



SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE VISOKO

GODINA LI

Visoko, Ponedjeljak 27. novembar 2017. godine

BROJ 11

130.

Na osnovu člana 37. stav 7. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 22. Statuta općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 1/11 i 8/13), Općinsko vijeće Visoko, na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donijelo je

O D L U K U **o usvajanju Regulacionog plana** **„Grad“ - Visoko**

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Grad“ - Visoko (u daljem tekstu: Regulacioni plan).

Član 2.

Prostorni obuhvat Regulacionog plana određen je Prostornim planom općine Visoko za period od 2014 do 2034. godine („Službeni glasnik općine Visoko“, broj 05/15).

Početna tačka granice obuhvata Regulacionog plana nalazi se na tromedi parcela 4657, 4658 i 4660 i nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele 4658, 4659, 4665/2, 4665/3, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670/2, 4671, 4672, 4674/1, 4675 i 4694, te dolazi do sjecišta parcela 4693, 4694 i 4702. Granica se zatim lomi u pravcu juga istočnom granicom parcela 4694, 4695, 4696, 4698, 4699 i 4701 do saobraćajnice označene kao k. č. 4879, te se lomi u pravcu sjeverozapada duž iste saobraćajnice do parcele 4775, nastavlja istočnom granicom iste parcele do dvomeđe parcela 4774 i 4775, lomi se u pravcu zapada presjecajući parcelu 4775 na dva dijela. Granica nastavlja u istom pravcu obuhvatajući parcelu 4779, presjecajući parcele 4786 i 4787/1, kreće se u istom pravcu južnom granicom parcele 4788, lomi se u pravcu jugoistoka obuhvatajući parcele 4793, 4794 i

4784, te dolazi do sjecišta parcela 4784, 4762 i 4798. Zatim se lomi u pravcu zapada obuhvatajući parcelu 4796, nastavlja u pravcu sjevera zapadnom granicom parcela 4796 i 4795/1, dolazi do saobraćajnice označene kao k. č. 4813, istu presjeca i nastavlja južnom granicom parcela 4835 i 4833/1, lomi se u pravcu sjevera krećući se zapadnom stranom parcela 4833/1 i 4838/1, zatim presjeca saobraćajnicu označenu kao k. č. 4879, te dolazi do parcele 4604. Granica se lomi u pravcu zapada krećući se južnom granicom parcela 4604 i 4603 do dvomeđe parcela 4603 i 4601, zatim se lomi u pravcu istoka krećući se sjevernom granicom parcela 4603, 4601, 4602/1 i 4602/2, presjecajući saobraćajnicu označenu kao k. č. 4651 do tromede parcela 4651 (saobraćajnica), 4654 i 4655, nastavlja u istom pravcu presjecajući parcele 4655, 4656/1, 4656/2 i 4657 i dolazi do početne tačke obuhvata Plana.

Površina obuhvata iznosi $P = 18,03$ ha.

Član 3.

Regulacioni plan se sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela koji je sačinjen prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Član 4.

Regulacioni plan koji čini sastavni dio ove odluke čuva se u Službi za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Visoko.

Član 5.

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku općine Visoko“.

Broj: 01/1-02-411/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof. s.r.

131.

Na osnovu člana 37. stav 7. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZDK“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 22. Statuta općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 1/11 i 8/13), Općinsko vijeće Visoko na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donijelo je:

O D L U K U
o provođenju Regulacionog plana
“Grad” – visoko

I - OPĆE ODREDBE**Član 1.**

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, uređenja i zaštite prostora i načina provođenja Regulacionog plana "Grad" - Visoko (u daljem tekstu: Plan) u okviru kojeg se definišu:

- granice prostorne cjeline,
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina,
- uslovi za izgradnju privremenih i pomoćnih objekata,
- uslovi za uređenje građevinskog zemljišta,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima,
- uslovi za privremeno korištenje površina rezervisanih za druge namjene,
- postavljanje ograda, privremeno zauzimanje zemljišta, postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata,
- uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina,
- odnos prema postojećim objektima,
- način priključenja na komunalnu infrastrukturu.

Član 2.

Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:

I UVOD**II IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE****III PROJEKCIJA IZGRADNJE I****UREĐENJA PROSTORNE CJELINE****IV ODLUKA O PROVOĐENJU****REGULACIONOG PLANA.**

Grafički dio Regulacionog plana sadrži slijedeće karte:

01. Geodetska podloga-situacija R = 1:1000

01a. Izvod iz Urbanističkog plana za urbano područje Visoko R = 1:1000

01b. Izvod iz Prostornog plana općine Visoko R = --

2a. Postojeće stanje fizičkih struktura- namjena i spratnost objekata R = 1:1000

2b. Postojeće stanje fizičkih struktura - bonitet objekata R = 1:1000

2c. Karta vlasničke strukture R = 1:1000

03. Inženjersko-geološka karta R = 1:5000

04. Plan namjene površina R = 1:1000

05. Plan prostorne organizacije R = 1:1000

06. Plan saobraćaja R = 1:1000

07. Plan hidrotehničke infrastrukture R = 1:1000

08. Plan infrastrukture-EE i TT R = 1:1000

09. Sintezna karta infrastrukture R = 1:1000

10. Plan uređenja zelenih površina R = 1:1000

11. Plan građevinskih i regulacionih linija R = 1:1000

12. Plan parcelacije R = 1:1000

13. Plan uklanjanja R = 1:1000

Član 3.

Plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno, građanima, a kod organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja.

Plan se čuva u općinskoj službi nadležnoj za prostorno uređenje.

II - GRANICE PROSTORNE CJELINE**Član 4.**

Prostorni obuhvat Plana određen je Prostornim planom općine Visoko za period od 2014. do 2034. godine („Sl.glasnik općine Visoko“, broj: 05/15).

Početna tačka granice obuhvata Plana nalazi se na tromedi parcela 4657,4658 i 4660 i nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele 4658, 4659, 4665/2, 4665/3, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670/2, 4671, 4672, 4671/1, 4675 i 4694, te dolazi do sjecišta parcela 4693, 4694, i 4702. Granica se zatim lomi u pravcu juga istočnom granicom parcela 4694, 4695, 4696, 4698, 4699 i 4701 do saobraćajnice označene kao k. č. 4879, te se lomi u pravcu sjeverozapada duž iste saobraćajnice do

parcele 4775, nastavlja istočnom granice iste parcele do dvomeđe parcele 4774 i 4775, lome se u pravcu zapada presjecajući parcele 4775 na dva dijela. Granica nastavlja u istom pravcu obuhvatajući parcelu 4779, presjecajući parcele 4786 i 4787/1, kreće se u istom pravcu južnom granicom parcele 4788, 4762 i 4798. Zatim se lomi u pravcu zapada obuhvatajući parcelu 4796, nastavlja u pravcu sjevera zapadnom granicom parcela 4796 i 4795/1, dolazi do saobraćajnice označene k.č.br.4813, istu presjeca i nastavlja južnom granicom parcele 4835 i 4833/1, lomi se u pravcu sjevera krećući se zapadnom stranom parcela 4833/1 i 4838/1, zatim presjeca saobraćajnicu označenu kao k. č. br. 4879, te dolazi do parcele 4604. Granica se lomi u pravcu zapada krećući se južnom granicom parcela 4604 i 4603 do dvomeđe parcela 4603 i 4601, zatim se lomi u pravcu istoka krećući se sjevernom granicom parcela 4603, 4602/1 i 4602/2, presjecajući saobraćajnicu označenu kao k. č. br. 4651 do tromede parcela 4651 (saobraćajnica), 4654 i 4655, nastavlja u istom pravcu presjecajući parcele 4655, 4656/1, 4656/2 i 4657 i dolazi do početne tačke obuhvata Plana.

Površina obuhvata iznosi $P = 18,03$ ha.

Član 5.

Plan određuje lokacijske uslove koji definišu namjenu, položaj, funkciju, veličinu i oblikovanje građevina i pripadajuće infrastrukture.

Uslovi za izgradnju objekata predviđenih Planom su izgradnja ili rekonstrukcija pristupnih i internih saobraćajnica za kolski saobraćaj, izgradnja ili rekonstrukcija pješačkih staza i površina, izgradnja sistema za vodosnabdijevanje i odvodnju otpadnih voda, rješavanje pitanja saobraćaja u mirovanju, te hortikulturno uređenje slobodnih površina.

Namjena površina u okviru Plana je razgraničena na:

1. Površine turističke namjene sa:

- Objektima povremenog boravka:
 - bungalovi i
 - apartmani.
- Poslovno-uslužnim objektima:
 - hoteli,
 - apartmani za povremeni boravak sa poslovnim sadržajem i
 - višenamjenski poslovni objekat.

- Objektima sporta i rekreacije
 - Privremenim objektima (kiosci za prodaju štampe, duhana, lutrije, cvijeća, suvenira, ljetnje bašte, toaleti).
2. Saobraćajne površine i to:
- Saobraćajnice (kolske i pješačke)
 - Površine za saobraćaj u mirovanju
3. Zelene površine
4. Neizgrađene slobodne površine.

Zabranjena namjena u obuhvatu Plana su izgradnja stambenih, gospodarskih, proizvodnih i komunalnih objekata, kao i svih ostalih objekata koji nisu kompatibilni sa turističkom namjenom prostora.

Član 6.

Provođenje Plana vrši se na način i u skladu sa postupkom utvrđenim Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

III - URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Član 7.

Lokacijskom informacijom, u skladu sa Planom, utvrđuju se urbanističko-tehnički uslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru.

Urbanističko-tehnički uslovi sastoje se iz grafičkog i tekstualnog dijela. Istim se definiše objekat sa svim elementima i sadržajima na samoj mikrolokaciji, a na osnovu smjernica datih kroz Plan.

Izmjena osnovne postavke Plana ne može se vršiti bez utvrđene zakonske procedure o izmjenama i dopunama donesenog planskog dokumenta.

Član 8.

Urbanističko-tehnički uslovi utvrđuju: namjenu građevine, regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja, visinu i odstojanje građevine od susjednih, odnos prema postojećim građevinama, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina, uslove priključenja na komunalnu infrastrukturu, uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa umanjanim tjelesnim mogućnostima, uslove za zaštitu od

prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja i druge elemente i uslove važne za planiranu građevinu, odnosno planirani zahvat u prostoru prema posebnim propisima.

Član 9.

Građevinska parcela je površine i oblika koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

Građevinske parcele, oslanjajući se na vlasničku strukturu, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, mogu se spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to regulisano važećim odredbama i propisima, pri čemu se ne smije remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih u odnosu na regulacione linije.

Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti.

Planom je definisan kolski i pješački pristup parcelama, na način da je moguć sa javne saobraćajnice, a prema grafičkim priložima Plana.

Ako podnosilac zahtjeva za izdavanje lokcijske informacije nema pravo vlasništva, odnosno, pravo korišćenja na cijelom zemljištu, koje je planirano za formiranje građevinske parcele, nego samo na jednom dijelu tog zemljišta (jednoj ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarskih parcela), urbanističko - tehničkim uslovima može se odrediti fazno (etapno) pribavljanje u posjed ostalog zemljišta, na taj način da prvu fazu čini zemljište na kojem podnosilac zahtjeva ima pravo vlasništva, odnosno, pravo korišćenja, a drugu fazu ostalo zemljište u granicama građevinske parcele (tzv. kompletiranje građevinske parcele). Uslove za primjenu ove odredbe je da horizontalni gabariti planiranog objekta ne prelaze na zemljište druge faze, kao ni planirani pristupni put ili druga infrastruktura koja je uslov za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju planiranog objekta.

Građevinske parcele predviđene Planom ne mogu se korigovati.

Član 10.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom Plan građevinskih i regulacionih linija. Regulacionom linijom utvrđuje se granica između građevinskih parcela i površina različitih namjena.

Regulacionom linijom utvrđene su granice novoformiranih građevinskih parcela prema saobraćajnim površinama.

Član 11.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom Plan građevinskih i regulacionih linija i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u zavisnosti od potreba.

Može se dozvoliti drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine i izmjena, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, uz obavezno poštivanje regulacionih i građevinskih linija, te urbanističkih koeficijenata za pojedine zone.

Građevinske linije zgrada, prikazane su granične i prikazuju liniju koju objekat ne može da pređe najisturenijim dijelom. Urbanističko-tehničkim uslovima određuje se položaj objekta prema građevinskim linijama.

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja), koji prelaze planirane građevinske linije maksimalno 1,5 m, i to u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (erkeri, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.).

Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na

uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,00 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata i instalacija na susjednim parcelama.

Na osnovu odredaba prethodnog stava ne mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža zgrade koji bi zahvatali vazdušni prostor iznad kolovoza saobraćajnica.

Član 12.

Nivelacione kote poda građevina utvrdit će se idejnim projektom, uz obavezno poštivanje dole navedenih uslova:

- Kota ulaza u objekat može biti maksimalno +1,00 iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena. Denivelacija do max. 1m savladava se unutar građevine, odnosno unutar površine omeđene građevinskim linijama;
- Kota suterenske i podrumске etaže može biti maksimalno -2,20.

Član 13.

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena). Visina građevina planiranih Planom je definisana spratnošću, odnosno brojem dozvoljenih etaža u odnosu na namjenu objekta.

Etaže građevina su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), sprat (1, 2...), potkrovlje (Pt).

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda sprata ili krova).

Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 65% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.

Podrum (Po) je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 65% svoga volumena u

konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Sprat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

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

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za sve objekte iz Plana može se dozvoliti izgradnja jedne podrumске, odnosno suterenske etaže tamo gdje to uslovi terena dozvoljavaju.

Član 14.

Etaže građevina, koje čine konačan zbir spratova, predstavljaju sve etaže izuzev podrumске ili suterenske etaže.

Dozvoljena spratnost za izgradnju novih građevina:

- Unutar zona sa objektima povremenog boravka maksimalna dozvoljena spratnost iznosi za:
 - bungalove P
 - apartmane P+Pk.

Ukupna spratna visina ne smije preći 6,00 m. Krov treba da je kosi, maksimalnog nagiba 45°.

- Unutar zona za poslovno-uslužne objekte maksimalna dozvoljena spratnost iznosi za:
 - hotele S+P+2+Pk
 - apartmane za povremeni boravak sa poslovnim sadržajem P+Pk. Postojeći objekti zadržavaju spratnost.
 - višenamjenski poslovni objekta Po+P+1+Pk.

Ukupna spratna visina ne smije preći 20,00 m. Krov treba da je kosi, maksimalnog nagiba 45°.

Član 15.

Odstojanje objekata od susjednih:

Udaljenost objekata je definisana grafičkim prilogom Plana.

Izuzetno, udaljenost slobodnostojećih objekata od susjedne parcele iznosi 3,00 m, s

tim da međusobna udaljenost objekata ne može biti manja od 6,00 m.

Minimalna udaljenost između dva objekta iznosi 3,00 m ukoliko su objekti bez otvorana tim stranama, bez obzira na spratnost.

Član 16.

Koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti definisani su Planom za objekte u odnosu na njihovu namjenu.

IV - OSTALI USLOVI

Član 17.

Objekti se mogu graditi samo od postojećih materijala (beton, opeka, kamen) ili kao montažni, a njihovo oblikovanje i spratnost mora biti u skladu sa planskim rješenjima.

Dogradnja postojećih objekata ne može biti veća od 50% i u skladu sa drugim odredbama Plana.

Završna obrada fasada je sa prirodnim materijalima (drvo, kamen, itd) ili malter bojen pastelnim boja.

Krovni pokrivač treba da je crijep, crvene boje.

Ograda na granici parcela prema javnom putu ne može da bude viša od 1,10 m iznad nivoa puta, odnosno, trotoara duž puta bez podzida.

Između parcela je dozvoljeno postavljanje ograda, pod uslovom da su izrađene od drveta, bojene u tamno smeđu boju, prozirne i maksimalne visine od 1,10 m.

U pogledu materijala, boje i načina izrade ograde uz ulicu moraju se prilagoditi izgledu mjesta, ulice i okoline.

Ograde oko gradilišta, na kojima počinje nova gradnja, moraju biti visoke 2,00 m.

Za sve postojeće objekte, bez obzira odgovaraju li namjenama površina dozvoljeni su:

- tekuće održavanje
- minimalna dogradnja u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uvjeta (kupaonica i WC)
- pregradnja koja nema karakter gradnje
- konzervacija građevine
- izgradnja instalacija električne energije, vodovoda, kanalizacije i slično u zgradi i priključak na mrežu tih instalacija,

odnosno izgradnja objekata vodosnabdijevanja i septičke jame (ako nema uslova za priključenje na kanalizacionu mrežu).

Član 18.

U poslovno-uslužnim objektima mogu se obavljati samo djelatnosti kompatibilne sa namjenom povremenog boravka koje ne ugrožavaju funkciju boravka, prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše).

Član 19.

Objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge (smještaj, usluge hrane i pića) treba da ispunjavaju opšte i minimalne uslove za vrstu, kao i uslove za kategoriju objekata.

Član 20.

Sastavni dio ovog Plana čini geomehanički elaborat koji je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, odnosno, građanima, a kod organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja.

U skladu sa prethodnim stavom investitor se može koristiti istim pri projektovanju.

Član 21.

Ukoliko se na predmetnoj lokaciji, u toku izvođenja zemljanih radova, pronađu predmeti od geološkog, arheološkog ili historijskog značaja ne smiju se uništavati. Radovi se moraju obustaviti, a otkrića prijaviti nadležnoj službi zaštite.

V - USLOVI ZA IZGRADNJU SPORTSKO-REKREATIVNIH SADRŽAJA

Član 22.

Terene za sportske sadržaje, izvoditi od montažno-demontažnih materijala, uz maksimalno prilagođavanje ambijentu. Zabranjuje se izvođenje terena od betona, asfalta i sličnih materijala.

Otvorena igrališta i rekreativni sadržaji mogu se urediti i opremiti potrebnim sadržajima.

Uz vanjske površine mogu se, ako prostorni uslovi dopuštaju izgraditi pomoćne, isključivo prizemne građevine i isključivo montažno-demontažnog tipa, samo u minimalnim i neophodnim površinama tako da se potpuno uklapaju u pretežno neizgrađeni dio.

Pod pomoćnim sadržajima smatraju se najnužniji sanitarni i garderobni prostor, te spremišta sportskih rekvizita.

