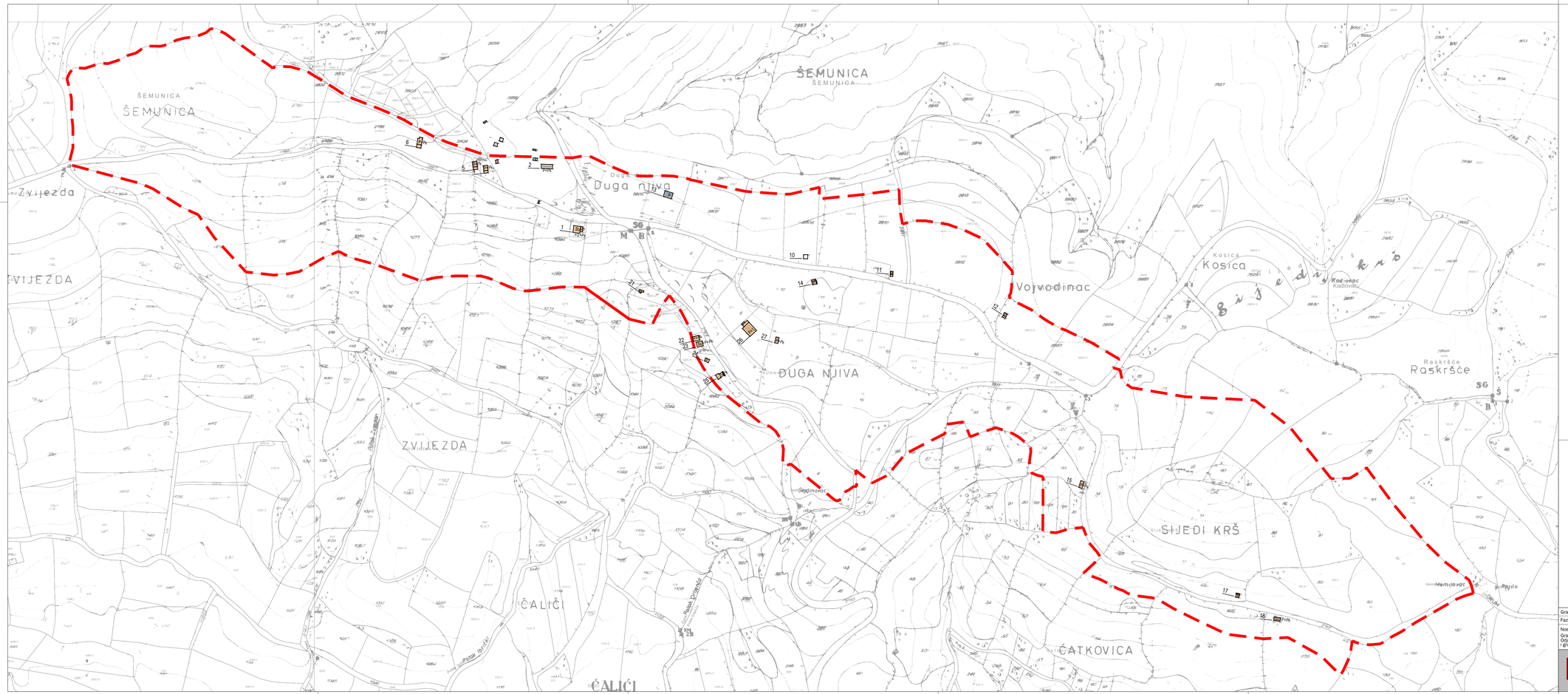
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

KARTA POSTOJEĆE NAMJENE POVRŠINA

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
- INDIVIDUALNI STAMBENI I VIKEND OBJEKTI
- SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
- IZLETNIČKE POVRŠINE
- SPOMEN OBILJEŽJE
- ŠUMSKE POVRŠINE
- VOĆNJACI
- PAŠNJACI
- RATARSKE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Grafički prilog:	KARTA POSTOJEĆE NAMJENE POVRŠINA		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građevine	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrda-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 3.3. RAZMJERA 1:2000



S

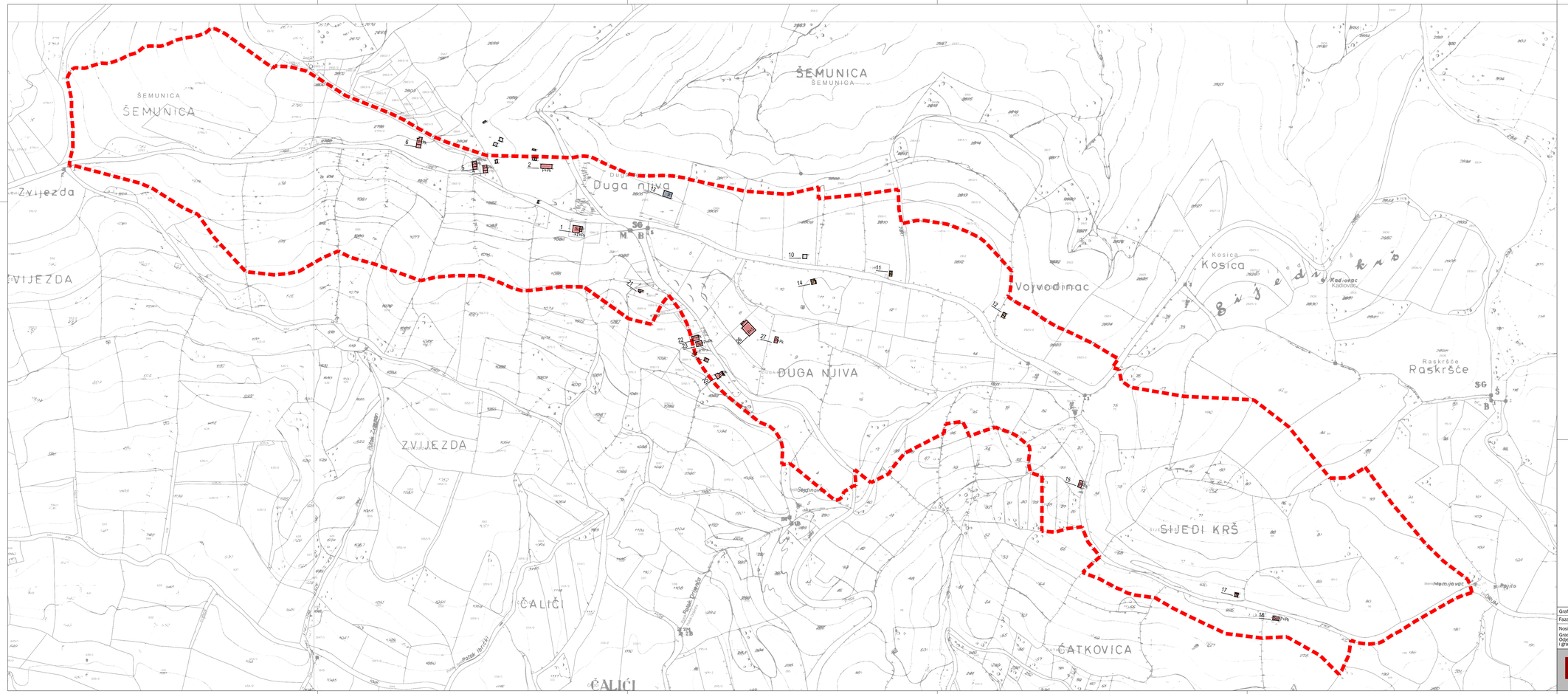
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

