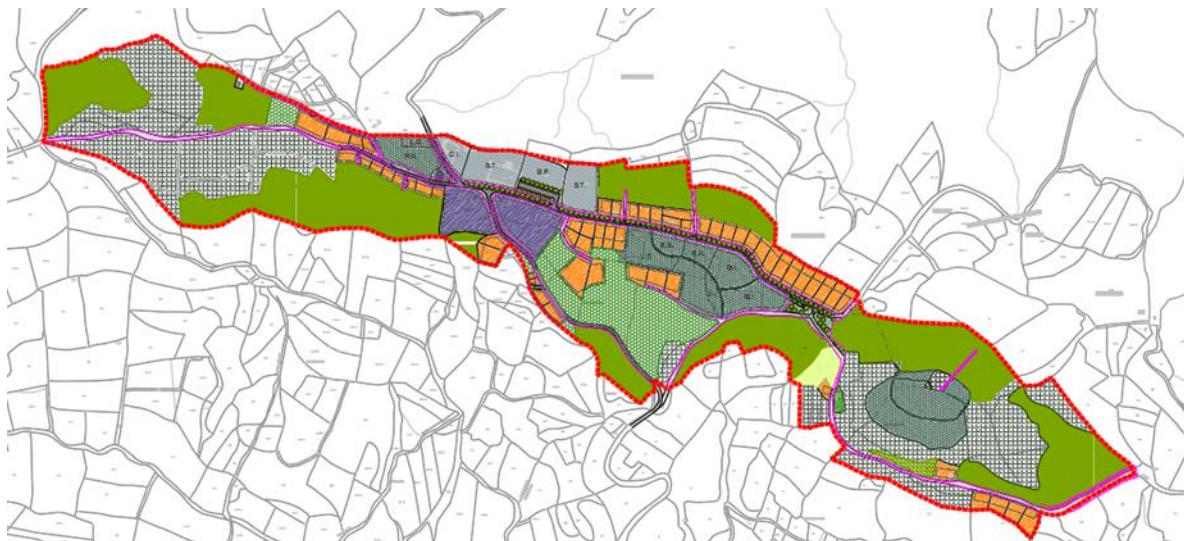




## ZONING PLAN „PODRUČJE SIJEDOG KRŠA“

-nacrt plana-



BANJALUKA, januar, 2024. godine



DOKUMENT: ZONING PLAN  
„PODRUČJE SIJEDOG KRŠA“

NARUČILAC: GRAD GRAČANICA

BR.PROTOKOLA: 947-P/2023

VRSTA DOKUMENTA: ZONING PLAN – nacrt plana

NOSILAC PRIPREME: GRAD GRAČANICA, SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

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

VERIFIKACIJA: GRADSKO VIJEĆE GRADA GRAČANICA NA  
SJEDNICI ODRŽANOJ \_\_\_\_\_ 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.



## SADRŽAJ

### 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 naslijeđa
- 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

- I Definicija pojmova
- II Popis zona sa opisom granica
- III Namjena površina po zonama (dopuštene, uslovno dopuštene i zabranjene namjene)
- IV Uslovi i način gradnje
- V Planirana infrastruktura
- VI Životna sredina
- VII Sistem zelenih površina
- VIII Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- IX Planirani bilansi
- X Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

#### E. DOKUMENTACIJA PLANA

Prilog br. 1 - Tabelarni prikaz valorizacije građevinskog fonda



### 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 građevinskih i regulacionih linija	R 1:2000
10.	Plan parcelacije	R 1:2000



## 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 dokument, kojim se definišu namjene pojedinih površina i propisuju uslovi projektovanja i izgradnje novih odnosno rekonstrukcije postojećih objekata, određuju se lokacijski i urbanističko-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.