Moguće je postavljanje montažno-demontažnih elemenata u funkciji sporta (nosači za zip-line lift, mreže za različite sportove, golovi i sl.).

VI - USLOVI ZA IZGRADNJU PRIVREMENIH I POMOĆNIH OBJEKATA

Član 23.

Izgradnja pomoćnih objekata (ljetnih kuhinja, garaža, ostava i drugih pomoćnih objekata) nije dozvoljena u okviru obuhvata Plana.

Postojeći pomoćni i privremeni objekti zatečeni u granicama Plana, a koji nisu u skladu sa Planom ili odredbama ove Odluke, moraju se ukloniti u roku koji odredi nadležni organ.

Član 24.

Postavljanje privremenih objekata tipa kioska za prodaju štampe, duhana, lutrije, cvijeća, suvenira, toaleta, ljetnje bašte ne mogu se graditi od čvrstog materijala zbog privremenog karaktera, a postavljanje istih može se odobriti samo pod uvjetima koje propiše nadležni općinski organ.

Član 25.

Novi privremeni objekti mogu ostati na mjestu na kojem se postave samo onoliko vremena koliko je to utvrđeno u urbanističkoj saglasnosti.

Po isteku roka iz prethodnog stava, privremeni objekti se na zahtjev organa uprave koje je izdalo urbanističku suglasnost moraju ukloniti, a prostor urediti prema uvjetima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

Izuzetno objekat se može ukloniti i prije isteka roka u slučaju privođenja zemljišta konačnoj namjeni ili promjene privremene namjene.

Član 26.

Nadstrešnice i prizemna skladišta se mogu graditi u toku izvođenja građevinskih radova, koja se nakon završetka radova moraju ukloniti.

VII - USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Član 27.

Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama), podrazumjeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu obezbjeđivanja određenog nivoa urbanog standarda za sve korisnike prostora.

Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i ne mogu se mijenjati u odnosu na rješenja iz Plana. Nadležna općinska služba vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent.

Član 28.

Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležna općinska služba za prostorno uređenje, na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,00 x 2,50 m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.

Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.

U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Član 29.

Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina. Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe i uređene prostore za piknike, telefonske govornice, elemente vode i sl.). Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.

Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (protuklizni materijali), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.

Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.

Član 30.

Biciklističke staze se mogu formirati uz saobraćajnice širine najmanje od 1,50 m, prema potrebi i izrađenim idejnim i glavnim projektom predmetnih saobraćajnica, s tim da se mora zadovoljiti pješački koridor definisan Planom.

VIII - USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 31.

Građevinski objekti se mogu graditi samo na građevinskom zemljištu koje pripada postojećem objektu.

Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa Planom.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, a koje je u obavezi investitora.

Građevinska parcela mora imati trajni kolski ili pješački pristup na javnu saobraćajnicu. Smatra se da građevinska parcela ima trajan pristup ako jednom stranom graniči sa ulicom ili cestom ili ako ima prilaz širine 3,00 m u okviru parcele ili trajno pravo služnosti preko druge parcele.

Građevina mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, koju ostvaruje izradom odgovarajuće dokumentacije, na osnovu koje nadležni organi izdaju saglasnost za priključak.

Za potrebe parkiranja planiranih građevina, prema normativima, neophodno je obezbjeđiti jedno parking mjesto 1PM/80m² za poslovne i javne objekte, odnosno, 1PM/10 kreveta za smještajne objekte.

Član 32.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine u cestovnom pojasu;
- Zelene površine privatnih dvorišta;
- Zelene površine ograničenog korištenja;
- Zelene površine javnog korištenja;
- Zelene površine poslovno-uslužnih objekata.

Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i druge uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Pored toga, u okviru tih parcela, treba predvidjeti različite vrtno - arhitektonske elemente, koji su u skladu sa tematikom parka.

Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zonama objekata za povremeni boravak treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove.

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbijedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.

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

Član 33.

Obavezno je priključenje na javni vodovodni sistem, elektromrežu i javni kanalizacioni sistem, kad se za to ostvare uslovi, a sve pod uslovima koje propisuju nadležna preduzeća.

Otpadne vode se zbrinjavaju putem septičke/zbirne jame, koja mora biti izgrađena kao vodonepropusna, bez preljeva i na mjestu do kojeg se može prići specijalnim vozilima za pražnjenje iste. Planom su predviđene tri veće septičke jame za prikupljanje otpadnih voda za potrebe objekata u obuhvatu Plana. Moguća je i izgradnja individualnih septičkih jama, uz uslov da se ista nalazi na pripadajućoj građevinskoj parceli objekta koji opslužuje.

Za snabdijevanje sanitarnom vodom planiran je rezervoar, ali se planom ostavlja mogućnost da se snabdijevanje sanitarnom vodom može vršiti i iz individualnih izvora (rezervoara ili na drugi način, u skladu sa zahtjevom potrošača).

Građevinske parcele za septičke jame i rezervoar za vodu definiše se kroz lokacijske uslove a na osnovu idejnog projekta uređaja.

Član 34.

Za zone definisane Planom potrebno je obezbijediti prostor gdje će biti locirani kontejneri u sklopu organizovanog odvoza otpada. Lokacije kontejnera utvrditi prilikom definisanja mikrolokacija pojedinačnih objekata gdje je potrebno zadovoljiti punu zaštitu životne sredine. Za navedene lokacije potrebno je predvidjeti redovno pranje, čišćenje i održavanje.

Obzirom na karakter naselja, koncept daljeg deponovanja prikupljenog otpada u sklopu obuhvata Plana potrebno je uskladiti sa uslovima JKP „Visoko“ doo Visoko.

Član 35.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

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

Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja.

Površina parking mjesta mora biti 5,00 x 3,00 m, povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,20 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,80 m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,00 m.

Član 36.

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar obuhvata Plana, mogu se odobriti na osnovu odobrenja koje izdaje nadležna općinska služba za prostorno uređenje.

Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja.

Član 37.

Postavljanje javne rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama

i slično potrebno je definisati projektom urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija.

Član 38.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara (skloništa), kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama Plana, moraju biti obezbjeđeni u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Član 39.

Za građevinsko zemljište predviđeno ovim planom plaćat će se naknada za drugu zonu pogodnosti kako je propisano Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Visoko za period od 2014. do 2034. godine i Odlukom o granicama i zonama gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Visoko.

IX - USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U ZONAMA SANITARNE ZAŠTITE

Član 40.

(Izvorište Vrutak)

Izvorište Vrutak je od posebnog javnog interesa za snabdijevanje vodom za piće, korisnika gradske vodovodne mreže na području Općine. U cilju zaštite vodozahvata „Vrutak“ od svih zagađenja i nekontroliranog korištenja.

Prostornim planom su utvrđene zone zaštite, prema dokumentu "Zaštita izvorišta Vrutak, Visoko", što će se propisati posebnom odlukom Općinskog vijeća o sanitarnim zonama zaštite u skladu sa zakonskom regulativom.

Ukoliko odredbe odluke o zaštiti i korištenju vodozahvata "Vrutak" budu u koliziji sa predviđenim korištenjem prostora u okviru Regulacionog plana, primjenjivat će se uslovi propisani donesenom odlukom.

Na svim područjima koja su okarakterisana kao područja u zonama zaštite način korištenja i izgradnja objekata vrši se u skladu sa mjerama propisanim tekstualnim dijelom Plana, kao i dokumentacijom koja obrađuje zone sanitarne zaštite.

Na osnovu Zakona o vodama i Pravilnika o načinu utvrđivanja uslova za određivanje zona sanitarne zaštite i zaštitnih

mjera za izvorišta vode za javno vodosnabdijevanje stanovništva, uradiće se novi elaborat na osnovu kojeg će se utvrditi nove vodozaštitne zone koje će se primjenjivati i za ovaj Plan.

X - USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U ARHEOLOŠKIM ZONAMA

Član 41.

Na prostoru definiranom kao ZONA 1 - zona arheološkog potencijala, se zbog utvrđenog arheološkog potencijala, konstatuje da je neophodno obaviti dalja sistematska istraživanja, u skladu sa "Izveštaj o arheološkim prethodnim radovima prospekcije arheološkog potencijala na lokalitetu platoa zapadno od lokaliteta nacionalnog spomenika Stari grad Visoki".

Prostor definisan kao ZONA 2 - zona za moguće proširenje sistemskih arheoloških istraživanja, u slučaju potencijalnih građevinskih radova preporučuje se stručni nadzor u prisustvu arheologa.

Član 42.

Ukoliko se na predmetnoj mikrolokaciji, u toku izvođenja zemljanih radova, pronađu predmeti od geološkog, arheološkog ili istorijskog značaja ne smiju se uništavati. Radovi se moraju obustaviti, a otkrića prijaviti nadležnoj službi zaštite.

XI - ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 43.

Svi postojeći objekti koji su ucertani u grafičkom dijelu ovog Plana se zadržavaju i ukoliko su bespravno izgrađeni može se sprovesti postupak njihove legalizacije.

Postupak iz prethodnog stava provest će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl. novine ZDK“, broj: 1/14 i 4/16) i Zakona o upravnom postupku („Sl. novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99) i drugim važećim propisima koji se primjenjuju.

XII - ZAVRŠNE ODREDBE**Član 44.**

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod slijedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom;
- Ako općinski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom;
- Ako se utvrdi, nakon prvog petogodišta, da Plan nije implementiran moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2 ovog člana.

Član 45.

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku općine Visoko".

Broj: 01/1-02-412/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof, s.r.

132.

Na osnovu člana 37. stav 7. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZDK“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 22. Statuta općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 1/11 i 8/13), Općinsko vijeće Visoko na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donosi:

O D L U K U**o usvajanju Regulacionog plana
„Kralupi“ - Visoko****Član 1.**

Usvaja se Regulacioni plan „Kralupi“ - Visoko (u daljem tekstu: Regulacioni plan).

Član 2.

Početna tačka granice obuhvata Regulacionog plana se nalazi na tromedi parcela k.č. 633/1, k.č. 634 i k.č. 1155 pa nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele

k.č. 634, k.č. 638/2, k.č. 638/1, k.č. 1154, k.č. 1156, k.č. 1180 pa pravolinijski presijeca u istom pravcu parcelu k.č. 1184 i nastavlja obuhvatajući parcele k.č. 1190, k.č. 1191, k.č. 1181, k.č. 1198, k.č. 1197 i k.č. 1196 do tromede parcela k.č. 1196, k.č. 1199 i k.č. 1194. U nastavku linija granice se spušta na tromedu parcela k.č. 1208/1, k.č. 1207 i k.č. 1208 te nastavlja obuhvatajući parcele k.č. 1218, k.č. 1219, k.č. 1224, k.č. 1225 do tromede parcela k.č. 1225, k.č. 1228 i k.č. 1229 pa pravolinijski presijeca parcelu k.č. 1228 i nastavlja obuhvatajući parcelu k.č. 1226 do tromede parcela k.č. 3021, k.č. 1219 i k.č. 1226 gdje se lomi u pravcu sjeveroistoka i pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 1149, k.č. 1165 i k.č. 1164, ponovo se blago lomi pa pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 1149, k.č. 1157 i k.č. 1152, nastavlja u pravcu istoka do tromede parcela k.č. 150, k.č. 1152 i k.č. 1149, lomi se u pravcu sjevera i pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 641, k.č. 640 i k.č. 646 pa u nastavku obuhvatajući parcele k.č. 640, k.č. 639 i k.č. 638/2 dolazi do početne tačke obuhvata Plana.

Ukupna površina obuhvata Regulacionog plana iznosi P=20,72 ha.

Član 3.

Regulacioni plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela koji je sačinjen prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10).

Član 4.

Regulacioni plan koji čini sastavni dio ove odluke čuva se u Službi za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Visoko.

Član 5.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku općine Visoko“.

Broj: 01/1-02-413/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof, s.r.

133.

Na osnovu člana 37. stav 7. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko - dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 22. Statuta općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 1/11 i 8/13), Općinsko vijeće Visoko, na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donijelo je

O D L U K U
o provođenju Regulacionog plana
"Kralupi" - Visoko

I UVODNE ODREDBE**Član 1.**

Ovom odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Regulacionog plana „Kralupi - Visoko (u daljem tekstu: Plan), a naročito za: Granice prostorne cjeline, Namjene površina, Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenja građevinskog zemljišta, Uslovi za izdavanje saglasnosti za izvedenu izgradnju, Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima, Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, Uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, Odnosi prema postojećim građevinama.

Član 2.

Plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.

A. Tekstualni dio Plana sadrži:

- I UVOD,
- II IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE,
- III PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE,
- IV ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA.

B. Grafički dio

- 1. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE
- 1.I IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Izvod iz Prostornog plana Općine Visoko

- Namjena površina R=1:25000

2. KARTE ANALIZE POSTOJEĆEG STANJA

- 2.I Geodetska podloga - postojeće stanje R=1:1000
- 2.II Namjena i bonitet objekata - postojeće stanje R=1:2500
- 2.III Inženjersko - geološka karta R=1:1000
- 2.IV Sintezna karta infrastrukture R=1:2500

3. KARTE PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- 3.I Plan namjene površina R=1:1000
- 3.II Plan prostorne organizacije R=1:1000
- 3.III Plan saobraćaja i nivelacije R=1:1000
- 3.IV Vodovod i kanalizacija R=1:1000
- 3.V Elektroenergetika i telekomunikacije R=1:1000
- 3.VI Plan građevinskih i regulacionih linija R=1:1000
- 3.VII Plan parcelacije - površine i brojevi parcela R=1:1000
- 3.VIII Plan rušenja R=1:1000

Član 3.

Plan je javni dokument i može se dati na javni uvid pravnim i fizičkim licima, a čuva se u općinskoj službi nadležnoj za prostorno uređenje.

II GRANICE PROSTORNE CJELINE**Član 4.**

Prostorni obuhvat Regulacionog plana „Kralupi“ – Visoko, određen je Prostornim planom općine Visoko za period od 2014 do 2034. godine („Službeni glasnik općine Visoko“, broj 05/15).

“Početna tačka granice obuhvata Regulacionog plana “Kralupi” – Visoko se nalazi na tromedi parcela k.č. 633/1, k.č. 634 I k.č. 1155, pa nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele k.č. 634, k.č. 638/2, k.č. 638/1, k.č. 1154, k.č. 1156, k.č. 1180 pa pravolinijski presjeca u istom pravcuparcelu k.č.1184i nastavlja obuhvatajući parcele k.č. 1190, k.č. 1191, k.č. 1181, k.č. 1198, k.č.

1197 I k.č. 1196 do tromede parcela k.č. 1196, k.č. 1199 I k.č. 1194. U nastavku linija granice se spušta na tromedu parcela k.č. 1208/1, k.č. 1207 I k.č. 1208te nastavlja obuhvatajući parcele k.č. 1218, k.č. 1219, k.č. 1224, k.č. 1225 do tromede parcela k.č. 1225, k.č. 1228 I k.č. 1229 pa pravolinijski presjeca parcel k.č. 1228 I nastavlja obuhvatajući parcel k.č. 1226 do tromede parcela k.č. 3021, k.č. 1219 I k.č. 1226 gdje se lomi u pravcu sjeveroistoka I pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 1149, k.č. 1165 I k.č. 1164, ponovo se blago lomi pa pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 1149, k.č. 1157 I k.č. 1152, nastavlja u pravcu istoka do tromede parcela k.č. 1150, k.č. 1152 I k.č. 1149, lomi se u pravcu sjevera I pravolinijski dolazi na tromedu parcela k.č. 641, k.č. 640 I k.č. 646 pa u nastavku obuhvatajući parcele k.č. 640, k.č. 639 I k.č. 638/2 dolazi do početka obuhvata Plana.

U okviru gore opisanih granica, najveći dio zemljište je građevinsko, namijenjeno za turizam, za izgradnju resort naselja. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi $P=20,72$ ha.

Član 5.

Plan određuje lokacijske uslove koji definišu namjenu, položaj, funkciju, veličinu i oblikovanje građevina i pripadajuće infrastrukture.

Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih za turizam, usluge, sport, rekreaciju, povremeni boravak, vjerski objekti i dr. su izgradnja ili rekonstrukcija pristupnih i internih saobraćajnica za kolski saobraćaj, izgradnja pješaških staza i površina, izgradnja sistema za vodosnabdijevanje i odvodnju otpadnih voda, elektroenergetskih i telekomunikacionih instalacija, rješavanje pitanja saobraćaja u mirovanju, te hortikulturno uređenje slobodnih i parkovskih površina.

Namjena površina u okviru „resort naselja“ je podjeljena na:

1. Površine turističke namjene sa: objektima za povremeni boravak, poslovnim i uslužnim objektima, objektima sporta i rekreacije, vjerskim objektima;

2. Površine turističke namjene kombinovane funkcije povremnog boravka i poslovanja;
3. Saobraćajne površine i to: saobraćajnice, parking površine, pješacke i šetačke staze i sl.
4. Otvorene površine za sport i rekreaciju, rekreativne ozelenjene površine, osmišljene kao izletišta sa ladarama, u okviru kojih se mogu organizovati škole u prirodi, kampovanje i sl.
5. Površine sa zasadima raznovrsnih voćnih kultura i ljekovitog bilja.
6. Neizgrađene slobodne površine, na kojima se mogu organizovati privremene namjene i manifestacije.
7. Površine i prostori u funkciji objektima individualnog stanovanja (grupacija postojećih stambenih domaćinstava u sjeverozapadnom dijelu obuhvata RP-a).

Član 6.

Provođenje Plana vrši se na način i u skladu sa postupkom utvrđenim Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

III URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Član 7.

Lokacijskom informacijom, u skladu sa Planom, utvrđuju se urbanističko - tehnički uslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru.

Urbanističko - tehnički uslovi sastoje se iz grafičkog i tekstualnog dijela. Istim se definiše objekat sa svim elementima i sadržajima na samoj mikrolokaciji, a na osnovu smjernica datih kroz Plan. Izmjena osnovne postavke Plana ne može se vršiti bez utvrđene zakonske procedure o izmjenama i dopunama donesenog planskog dokumenta.

Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina visokogradnje, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina određeni su u tekstualnom dijelu Regulacionog plana, na kartama br. 3.II – 3.VIII grafičkog dijela Regulacionog plana i u ovim smjernicama.

Član 8.