KARTA POSTOJEĆE NAMJENE I SPRATNOSTI OBJEKATA

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA
- P+Pk — SPRATNOST OBJEKTA
- 1 — BROJ OBJEKTA
- VIKENDICA
- BINA
- LOVAČKI DOM
- BUNKER - NADZEMNI DIO
- TEMELJ

Grafički prilog:	KARTA POSTOJEĆE NAMJENE I SPRATNOSTI OBJEKATA		
Faza izrade: **ELABORAT**	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 3.4. RAZMJERA 1:2000



S

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

KARTA POSTOJEĆEG BONITETA OBJEKATA

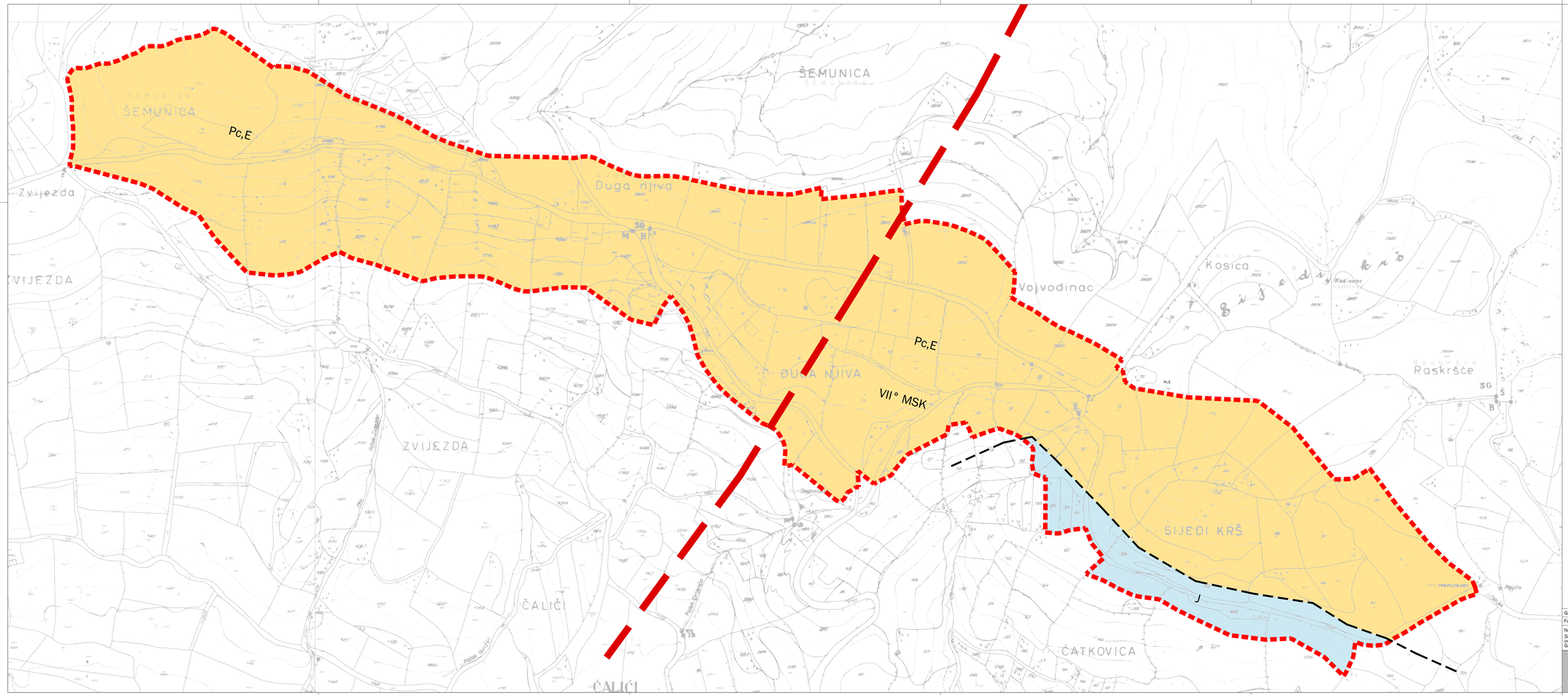
LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA
- P+Pk — SPRATNOST OBJEKTA
- 1 — BROJ OBJEKTA

BONITET OBJEKATA

- DOBRO
- SREDNJE
- LOŠE
- TEMELJ

Grafički prilog:	KARTA POSTOJEĆEG BONITETA OBJEKATA		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građevine	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 3.4 RAZMJERA 1:2000



ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA ZONING PLANA
P= 35,91 ha

LITOLOŠKI SASTAV I VAŽNIJA INŽENJERSKOGEOLOŠKA SVOJSTVA

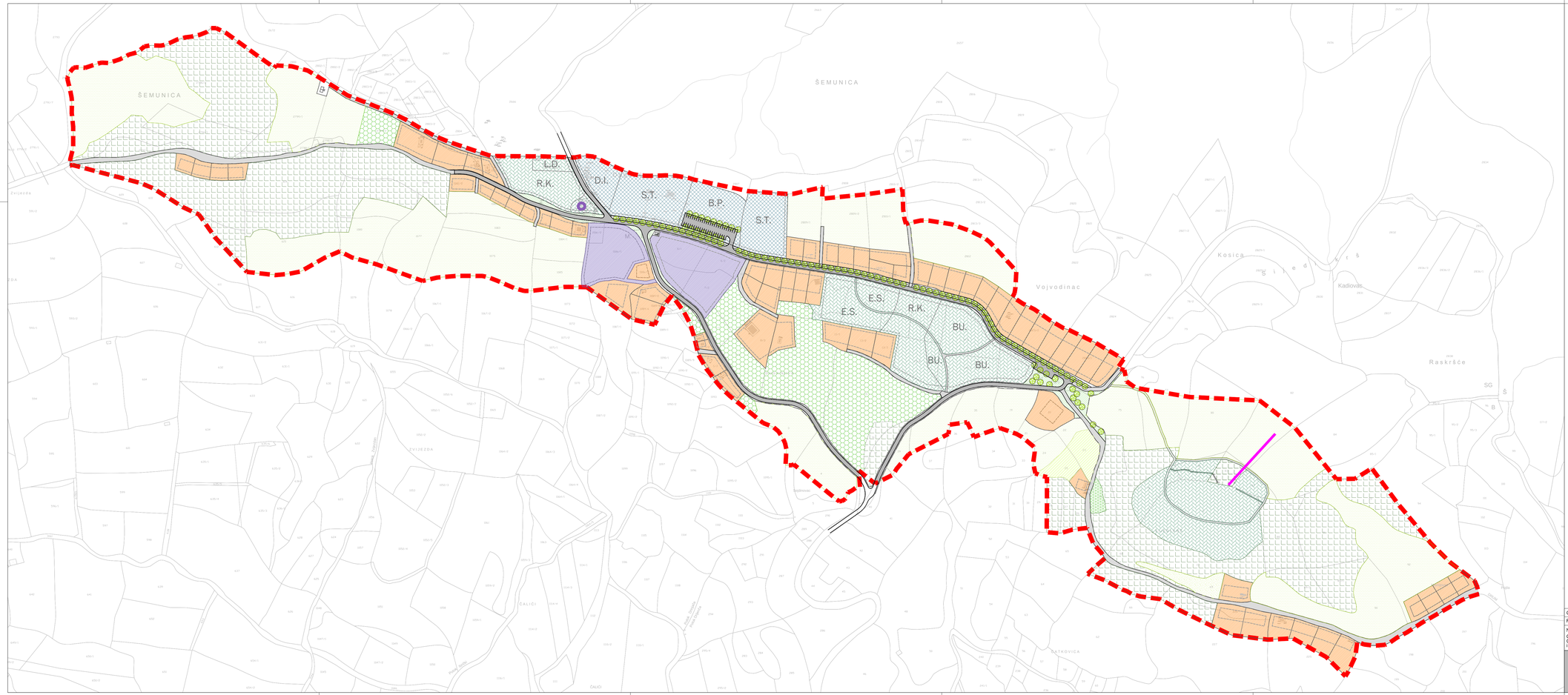
STAROST	OZNAKA I SIMBOL	NAZIV I LITOLOŠKI SASTAV KOMPLEKSA	VAŽNIJA SVOJSTVA KOMPLEKSA
PALEOGEN	Pc,E	PALEOCENSKE TVOREVINE: masivni do bankoviti krečnjaci, alevroliti, glinci, lapori pješčari	Sedimenti su heterogeni po svom sastavu. Različito uslojene stijene, različitih fizičkih osobina.
JURA	J	OFIOLITSKI MELANŽ: pješčari, glinci, rožnjaci, silifikovani krečnjaci, olistofiti magmatskih stijena	Heterogeni po svom sastavu. Različito uslojen kompleks, tektonski poremećen i različitih fizičkih osobina.

GRANICA GEOLOŠKOG KOMPLEKSA

PRETPOSTAVLJENI RASJED

I=VII °MSK-64 MAKSIMALNI OČEKIVANI INTENZITET POTRESA ZA POVRATNI PERIOD OD 500 GODINA

Grafički prilog:		INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA	
Faza izrade:	ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.
Nosilac pripreme: Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Grad Gračanica		Odgovorni planer:	Danijela Simić, dipl.prostorni planer
		Izrada priloga:	Danijela Simić, dipl.prostorni planer
		Direktor:	Snežana Mrda-Badža, dipl.inž.arh.
		M.P.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine		PRILOG BR: 4. RAZMJERA 1:2000	