### **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.

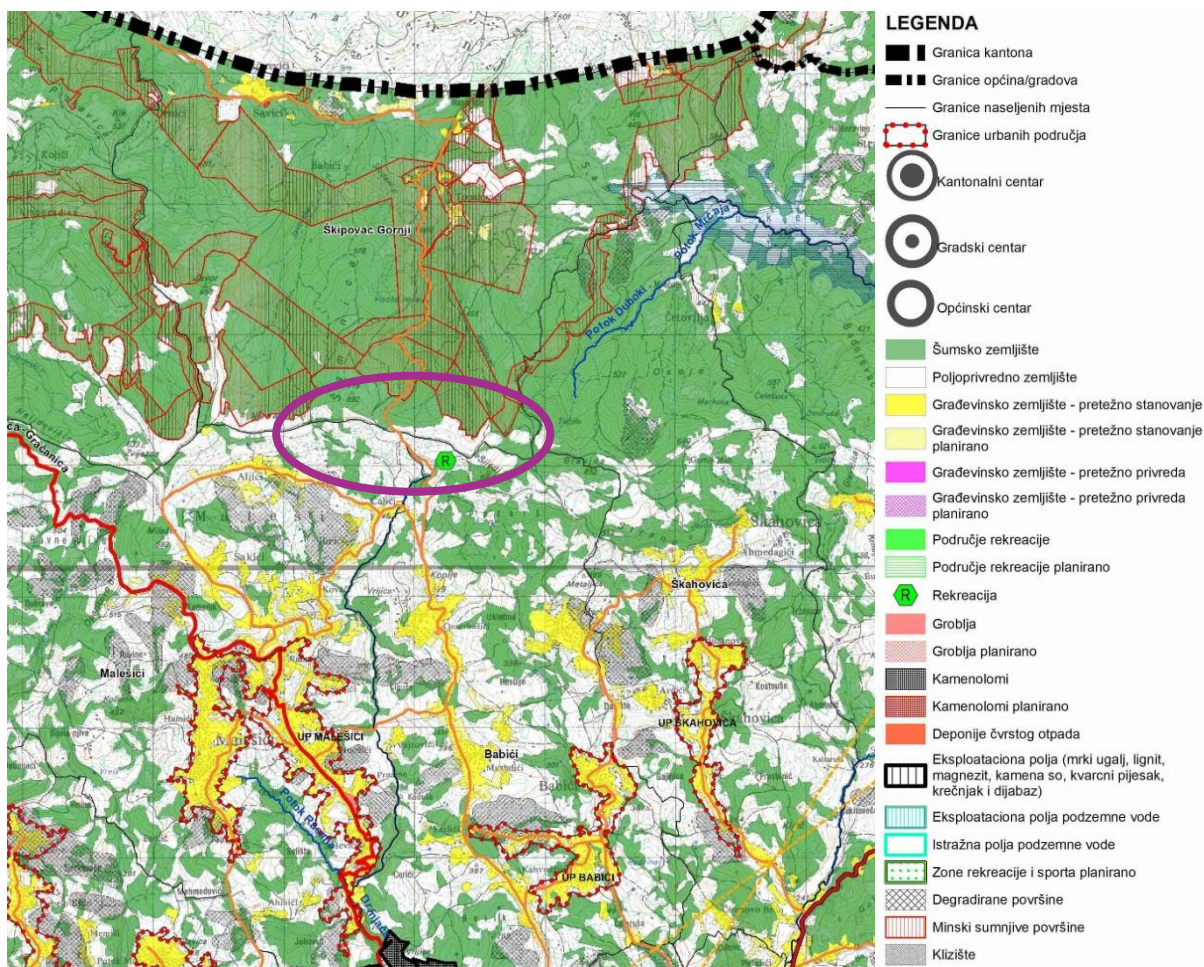
### **4. PODLOGE ZA IZRADU PLANA**

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.