Urbanističko - tehnički uslovi utvrđuju: namjenu građevine, regulacionu i građevinsku liniju, veličinu i oblik parcele, koeficijent izgrađenosti, kao i procenat zauzetosti, tehničke pokazatelje građevine, nivelacijske kote prizemlja, visinu i odstojanje građevine od susjednih, odnos prema postojećim građevinama, uslove arhitektonskog oblikovanja građevine i uslove uređenja zelenih, saobraćajnih i slobodnih površina, uslove priključenja na komunalnu infrastrukturu, uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa umanjnim tjelesnim mogućnostima, uslove za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja i druge elemente i uslove važne za planiranu građevinu, odnosno planirani zahvat u prostoru prema posebnim propisima.

Član 9.

Građevinska parcela je površine i oblika koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele.

Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

Građevinske parcele, oslanjajući se na vlasničku strukturu, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, mogu se spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to regulisano važećim odredbama i propisima, pri čemu se ne smije remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih u odnosu na regulacione linije.

Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti. Planom je definisan pristup parcelama, na način da je moguć sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta u minimalnoj širini od 3,00 m, odnosno prema grafičkim prilogima Plana.

Član 10.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 3.VI. (Plan građevinskih i regulacionih linija), kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za

javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže. Rastojanje između regulacionih linija utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Član 11.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 3.VI. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi minimalno 3,00 m.

Pozicija i odstojanje građevinske linije od bočnih granica parcele iznosi min. 3,00 m.

Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa. Može se dozvoliti drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine, uz obavezno poštivanje regulacionih i građevinskih linija, te urbanističkih koeficijenata za pojedine zone. Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, odobrava nadležna općinska služba za prostorno uređenje.

Član 12.

Nivelacione kote poda prizemlja građevina utvrdit će se idejnim projektom, uz obavezno poštivanje dole navedenih uslova:

- Kota prizemlja planiranih građevina namijenjenih povremenom boravku može biti maksimum 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena. Denivelacija do max. 1m savladava se unutar građevine, odnosno unutar površine omeđene građevinskim linijama;

- Kod planiranih poslovnih prostora, visina poda prizemlja može biti maksimum 0,20 m od okolnog terena, a pristup prizemlju mora biti izveden tako da je moguć pristup osobama lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
- Kota prizemlja planiranih građevina bilo koje namjene ne može biti niža od kote konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine;
- kod izgrađenih građevina zadržavaju se postojeće kote ulaza. Nivelacione kote saobraćajnica i drugih javnih površina određuje se proračunom padova i poprečnih i podužnih profila.

Član 13.

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz fasadu građevine do najviše tačke krova (sljemena). Visina građevina planiranih Planom je definisana spratnošću, odnosno brojem dozvoljenih etaža u odnosu na namjenu objekta. Maksimalna visina objekta za povremen boravku je 12,00 m.

Etaže građevina su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), sprat (1, 2...), potkrovlje (Pk).

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,00 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda sprata ili krova).

Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 65% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.

Podrum (Po) je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 65% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. **Sprat** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

Spratnost objekta na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta, lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno,

računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu.

Na zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko- tehničkim uslovima, za sve objekte iz Plana se može dozvoliti izgradnja jedne podrumske, odnosno suterenske etaže, zavisno od konfiguracije terena, odnosno mikrolokacije na kojoj će se graditi.

Kod izgradnje novih građevina, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja, ravnog ili kosog krova u skladu sa uslovima oblikovanja propisanih Planom.

Član 14.

Etaže građevina, koje čine konačan zbir spratova, predstavljaju sve etaže izuzev podrumske ili suterenske etaže.

Dozvoljena spratnost za izgradnju novih građevina i nadogradnju postojećih:

- Unutar zona sa objektima stalnog individualnog stanovanja maksimalna dozvoljena spratnost iznosi suteran i dvije nadzemne etaže (S+P+1), pri čemu se visina prosječne etaže određuje prema važećim normama za projektovanje objekata.
- Unutar zona sa objektima povremenog boravka maksimalna dozvoljena spratnost iznosi suteran i dvije nadzemne etaže (S+P+1), pri čemu se visina prosječne etaže određuje prema važećim normama za projektovanje objekata.
- Objekti namijenjeni funkcijama sporta i rekreacije, te drugi javni i poslovni objekti imaju maksimalno dozvoljenu spratnost od četiri nadzemne etaže (P+3), pri čemu se visina prosječne etaže određuje prema važećim normama za projektovanje objekata. Maksimalna visina objekta je 15,00 m.
- Objekat hotela ima max. dozvoljenu spratnost od P+2, a ukupna visina objekta ne smije preći 15,00 m.

Član 15.

Odstojanje građevine od susjednih:

Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, iznosi visinu više građevine, s tim da međusobna udaljenost objekata ne može biti manja od 6,00 m.

Član 16.

Koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti definisani su Planom za objekte u odnosu na njihovu namjenu. Za odobrenje građenja za sve nove objekte, obavezna je primjena slijedećih uslova:

Namjena	Koeficijenti izgrađenosti	Procentat zauzetosti parcele	Max. visina objekata	Veličina parcele
Parcele namijenjene objektima individualnog stanovanja (grupacija postojećih stambenih domaćinstava u sjeverozapadnom dijelu obuhvata RP-a)	0,5 (max 400m ² BGP-e)	30%	S+P+1	1000-1800m ²
Parcele namijenjene objektima turističke namjene za povremeni boravak	0,5 (max 200m ² BGP-e)	30%	S+P+1	500-1200m ²
Parcele namijenjene objektima turističke namjene – kombinovane funkcije povremenog boravka i poslovanja	2	45%	S+P+2	U skladu sa grafičkim prilogom plana
Objekti urbane opreme resort naselja (sport i rekreacija)	2	45%	P+1	U skladu sa grafičkim prilogom plana
Objekti urbane opreme resort naselja (vjerski objekat)	2	45%	VP do P+1	U skladu sa grafičkim prilogom plana
Objekti urbane opreme resort naselja (poslovni objekti)	2	45%	VP do P+3	U skladu sa grafičkim prilogom plana
Objekti urbane opreme resort naselja (hotel)	4	45%	S+P+1 do P+2	U skladu sa grafičkim prilogom plana

Ostali uslovi**Član 17.**

Objekti se mogu graditi samo od postojanih materijala (beton, opeka, kamen) ili kao montažni, a njihovo oblikovanje i spratnost mora biti u skladu sa planskim rješenjima.

Dogradnja postojećih individualnih stambenih objekata mora zadovoljiti urbanističke pokazatelje iz člana 16. ove odluke, te drugih odredbi iz Plana.

Obrada fasada je u bijeloj boji ili sa prirodnim materijalima (drvo, kamen itd).

Između parcela je dozvoljeno postavljanje ograda, pod uslovom da su izrađene od drveta ili metala, bojene u tamno smeđu ili tamno zelenu boju, prozračne i maksimalne visine od 1,00 m.

Planerska preporuka je da se gradnja planiranih objekata resort naselja namjenjenih za povremeni boravak vrši prema usvojenom tipskom projektu, kako bi buduće naselje imalo izgled uređene urbane cjeline i primjerene estetske kvalitete.

Za sve postojeće objekte, bez obzira odgovaraju li namjenama površina dozvoljeni su:

- tekuće održavanje
- minimalna dogradnja u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uvjeta (kupaćilo i WC)
- pregradnja koja nema karakter gradnje
- konzervacija građevine
- izgradnja instalacija električne energije, vodovoda, kanalizacije i slično u zgradi i priključak na mrežu tih instalacija, odnosno izgradnja objekata vodosnabdijevanja i septičke jame (ako nema uslova za priključenje na kanizacionu mrežu).

Član 18.

U javnim objektima mogu se obavljati samo djelatnosti kompatibilne sa preovlađujućom namjenom (povremeni boravak, odnosno turističke funkcije) koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše).

Član 19.

Inženjersko–geološki uslovi su načalno dati tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana.

Detaljno će biti utvrđeni na osnovu elaborata koji je obavezan prilikom izdavanja odobrenja za građenje.

IV - USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA**Član 20.**

Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama), podrazumjeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu obezbjeđivanja određenog

nivoa urbanog standarda za sve korisnike prostora.

Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Plana i ne mogu se mijenjati u odnosu na rješenja iz Plana. Nadležna općinska služba vrši razmještaj i izbor urbanog mobilijara i sličnih elemenata koji dopunjavaju urbani ambijent (skulpture, fontane i slično), te određuje broj, poziciju i veličinu dječijih igrališta u okviru slobodnih zelenih površina.

Član 21.

Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Poprečni profili saobraćajnica, definisani prema rangu ceste, prikazani su na grafičkom prilogu Plana, karta broj 3.III. (Plan saobraćaja).

Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležna općinska služba za prostorno uređenje, na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinskopравnih odnosa i sl.).

Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5 m, odnosno 5,0 x 3,0 m za invalide, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja. Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama.

U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

Član 22.

Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina. Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven

tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, telefonske govornice, elemente vode i sl.). Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.

Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (protuklizni materijali), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.

Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.

Član 23.

Biciklističke staze se mogu formirati uz saobraćajnice prema potrebi i izrađenim idejnim i glavnim projektom predmetnih saobraćajnica, s tim da se mora zadovoljiti pješački koridor definisan Planom.

Član 24.

U slučaju oštećenja javnog puta u nadležnosti Općine Visoko prilikom korištenja istog za potrebe izgradnje „resort naselja“ (dostava građevinskog materijala), investitor je dužan sanirati nastala oštećenja i put dovesti u prvobitno stanje.

V - USLOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 25.

Građevinski objekti se mogu graditi samo na građevinskom zemljištu koje pripada postojećem ili planiranom objektu ili koje je prethodno parcelisano tako da svaki objekt ima svoju građevinsku parcelu. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.

Građevinska parcela mora imati trajni pristup na ulicu, odnosno put. Smatra se da građevinska parcela ima trajan pristup ako jednom stranom graniči sa ulicom ili putom ili

ako ima prilaz širine 3,00 m u okviru parcele ili trajno pravo služnosti preko druge parcele.

Građevina mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, koju ostvaruje izradom odgovarajuće dokumentacije, na osnovu koje nadležni organi izdaju saglasnost za priključak.

Za potrebe parkiranja planiranih građevina, prema normativima, neophodno je obezbijediti jedno parking mjesto (1PM) po smještajnoj jedinici, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu.

Obaveza svakog investitora u zoni povremenog boravka je da parkiranje ili garažiranje vozila riješi sam na građevinskoj parceli ili u objektu. Ukoliko tu obavezu ne može ispuniti, dužan je sudjelovati u finansiranju javnih parkinga, odnosno plaćati odgovarajuću naknadu prema Odluci nadležnog organa.

Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Planom mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih objekata, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i sl.).

Izgradnja sve potrebne infrastrukture planiranog „resort naselja“ je u obavezi investitora.

Član 26.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- Javne zelene površine i linijsko zelenilo uz saobraćajnice;
- Privatne zelene površine – dvorišta i okućnice;
- Parkovsko zelenilo (uređene rekreativne površine i izletišta).
- Zelene površine ograničenog korištenja (zasadi ljekovitog bilja i voćnjaci);

Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i druge uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Pored toga, u okviru tih parcela, treba predvidjeti različite vrtno -

arhitektonske elemente, koji su u skladu sa tematikom parka.

Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zonama objekata za povremeni boravak „resort naselja“, treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz obezbjeđenje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbijedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativnu, već i zaštitno – sanitarni karakter.

Član 27.

Izgradnja pomoćnih građevina i prenosivih građevina (kiosk) u okviru resort naselja nije dozvoljena.

Izgradnja objekata za garažiranje vozila se dozvoljava isključivo u sklopu objekata ili u vidu stalnih objekata namijenjenih kolektivnom garažiranju, u skladu sa rješenjima iz plana.

Član 28.

Za potrebe vodosnabdijevanja „resort naselja“ pitkom i požarnom vodom, planira se sa izgradnja odgovarajuće sekundarne vodovodne mreže u koridoru planiranih saobraćajnica. Također je potrebno izgraditi dio primarnog vodovodnog podsistema: dio dovodnog cjevovoda, prepumpnu stanicu, rezervoar na odgovarajućoj visinskoj koti kao i dio dovodnog cjevovoda od rezervoara do obuhvata plana.

Najvisočije zone obuhvata predmetnoga regulacionoga plana se visinski prostiru između kota 500 i 570 m.n.m. i ne mogu se snabdijavati vodom iz gradskoga vodovoda bez izgradnje odgovarajuće prepumpne stanice i rezervoara treće visinske zone.

Rezervoar treće visinske zone bi trebao biti lociran oko kote 600 m.n.m., što je daleko

izvan obuhvata izrade predmetnog regulacionog plana, te je predmetni rezervoar, kao i način njegovog snabdijevanja vodom, potrebno riješiti posebnom studijom i ostalom potrebnom dokumentacijom.

S obzirom da je do neposredne blizine lokaliteta obuhvata regulacionoga plana izgrađena gradska vodovodna mreža, kao prihvatljivo rješenje, moguće je u prvoj fazi izgradnje objekata u nižim zonama obuhvatu plana izgraditi odgovarajuću prepumpnu stanicu tipa „buster“, dok bi za konačno rješavanje problema vodosnabdijevanja bilo potrebno izgraditi odgovarajući rezervoar (treće visinske zone).

Dopremanje vode u rezervoar može biti sa postojećeg javnog vodovodnog sistema Visoko, da se angažuje novo izvoriste i zahvatanje podzemnih voda iz odgovarajućih bunarskih bušotina (nove bunarske bušotine) ili eventualno putem cisterni.

Član 29.

Planom je definisana okvirna lokacija prečištača otpadnih voda i trasa glavnih kanizacionih cijevi te su definisani profili cijevi prema konačnoj izgrađenosti unutar obuhvata Plana, kako bi se zadovoljili uslovi nesmetanog i prema važećim propisima uslovi odvođenja otpadnih voda.

Izradom idejnog i glavnog projekta naknadno mogu biti promijenjene lokacije prečištača otpadnih voda i trasa glavnih kanizacionih cijevi, prema uslovima na terenu i iskazanih potreba za odvođenjem otpadnih voda, a koje se uključuju u gradski, odnosno lokalni kolektor, pod uslovima JKP „Visoko— d.o.o. Visoko.

Član 30.

Nakon izgradnje vodovodne i kanizacione infrastrukture unutar „resort naselja“, investitor je dužan iste ustupiti na upravljanje JKP „Visoko— doo Visoko, o čemu će se zaključiti poseban ugovor.

Član 31.

Za zone definisane Planom potrebno je obezbjediti prostor gdje će biti locirani kontejneri u sklopu organizovanog odvoza otpada. Lokacije kontejnera utvrditi prilikom definisanja mikrolokacija pojedinačnih

objekata gdje je potrebno zadovoljiti punu zaštitu životne sredine. Za navedene lokacije potrebno je predvidjeti redovno pranje, čišćenje i održavanje.

Obzirom na karakter naselja, koncept daljeg deponovanja prikupljenog otpada u sklopu obuhvata Plana potrebno je uskladiti sa uslovima JKP „Visoko— doo Visoko.

Član 32.

U obuhvatu Plana, na slobodnim površinama i u sklopu planiranih objekata, moguće je postavljati uređaje i sisteme za dobivanje električne energije iz obnovljivih izvora energije.

Obnovljivi izvori energije koji se mogu postavljati na slobodnim površinama i u sklopu planiranih objekata su: solarni paneli, uređaji za dobivanje električne energije putem vjetra i sl.

Svi uređaji i sistemi moraju biti planirani, projektovani i postavljeni, te pušteni u pogon, u skladu sa zakonskom i podzakonskom regulativom, a koja reguliše pitanje dobivanja i korištenja električne energije iz obnovljivih izvora energije.

Uređaji i sistemi koji se postavljaju na objekte moraju biti, osim u skladu sa prethodnim stavom, usaglašeni i sa odredbama ovog plana, odnosno, ne smiju narušavati pretežnu namjenu prostora i/ili objekata.

Normativi za osobe sa umanjenom sposobnošću kretanja

Član 33.

U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

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

Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjenom sposobnošću kretanja.

Površina parking mjesta mora biti 5,0 x 3,0 m, povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,2 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,8 m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,0m.

Član 34.

Ograde se u pravilu dozvoljavaju samo oko građevina za povremeni boravak, gdje se mogu predvidjeti ograde od drveta ili metala, s tim da ograda, radi uklapanja u ambijent naselja, ne može biti viša od 1,00 m uz uslov da 2/3 ograde treba biti transparentno, prema čemu sokl može iznositi najviše 0,30 m.

Član 35.

Uređaji i objekti za reklamiranje sadržaja unutar obuhvata Plana, mogu se odobriti na osnovu odobrenja koje izdaje nadležna općinska služba za prostorno uređenje.

Svi reklamni uređaji moraju biti propisno locirani i osvijetljeni, na način koji ne ometa sigurno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja, te ne remeti ambijent naselja.

Član 36.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara (skloništa), kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama Plana, moraju biti obezbjeđeni u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Član 37.

Pozicioniranje i način postavljanja javne rasvjete, definisano je kroz tekstualni dio Plana, kao i kroz grafički dio Plana. Dozvoljava se fazna realizacija projekta javne rasvjete.

Član 38.

Za građevinsko zemljište „resort naselja“ predviđenog ovim planom plaćat će se naknada za drugu zonu pogodnosti kako je propisano

Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Visoko za period od 2014. do 2034. godine.

VI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 39.

Izmjene Plana moguće je izvršiti pod sljedećim uslovima:

- Da se planom višeg reda (prostorni plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Planom;
- Ako općinski organ ocijeni da za određene zone obuhvaćene Planom ne postoji odgovarajući interes investitora, može podnijeti prijedlog Općinskom vijeću za pokretanje postupka Izmjena i dopuna Plana, a u skladu sa zakonom utvrđenim postupkom;
- Ako se utvrdi, nakon prvog petogodišta, da Plan nije implementiran moguće je pristupiti korekcijama u skladu sa alinejom 2 ovog člana;

Član 40.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku općine Visoko".

Broj: 01/1-02-414/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof, s.r.

134.