S

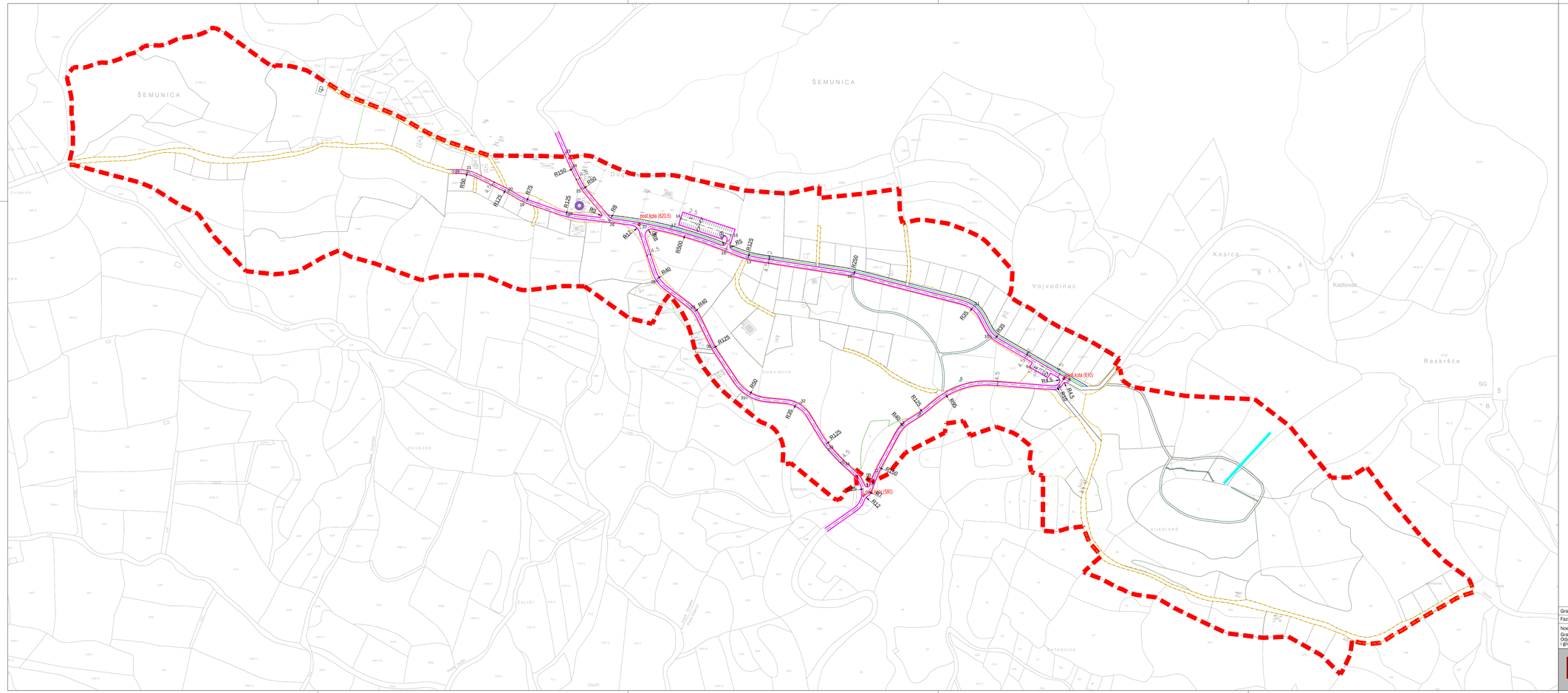
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
- VIKEND OBJEKTI
- SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
- D.I. DJEČIJE IGRALIŠTE
- S.T. SPORTSKI TERENI
- B.P. "BOULDERING PARK"
- IZLETNIČKE POVRŠINE
- L.D. LOVAČKI DOM SA PRATEĆIM OBJEKTIMA
- R.K. POVRŠINE ZA ROŠTILJ I KAMPOVANJE NA OTVORENOM
- E.S. ETNO SELO
- B.U. BUNGALOVI
- HOTELSKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
- SPOMEN OBILJEŽJE
- ŠUMSKE POVRŠINE
- VOĆNJACI
- LIVADE
- RATARSKE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- ZELENILO SAOBRAĆAJNIH KORIDORA
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- "ZIP LINE"

Grafički prilog:	OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE		
Faza izrade:	**ELABORAT**		
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 5. RAZMJERA 1:2000



Koordinate tačaka

	Y	X		Y	X
1	6523164.91	4956946.46	18	6522802.73	4957267.84
2	6523170.39	4956961.15	19	6522749.77	4957286.2
3	6523201.2	4957018.25	20	6522731.51	4957297.07
4	6523221.24	4957029.44	21	6522683.44	4957320.73
5	6523270.71	4957070.8	22	6522665.18	4957320.56
6	6523387.36	4957062.08	23	6522800.3	4957342.41
7	6523394.03	4957073.58	24	6522807.95	4957324.95
8	6523399.88	4957070.18	25	6522820.36	4957300.57
9	6523353.36	4957087.05	26	6522852.56	4957262.2
10	6523307.35	4957123.86	27	6522887.46	4957257.44
11	6523288.09	4957160.5	28	6522908.99	4957189.87
12	6523142.38	4957198.03	29	6522954.46	4957154.92
13	6523017.32	4957217.5	30	6522975.71	4957110.75
14	6522937.17	4957264.64	31	6523015.62	4957050.35
15	6522997.14	4957244.83	32	6523080.62	4957044.2
16	6522991.5	4957227.77	33	6523113.81	4956988.93
17	6522925.72	4957253.92	34	6523131.24	4956972.82

S

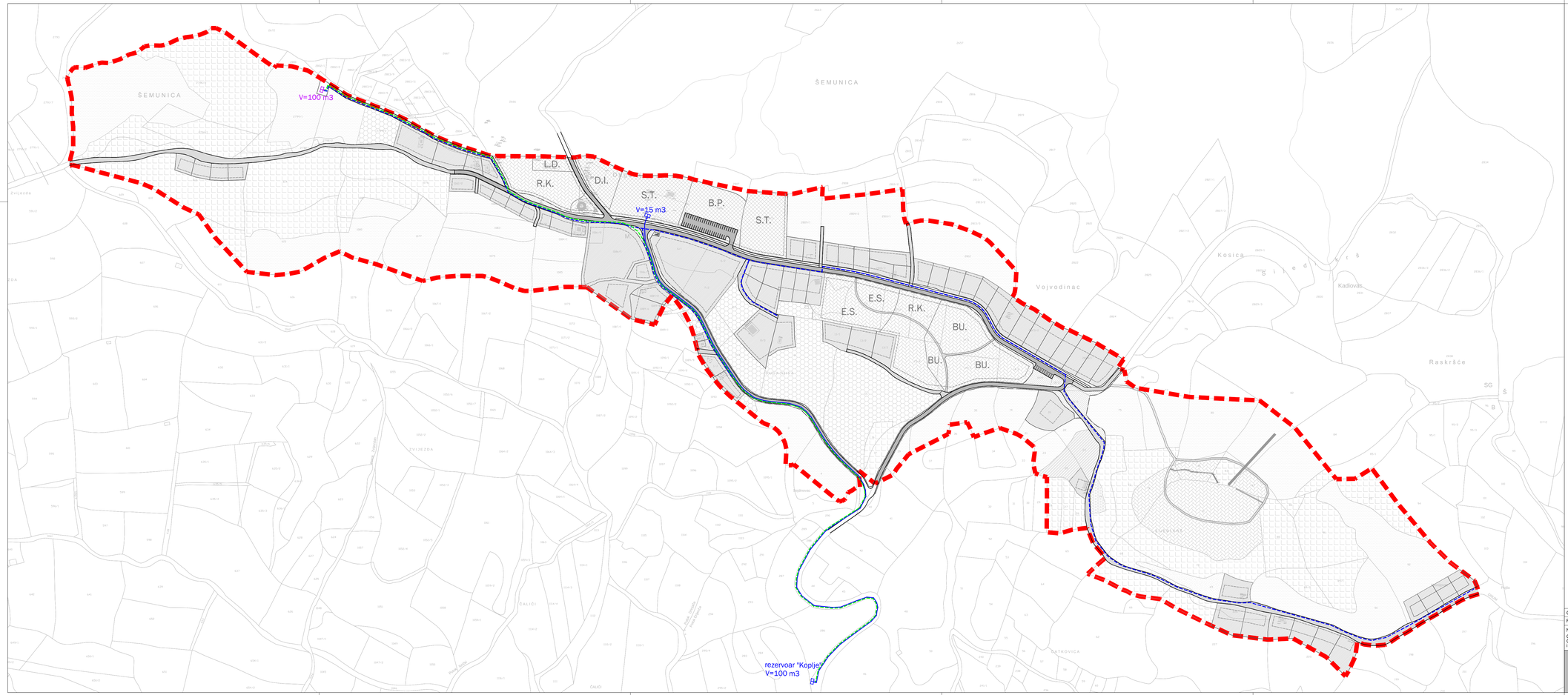
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
- KOLOVOZ
- TROTOAR
- ZELENILO
- REGULACIONA LINIJA
- "ZIP LINE"