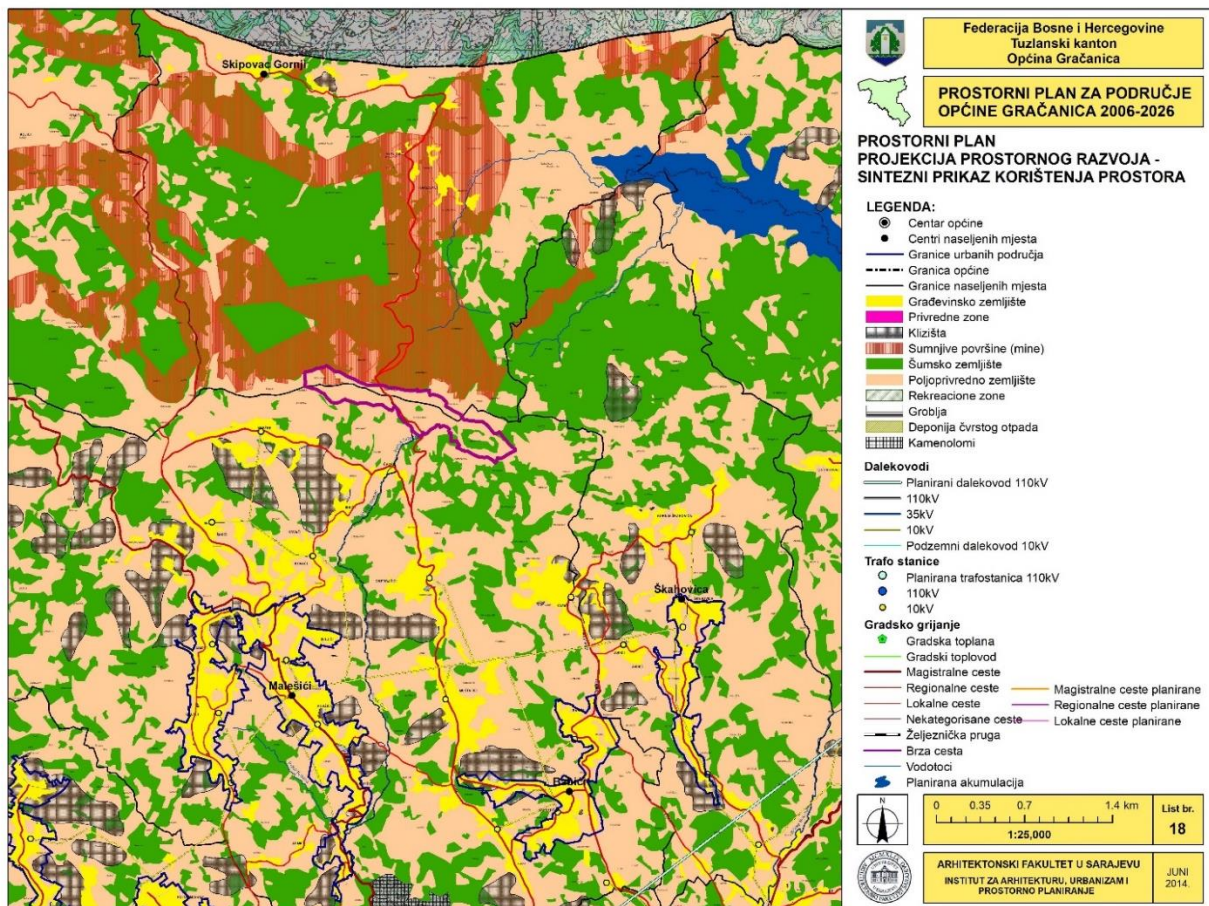


**Slika 1: Izvod iz grafičkog priloga br. 27.4 – Projekcija prostornog razvoja–Sintezni prikaz korištenja prostora grada Gračanica (lokacija plana – ljubičasta kružnica)**