Na osnovu člana 3. i 6. Zakona o ustanovama („Službeni list RBiH“, broj: 6/92,8/93 i 13/94) i člana 22. stav 1. tačka 19. Statuta Općine Visoko („Službeni glasnik Općine Visoko“, broj: 1/11 i 8/13), Općinsko vijeće Visoko, na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donijelo je:

ODLUKU

o izmjenama i dopunama

Odluke o organizovanju

Javne ustanove

„Centar za kulturu i edukaciju“ Visoko i preuzimanju prava osnivača

Član 1.

U Odluci o organizovanju Javne ustanove „Centar za kulturu i edukaciju“ Visoko i preuzimanju prava osnivača („Službeni glasnik

Općine Visoko“, broj: 3/2000, 7/2001 i 8/2017), u naslovu i u daljem tekstu naziv Javne ustanove „Centar za kulturu i edukaciju“ Visoko mijenja se i glasi: Javna ustanova „Centar za kulturu i informisanje“ Visoko. Skraćeni naziv: JU „Centar za kulturu i informisanje“ Visoko

Član 2.

Član 6. mijenja se i glasi:

„Djelatnost Javne ustanove prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 („Službeni glasnik BiH“, broj: 47/10) je:

- 18.20 – Umnožavanje snimljenih zapisa
- 56.29 – Ostale djelatnosti pripreme i usluživanja hrane
- 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića
- 59.11 – Proizvodnja filmova, videofilmova i televizijskog programa
- 59.12 – Djelatnosti koje slijede nakon proizvodnje filmova, videofilmova i televizijskog programa
- 59.13 – Distribucija filmova, videofilmova i televizijskog programa
- 59.14 – Djelatnosti prikazivanja filmova
- 60.10 – Emitiranje radijskog programa
- 60.20 – Emitiranje televizijskog programa
- 61.20 – Djelatnosti bežične telekomunikacije
- 73.11 – Agencije za promociju (reklamu i propagandu)
- 74.30 – Prevodilačke djelatnosti i usluge tumača
- 77.29 – Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) ostalih predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo
- 82.11 – Kombinirane kancelarijske administrativne uslužne djelatnosti
- 82.19 – Fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane kancelarijske pomoćne djelatnosti
- 85.32 – Tehničko i stručno srednje obrazovanje
- 85.51 – Obrazovanje i poučavanje u području sporta i rekreacije
- 85.52 – Obrazovanje i poučavanje u području kulture
- 90.01 – Izvođačka umjetnost
- 90.02 – Pomoćne djelatnosti u izvođačkoj umjetnosti
- 90.03 – Umjetničko stvaralaštvo
- 90.04 – Rad umjetničkih objekata
- 93.29 – Ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti

Član 3.

Ostale akte Ustanove potrebno je da Upravni odbor uskladi sa ovom Odlukom u roku od 30 dana od dana donošenja iste.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Visoko“

Broj: 01/1-02-415/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof, s.r.

135.

Na osnovu člana 217. stav 2. Zakona o upravnom postupku (Službene novine Federacije BiH“, br.2/98 i 48/99), Općinsko vijeće Visoko, na 13. sjednici, održanoj 24.11.2017. godine, donosi:

ZAKLJUČAK

1. U dispozitivu rješenja Općinskog vijeća Visoko broj 01/1-02-208/02 od 30.7.2002. godine ("Službeni glasnik općine Visoko", broj 6/02) ispravljaju se greške tako da
 - u tački 1. dispozitiva **umjesto teksta** "k.č. broj 410/2 (dio) u površini 290 m2 **treba biti tekst** "k.č. 410/49 u površini 308 m2;
 - u tački 1. dispozitiva **umjesto teksta** 3.697,00 KM **treba biti tekst** 3.923,00 KM
2. Ovaj zaključak čini sastavni dio rješenja navedenog u tački 1. ovog zaključka i dostavlja se strankama kojima je dostavljeno rješenje, a objavit će se u "Službenom glasniku općine Visoko".

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Općinskog vijeća Visoko broj 01/1-02-208/02 od 30.7.2002. godine ("Službeni glasnik općine Visoko", broj 6/02) dodijeljeno je zemljište u naselju Vrblje za izgradnju stambenog objekta Hajro (Mustafa) Šerifu i to dio k.č. 410/2 KO Zimča. U postupku provedenom na zahtjev Hajro Šerifa izvršen je uvid u spis broj 01/1-02-208/02, uvidaj na licu mjesta i vještačenje po vještaku geodetske struke i utvrđeno je da je u navedenom rješenju

napravljen greška u brojevima parcele i površini iste, a što je uzrokovalo i grešku u računanju cijene nekretnine. Stoga je u skladu sa članom 217. stav 2. Zakona o upravnom postupku (Službene novine Federacije BiH”, br.2/98 i 48/99) odlučeno kao u dispozitivu.

Pravna pouka: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Zenici u roku 30 dana od dana dostavljanja. Tužba se podnosi neposredno sudu.

Broj: 01/1-02-416/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejić, prof. s.r.

136.

Na osnovu člana 32. stav (1) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (“Službene novine Zeničko-dobojskog kantona”, broj: 4/16) te člana 22. stav (1) tačka 25. Statuta Općine Visoko (“Službeni glasnik Općine Visoko”, broj: 1/11 i 8/13) Općinsko vijeće Visoko, na 13. sjednici, održanoj dana 24.11.2017.godine, donosi:

PRAVILNIK

o uslovima za obavljanje poslova

Upravitelja

(u daljem tekstu: Pravilnik)

POGLAVLJE I **OSNOVNE ODREDBE**

Član 1.

(Predmet Pravilnika)

- (1) Ovim Pravilnikom propisuju se opći i posebni uslovi koje privredno društvo mora ispunjavati za obavljanje poslova upravitelja, način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev, postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja, postupak produženja ranije donesenog rješenja za obavljanje poslova upravitelja, postupak donošenja rješenja za prinudno upravljanje i dodjeljivanje zgrade na prinudno upravljanje.

POGLAVLJE II **USLOVI KOJE MORA ISPUNJAVATI** **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA** **OBAVLJANJE POSLOVA** **UPRAVITELJA**

Član 2.

(Opći uslovi)

- (1) Opći uslov koje mora ispunjavati pravno lice- privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja je da je prema Odluci o kvalifikaciji djelatnosti BiH (“Službeni glasnik BiH”, broj 47/10) registrovano kod nadležnog suda za obavljanje sljedećih djelatnosti:
 - a) Gradnja stambenih i nestambenih zgrada- 41.20;
 - b) Pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama- 81.10.

Član 3.

(Posebni uslovi)

- (1) Posebni uslovi koje mora ispunjavati pravno lice- privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja su:
 - a) Tehnički uslovi;
 - b) Ostali uslovi.

Član 4.

(Tehnički uslovi)

- (1) Tehnički uslovi za obavljanje poslova upravitelja su:
 - a) Da je osposobljen za upravljanje zgradama i vođenje svih evidencija o zgradama, vlasnicima stanova, poslovnih prostora, garaža u sklopu zgrade- ulaza i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u vidu softverskog programa;
 - b) Da je osposobljen za vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno-finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u vidu softverskog programa, praćenje prihoda na računu zgrade i praćenje utroška sredstava sa računa zgrade- ulaza;
 - c) Da je vlasnik ili ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje poslova upravitelja;

- d) Da je vlasnik opreme potrebne za obavljanje poslova upravitelja (motorno vozilo, računar, telefon i dr.)
 - e) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog električara, vodoinstalatera, mašinbravara, zidara, limara, a za druge djelatnosti potpisane ugovore sa podizvođačima koji su registrovani za obavljanje te djelatnosti i imaju zaposlene kvalifikovane izvršioce;
 - f) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog diplomiranog inženjera građevinske ili arhitektonske struke sa položenim stručnim ispitom;
 - g) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog diplomiranog ekonomistu;
 - h) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog diplomiranog pravnika;
 - i) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog inženjera elektrotehnike;
 - j) Da u stalnom radnom odnosu ima zaposlenog najmanje jednog diplomiranog inženjera mašinstva.
- (2) Za izvršioce iz tačke i) i j) pravno lice-privredni subjekat može zaključiti ugovor o djelu.

Član 5.

(Ostali uslovi)

- (1) Ostali uslovi koje mora ispunjavati pravno lice-privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja su:
- a) Da nije pod stečajem ili predmet stečajnog postupka ili likvidacije;
 - b) Da je izmirio obaveze po osnovu zdravstvenog, penzijskog i invalidskog osiguranja;
 - c) Da je izmirio obaveze po osnovu direktnih i indirektnih poreza;
 - d) Da nije kažnjavao u sudskom postupku za kršenje zakona u smislu poslovnog ponašanja u periodu od pet godina prije podnošenja zahtjeva;
 - e) Da u slučaju nastanka potrebe za hitnom intervencijom može reagovati u roku od 60 minuta.

POGLAVLJE III NAČIN PODNOŠENJA ZAHTJEVA I DOKUMENTACIJA KOJU JE POTREBNO DOSTAVITI UZ ZAHTJEV ZA DONOŠENJE RJEŠENJA

Član 6.

(Podnošenje zahtjeva)

- (1) Pravno lice-privredno društvo za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja podnosi zahtjev Službi za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina (u daljem tekstu: nadležna Služba).

Član 7.

(Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtjev)

- (1) Pravno lice-privredno društvo je uz zahtjev za izdavanje rješenja dužno priložiti sljedeću dokumentaciju:
- a) Rješenje o upisu u sudski registar sa podacima o djelatnosti iz člana 2. Pravilnika;
 - b) Bilans stanja i bilans uspjeha za prethodnu godinu ili za dio godine ako je privredno društvo formirano u tekućoj godini;
 - c) Uvjerenje nadležne poreske uprave o uredno izmirenim obavezama po osnovu direktnih i indirektnih poreza (ne starije od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva);
 - d) Potvrde nadležne poreske uprave ili izvod iz evidencije na osnovu koje se može utvrditi da uredno izmiruje obaveze za penzijsko i invalidsko osiguranje i zdravstveno osiguranje (ne starije od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva);
 - e) izvod ili potvrda iz evidencije u kojim se vode činjenice da nije pod stečajem ili nije predmet stečajnog postupka, osim u slučaju postojanja važeće odluke o potvrdi stečajnog plana ili je predmet postupka likvidacije, odnosno u postupku je obustavljanja poslovne djelatnosti;
 - f) Uvjerenje općinskog suda kojim se potvrđuje da pravno lice-privredno društvo nije kažnjeno za privredni prestup (ne starije od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva)

- g) Spisak zaposlenih radnika ovjeren od nadležne poreske uprave (ne stariji od deset dana od dana podnošenja zahtjeva);
 - h) Tabela potpisana od strane odgovornog lica u kojoj se navode sve aktivnosti iz člana 36. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl. novine Ze-do kantona" br.: 4/16) sa podacima da li ih obavlja samostalno ili putem podizvođača, a u tabeli se navodi koji zaposlenik ili koji podizvođač obavlja te aktivnosti;
 - i) Dokaz o posjedovanju opreme (motorno vozilo, računar, telefon i dr)-inventurna lista osnovnih sredstava za prethodnu godinu, računi u tekućoj godini i sl.;
 - j) Ugovor za podizvođačem za aktivnosti koje ne može sam izvoditi;
 - k) Ugovore o radu sa zaposlenicima iz člana 4. tačka e) do j);
 - l) Dokaz da je podizvođač registrovan za obavljanje ugovorene djelatnosti i da ima zaposlene kvalifikovane radnike za tu djelatnost;
 - m) Izjava ovjerena od nadležnog organa da će u slučaju nastanka potrebe za hitnom intervencijom reagovati u roku od 60 minuta.
- (2) Po podnesenom zahtjevu nadležna služba provodi upravni postupak u skladu sa Zakonom o upravnom postupku ("Sl. novine FBiH", br.2/98 i 48/99) te se donosi rješenje koje potpisuje Općinska načelnica/načelnik.
- (3) Rješenje iz prethodnog stava donosi se na period od dvije godine.
- (4) U periodu važenja rješenja upravitelj je obavezan nadležnoj Službi Općine dostaviti informacije i dokaze o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje općih i posebnih uslova propisanih ovim pravilnikom i to u roku od deset dana od nastale promjene.

POGLAVLJE IV POSTUPAK PRODUŽAVANJA VAŽENJA RJEŠENJA

Član 8.

(Produženje ranije donesenog rješenja)

- (1) Upravitelj koji želi da produži važenje donesenog rješenja dužan je nadležnoj Službi Općine Visoko podnijeti zahtjev za produženje rješenja dva mjeseca prije isteka roka na koji je donoseno prvobitno rješenje.
- (2) Upravitelj iz prethodnog stava ovog člana uz zahtjev za produženje važenja rješenja podnosi dokumentaciju iz člana 7. stav (1) ovog Pravilnika.

POGLAVLJE V POSTUPAK DONOŠENJA RJEŠENJA ZA PRINUDNO UPRAVLJANJE I DODJELE ZGRADE NA PRINUDNO UPRAVLJANJE

Član 9.

(Postupak dodjeljivanja zgrade na prinudno upravljanje)

- (1) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja, Općina po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje upravitelja koji će vršiti prinudno upravljanje.
- (2) Rješenje iz prethodnog stava se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje u skladu sa Zakonom.
- (3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su Zakonom propisani za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana.
- (5) Rješenje iz stava (1) ovog člana može biti doneseno za upravitelja kojemu je izdato rješenje za obavljanje poslova upravitelja i cijeneći relevantne pokazatelje o radu upravitelja u prethodnom periodu.

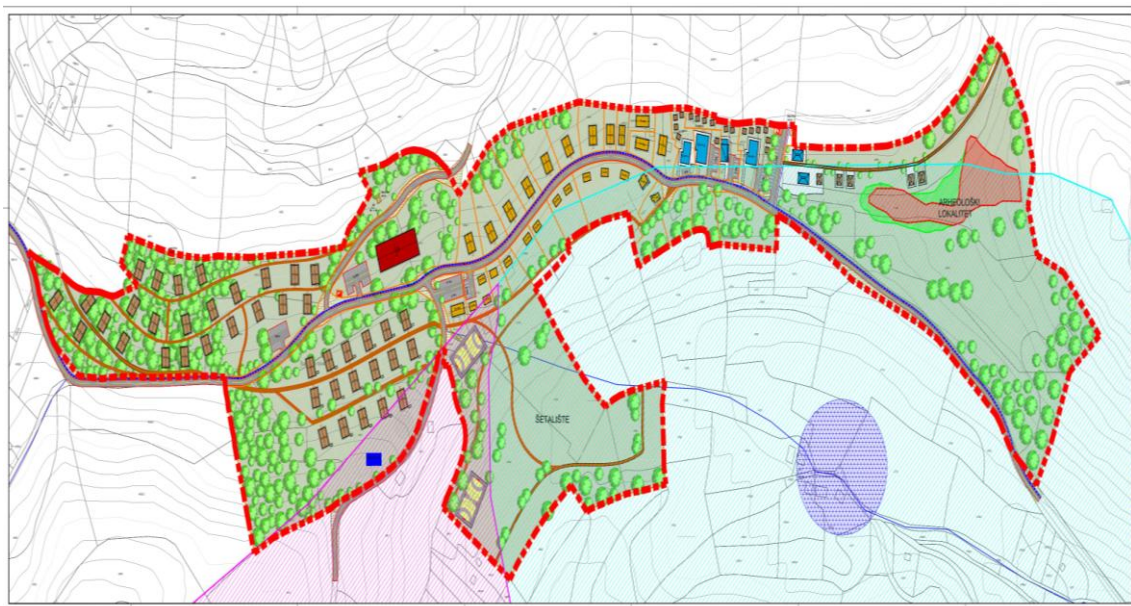
- (6) Rješenje o prinudnom upravljanju sadrži:
naziv prinudnog upravitelja, adresu i
sjedište prinudnog upravitelja, adresu
zgrade i datum sa kojim upravitelj
preuzima zgradu na prinudno upravljanje.

POGLAVLJE VI
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- (7) Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana
od dana objavljivanja u Službenom
glasniku Općine Visoko.

Broj: 01/1-02-417/17
24.11.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof, s.r.



REGULACIONI PLAN „GRAD“ VISOKO

- tekstualni dio
- grafički dio

REGULACIONI PLAN „GRAD“ VISOKO

VRSTA DOKUMENTA:	REGULACIONI PLAN " GRAD" - VISOKO
INVESTITOR:	OPĆINA VISOKO
BROJ PROTOKOLA:	IZ-IGBL-IN-RP-4293/17
LOKACIJA:	VISOKO
NOSILAC IZRADE:	INSTITUT ZA GRAĐEVINARSTVO “IG” D.O.O. BANJA LUKA
VERIFIKACIJA:	OPĆINA VISOKO
UČESNICI U IZRADI:	Nataša Grgić, dipl.inž.arh. _____ Tatjana Udovičić, dipl.inž.arh. _____ Lejla Hasić, dipl.inž.geol. _____ Srđan Runić, dipl.inž.geod. _____ Milan Tešanović, dipl.inž.saob. _____ Nikolina Savičić, dipl.inž.saob. _____ Boško Mijatović, dipl.inž.el. _____ Nevenko Samouković, dipl.inž.grad. _____ Svjetlana Čejčić, dipl.inž.maš. _____ Bojana Ivić Župić, dipl.inž.sum. _____ Siniša Cukut, dipl.inž.tehn. _____
DIREKTOR:	Doc dr. Nebojša Knežević, _____

1. OPŠTE ODREDBE

1.1. Nositelj pripreme i nositelj izrade plana

Izrada Regulacionog plana „GRAD“ u Visokom pokrenuta je nakon što je Općinsko vijeće Visoko donijelo Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „GRAD“ (na osnovu Zakona o prostornom uređenju („Sl. novine ZE-DO kantona“, br.1/14) i člana 22. Statuta Općine Visoko-Prečišćeni tekst („Sl. glasnik Općine Visoko“, broj: 1 /11).

Ugovor o izradi Regulacionog plana zaključen je između naručioca (Općina Visoko) i Instituta za građevinarstvo „IG“ d.o.o. Banjaluka kao izvršioca.

1.2. Planski period

Na osnovu regulacionog plana definiše se pravila i uslovi izgradnje, uređenja i korišćenja zemljišta u okviru pretežno neizgrađenog zemljišta.

Regulacionim planom definiše se procjena razvojnih mogućnosti i koncept plana sa podacima, analizom i ocjenom postojećeg stanja.

Plan se primjenjuje (važi) do njegove izmjene ili donošenja novog.