Grafički prilog:	PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građevine	Odgovorni planer:	Vladimir Borisavljević, dipl.inž.saob.	
	Izrada priloga:	Sonja Rapajić, dipl.inž.arh. Vladimir Borisavljević, dipl.inž.saob.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Bađa, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 06. RAZMJERA 1:2000



S

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

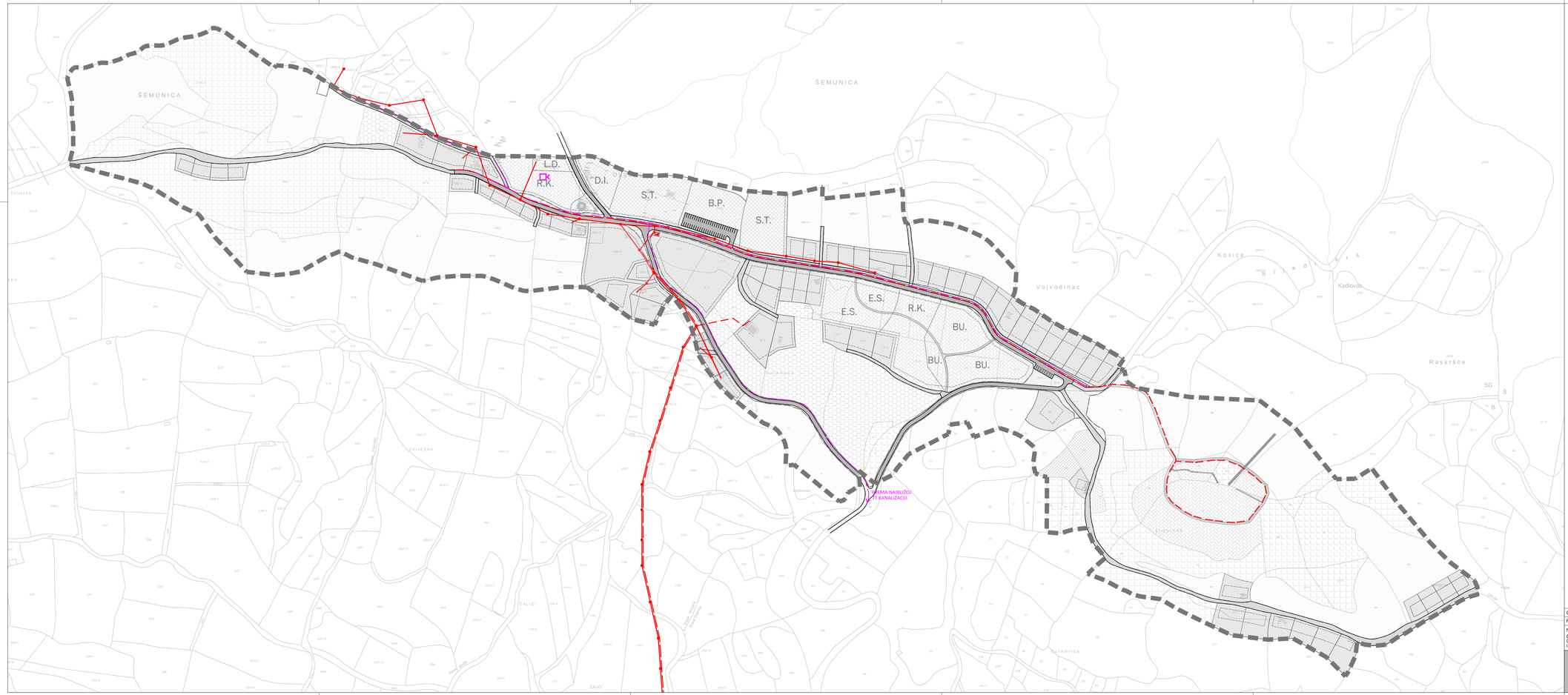
PLAN INFRASTRUKTURE
-hidrotehnika-

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

STANJE	PLAN
REZERVOAR	
VODOVOD	
POTISNI CJEVOVOD	

Grafički prilog:	PLAN INFRASTRUKTURE-hidrotehnika		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima: Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Mirjam Savić, dipl.inž.građ.		M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Izrada priloga: Mirjam Savić, dipl.inž.građ.		
	Direktor: Snežana Mrđa-Badža, dipl.inž.arh.		
	URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine		PRILOG BR: 07. RAZMJERA 1:2000