Izvod iz Prostornog plana općine Gračanica 2006-2026

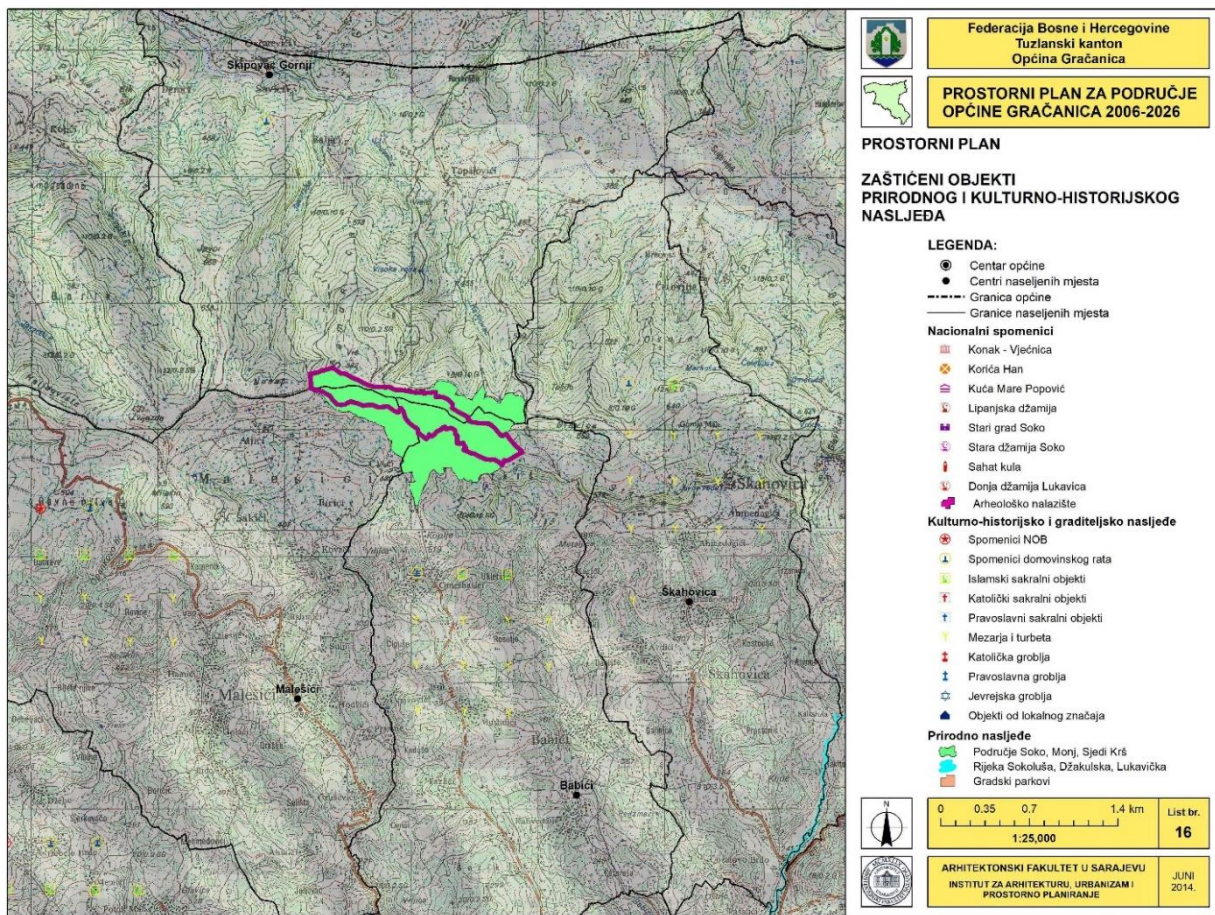
Prostorni plan općine Gračanica 2006-2026 je usvojen 2014. godine, čime je okončan dugogodišnji postupak izrade ovog planskog dokumenta koji je počeo krajem 2000. godine. Područje Sijedog krša se navodi u Prostornom planu općine Gračanica u tekstualnom dijelu i grafičkom prilogu br. 16 – Zaštićeni objekti prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa. 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 priloga 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 i individualnim stambenim 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 izletišta 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 priložima 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. Okružuju 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 diskordantno preko sedimenata jurskog melanža. Debljina naslaga je više stotina metara.

Jurski sedimenti su predstavljeni tvorevinama tektoniziranog melanža u kom prevladaju raznolike sedimente stijene: pješčari, glinci, rožnjaci, silifikovani krečnjaci i olistofiti magmatskih stijena.

### Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

Inženjerskogeološke 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<sup>o</sup> 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 vikendice i individualni stambeni objekti manjih gabarita koji su uglavnom zidane, s kosim krovom, prevladajuće 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 mnm, Sijedi krš 664 mnm).

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 predstavljen 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 (*Quercus - Carpinetum*) kao i šumama bukve (*Fagetum submontanum*). Potrebno je naglasiti da bukove šume na sjevernim padinama Visa predstavljaju granicu sjevernog areala rasprostriranja 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<sup>1</sup> 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 konstatovane šume bukve (*Fagetum submontanum*), dok su ispod samog vrha konstatovane 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.

---

<sup>1</sup> 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 uređenosti u obuhvatu Plana nije zadovoljavajuće. Međutim, najveće površine unutar obuhvata zauzimaju zelene površine: 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.