1.3. Prostorna cjelina, površina i granice obuhvata

Prostorni obuhvat Plana određen je Prostornim planom općine Visoko za period od 2014. do 2034. godine („Sl. glasnik općine Visoko“, broj: 05/15).

Početna tačka granice obuhvata Plana nalazi se na tromedi parcela 4657, 4658 i 4660 i nastavlja u pravcu istoka obuhvatajući parcele 4658, 4659, 4665/2, 4665/3, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670/2, 4671, 4672, 4671/1, 4675 i 4694, te dolazi do sjecišta parcela 4693, 4694, i 4702. Granica se zatim lomi u pravcu juga istočnom granicom parcela 4694, 4695, 4696, 4698, 4699 i 4701 do saobraćajnice označene kao k. č. 4879, te se lomi u pravcu sjeverozapada duž iste saobraćajnice do parcele 4775, nastavlja istočnom granice iste parcele do dvomeđe parcele 4774 i 4775, lome se u pravcu zapada

presjecajući parcele 4775 na dva dijela. Granica nastavlja u istom pravcu obuhvatajući parcelu 4779, presjecajući parcele 4786 i 4787/1, kreće se u istom pravcu južnom granicom parcele 4788, 4762 i 4798. Zatim se lomi u pravcu zapada obuhvatajući parcelu 4796, nastavlja u pravcu sjevera zapadnom granicom parcela 4796 i 4795/1, dolazi do saobraćajnice označene k.č.br.4813, istu presjeca i nastavlja južnom granicom parcele 4835 i 4833/1, lomi se u pravcu sjevera krećući se zapadnom stranom parcela 4833/1 i 4838/1, zatim presjeca saobraćajnicu označenu kao k. č. br. 4879, te dolazi do parcele 4604. Granica se lomi u pravcu zapada krećući se južnom granicom parcela 4604 i 4603 do dvomeđe parcela 4603 i 4601, zatim se lomi u pravcu istoka krećući se sjevernom granicom parcela 4603, 4602/1 i 4602/2, presjecajući saobraćajnicu označenu kao k. č. br. 4651 do tromede parcela 4651 (saobraćajnica), 4654 i 4655, nastavlja u istom pravcu presjecajući parcele 4655, 4656/1, 4656/2 i 4657 i dolazi do početne tačke obuhvata Plana.

Površina obuhvata iznosi $P = 18,03$ ha.

1.4. Svrha i primjena plana

Regulacioni plan „Grad“ – Visoko utvrđuje i razrađuje urbanistička rješenja, zasnovana na dugoročnoj strategiji i koncepciji uređenja prostora i izgradnje objekata, kojima određuje i utvrđuje i to: opšte odredbe i položaj naselja sa granicama Plana, namjenu prostora sa bilansom površina, uslove za racionalnu upotrebu životnih resursa, pravila i uslove zaštite i unapređenje životne sredine, pravila i uslove za sprovođenje plana, prelazne i završne odredbe i sadrži grafički prikaz plana.

Regulatorna pravila propisana ovim Planom primjenjuju se na sve građevinske intervencije, na način korištenja, namjenu zemljišta, parcelaciju i preparcelaciju, kao i druge radove u okviru obuhvata ovog Plana, a kako je ovim aktom predviđeno.

- Ovaj regulacioni plan donosi Općinsko vijeće Visoko, a priprema i provodi Služba za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Visoko

U slučaju da pravila regulacionog plana ili urbanistička saglasnost omogućavaju

nadležnom tijelu donošenje odluke stručnom ocjenom u primjeni specifičnog građevinskog standarda ili uslova prethodnih saglasnosti, u razmatranje zahtjeva bi trebalo uključiti analizu o tome da li je:

1. Predloženi projekat usklađen sa relevantnim pravilima ovog Plana;
2. Rješenjem obezbijedena usaglašenost predloženog projekta sa uslovima njegove lokacije i susjednih posjeda;
3. Načinom na koji se donosi stručna ocjena, obezbijedena praktičnija primjena pravila ovog Plana u odnosu na specifične karakteristike lokacije i njenog okruženja;
4. Predloženo rješenje usklađeno sa Urbanističkim ili Prostornim planom, nekim specifičnim planom, ili drugim relevantnim propisom ili standardima.

1.5. Pravni i planski osnov za izradu i donošenje plana

Plan se izrađuje na osnovu:

- Prostorni plan općine Visoko (Sl. glasnik Općine Visoko, broj: 05/15);
- Urbanistički plan za urbano područje Visoko 2016-2034. godine
- Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana „Grad“ sačinjen od strane Službe za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Visoko

Pravni osnov za izradu plana:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH (“Sl. novine F BiH” broj: 02/06, 72/07, 32/08, 4/10 i 13/10)
- Zakon o prostornom uređenju i građenju (1/14)
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl. novine FBiH“, broj 63/04, 50/07, 84/10)
- Normativi i pravilnici iz oblasti prostornog planiranja i uređenja
- Raspoložive podloge (katastarski plan, grafički prilozi iz postojećih dokumenata, snimak postojećeg stanja predmetnog područja)
- Federalni propisi iz oblasti zaštite okoliša:

- Zakon o zaštiti okoliša (“Sl. novine F BiH” broj: 33/03 i 38/09),
- Pravilnik o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš i pogonima i postrojenjima (“Sl. novine F BiH” broj: 19/04),
- Zakon o vodama (“Sl. novine F BiH” broj: 70/06),
- Zakon o zaštiti prirode (“Sl. novine F BiH” broj: 33/03),
- Zakon o upravljanju otpadom (“Sl. novine broj: 33/03 i 72/09),
- Zakon o zaštiti zraka (“Sl. novine F BiH” broj: 33/03),
- Zakon o zaštiti voda (“Sl. novine F BiH broj: 33/03, 54/04),

1.6. Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana „Grad“ u Visokom

Projektni zadatak za izradu plana dostavila nam je Služba za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Visoko uz Odluku o pristupanju izradi Plana i sastavni dio su ovog elabora.

1.7. Dostavljena dokumentacija

Po potpisivanju Ugovora, Nosiocu izrade Plana – Institutu za građevinarstvo, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- georeferencirana geodetska podloga za obuhvat Plana
- Izvod iz Prostornog plana Općine Visoko, 2014. godina;
- Izvod iz Urbanističkog plana za urbano područje Visoko 2016-2034. godine
- Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana “GRAD”, Visoko, definisan od Nosioca pripreme Općine Visoko (2015. god.)
- vlasnička struktura zemljišta
- Izvještaj o arheološkim prethodnim radovima prospekcije arheološkog potencijala na lokalitetu platoa zapadno od lokaliteta nacionalnog spomenika stari grad Visoki.

1.8. Radni tim za izradu Plana

Radni tim za izradu ovog Regulacionog plana je radio u kompletnom sastavu i naveden

je u uvodnom dijelu elaborata. Kompletnost tima je omogućila da se sagleda problematika prostora obuhvata Plana, da se multidisciplinarno obradi i da se na taj način postignu rješenja koja mogu da ispune postavljene zahtjeve.

2. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

2.1. PROSTORNA CJELINA

Predmetni lokalitet obuhvata prostor od 18ha čija istočna granica tangira granicu zaštićenog spomenika kulture Stari grad Visoki. Glavni saobraćajni pravac predstavlja jednosmjerna ulica-pristupna saobraćajnica koja ide iz pravca zapada prema istoku, širine 3.5m, čiju trasu prati pješačka staza.

U postojećem stanju, prostor definisan obuhvatom je većim dijelom neizgrađen sa površinama koje imaju namjenu livada. Izgrađeni objekti mala grupacija pozicionirana je u središnjem dijelu lokacije. To su, uglavnom, poslovno-ugostiteljski objekti i nekoliko objekata za povremeni boravak odnosno vikend kuće. Dobrog bonitetnog stanja i spratnosti od P do Su+P+2+Pk.

U pogledu parcelacije, može se konstatovati da je struktura parcela u obuhvatu Plana veoma usitnjena. Postojeće katastarske parcele su, uglavnom, veoma izduženog, nepravilnog pravougaonog oblika. Neke su izgrađene glavnim i pomoćnim objektima, ali su u većini slučajeva prostorni kapaciteti pomenutih parcela ograničeni te ne dopuštaju izgradnju objekata većih gabarita, u skladu sa namjenom prostora.

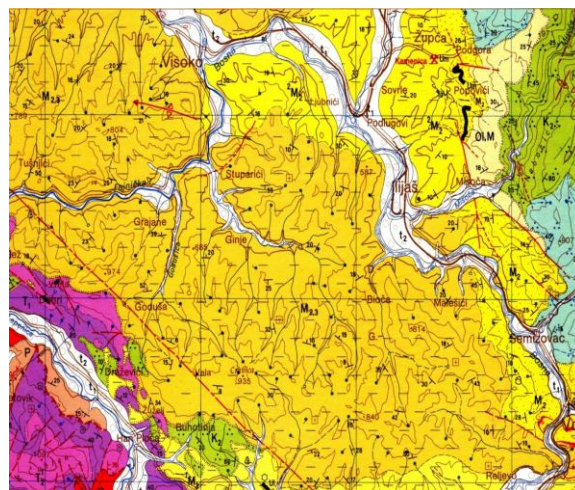
2.2. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

2.2.1 Opis lokacije

Visoko se nalazi u Centralnom dijelu Bosne i Hercegovine. Prirodna sredina određena je dolinama rijeka Bosne i Fojnice, morfološkim diferencijacijama dolina s padinama podbrda i vijencem visokih planina Srednje Bosne – Ozrena, Vranice i Zvijezde.

4.3. GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

2.3.1 GEOLOŠKA GRADA TERENA



Slika 1. – Geološka karta (isječak) šire okoline Sarajeva 1 : 100 000

Teren Visokog obuhvaćen je listom OGK Sarajevo. Prema podacima prikazanim na listu Sarajevo (i u tumaču lista) i podacima rekognosciranja terena, područje Visokog je locirano na veoma uskom pojasu serije miocenskih naslaga (M2,3). Teren je predstavljen gruboklastičnim tvorevinama: pješčarima, konglomeratima i laporcima („Lašvanski konglomerati”).

U morfološkom pogledu teren je raznovrstan. Visoke planinske dijelove terena izgrađuju mezozojske stijene. Ispresijecan je dubokim dolinama pomenutih rijeka koje uglavnom presijecaju lance dinarskog pravca. U svom denudaciono-erozionom procesu ove rijeke su prosjekle mezozojske dolomitsko-krečnjacke mase i duboko se usjekle u kompleks verfenskih sedimenata i dijelove paleozoika.

Mezozojske tvorevine zauzimaju najveće prostranstvo. Predstavljene su klastičnim sedimentima donjeg trijasa, zatim krečnjacima i dolomitima srednjeg i gornjeg trijasa; vulkanogeno-sedimentnim tvorevinama srednjeg trijasa i flišnim tvorevinama jure i krede.

Donjotrijaske tvorevine imaju veliko rasprostranjenje u svim strukturno-facijalnim

jediničarna. Donji trijas predstavljen je pješčarima, glincima, laporcima i rjeđe krečnjacima. Negdje se zapažaju razlike između sajskog potkata, gde preovladuju pješčari, laporci i glinci, i kampilskog potkata, gdje su više razvijeni laporoviti krečnjaci i laporci.

Jurske tvorevine u karbonatnom razvoju imaju malo prostranstvo. Utvrđeni su brečasti krečnjaci sa elipsaktinijama, male debljine, koji čine bazu jursko-krednih klastičnih sedimenta.

Kvartarne naslage imaju relativno veliko rasprostranjenje. Predstavljene su jezerskim i fluvijalnim sedimentima.

4.4. INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Inženjersko – geološke karakteristike predmetnog terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i njegovih fizičkih osobina, hidroloških i hidrogeoloških uslova, reljefa itd. Teren izgrađuju konglomerati, pješčari i laporci. Površinski dijelovi terena čine gline, koje sa inženjersko - geološkog aspekta spadaju u grupu vezanih stijena, dok pripadaju klasi glinenih stijena koje nisu pretrpile zbijanje i cementaciju, prema veličini zrna spadaju u sitnozrnasta tla.

Lapori, sa inženjersko - geološkog stanovišta takođe spadaju u grupu vezanih glinenih stijena, a pripadaju klasi neokamenjenih kompaktnih stijena.

Konglomerati, sa inženjersko - geološkog aspekta spadaju u grupu vezanih klastičnih stijena.

4.5. HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Litološka građa terena i tektonski odnosi uvjetovali su i osnovne hidrogeološke odnose.

U primarno nepropusnim laporovitim naslagama, djelovanjem tektonskih sila razvijen je sekundarni pukotinski porozitet kroz koji infiltrira padavinsku vodu prema hipsometrijski nižim dijelovima terena. Glavno kretanje podzemne vode odvija se u propusnim

i djelimično propusnim stijenskim masama kroz pukotinske sisteme, koji su u najvećoj mjeri vezane za veće i manje rasjedne zone.

Glavna odvodna arterija je rijeka Bosna koja protičući sredinom kartiranog terena prima najveći dio površinskih voda. Sa lijeve strane u Bosnu se ulijeva rijeka Fojnica u koju se ulijevaju mnogobrojni potoci.

4.6. PROJEKTNJA SEIZMIČNOST, KOEFICIJENT SEIZMIČNOSTI I MAKSIMALNO UBRZANJE TLA

Na seizmotektonskoj karti Bosne i Hercegovine prikazane su glavne tektonske jedinice, navlake, rasjedi, izolinije Mohorovičićevog diskontinuiteta, izolinije vertikalnih pokreta Zemljine kore, seizmičke zone, seizmotektonski aktivne rasjede i zabilježene zemljotrese.

S obzirom na lokalne uslove tla, ne može se očekivati priraštaj osnovnog stepena seizmičnosti za vrijeme dejstva zemljotresa, te će projektna seizmičnost biti:

$$I_p = 80 \text{ MCS-64}$$

Koeficijent seizmičnosti, prema tabeli 3, čl. 19. Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i proračun objekata u seizmičkim područjima, biće:

$$K_s = 0.05$$

Prema karti seizmičkog hazarda na teritoriji zemalja zapadnog Balkana (SIP Project 96304 – BSHAP) maksimalna ubrzanja tla za povratni period od 475 (500) godina bila bi:

$$a_{max} = 0.12 g$$

4.7. GEOTEHNIČKI USLOVI

4.7.1. Smjernice za provođenje plana

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije objekta, treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje

ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjena dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Kod temeljenja objekta treba dati prednost konstrukcijama temelja po slijedećem redosljedu: temeljna ploča, roštilj, trakasti temelji povezani veznim gredama u ortogonalnom pravcu ili temeljne stope povezane veznim gredama u dva ortogonalna pravca.

Za objekte sa složenom konstruktivnim sistemima, seizmički koeficijent treba odrediti na osnovu detaljnih istraživanja dinamičkih karakteristika lokacije i objekata.

Zasjecanje usjecanje i svi iskopi moraju se izvoditi prema geomehaničkim podacima tj. projektu.

Nasipanje terena vršiti po geomehaničkim podacima tj. odgovarajućem projektu. Na nekontrolisano nasutom tlu nije dozvoljeno temeljenje građevinskih objekata, ni postavljanje objekata infrastrukture.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini.

Podzemne prostorije projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno.

Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.

Projektovanjem i eksploatacijom ovog prostora moraju biti primjenjene mjere kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta i životne sredine.

Ukoliko se na predmetnoj lokaciji, u toku izvođenja zemljanih radova, pronađu predmeti od geološkog, arheološkog ili istorijskog

značaja ne smiju se uništavati. Radovi se moraju obustaviti, a otkrića prijaviti nadležnoj službi zaštite.

4.8. LITERATURA

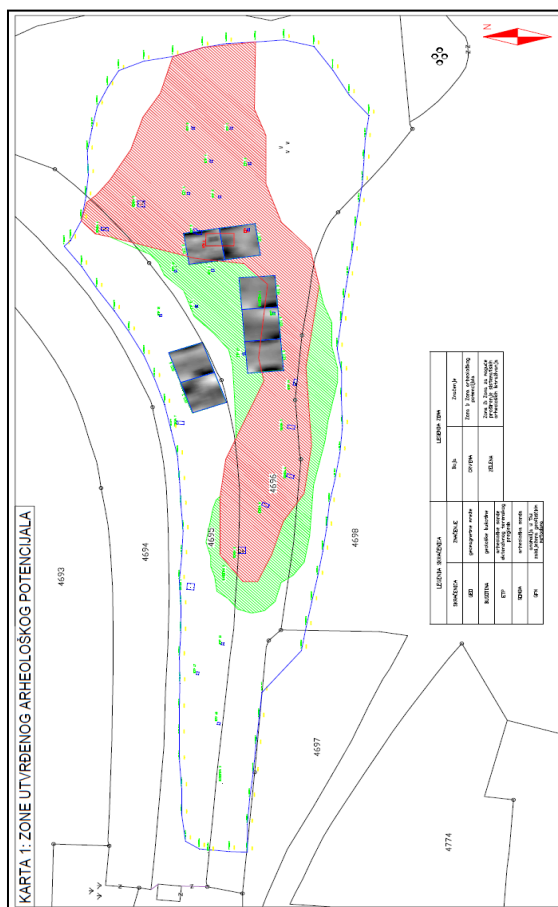
1. R.Jovanović, M. Mojićević, S.Tokić I Lj. Rokić Tumač i Osnovna geološka karta SFRJ 1: 100 000, list Sarajevo, Zavod za inženjersku geologiju i hidrogeologiju Građevinskog fakulteta u Sarajevu 1962 – 1967 godine.
2. Harmonization of Seismic Hazard Maps for the Western Balkan Countries, SIP Project 96304 (BSHAP)

4.9. IZVOD IZ IZVJEŠTAJA O ARHEOLOŠKIM PRETHODNIM RADOVIMA PROSPEKCIJE ARHEOLOŠKOG POTENCIJALA NA LOKALITETU PLATOA ZAPADNO OD LOKALITETA NACIONALNOG SPOMENIKA STARI GRAD VISOKI

U skladu sa Izvještajem, grafičkim dijelom Plana definisane su dvije arheološke zone i to:

1. Zona arheološkog potencijala, i
2. Zona za moguće proširenje sistemskih arheoloških istraživanja

Na osnovu do sada izloženih rezultata arheološke prospekcije na lokaciji platoa zapadno od lokaliteta nacionalnog spomenika Stari grad Visoki, moguće je konstatovati da na lokaciji k.č. 4695,4696 i 4698, koje u svojim definisanim granicama zajedno zahvataju površinu od 16.817 m², postoji određeni nivo arheološkog potencijala. Nadalje, lokacija koja je bila predmetom arheološke prospekcije se može podijeliti na tri (3) zone, i to na osnovu intenziteta arheološkog potencijala u datim zonama, (*Karta 1: Zona utvrđenog arheološkog potencijala*), a koji se utvrđivao geološkim bušenjem, Ekstenzivnim terenskim pregledom (ETP), Intenzivnim podpovršinskim pregledom (ITP), kao i geofizičkim metodama. Iako nikakvi radovi za utvrđivanje arheološkog potencijala nisu rađeni na k.č. 4698, ipak je zbog konfiguracije terena i prirode lokaliteta potrebno zone arheološkog potencijala proširiti i na ovu katastarsku česticu.