S

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

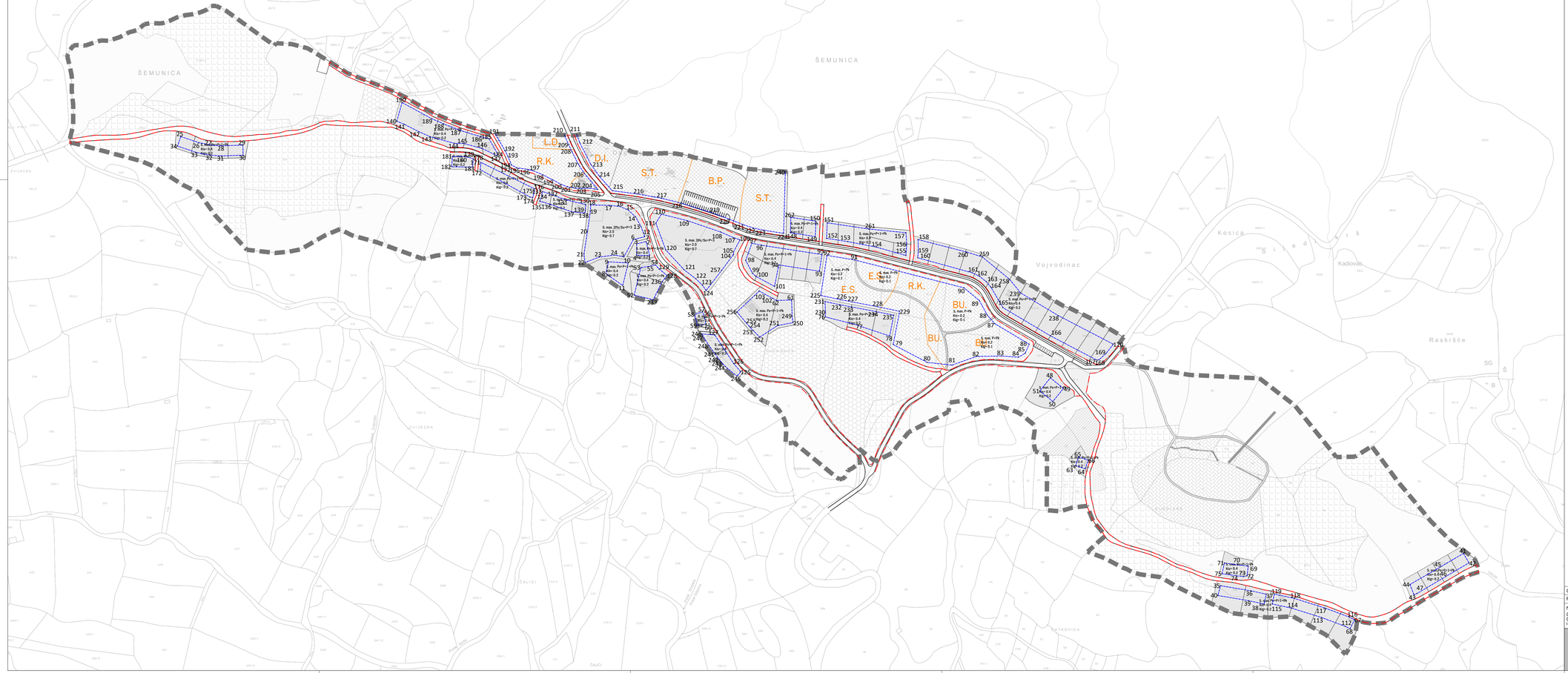
PLAN INFRASTRUKTURE
-elektroenergetika i telekomunikacije-

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

STANJE	PLAN
TRAFOSTANICA	
10(20) kV DALEKOVOD	
NN NADZEMNI VOD	
NN KABL	
BAZNA STANICA	
TT KABL	

Grafički prilog:	PLAN INFRASTRUKTURE-elektroenergetika i telekomunikacije		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer:	mr Milan Pržulj, dipl.inž.el.	
	Izrada priloga:	mr Milan Pržulj, dipl.inž.el.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Badža, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 08. RAZMJERA 1:2000



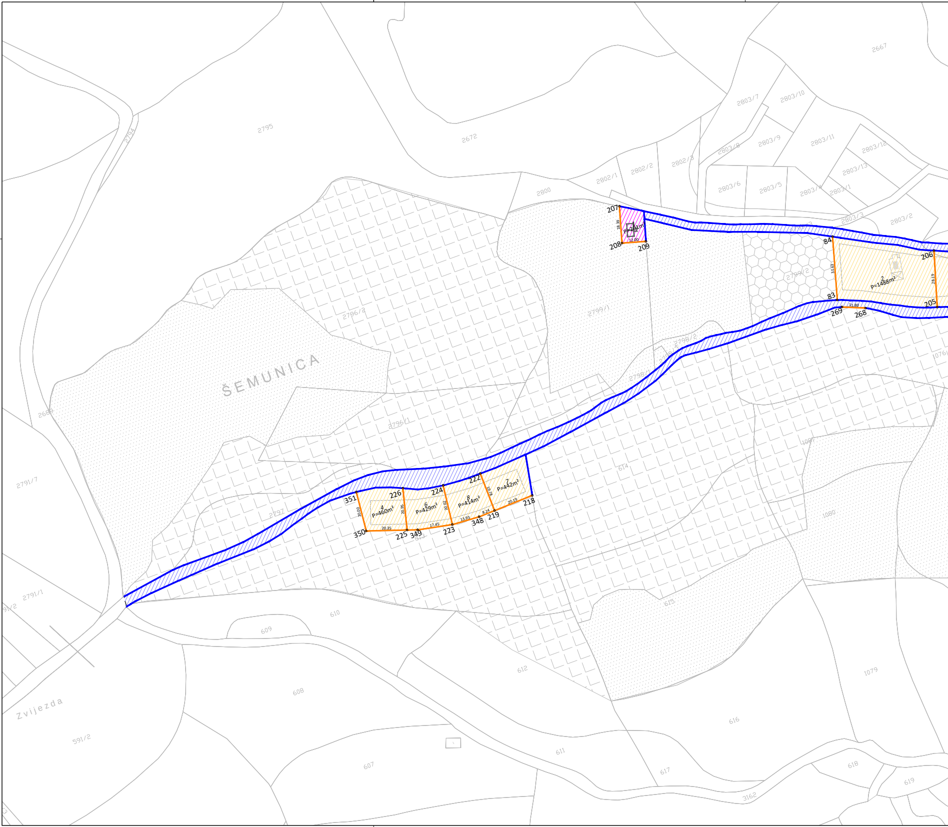
ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