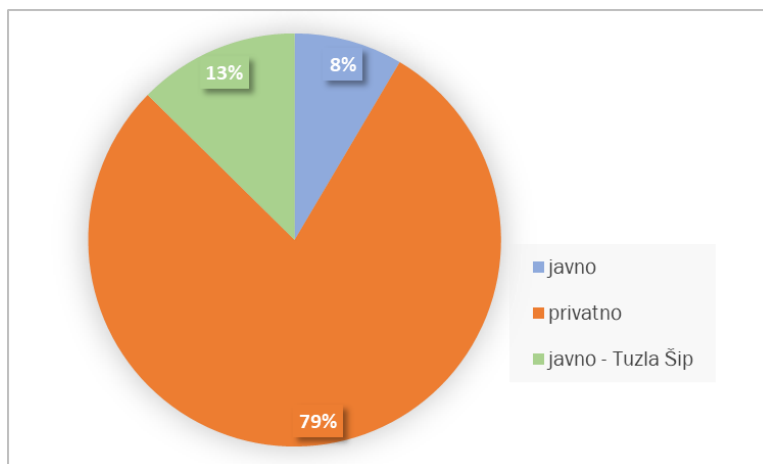
U prostornom obuhvatu definisane su zone u skladu sa lokacijom na kojoj se nalaze.

## **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 regionalnog 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<sup>3</sup>. Prema trenutnom stanju snabdijevanje sanitarnom, pitkom vodom vrši se iz postojećeg rezervoara „Koplje“ pumpnim punjenjem, i potisnim cjevovodom se dovodi u navedeni rezervoar kapaciteta cca 15 m<sup>3</sup>, 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<sup>3</sup> i nalazi se na približnoj visinskoj koti cca 531 m.

Na prostoru Plana nije izgrađen centralni kanizacioni 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 zagađenjem 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 konfiguraciju terena, moguća je pojava privremenih bujičnih vodotokova uslijed većih padavina.

Kvalitet vazduha je dobar, a ima promjenjljive 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 urbanaistički parametri.

Namjena površina	Ukupna pokrivena površina (m <sup>2</sup> )	Bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	Korisna površina (m <sup>2</sup> )
povremeno stanovanje – vikendice:	812,35	1559,73	1247,784
lovački dom:	68,15	136,3	109,04
multifunkcionalni objekat - bina:	71	71	56,80
<b>UKUPNO:</b>	<b>951,5</b>	<b>1767,03</b>	<b>1413,624</b>



POVRŠINA OBUHVATA: 351942,58 m<sup>2</sup>

POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PARCELA: 114820,56 m<sup>2</sup>

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 inženjerskogeoloških, hidrogeoloških, seizmičkih, morfoloških i hidrografskih karakteristika, opremljeno mrežom komunalne infrastrukture i ima direktan pristup postojećem sistemu puteva su "normalni" troškovi. Ako uslovi odstupaju od «normalnih» to označava dodatno povećanje koštanja izgradnje, uređenja i opremanja zemljišta.

Povoljne površine podrazumijevaju one površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu. Nepovoljne površine su one koje podrazumijevaju velika ograničenja pa samim tim i velike troškove u svrhu poboljšanja uslova ugradnje i privođenja i takvih dijelova prostora određenoj namjeni. Uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne manje dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i korišćenja. Predmetni prostor je, s aspekta prirodnih i stvorenih uslova, okarakterisan kao uslovno povoljan 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 pripremu terena i da je prostor u potpunosti u privatnom vlasništvu. Takođe, treba imati u vidu da je riječ o lokaciji koja 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 rješavanjem 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. Stambene 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 aktivirala 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 potrebno je voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja te sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih potreba lokalne zajednice uz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.

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 površina 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,
- Potrebno je planirati uređenje i opremanje zemljišta saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom,
- U sklopu radno-poslovne zone planirati potrebne prateće sadržaje koji doprinose kvalitetnijem nivou uređenja cjelokupne zone, odnosno Plana,
- Organizacija zone i planirane površine građevinskih parcela moraju udovoljiti kriterijuma organizacije planiranih i potencijalnih sadržaja budućih korisnika, što uključuje odgovarajuće veličine funkcionalnih cjelina, fleksibilnost - mogućnost preparcelacije, različite namjene i dr.
- U obuhvatu plana potrebno je:
  - o zadržati izgrađene objekte s postojećom namjenom te odrediti urbanističko-tehničke uslove za intervencije 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 postojeće 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 dendroflora (izrada katastra zelenila i plana sanacije),
- zaštitu prostora potrebno je osigurati odabirom djelatnosti i propisivanjem mjera zaštite, prostornom organizacijom-lociranjem pojedinih sadržaja, određivanjem koeficijena izgrađenost i iskorištenosti u cilju primjerene opterećenosti prostora, odgovarajućem rješenjem odvodne otpadnih voda, korištenjem primarno čistih energenata, opremanjem 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 potrebama 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 koncentrisanim izvorima zagađivanja (predtretman, prikupljanje i prečišćavanje otpadnih 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 treba 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,
    - sprječavanjem 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 kanaliziranje 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 upotrebni, 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 upotrebne 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 nivou 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 energetsom 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 objekata privremenog stanovanja, kao i saobraćajne površine (kolovozi, parkinzi, trotoari i sl). Pored toga definisane su zone zelenih površina, šumskih, poljoprivrednih i izletničkih prostora.