Zona 1 prostorno obuhvata površinu od cca. 4180 m² i okvirno se može pozicionirati u istočne i sjeveroistočne dijelove k.č. 4695, kao i na manjem sjevernom dijelu k.č. 4698, te na manjem jugoistočnom dijelu k.č. 4695. Tokom arheološke prospekcije ETP i ITP metodama, na prostoru koji obuhvata ovu zonu, je utvrđeno postojanje arheološkog potencijala.

Zona 2 je uski pojas koji prostorno obuhvata površinu od cca. 1502 m², i direktno se naslanja na sjeverne i istočne dijelove zone 1. Zona 2 se može dalje podijeliti u dvije manje podzone, od kojih se prva naslanja na sjeverne i sjeveroistočne dijelove Zone 1 i to u sjevernom dijelu k.č. 4695 i zahvata površinu od cca. 744 m², dok druga podzona zahvata prostor od 758 m², te se nastavlja direktno prema jugu i zapadu od Zone 1, te zahvata sjeverni prostor k.č. 4698 i zapadne dijelove k.č. 4695 i 4696. Iako tokom procesa arheološke prospekcije u sondama koje se nalaze unutar ove zone nije pronađen arheološki materijal, ipak je moguće izdvojiti ovu zonu kao prostor koji potencijalno može da sadržava manje količine

arheoloških nalaza, zbog konfiguracije terena i oblika Zone 1 na koju se direktno naslanja Zona 2.

Prostor definiran kao Zona 3 ovim izvještajem, nije tretiran regulacionim planom jer prema navedenom izvještaju predstavlja prostor obuhvaćen arheološkom prospekcijom koji ne predstavlja lokalitet od većeg arheološkog značaja i predlaže se **izuzimanje** istog od daljih istraživanja.

Na prostoru definiranom kao ZONA 1 se, zbog utvrđenog arheološkog potencijala, konstatuje da je **neophodno** obaviti dalja sistematska istraživanja, u skladu sa Izvještajem. Savjetuje se da se obim budućih istraživanja u ZONI 1 definiše u skladu sa budućim potrebama i zahtjevima izvođača radova.

Prostor definisan kao ZONA 2 predstavlja uski pojas na čijoj površini može da sadržava manje količine arheološkog materijala, te je moguće obaviti njegova iskopavanja u okviru potencijalnih arheoloških istraživanja ZONE 1, a u skladu sa budućim potrebama i zahtjevima izvođača radova. U drugom slučaju se nad ovim prostorom u slučaju potencijalnih građevinskih radova **preporučuje stručni nadzor u prisustvu arheologa.**

4.10. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Predmetno područje obuhvaćeno izradom regulacionog plana predstavlja prirodnu zaravan koja je u obuhvatu prostornog plana definisana kao prostor zaštićenog, rekreativnog područja park-šume „Grad“ Visoko. Samo područje u pogledu sistema zelenih površina predstavlja neuređen prostor kog čine najvećim dijelom zelene travnate površine – livade te manjim dijelom šumsko područje. Zapravo šumsko područje i nisko rastine graniči ili tangira vanjski dio oboda obuhvata Plana dok su u samoj unutrašnjosti obuhvata najvećim dijelom zastupljene livade. Treba napomenuti da u centralnom dijelu područja obuhvata plana ima nekoliko izgrađenih objekata (tri ugostiteljska objekta dva hotela i jedan kafe-restoran te dve do tri vikend kuće. Pomenuti centralni dio obuhvata Plana je ranije imao veći broj izgrađenih objekata, ali su isti tokom vremena napušteni,

devastirani i urušeni, a neki u potpunosti i uklonjeni. Postojeći dendrofond u okviru privatnih parcela izgrađenih ili neizgrađenih je takođe neuređen. Možemo konstatovati da na predmetnom prostoru ne postoje uređene zelene površine.

4.11. STANOVANJE

U predmetnom obuhvatu izrade Plana, u centralnom području postoje izgrađena tri objekta, tipa objekata za povremeni boravak. Za dva navedena objekta možemo reći da su dobrog bonitetnog stanja i ako se evidentno u njim ne boravi. Dva od tri valorizovana objekta su izgrađeni od čvrstih materijala. Kako je već pomenuti centralni dio obuhvata Plana je ranije imao veći broj izgrađenih objekata, ali su isti tokom vremena napušteni, devastirani i urušeni, a neki u potpunosti i uklonjeni.

4.12. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U okviru obuhvata Plana postoje tri manja poslovna objekta ugostiteljskog tipa (dva hotela i jedan kafe restoran).

4.13. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

U predmetnom prostoru nema objekata niti prostorija javnih službi i drugih društvenih djelatnosti.

4.14. INFRASTRUKTURA

•Saobraćajna infrastruktura

U obuhvatu predmetnog plana možemo konstatovati da ne postoji izgrađena adekvatna saobraćajna infrastruktura. Do predmetnog lokaliteta koje je smješteno sa zapadne strane podnožja Visočke piramide pristup je obezbjeđen iz dva pravca i to sa sjeveroistočne strane iz jugoistočnog gradskog dijela strmim i uskim asfaltnim putem dužine 1,6km i iz pravca sjeverozapada iz Kakanjske ulice preko izletišta Ravne dijelom asfaltnom, dijelom makadamskom cestom ukupne dužine 3,5 - 4,0km.

U samom obuhvatu se nalaze dijelovi navedenih pristupnih pravaca odnosno prolaze centralnim dijelom, od čega je jedan dio asfaltni dužine cca 300m dok je drugi dio iz pravca sjeverozapada dužine cca 500m makadamski. To su ujedno i jedine saobraćajnice neadekvatnih poprečnih profila i uređenja. Sjeverozapadni dio saobraćajnice se zbog povoljnijeg nagiba koristi više kao kolski pristup, dok se saobraćajnicom iz južnog dijela grada više pristupa pješački ili kao odlazeći kolski –jednosmjerni sa predmetnog lokaliteta. U obuhvatu predmetnog plana postoji još nekoliko manjih lokalnih pješačko-kolskih puteva ili pristupnih staza do određenih parcela ili lokacija. navedeni putevi su uglavnom utabani zemljani ili djelimično nasuti.

Analizom stanja saobraćajne mreže utvrđeno je da je za potrebe distribucije planiranih sadržaja potrebna izgradnja novih saobraćajnica (sa pratećom mrežom trotoara, pješačkih i biciklističkih staza) koje bi se vezale za postojeće pravce.

•Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

U predmetnom obuhvatu izrade Regulacionog plana ne postoji izvedena vodovodna mreža. Nekolicina postojećih objekata sanitarnu vodu obezbjeđuje prikupljanjem kišnice u prenosne posude tipa manjih cisterni ili tankova ili kupovinom veće količine od javnog komunalnog preduzeća, dovoz cisternom i skladištenje u posude ili tankove postavljen uz postojeće objekte ili unutar njih na lokaciji. Voda za piće za postojeće objekte se obezbjeđuje individualno kupovinom manjih pakovanja flaširane vode ili dovozom nesto veće količine kamionskom cisternom i uskladištenjem u tankove na lokaciji korisnika.

Kanalizacija upotrebljene vode

Na prostoru koji se obrađuje ovim Regulacionim planom, nema izgrađene kanalizacije za odvođenje otpadnih voda od postojećih objekata u naselju. Postojeći objekti dispoziciju fekalnih otpadnih voda vrše u septičke jame na vlastitim parcelama.

Kanalizacija oborinske vode

Na predmetnom prostoru nema izgrađene kanalizacije za odvođenje površinskih voda od padavina koje se javljaju i otiču sa površina. Oborinske vode se sa ovog područja u postojećoj situaciji infiltriraju direktno u teren. Zbog evidentnog nedostatka javne vodovodne mreže i nepostojanja alternativnih vidova vodosnabdijevanja (lokalna izvorišta ili bunar na parceli korisnika) pojedini objekti imaju izgrađen improvizovani sistem prikupljanja oborinske vode sa krovnih ravni putem olučnjaka u tankove, cisterene i kao takvu je koriste u tehničke svrhe.

Vodotoci

Unutar obuhvata Plana nema evidentiranih otvorenih vodotoka.

•Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetika

U obuhvatu izrade regulacionog Plana, odnosno na lokalitetu „Grad“ trenutno postoji samo niskonaponska mreža izvedena dijelom AL-Fe provodnicima, a dijelom SKS vodovima ovješanim na drvenim stubovima i krovnim nosačima. Navedena mreža je do sada zadovoljavala potrebe potrošača obzirom da se radi samo o naselju sa objektima za odmor i nekoliko ugostiteljskih objekata koji su izgrađeni u novije vrijeme. Izgradnja novih objekata i priključenje novih potrošača je uslovljeno izgradnjom transformatorske stanice, a ovisno o potrebama za električnom energijom čak i većim brojem transformatorskih stanica. Postojeća NN mreža je generalno u solidnom stanju. Ulična rasvjeta na lokalitetu ne postoji.

Telekomunikacije

U obuhvatu Regulacionog plana „Grad“ infrastruktura iz oblasti telekomunikacija nije izvedena.

•Termoenergetika

U obuhvatu područja regulacionog plana ne postoji izgrađena termoenergetska infrastruktura. Postojeći objekti potrebu za

toplnotnom energijom obezbjeđivali su iz sopstvenih izvora, izgradnjom centralne kotlovnice u okviru matičnog objekta ili obezbjeđivanje grijanja lokalno po prostorijama. Kao energent za zagrijavanje prostorija najčešće se kodristi čvrsto gorivo (drvo, ugalj, pelet).

3. ŽIVOTNA SREDINA

Prostor Plana je najvećim dijelom neizgrađen izuzev nekolicine objekata koji su stacionirani u centralnom dijelu obuhvata Plana. Budući da obuhvat Plana najvećim dijelom čini neizgrađno područje sa velikim prisustvom zelenih površina i šumskog zemljišta nisu uočeni značajni oblici prirodne ili antropogene degradacije. Međutim intenzivna neplanska izgradnja objekata koja je već na neki način prisutna na predmetnom lokalitetu, predstavlja značajnu prijetnju u pogledu narušavanja stanja životne sredine.

Pouzdana ocjena stanja životne sredine moguća je samo na osnovu mjerenja i praćenja kvaliteta pojedinih ekoloških faktora u životnoj sredini (kvalitet vazduha, vode, zemljišta i mjerenje nivoa buke). Dovoljno egzaktnih podataka o tome nema, jer ne postoje sistematska mjerenja aerozagađenja na području općine Visoko.

Uticaj na životnu sredinu se može ispoljavati kroz razne vrste zagađenja. Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed urbanizacije, koju karakterišu eksploatacija prirodnih resursa (objekti, asfalt, infrastruktura), prouzrokuje negativan uticaj na životnu sredinu, koji se manifestuje u različitim oblicima, prije svega kao:

- Zagađivanje vazduha;
- Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- Zagađivanje zemljišta;
- Nagomilavanje čvrstog otpada;
- Pojava buke itd.

U području obuhvata Plana nema značajnijih zagađivača vazduha. Lokalne zagađivače vazduha predstavljaju ložišta za zagrijavanje objekata u zimskom periodu i motorna vozila tj. pojačan intenzitet saobraćaja u nekom vremenskom periodu. U toku zimskih mjeseci

kvalitetet vazduha se narušava zbog povećanog sagorjevanja prirodnih resursa, sa ciljem dobijanja toplotne energije, što dovodi do povećanja koncentracije SO₂, azotnih oksida, čađi i sl. koji imaju štetan uticaj na zdravlje ljudi. Međutim, ti uticaji su mali da bi bili značajni za emisije vrijednosti ovog područja. Značajniji uticaj na životnu sredinu mogu biti urbanizacija predmetnog područja primjena novih građevinskih materijala, neadekvatno korištenje ili odlaganje na terenu prilikom izgradnje ili u toku eksploatacije istih.

Kvalitet vazduha opada i u uslovima temperaturnih inverzija, temperaturnih tišina, pored saobraćajnica, u zavjetrenim zonama objekata itd.

Stanje životne sredine na predmetnoj lokaciji sa aspekta zagađenja je neznatnog opterećenja. Prilikom dosadašnje izgradnje prostora nije u potpunosti izgrađena sva neophodna infrastruktura koja je inače sastavni dio ostalih urbanih cjelina. To se prvenstveno odnosi na kanalizacioni sistem te sistem za vodosnabdjevanje kao i centralni sistem toplifikacije.

4. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

U prostoru Plana, površina obuhvaćena dosadašnjom izgradnjom zauzima mali dio centralnog područja, a isto tako veoma mali dio prostora spada u površine pod postojećim saobraćajnicama, dok je najveći dio prostora neizgrađen. Predmetni teren je samo djelimično ravan, zaravnjen, uglavnom brdovit i strm, do blago brdovit.

U centralnom dijelu obuhvata plana egzistira nekoliko objekata od toga su tri objekta poslovnog karaktera spratnosti P, Su+P+2+Pk i Su+P+2, a tri objekta smještajnog karaktera (objekti za povremeni boravak), spratnosti uglavnom P i Su+P+Pk. U obuhvatu predmetnog plana evidentiran je i jedan temelj ranije započetog objekta te nekoliko devastiranih, odnosno ruševnih objekata ili njihovih ostataka. Poslovni objekti u centralnom dijelu su ugostiteljskog karaktera (dva hotela) i jedan kafe restoran.

Postojeći objekti su, u najvećoj mjeri, dobrog i srednjeg bonitetnog stanja.

Postojeći poslovni objekti u obuhvatu izrade predmetnog plana koji su predviđeni za uklanjanje uklanjaju se zbog svoje materijalizacije i oblikovanja (izrađeni od privremenih materijala - drvena konstrukcija i obloga objekta, lim kao pokrov) kao takvi ne zadovoljavaju osnovne uslove (funkcionalne, konstruktivne, oblikovne) koje treba da posjeduje jedan poslovni objekat na takvom lokalitetu. Spratnost navedenih objekata je P (prizemlje), a predmetne objekte čini grupacija od tri manja drvena objekta (nadstrešnice) srednjeg bonitetnog stanja u kojim a su organizovani ugostiteljski sadržaji.

5. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

5.1. Prostorna organizacija

S obzirom da je predmetni prostor u obuhvatu Prostornog plana općine Visoko za period od 2014 do 2034. godinedefinisana kao zaštićeno, rekreativno područje park-šume "Grad" pa možemo reći da je već tim dokumentom definisana osnovna namjena predmetnog područja.

Donošenjem Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana "Grad" Visoko, omogućava se planska izgradnja prostora koji ima turistički karakter i potencijal te spriječava neplanska, nelegalna i neadekvatna izgradnja jednog veoma značajnog i atraktivnog prostora. Razvoj novog građevinskog fondana predmetnom lokalitetu potrebno je ispratiti i izgradnjom osnovnih infrastrukturnih instalacija kojih na predmetnom lokalitetu gotovo i da nema. Prije svega misli se na obezbjeđivanje vodovodne i kanalizacione mreže kojih na predmetnom lokalitetu nema, ali isto tako neophodno je osavremeniti i proširiti postojeću elektroenergetsku mrežu, te postojeće pristupne ceste kako za potrebe kolskog saobraćaja tako i pješačkog. Osim predthodno navedenog, generalno potrebno je voditi računa o neophodnosti što racionalnijeg korištenja i zemljišta, kombinovati jednu do dvije kompaktne namjene u okviru jedne

cjeline te iskoristiti potencijale neizgrađenih površina, ali isto tako voditi računa da cjelokupan prostor graniči neposredno sa zaštićenim spomenikom kulture Stari grad Visoki. U podnožju Starog grada se nalaze zone arheoloških iskopavanja kao i zone mogućih proširenja sistemskih arheoloških istraživanja koja treba posebno uobziriti u cjelokupnu prostornu koncepciju predmetnog Plana. Treba napomenuti i da predmetni lokalitet, odnosno njegovi dijelovi zadiru neposredno u dijelove vodozaštitnih zona izvorišta Vrutak i to u I B zonu i II zonu. U skladu sa donesenom odlukom o zaštiti navedenog vodoizvorišta neophodno posebno obratiti pažnju na granice zaštitnih zona.

Takođe, posebnu pažnju treba obratiti i na zone arheološkog lokaliteta i svu buduću izgradnju planirati u skladu sa Izvještajem koji je izrađen na osnovu prethodnih analiza, i u kojem su tačno definisane granice tih zona.

Jedan dio neizgrađenog prostora potrebno je angažovati kao sportsko rekreacionu zonu namjenjenu izgradnji sportskih terena na otvorenom.