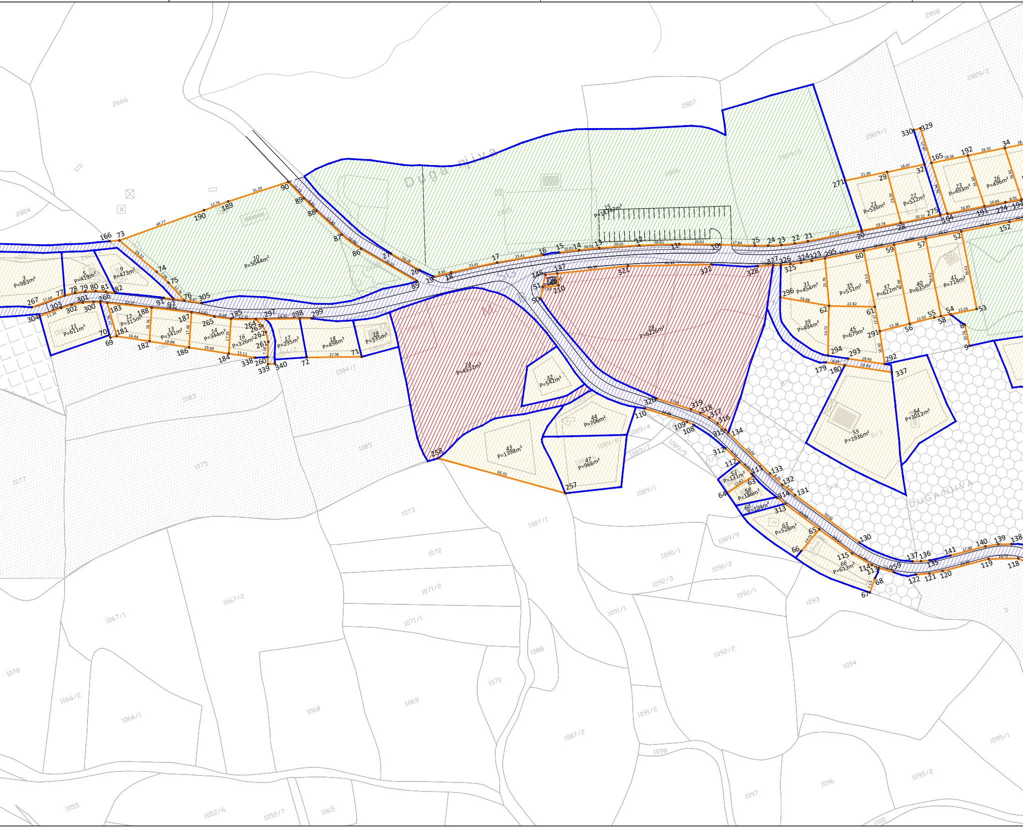
PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA

LEGENDA

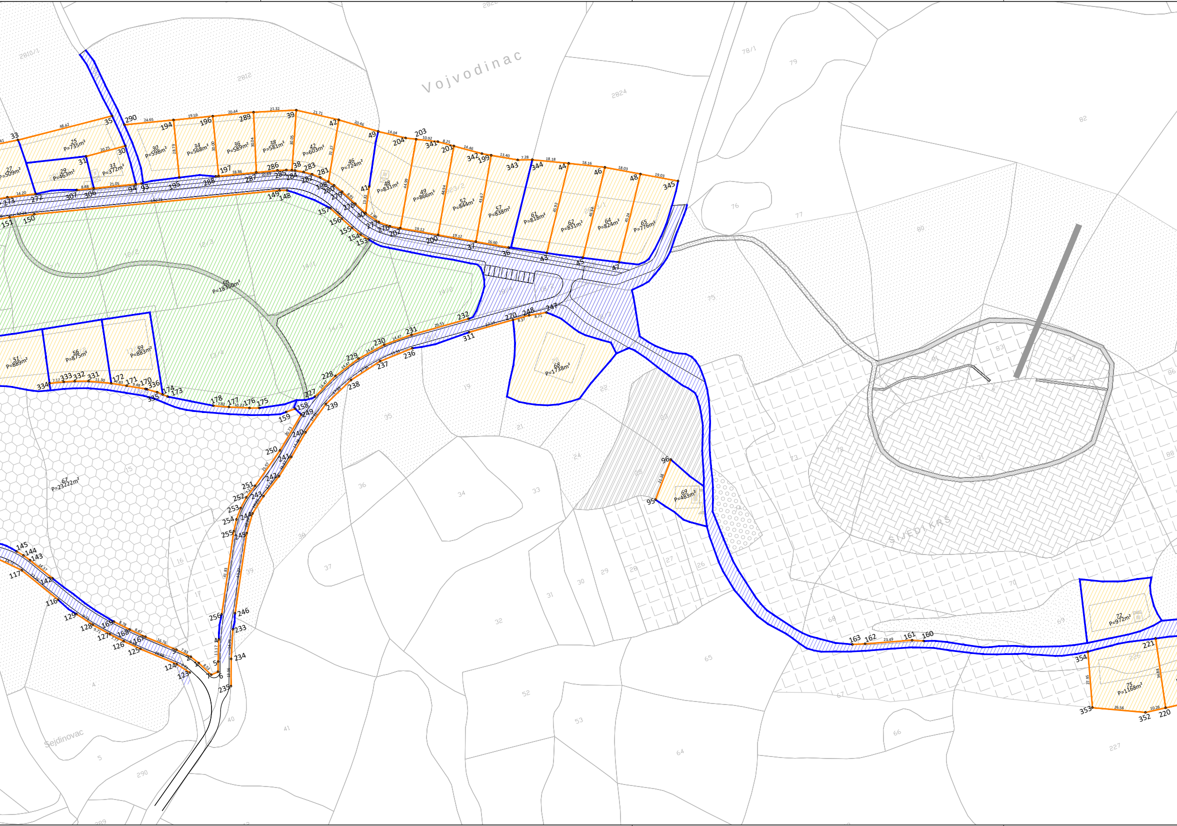
- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
- GRAĐEVINSKE LINIJE ZONE GRAĐENJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA MEDUZONA
- S. max — MAKSIMALNA SPRATNOST
- Kis — KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE
- Kig — KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE
- 1 - 262 TAČKE GRAĐEVINSKIH LINIJA ZONE GRAĐENJA

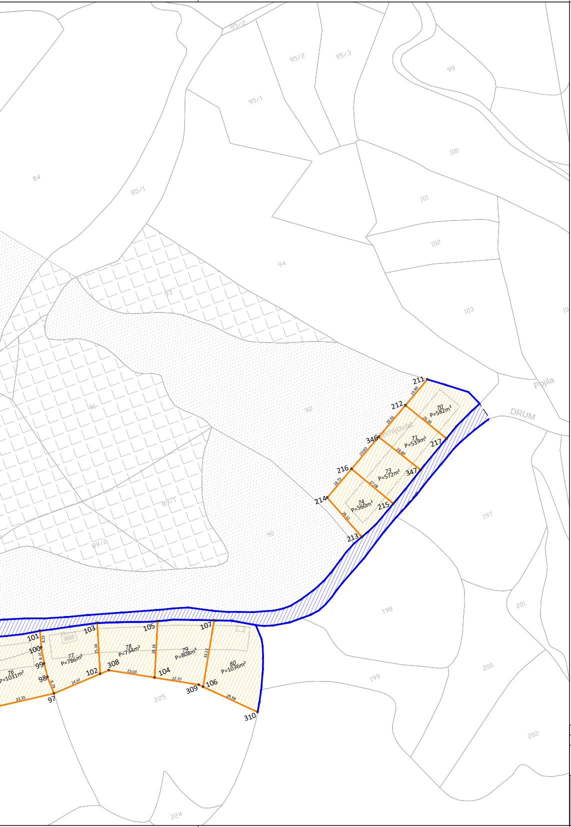
Grafički prilog:	PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA		
Faza izrade: ELABORAT	Rukovodilac radnog tima:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	M.P.
Nosilac pripreme: Grad Gračanica, Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje	Odgovorni planer:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh.	
	Izrada priloga:	Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Paspalj, geod. tehn.	
	Direktor:	Snežana Mrđa-Badža, dipl.inž.arh.	
URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA jun 2024. godine			PRILOG BR: 09. RAZMJERA 1:2000