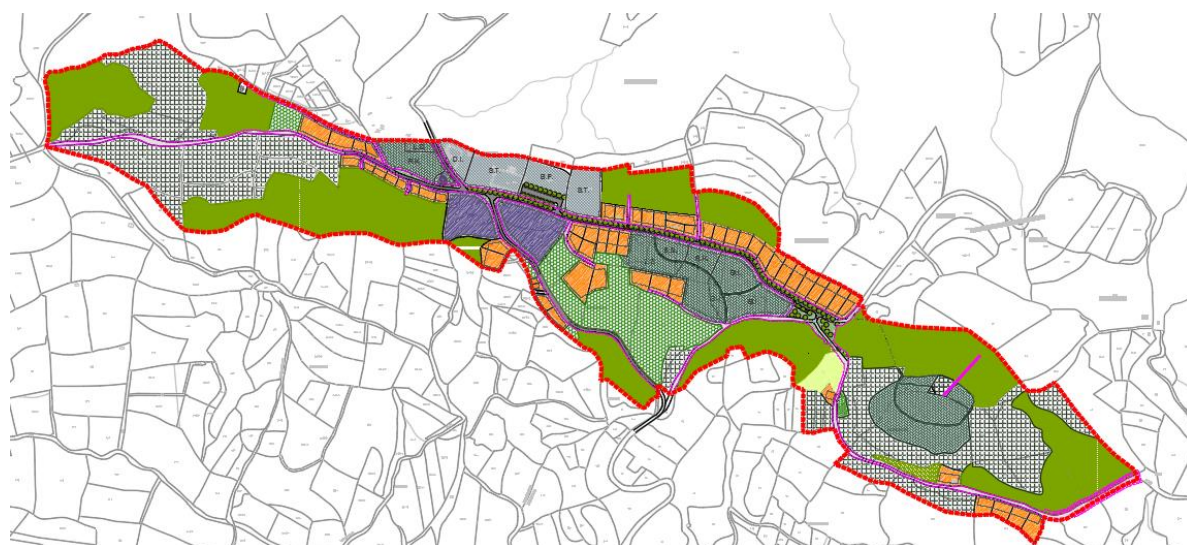
Urbana oprema i mobilijar (kao što su klupe, stalci za bicikle, nadstrešnice, turistička signalizacija, elementi dječjih igrališta ne predstavljaju predmet Zoning plana, već se postavljaju na osnovu idejnog projekta.

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

- Zona VISO – Zona vikend i individualnih stambenih 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 VISO – Zona vikend i individualnih stambenih objekata** – zauzima ukupnu površinu od oko 3,85 ha što čini oko 10,7 % ukupne površine obuhvata zoning plana. Parcele navedenih sadržaja su uglavnom locirane u centralnom i krajnjem južnom dijelu Plana. Parcele vikend i individualnih stambenih objekata imaju direktnu vezu na javne saobraćajne površine i uglavnom su ovičene 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 1,13 ha, što čini oko 3,1% 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 ovičena 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 ovičena 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 23,3 ha, što predstavlja oko 65 % 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 koje sa svojim pripadajućim parcelama zauzimaju površinu manju od 0,a % 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 u kombinaciji sa individualnim stanovanjem, 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 i individualnih stambenih objekata**

Zona je namijenjena izgradnji vikend objekata i jednim manjim dijelom individualnih stambenih objekata. U skladu sa navedenim definisane su i veličine građevinskih parcela. Planirano je ukupno 58 građevinskih parcela za objekte naveden 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 m<sup>2</sup> pa do cca 1300 m<sup>2</sup>. Planom je ostavljena mogućnost ukрупnjavanja i usitnjavanja (ne manje od 300 m<sup>2</sup>) parcela u okviru navedene zone.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti i izgrađenosti i to za zonu individualnih stambenih objekata ( $K_{is}=0,6$ ;  $K_{ig}=0,3$ ), a za zonu vikend objekata ( $K_{is}=0,4$ ;  $K_{ig}=0,2$ ), 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 individualnih stambenih 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 5064 i 6226 m<sup>2</sup>. Planom je ostavljena mogućnost usitnjavanja (ne manje od 2500 m<sup>2</sup>) parcela u okviru navedene zone.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti i izgrađenosti ( $K_{is}=2,0$ ;  $K_{ig}=0,5$ ), 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 bunker, 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 mobilijara (klupe, kante za otpatke i sl.), „zip line“-a, elemenata avantura parka i sl.