Imajući u vidu stanje predmetnog prostora, u pogledu njegovih potencijala za razvoj turizma, sporta i rekreacije, prednosti i nedostataka, glavni ciljevi izrade Regulacionog plana „GRAD“, mogu da budu predstavljeni kroz sljedeće odrednice:

1. Omogućiti optimalno korištenje prostora, sa planiranjem objekata stambne, stambeno-poslovne i poslovne djelatnosti na neizgrađenim površinama;
2. Objekte poslovnih djelatnosti većih gabarita i funkcionalno zahtjevniji locirati u centralnom dijelu obuhvata prostora kraj postojećih poslovnih objekata odnosno u zoni gdje je već započeta izgradnja takvog tipa objekata;
3. Objekte čija je prevashodna namjena smještaj u vidu individualnih kuća za odmor ili smjestajni kapaciteti poslovnog karaktera (apartmani, prenočišta, bungalovi) pozicionirati koncentrično od centralne zone prema graničnim dijelovima obuhvata Plana vodeći račun o konfiguraciji terena. Prostor zaravnj ispod zaštićenog dijela spomenik kulture

Stari grad Visoki pažljivo tretirati bez velike urbanizacije i narušavanja arheoloških zona. Voditi računa o vizurama ka pomenutim objektima iz pravca zapada, pješačkim tokovima do istih te mogućnosti izgradnje određenog broja objekata koji svojom funkcijom, gabaritima i materijalizacijom neće ugroziti, odnosno degradirati vrijednosti i značaj predmetnog lokaliteta;

4. Osigurati adekvatnu saobraćajnu mrežu unutar obuhvata kroz izgradnju novih kolskih, pješačkih i biciklističkih saobraćajnica radi povezivanja svih dijelova predmetnog obuhvata, i obezbijediti parking prostor (svaki investitor zasebno unutar svoje parcele) za zaposlene i posjetioce ili planirati jedan veći centralni parking prostor za sve korisnike;
5. Definirati osnovnu infrastrukturnu mrežu na koju će se priključiti planirani objekti;
6. Izgradnja komunalne infrastrukture (oborinska i fekalna kanalizacija)

5.2. Stanovanje

U ovom Regulacionom planu predviđa se izgradnja smještajnih objekata i to uglavnom za povremeni boravak ljudi u bungalovima i manjim objektima apartmanskog tipa koji se mogu pojaviti u sklopu nekog baznog višefunkcionalnog poslovnog objekta ili organizacije.

U zoni objekata za povremeni boravak sa poslovnim sadržajima, planirana je izgradnja objekata čija bi namjena prevashodno bila povremeni boravak, sa mogućnošću angažovanja dijela objekta u poslovne svrhe, dok bi ostali deo bio namjenjen za smještaj.

5.3. Poslovne i privredne djelatnosti

Na prostoru predmetnog obuhvata, izražena je potreba za razvojem poslovnih djelatnosti izgradnjom poslovnih objekata namjenjenih turizmu, odnosno ugostiteljstvu. Potrebe za ostalim poslovnim i privrednim djelatnostima zbog specifičnosti lokacije nisu iskazane.

5.4. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U prostoru Plana ostavlja se mogućnost planirati određenih društvenih službi i djelatnosti kao što su razne turističke organizacije, udruženja, javne službe (pošta, banka itd.) u dijelovima postojećih i planiranih objekata ili kao posebni objekti.

5.5. Infrastruktura

Da bi na predmetnom prostoru prije svega mogli neometano funkcionisati postojeći objekti neophodno je izgraditi elektroenergetsku, hidrotehničku i saobraćajnu infrastrukturu mrežu. Isto tako planirati kapacitete navedene infrastrukture kako za nove sadržaje i objekte isto tako i za eventualno proširenje kapaciteta postojećih objekata. Posebno obratiti pažnju na lociranje javnog stacionarnog saobraćaja, odnosno formiranje većih površina za parkiranje posjetitelja.

5.6. Životna sredina

Uređenje slobodnih površina i sistema zelenila u okviru planiranih sadržaja i objekata ima izuzetan značaj u kontekstu njihovog samog funkcionisanja kao i odnosa prema okruženju. Zelene površine smanjuju u značajnoj mjeri negativne uticaje proizvodnje na zagađenje vazduha industrijskim gasovima i prašinom, uticaje pretjerane insolacije na standardno visoko izgrađenim površinama i dr.

Sa druge strane kvalitetno riješena zelena matrica stvara prijatan ambijent korisnicima prostora, čime se postižu bolji rezultati i povećava opšte zadovoljstvo stalnih korisnika, a sa druge strane formira se i prijatan ambijent za sve posjetioce koji posjećuju ovaj prostor.

U kontekstu zaštite životne sredine, u predmetnom prostoru, neophodno je postaviti uvjete kojima će se pravilno regulisati odvoženje čvrstog otpada i obezbijediti potrebna infrastruktura za odvođenje otpadnih voda.

5.7. Bilans potreba i mogućnosti

Izrada predmetnog Plana pokrenuta je sa namjerom da se na lokalitetu općine Visoko

organizuje atraktivna turističko-rekreativna zona sa osmišljenim sadržajima i planskom postavkom potrebnih objekata i infrastrukture. U tom kontekstu neophodno je formirati prostornu organizaciju koja će obezbijediti fleksibilan pristup u daljnjem korišćenju i upotrebi planiranih struktura.

S obzirom da je predmetni prostor većim dijelom neizgrađen i pruža mogućnosti za planiranje novih objekata neophodno je uspostaviti urbanističke parametre i kriterijume na osnovu kojih će se u ovom prostoru razvijati različite djelatnosti.

6. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

6.1. Organizacija prostora

Predmetni lokalitet obuhvata prostor od 18ha čija istočna granica tangira granicu zaštićenog spomenika kulture Stari grad Visoki.

Osnovnom koncepcijom planskog rješenja postojeća vrlo uska jednosmjerna pristupna saobraćajnica koja ide iz pravca zapada prema istoku, planom je predviđena za proširenja u dvosmjernu ulicu širine 5.5m. Ova saobraćajnica bi nakon proširenja i formiranja punog profila bila ujedno i centralna saobraćajnica predmetnog područja, odnosno okosnica razvoja planiranih sadržaja. Predmetnu trasu saobraćajnice bi pratila pješačko- biciklistička staza, širine 1.5m. Planirano je da se navedena saobraćajnica u profilu širine 5,5m formira do poteza zaravnjenog platoa u podnožju Starog grada Visokog. Sa lijeve strane saobraćajnice na početku zaravnjenog platoa-podnožja planirano je formiranje parking prostora sa oko 17 parking mjesta. Od navedene parking površine preko formiranog manjeg platoa pristupalo bi se prema planiranim objektima, a zatim do potencijalnih arheoloških lokaliteta kao i samog Starog grada Visoki koji je lociran na Visočici.

Predviđeni pristup stazom bio bi isključivo pješački. Prostor duž staze između planiranih objekata je konceptualno zamišljen kao bazar i bio bi sastavni dio planiranih sadržaja za cjelodnevni obilazak posjetilaca. Predviđeni sadržaji u okviru novih objekata

(bazara) na ovom lokalitetu bili bi slijedeći: turistički-info pultovi, prodavnice i prostori za izlaganje rukotvorina lokalnog tradicionalnog zanatstva, suvenirnice, radionice u kojima će se vršiti prezentacija i obuka u tradicionalnim zanatima i jedan objekat ugostiteljskog tipa sa ponudom jela tradicionalne kuhinje i sl. Moguće je da dio ili cijeli objekat, u ovoj zoni bude angažovan za smještaj, u skladu sa budućim zahtjevima Opštine i investitora. Pomenuti plato na početku prostora planiran je kao otvoreni prostor za okupljanje ljudi i kao tačka koja je polazište za razgledanje predmetnog lokaliteta počev od planiranog bazara, kraj potencijalnih arheoloških lokaliteta do Starog grada Visokog. Plato na početku pješačke komunikacije može služiti i u druge svrhe i to postavljanje otvorenih bina ili amfiteatara namjenjenih okupljanju većeg broja posjetilaca u svrhu prezentacija lokalnih dostignuća, održavanja kulturnih priredbi, predavanja i sl.

U nastavku prostora gledano od istoka prema zapadu, planirano je definisanje prostora poslovnim objektima sa ugostiteljskim sadržajima i novim smještajnim kapacitetima. Za svaki od objekata predviđeno je uređenje pripadajuće površine sa adekvatnim pristupom i parking prostorom na parceli. U okviru parcele hotela date su mogućnosti izgradnje dodatnih smještajnih kapaciteta u vidu prizemnih bungalova. Sadržaji društvene infrastrukture mogu se javiti u sklopu turističko-ugostiteljskih objekata (poslovni) ili kao samostalni.

U središnjem dijelu obuhvata, obostrano uz primarnu saobraćajnicu, nakon hotelskih objekata predviđeno je zadržavanje postojećih objekata (objekata za povremeni boravak) i planiranje novih. Novi objekti su predviđeni kao slobodnostojeći na individualnim građevinskim parcelama. Jedan dio je planiran kao grupacija više objekata u okviru jedne površine koji bi funkcionisali po principu turističko-ugostiteljskih objekata, odnosno objekti za iznajmljivanje (bungalovi, apartmani i objekti za povremeni boravak). Spratnost navedenih objekata se kreće od P+Pk do P+1+Pk.

U zapadnom dijelu obuhvata Plana koncipirani su uglavnom objekti koji se mogu tretirati kao grupa objekata u okviru jedne turističko-ugostiteljske organizacije ili kao

pojedinačni samostalni objekti apartmanskog tipa koji bi pored individualnog privatnog smještaja mogli u toku godine biti u cijelosti ili djelimično (jedna etaža) komercijalizovani.

U slučajevima izgradnje samostalnih objekata, potrebno je da budu manjih dimenzija, tačnije da ne izlaze iz gabarita planiranih markica (grafički prilog 05_Plan prostorne organizacije).

Navedene objekte potrebno je planirati uz ekološki prihvatljiv način izgradnje i korištenja energije, te primjenu tradicionalnih građevinskih materijala. Naročitu pažnju posvetiti uklapanju objekata u prirodni ambijent i brdsko-seosko okruženje.

U neposrednom okruženju predmetnih lokaliteta predviđena je izgradnja određenog broja parking mjesta za potrebe pomenutih objekata.

Nažalost zbog prostornih i planerskih ograničenja u obuhvatu Plana planirana je izgradnja dva manja multifunkcionalna sportska terena u rubnom dijelu prostora koji je predviđen kao manje šetalište. U okviru sportskih terena moguće je postavljanje montažnih objekata (mreže, golovi i sl.) koji služe predmetnoj namjeni.

Treba napomenuti da je u cjeloj prostornoj koncepciji jedan od osnovnih elemenata za utvrđivanje boniteta turističkih zona bio i nivo pejzažnog oblikovanja i održavanja njihovih pripadajućih slobodnih površina. U tu svrhu je kao osnovni programski element u daljem razvoju prostora i njegovom oblikovanju Planom predviđeno zadržavanje izvornog ambijenta, isključivo korišćenje prirodnih materijala /drvo, kamen/ za oblikovanje mobilijara kao i formiranje pješačkih staza, i korišćenje autohtonog sadnog materijala.

Za sve planirane turističke objekte i prostore sa planiranim sportskim terenima kao obaveza se daje izrada projekta pejzažnog uređenja. Koncepti uređenja ovakvih površina moraju da odražavaju autohtonost ambijenta sa većim otvorenim prostorima. Sve površine gdje će se vršiti zemljani radovi moraju se zatravniti. Kao obavezna mjera definiše se i košenje u cilju zaštite biodiverziteta brdskih livada, jer zapuštanje ovakvih površina dovodi do prekomjerne pojave agresivnih vrsta, čime se gubi biodiverzitet ovih specifičnih staništa, koji su pod antropogenim uticajem vijekovima.

Izrada projekta pejzažnog uređenja obavezna je i za uređenje putnih pojasa svih novoplaniranih kao i postojećih saobraćajnica. U zoni objekata za odmor kao obaveza se definiše uređenje dvorišta u brdsko-seoskom stilu, uz maksimalno očuvanje postojećeg vrijednog dendrofonda. Uklanjanje stabala, kao i njihova oštećivanja prilikom rekonstrukcije i izgradnje novih objekata treba svesti na najmanju moguću mjeru.

6.2. Stanovanje

U ovom Regulacionom planu predviđa se izgradnja smještajnih objekata i to uglavnom za povremeni boravak ljudi u bungalovima i manjim objektima apartmanskog tipa koji se mogu pojaviti u sklopu nekog baznog višefunkcionalnog poslovnog objekta ili organizacije.

U zoni objekata za povremeni boravak sa poslovnim sadržajima, planirana je izgradnja objekata čija bi namjena prevashodno bila povremeni boravak, sa mogućnošću angažovanja dijela objekta u poslovne svrhe, dok bi ostali deo bio namjenjen za smještaj.

6.3. Poslovne i privredne djelatnosti

U predmetnom obuhvatu poslovanje je zastupljeno u vidu turističko-ugostiteljskih objekata (poslovni) ili kao samostalni. Riječ je o dva postojeća objekta hotela u centralnom dijelu predmetnog Plana i trećem planiranom objektu ili zamjenskom objektu na lokalitetu na kome postoje već izgrađeni objekti ugostiteljskog tipa, ali su isti izgrađeni od privremenih materijala i predviđeni za uklanjanje.

6.4. Sport i rekreacija

U predmetnom obuhvatu jugozapadnom dijelu predviđena je izgradnja dva manja multifunkcionalna sportska terena u zoni koja je namjenjena za uređenje manjeg šetališta. Navedena zona je naznačena na grafičkom prilogu, detaljna namjena sa rasporedom sportskih terena biće definisana detaljnim dokumentom prostornog rješenja, odnosno detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i idejnim projektom.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Ovim Planom i uslovima definisani su relevantni urbanističko-regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte, bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljni projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situacioni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekata,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove zaštite i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan. U urbanističko-tehničkim uslovima koji čine sastavni dio urbanističke saglasnosti i rješenja o odobrenju za građenje, a u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekata i oblik gabarita,
- situacioni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu,
- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.
- za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta

saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.).

- u uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično,
- iako se uslovima određuju gabariti objekata projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtjeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta,
- u pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslove da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača,
- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,
- uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.
- uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na mrežu vodovoda, kanalizacije,

elektroenergetike, telefona, toplovoda i sl.

- u uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
- ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležnog ministarstva.

6.5. Infrastruktura

•Saobraćajna infrastruktura

Izgradnja novih saobraćajnica planirana je situaciono uz maksimalno moguće korišćenje postojećih raspoloživih profila i minimalno proširenje na uštrb okolnih sadržaja, u slučajevima kad je to neophodno i neizbježno.

U nivelacionom smislu, na novoplaniranim saobraćajnicama nisu date visinske kote, ali je neophodno, prilikom izrade Glavnih projekata za izgradnju saobraćajnica, projektovati nivelaciju u skladu sa terenskim prilikama i nivelacijom već izgrađenih saobraćajnica i okolnih sadržaja uz zadovoljenje uslova efikasne oborinske odvodnje.

Za zadovoljavanje potreba pješačkog saobraćaja, planirani su trotoari duž glavne saobraćajnice profilu saobraćajnica. Takođe, planirane su i biciklističke staze, kao i pješačko-biciklistička staza uz javne zelene površine.

Potrebno je formirati pješačke površine u vidu trotoara ili pješačkih staza. Time se omogućava dijeljenje ovog vida saobraćaja od motornog, što bi bitno doprinijelo povećanju bezbjednosti.

Osim toga, na raskršćima je potrebno izvršiti vidno obilježavanje pješačkih i biciklističkih prelaza, kao i na mjestima intenzivnih pješačkih tokova.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj:

UT uslovima se propisuju opšti i posebni elementi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji u vezi sa saobraćajem

(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.

- Svi horizontalni elementi (osovine, radijusi,...) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projekante 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.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Oivičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili ih izvesti na licu mjesta, kako bi se omogućilo neometano kretanje lica u invalidskim kolicima i biciklista uz saobraćajnice gdje postoje uslovi za takve vidove saobraćaja.
- Sa stanovišta sigurnosti saobraćaja obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu saobraćajnica u sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju.
- Uslovi koje propiše nadležno preduzeće za ceste u svojoj načelnoj saglasnosti su sastavni dio urbanističko tehničkih uslova.

•Hidrotehnička infrastruktura

Snabdijevanje vodom

U obuhvatu izrade Plan postoji evidentan problem snabdijevanje postojećih i planiranih

objekata vodom. Predmetno područje nema izgrađenu vodovodnu mrežu. Postojeći objekti sanitarnu vodu obezbjeđuju prikupljanjem kišnice u tankove ili cisterene. Vodu za piće korisnici prostora kupuju flaširanu ili dovoze u manjim količinama od javnog komunalnog preduzeća Vodovod ili sa lokalnih izvorišta. Regulacionim planom je predviđeno da se postojeći i planirani sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana snabdijevaju vodom sa novoplaniranog rezervoara. Planirano je da se u neposrednom okruženju, ali van obuhvata Plana izgradi pumpno postrojenje koje bi zbog velike visinske razlike dopremalo vodu sa izvora do predmetnog lokaliteta. Pored pumpnog postrojenja neophodno je izgraditi I dio dovodne cjevovodne mreže do pumpe, potom od pumpe do rezervoara tj. predmetnog lokaliteta. U obuhvatu plana predviđena je rezervoara koja bi se punio sa izvora preko pumpnog postrojenja, a onda gravitaciono iz bazena mrežom instalacija voda se distribuiše do potrošača. Takođe postoji mogućnost punjenja i putem cisterni.

Za snabdijevanje sanitarnom vodom planiran je rezervoar, ali se planom ostavlja mogućnost da se snabdijevanje sanitarnom vodom može vršiti i iz individualnih izvora (rezervoara ili na drugi način, u skladu sa zahtjevom potrošača).

Za planirane sadržaje i objekte u obuhvatu Plana, biće potrebno izgraditi primarnu vodovodnu mrežu, kojom će se obezbijediti dovoljne količine vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara. Planirano je da primarnu vodovodnu mrežu čini cjevovod minimalnog prečnika Ø150 mm koji bi prolazio od bazena duž centralne saobraćajnice kroz obuhvat plana. Sa primarne mreže ka potrošačima se planira razvoj sekundarne mreže. Cjelokupna planirana primarna i sekundarna distribuciona vodovodna mreža je granata.

Cjevovodi pored snabdijevačke uloge za sanitarne potrebe, imaju i ulogu da obezbijedi dovoljne količine protivpožarne vode i tehnološke potrebe za potrošače.

Elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- broj stanovnika
- broj zaposlenih

- specifične potrebe industrijskih postrojenja
- specifična potrošnja vode $q_{sp}=225$ l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1,5$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=2,0$

Uslove priključenja instalacija vode objekta na ulični vodovod propisuje JKP "Visoko", kao i lokaciju vodomjernog šahta. Instalacije vodovoda treba da budu funkcionalne i racionalne, i da se omogući njihova kontrola i održavanje.

Zabranjuje se polaganje cijevi vodovodne mreže na svim mjestima gdje postoji mogućnost zagađenja : u oknima kanalizacionih šahtova, uz cijevi kanalizacije, u prostorijama sa agresivnim materijama i slično. Ukrštanje horizontalnih razvoda vodovodnih i kanalizacionih cijevi treba izvoditi tako da vodovodne cijevi budu uvijek iznad kanalizacionih cijevi.