ŠEMUNICA
Zvijezda
2795
2794
2672
2667
2800
2802/1
2802/2
2802/3
2803/7
2803/10
2803/8
2803/9
2803/11
2803/12
2803/13
2803/6
2803/5
2803/4
2803/1
2803/3
2803/2
2799/1
2799/2
2798/2
2798
2796/2
2796/1
2797
2689
2791/7
2791/1
591/2
614
613
610
609
608
607
611
612
615
616
617
618
619
3162
1076
1081
1080
1079
207
208
209
1
P=201m²
18.39
12.00
84
83
206
205
269
268
2
P=1488m²
31.63
28.19
11.80
351
350
226
225
349
224
223
222
348
219
218
4
P=460m²
6
P=429m²
8
P=414m²
7
P=442m²
20.00
20.35
20.95
17.45
20.02
13.93
8.24
19.78
20.19



Duga njiva
DUGA NJIVA
3 P=983m²
5 P=419m²
9 P=473m²
10 P=5044m²
11 P=611m²
12 P=315m²
13 P=341m²
14 P=344m²
16 P=326m²
17 P=295m²
18 P=498m²
19 P=335m²
21 P=536m²
22 P=512m²
23 P=493m²
26 P=496m²
28 P=6226m²
31 P=454m²
32 P=542m²
34 P=4522m²
35 P=551m²
37 P=622m²
39 P=494m²
40 P=635m²
41 P=714m²
43 P=1398m²
44 P=706m²
45 P=679m²
47 P=966m²
53 P=131m²
54 P=1013m²
55 P=1936m²
58 P=186m²
60 P=104m²
63 P=528m²
66 P=613m²
2666
2804
2807
2808
2809/1
2809/2
2809/3
1055
1052/6
1052/7
1065
1066/1
1066/2
1067/1
1067/2
1068
1069
1070
1071/1
1071/2
1072
1073
1075
1077
1078
1083
1084/1
1085
1087/1
1087/2
1088
1089/1
1089/4
1089/5
1089/7
1089/9
1090/1
1090/2
1091/1
1091/2
1092/1
1092/2
1092/3
1093
1094
1095/1
1095/2
1096
1097
1098
1100


Vojvodinac
SIJEDI KRŠ
Sejdinovac
27 P=509m²
25 P=735m²
29 P=463m²
33 P=372m²
30 P=598m²
34 P=568m²
36 P=589m²
38 P=581m²
42 P=603m²
46 P=724m²
48 P=831m²
49 P=866m²
52 P=844m²
57 P=838m²
61 P=818m²
62 P=831m²
64 P=824m²
65 P=776m²
50 P=18360m²
51 P=889m²
56 P=875m²
59 P=883m²
68 P=1738m²
69 P=483m²
67 P=23222m²
72 P=972m²
75 P=1168m²


85/2
95/2
95/3
99
95/1
100
84
85/1
101
102
94
93
103
Pojila
DRUM
91
92
emijovac
89/1
90
89/2
197
198
201
199
200
225
202
224
211
16.89
212
70
P=582m²
26.30
20.61
346
71
P=539m²
217
20.90
26.60
216
73
P=572m²
347
18.75
27.08
214
74
P=560m²
215
26.12
213
101
8.23
100
8.21
99
98
8.79
97
33.35
76
P=1031m²
103
77
P=786m²
25.34
102
24.97
308
78
P=734m²
105
28.16
23.03
104
22.37
79
P=808m²
107
33.51
309
106
80
P=1036m²
29.98
310

ZONING PLAN
"PODRUČJE SIJEDOG KRŠA"

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

━	POSTOJEĆA GRANICA PARCELE
━	PLANIRANA GRANICA PARCELE
▨	GRAĐEVINSKE PARCELE INDIVIDUALNIH STAMBENIH I VIKEND OBJEKATA
▨	GRAĐEVINSKE PARCELE HOTELA
▨	GRAĐEVINSKE PARCELE IZLETNIČKIH I SPORTSKO-REKREATIVNIH POVRŠINA
▨	GRAĐEVINSKE PARCELE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA
▨	GRAĐEVINSKE PARCELE JAVNIH SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA
☐	POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE
1 - 354	TAČKE PLANIRANE GRANICE PARCELE
P=582m²	POVRŠINE PARCELE
1 - 80	BROJ PARCELE

Grafički prilog:		PLAN PARCELACIJE	M.P.
Faza izrade:	**ELABORAT**	Rukovodilac radnog tima: Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Odgovorni planer: Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Izrada priloga: Goran Dimitrić, dipl.inž.arh. Gordan Milinković, dipl.inž.geod. Dalibor Paspalj, geod. tehn.	
Nosilac pripreme: Grad Gračanica Odjeljenje za prostorno uređenje i građenje		Direktor: Snežana Mrđa-Badža, dipl.inž.arh.	

URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA
jun 2024. godine

PRILOG BR: 10.
RAZMJERA 1:1000

S A D R Ž A J

I – AKTI GRADSKOG VIJEĆA

1. Odluka o usvajanju i provođenju Zoning plana „Područje Sijedog krša“
2. Zoning plan „Područje Sijedog krša“

SLUŽBENI GLASNIK GRADA GRAČANICA

BROJ: 8

GODINA: 2024

IZDAJE: GRAD GRAČANICA

UREĐUJE: Služba za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća

TIRAŽ: 30 primjeraka

ADRESA: GRAD GRAČANICA
Služba za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća

TELEFON: 035/700-800
Lokal: 821

FAX: 035/706-679