Za navedenu zonu definisani su maksimalni koeficijent iskorišćenosti ( $K_{is}=0,2$ ;  $K_{ig}=0,1$ ), dok je maksimalna spratnost objekata u okviru predmetne zone P+Pk (prizemlje i potkrovlje). Maksimalna površina objekta 200m<sup>2</sup>

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, stambenih, 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 namijenjenih 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 bunker, 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 prostora 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, stambenih, 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 indirektno konverzije, poštujući 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 dendroflora 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 vlasništvu, 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<sup>2</sup>. 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 i stanovanja 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 izgrađenosti parcele iznosi 0.3, a maksimalni koeficijent iskorišćenosti 0,6.

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

#### **4.1 Zona vikend i individualnih stambenih objekata**

##### *Oblik i veličina građevinske parcele*

U zoni vikend i individualnih stambenih 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 100m<sup>2</sup>, a maksimalna 1300m<sup>2</sup>. Ostavlja se mogućnost usitnjavanja građevinskih čestica s tim da je minimalna površina građevinske čestice za navedenu namjenu cca 300 m<sup>2</sup>. Pored toga ostavlja se mogućnost spajanja više građevinskih čestica iste namjene u jednu.

##### *Površine za izgradnju*

Maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.3, dok je maksimalan koeficijent iskorišćenosti parcele 0,6 za zone predviđene za izgradnju individualnih stambenih objekata. 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 saglasnost 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 podrumске 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 čestice određeni su u skladu sa zatečenim uslovima na terenu, te smjernicama za izradu Plana. Za planirane sadržaje definisane su građevinske parcele površine od 5064 i 6226 m<sup>2</sup>. Planom je ostavljena mogućnost usitnjavanja (ne manje od 2500 m<sup>2</sup>) 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 tradicionalnog 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 Regulative 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 vodi prema 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, mirujuć) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga, najmanje, do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko tehničkim uslovima.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova.
- Dimenzioniranje saobraćajnih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje.
- Površine namijenjene za kolski saobraćaj ovičavati 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, pješačkih staza i pješačkih 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<sup>3</sup>. 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<sup>3</sup>, s tim da će se zapremina tačno utvrditi prilikom izrade projektne dokumentacije. Iz planiranog rezervoara 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 razlijevaju 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 upravljanja 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 elektro-distribucija. Napajanje pomenute trafostanice izvesti sa planirane trafostanice čija gradnja je planirana 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 svjetilkama, 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 zavistiti 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 instalirati 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 korišćenje 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 isporučioaca 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 m<sup>3</sup> 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, skverovi 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 pejzažne 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 najjistureniju liniju objekta koji se gradi, a što će utvrditi nadležni organ u skladu 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 i individualnih stambenih objekata:

Površina zone:	3 850 m <sup>2</sup>
Koeficijent izgrađenosti:	0,30(0,20)
Koeficijent iskorišćenosti:	0,60(0,40)
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	8 986 m <sup>2</sup>
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	17 972 m <sup>2</sup>

### Zona hotela:

Površina zone:	11 300 m <sup>2</sup>
Koeficijent izgrađenosti:	0,5
Koeficijent iskorišćenosti:	2,0
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	5 650 m <sup>2</sup>
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	22 600 m <sup>2</sup>

### Zona izletničkih površina:

Površina zone:	13 447 m <sup>2</sup>
Koeficijent izgrađenosti:	0,10
Koeficijent iskorišćenosti:	0,20
Maksimalna površina zemljišta pod svim objektima:	1345 m <sup>2</sup>
Ukupna maksimalna BGP -a svih objekata:	2690 m <sup>2</sup>

## 10. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### 1. UVOD

Kako bi se planirani lokalitet radne zone 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.



## **E. PRILOZI**



**1. PRILOG TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE GRAĐEVINSKOG FONDA**

**III. GRAFIČKI DIO**