Trase planiranih cevovoda nalaze se u koridoru postojećih i planiranih trotoara, zelenila (javne površine), i ucrtane su u grafičkom prilogu hidrotehničke infrastrukture.

Kanalizacija

Za prostor koji se razmatra ovim regulacionim planom, planira se razdjelni (separatni) sistem kanalizacije: posebno se sakupljaju i odvođe fekalne otpadne vode, a posebno oborinske vode, čija količina će se povećavati sa stepenom izgrađenosti odnosno urbanizacije zone (odvodnja krovova objekata, saobraćajnica, parkinga i ostalih površina).

Fekalna kanalizacija

Odvodnja upotrebljenih voda planiranih kapaciteta u obuhvatu Regulacionog plana planirana je izgradnjom posebnih fekalnih kolektora i njihovo spajanje na kolektivnu septičku jamu. Postoji mogućnost planiranja više kolektivnih septičkih jama u samom obuhvatu, čije će lokacije biti definisane prilikom izgradnje uz saglasnost nadležnog

preduzeća. Ukoliko se otpadne vode zbrinjavaju putem septičke/zbirne jame, ista koja mora biti izgrađena kao vodonepropusna, bez preljeva i na mjestu do kojeg se može prići specijalnim vozilima za pražnjenje iste. Planom su predviđene tri veće septičke jame za prikupljanje otpadnih voda za potrebe objekata u obuhvatu Plana. Moguća je i izgradnja individualnih septičkih jama, uz uslov da se ista nalazi na pripadajućoj građevinskoj parceli objekta koji opslužuje.

Takođe je moguće pored kolektivnih septičkih jama, izgraditi i industrijske septičke jame.

Nakon izgradnje ovih septičkih potrebno je omogućiti njihovo pražnjenje, putem redovnog crpljenja i odvoza.

Sama šema kanalizacione mreže je proizašla kao posledica prostorne organizacije naselja odnosno saobraćajne šeme ulica. Fekalni kolektori su planirani u sklopu javnih površina – saobraćajnica i njihovu nivelaciju potrebno je uskladiti sa planiranom nivelacijom saobraćajnica i mogućnosti priključenja svih objekata (i postojećih i planiranih).

Postojeći objekti koji nisu spojeni na kanalizaciju su takođe obuhvaćeni planiranom kanalizacionom mrežom.

Eventualne tehnološke otpadne vode (zauljene otpadne vode autopraonica, servisa ili benzinskih stanica) je potrebno pre priključenja na gradski kanalizacioni sistem, prečistiti na odgovarajućim uređajima za prečišćavanje otpadnih voda. Planirani kanalizacioni sistem omogućava priključak svake parcele ili objekta na javnu kanalizacionu mrežu.

Za proračun količina fekalnih otpadnih voda planski elementi su:

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe
- potrošnja vode za ostale potrebe (zaposleni, servisi, radionice, ugostiteljski objekti, škole i slično)

Profili kanala fekalne kanalizacije usvojiti prema hidrauličkom proračunu, s tim da se u glavnim ulicama sugerise minimalni profil Ø300 mm (sekundarni priključni kolektori Ø250 mm).

Položaj planirane i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebljene vode na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu.

Oborinska kanalizacija

Prilikom izgradnje prostora u obuhvatu regulacionog plana, potrebno je planirati i organizovati sakupljanje i odvođenje suvišnih količina atmosferske vode sa krovova, saobraćajnica i ostalih nepropusnih površina. Kod izgradnje novih objekata, kao i kod rekonstrukcija ili izgradnji novih saobraćajnica odvodnja oborinskih voda se planira posebnim oborinskim kolektorima.

Planski elementi za proračun količina oborinske kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša
- odgovarajući koeficijent oticanja

Ulazni podaci za proračun planiranih oborinskih kolektora su:

- pripadajuća površina u ha,
- mjerodavne padavine,
- koeficijenti oticanja:
 - *za saobraćajnice $\beta=0,90$
 - *za krovove $\beta=1,00$
 - *za zelene površine $\beta=0,25$.

Atmosferske vode sa parkirališta i cestovnih površina potrebno je prevesti preko vodonepropusnog slivnika ili rešetki sa taložnicom, (primarno prečišćavanje) prije priključenja na atmosfersku kanalizaciju ulice, s obzirom da voda sa ovih površina može biti zagađena atmosferskim talogom, sedimentima i toksičnim materijama.

Profili kanala oborinske kanalizacije usvojiti prema hidrauličkom proračunu, s tim da minimalni profil iznosi Ø300 mm.

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

Položaji planiranih kolektora oborinske vode su dati u grafičkom prilogu.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU

Snabdijevanje vodom

Potrebne količine sanitarne vode obezbijediće se sa izvora koji je van obuhvata Regulacionog plana a prikazan je na grafičkom prilogu.

Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Najmanji dozvoljeni prečnik cjevovoda je Ø 100 mm.

Cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta.

Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20 m.

Planirana vodovodna mreža mora biti funkcionalna i racionalna i da je moguća njihova kontrola i održavanje. Na mreži treba ugraditi sve potrebne armature za njeno ispravno funkcionisanje. Sve čvorove na cjevovodu postaviti u šahtove. Zabranjuje se polaganje vodovodnih cijevi na svim mjestima gdje postoji mogućnost njihovog zagađenja.

Nivelete cjevovoda voditi tako da na njoj bude što manje lomova. Ukrštanje horizontalnih razvoda vodovodnih i kanalizacionih cijevi treba izvesti tako da vodovodne cijevi budu uvijek iznad kanalizacionih cijevi.

Elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- planirani broj stanovnika u obuhvatu regulacionog plana
- planirani broj stanovnika u obuhvatu
- planirana gustina stanovanja
- specifična potrošnja vode po stanovniku $q_{sp}=220$ l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.4$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1.6$

Planirana mreža pored snabdjevačke uloge obezbijedenja sanitarnih potreba ima ulogu da obezbijedi i dovoljne količine vode za potrebe eventualnog gašenja požara. Kod postavljanja vanjskih hidranata na planiranoj mreži treba po mogućnosti ugraditi nadzemne protivpožarne

hidrante, a gdje to nije moguće ugraditi podzemne.

Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara. Prema trenutno važećem pravilniku minimalan prečnik cjevovoda hidrantskog voda je Ø100 mm. Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Kod hidrauličkog proračuna uzeti sve programske elemente date ovim regulacionim planom. Uslove priključenja objekata kao i vodomjerni šaht određuje nadležna komunalna radna organizacija.

Prije izrade projektne dokumentacije pored naprijed datih uslova potrebno je dobiti i saglasnost od nadležne komunalne radne organizacije koja će održavati vodovod.

Kanalizacija

Za prostor koji se obrađuje ovim Regulacionim planom, planira se razdjelni (separatni) sistem kanalizacije: posebno se sakupljaju i odvođe fekalne otpadne vode od naselja, a posebno oborinske vode.

Fekalna kanalizacija

Kanalizaciona mreža treba da obezbijedi uslove priključenja svih sadržaja na efikasan i racionalan način. Sve predviđene mjere i objekte potrebno je uklopiti u jedinstven i cjelovit sistem koji treba da obezbijedi punu funkciju ovog područja i omogući dalji razvoja urbanog dijela naselja. U konačnoj realizaciji fekalnog kanalizacionog sistema potrebno je sve vode usmjeriti na kolektivne septičke jame. Sistem prikupljanja i odvođenja otpadnih voda iz naselja, treba da obezbijedi odvodnju upotrebljenih voda uz zaštitu vodotoka, u skladu sa njihovom propisanom kategorizacijom, sanitarno tehničkim i urbanističkim potrebama naselja. U slučaju da pojedini sadržaji proizvode otpadne vode koje se ne mogu upustiti u planiranu fekalnu kanalizaciju, te otpadne vode se moraju na lokaciji putem predtretmana dovesti na nivo da se mogu upustiti u navedene kolektore. Planirane kolektore treba raditi sa revizionim oknima radi mogućnosti kontrole i održavanja kanalizacione mreže.

Ulazni podaci za proračun planiranih fekalnih kolektora su:

- broj stanovnika,
- broj zaposlenih,
- specifična potrošnja po stanovniku od 220,00 l/dan,
- specifična potrošnja vode po zaposlenom od 150,00 l/dan,
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $k_d=1,4$
- koeficijent satne neravnomjernosti $k_h=1,6$.

Minimalni profil glavnih fekalnih kolektora i pored hidrauličkog proračuna treba usvojiti Ø300 mm iz niza praktičnih razloga.

Oborinska kanalizacija

Ulazni podaci za proračun planiranih oborinskih kolektora su:

- pripadajuća površina u ha,
- mjerodavne padavine
- koeficijenti oticanja:
 - *za saobraćajnice $\beta=0,90$
 - *za krove $\beta=1,00$
 - *za zelene površine $\beta=0,25$

Obzirom da voda sa saobraćajnih površina može biti zagađena naftom i naftnim derivatima, potrebno je predvidjeti odgovarajuće prečišćavanje kišne kanalizacije prije upuštanja u recipijent. (taložnici, slivnici, separatori i slično).

Profile cijevi usvajati po hidrauličkom proračunu, uz uslov da je profil glavnih uličnih kolektora min. Ø300 mm. Na šahtove koji padaju u saobraćajnice, predvijeti poklopce za teški saobraćaj. Uslove priključka instalacija objekta na ulični kolektor daje nadležna komunalna organizacija. Prije izrade projektne dokumentacije pored naprijed datih uslova potrebno je dobiti i uslove od nadležne komunalne radne organizacije koja će održavati kanalizacionu mrežu.

IZVORIŠTE „VRUTAK”

**Podaci su preuzeti iz „Elaborata o zaštiti izvorišta Vrutak i Šećine njive, Visoko“*

ZAŠTITA IZVORIŠTA

Kao što se vidi u grafičkom dijelu Plana, jedan dio predmetnog prostora pokriven je I B i II zonom sanitarne zaštite izvorišta „Vrutak“. Izvorište „Vrutak“ spada u grupu izvorišta sa zahvatom podzemnih voda u kraškim izdanima, kod kojih se utvrđuju 3 zone sanitarne zaštite, i to:

- I zaštitna zona (zona najstrožeg režima zaštite)
- II zaštitna zona (zona ograničenog režima zaštite), i
- III zaštitna zona (zona blagog režima zaštite).

Odlukom o zaštiti izvorišta utvrđuju se normativne mjere zaštite kojima se propisuju uslovi korištenja prostora na području zaštitnih zona, uslovi urbanog, ruralnog i industrijskog razvoja, te uslovi korištenja prirodnih resursa.

ZONE SANITARNE ZAŠTITE

Tačne granice zona definišu se kroz elaborat o zaštiti izvorišta.

I zaštitnu zonu za izvorište „Vrutak“ moguće je odrediti kao Ia zonu (zonu najstrožeg režima zaštite) i Ib zonu (zonu strogog režima zaštite).

MJERE SANITARNE ZAŠTITE

I zaštitna zona (zona najstrožeg režima zaštite)

Na području Ib zaštitne zone zabranjuju se sve aktivnosti koje nisu u direktnoj vezi sa normalnim radom i održavanjem sistema za vodosnabdijevanje. Na području Ib zaštitne zone, uz provođenja mjera kontrole, dozvoljene su sljedeće aktivnosti:

- Uzgajanje trave bez upotrebe đubriva i drugih agrotehničkih sredstava;
- provođenje kanalizacije i drugih instalacija koje služe za normalan rad objekata za vodosnabdijevanje, u kom slučaju je potrebno odgovarajućim projektnim i izvođačkim rješenjima

osigurati da te instalacije ne mogu ugroziti izvorište;

- kretanje stanovništva bez ograničenja i kontrolisane rekreativne aktivnosti, bez izgradnje sportskih i rekreacionih objekata;
- održavanje postojećih objekata bez promjene namjene;

II zaštitna zona (zona ograničenog režima zaštite)

Područje II zaštitne zone predstavlja prostor na kome se provode mjere ograničenog režima zaštite, koje imaju za cilj zaštitu izvorišta od štetnih uticaja koji mogu imati negativne posljedice na izvorišta, a prvenstveno zaštitu od bakteriološkog zagađenja.

U skladu sa uslovima Pravilnika o zaštitnim zonama, na području II zaštitne zone, zabranjeno je izvođenje radova, izgradnja objekata i obavljanje aktivnosti kojima se mogu zagađivati vode izvorišta, a naročito sljedeće aktivnosti:

- izvođenje radova, izgradnja objekata,
- izgradnja novih naselja i izgradnja i rad kanalizacije, osim ako vodonepropusnost kanizacionih vodova nije obezbijedena i kontrolisana;
- izgradnja i nekontrolisan rad sportskih i rekreacionih objekata bez vodonepropusne kanalizacije;
- formiranje gradilišta i gradilišnih naselja bez sanitarija i vodonepropusne kanalizacije;
- izgradnja i eksploatacija izvorišta i bunara koji se koriste za javno vodosnabdijevanje;
- odlaganje svih vrsta čvrstog otpada i izgradnja deponija, uključujući sanitarne deponije;
- izgradnja i rad industrijskih i zanatskih pogona;
- izgradnja i rad željezničkih i ranžirnih stanica i terminala i autobuskih stanica, ukoliko nisu predizetepotrebne mjere kojim se sprječava zagađivanje izvorišta;
- izgradnja i korištenje skladišta rastvorljivih materija opasnih i štetnih za vodu;
- izgradnja i rad stočarskih i peradarskih farmi, osim uzgoja do 10 grla krupne

stoke i peradi u individualnim domaćinstvima za vlastite potrebe, ako je izgrađena i pravilno radi vodonepropusna kanalizacija, odnosno vodonepropusne septičke jame;

- izgradnja i eksploatacija cjevovoda za transport hemikalija, tečnih goriva, maziva i drugih opasnih tečnosti;
- cestovni transport hemikalija, tečnih goriva, maziva i drugih opasnih materija;
- izvođenje istražnih bušotina za naftu, zemni plin i druge opasne i štetne materije, kao i za mineralnu vodu;
- eksploatacija mineralnih sirovina;
- eksploatacija šljunka;
- izvođenje radova, izgradnja objekata i obavljanje drugih aktivnosti za koje se utvrdi da mogu imati negativne posljedice za izvorište.

S obzirom na pristup da zaštitne mjere postaju oštrije sa približavanjem vodozahvatnom objektu, u II zaštitnoj zoni primjenjuju se sve zaštitne mjere koje su utvrđene za III zaštitnu zonu.

Detaljne mjere sprovođenja aktivnosti definišu se Elaboratom o zaštiti izvorišta.

• Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetika

Planirano vršno opterećenje

Prema programskim elementima na lokalitetu RP Grad - Visoko planirana je pored postojećih objekata izgradnja novih poslovnih objekata ugostiteljsko-turističkog karaktera, te nekoliko stambenih i sportsko-rekreacionih objekata kako je prikazano u grafičkom dijelu plana prostorne organizacije.

Na osnovu navedenih programskih elemenata i podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža izračunaće se potrebna el. energija vršnog opterećenja za planirane sadržaje kako slijedi.

a) Stanovanje

Planom je predviđena izgradnja 25 smještajnih objekata i to uglavnom za povremeno stanovanje i boravak ljudi u individualnim objektima za odmor ukupne BGP 3021m². Za stanove grijane neelektrično sa električnim

bojlerima snage do 3kW, za 25 smještajnih jedinica potrebno je obezbijediti $P=3.47\text{kW}$ električne energije po stambenoj jedinici, odnosno ukupno 86.65kW električne energije za stambene objekte.

b) Apartmani i bungalovi

Planom je predviđena izgradnja objekata za povremeni smještaj (apartmani i bungalovi), ukupne BGP 7208m². Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od $p=15\text{--}30\text{W/m}^2$ za male poslovne objekte, tako da je za ovu namjenu potrebno obezbijediti vršnu snagu od $P=7208 \times 0.03=216.24\text{kW}$.

c) Hoteli i višenamjenski poslovni objekti

Planom su predviđeni novi objekti namjene poslovanje u vidu turističko-ugostiteljskih objekata (hoteli ili samostalni). Ukupna BGP planiranih hotela iznosi 966m², poslovnih objekata 792m².

Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od $p=30\text{--}70\text{W/m}^2$ za hotele sa klima uređajima i $p=25\text{--}60\text{W/m}^2$ za trgovine. Za hotele će biti usvojena specifična instalisana snaga od $p=60\text{W/m}^2$, a pošto nije poznat tip poslovanja u planiranim poslovnim objektima, biće usvojena specifična instalisana snaga od $p=60\text{W/m}^2$ za sve objekte poslovne namjene. Tako dobijamo da je za planirane hotele i poslovne objekte potrebno obezbijediti vršnu snagu od $P=(966+792) \times 0.06=105.48\text{kW}$.

S obzirom da je dio niskonaponske mreže predviđen za ukidanje, a dio poslovnih objekata predviđen za uklanjanje ovdje će biti uključena i snaga za snabdjevanje postojećih objekata ukupne BGP 2632,50, za koje je procijenjena vršna snaga od $P=2632,50 \times 0.06=157.95\text{kW}$.

Uzimajući u obzir planiranu dužinu saobraćajnica u obuhvatu regulacionog plana, za javnu rasvjetu obuhvata potrebno je obezbijediti vršnu snagu od cca 10kW.

Ukupna snaga koju je potrebno obezbijediti za postojeće i planirane objekte u obuhvatu iznosi $P=584.96\text{kW}$. Uslove obezbjeđenja el. energije oko 585kW vršnog opterećenja propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz svoju elektroenergetsku saglasnost koja se mora

osigurati u toku izrade projektne dokumentacije za planirane objekte u obuhvatu RP Grad.

Na osnovu izračunatih potreba za električnom energijom potrebna je izgradnja novih transformatorskih stanica. Planiraju se transformatorske stanice instalirane snage 630kVA, opterećene sa po 500kVA (80% instalirane snage) u skladu sa tehničkim preporukama. U predmetnom obuhvatu potrebno je instalirati $n=585/500=1.2$ transformatorskih stanica.

Ovim planskim dokumentom predviđa se izgradnja dvije distributivne kompaktne betonske transformatorske stanice KBTS 10(20)/0,4 kV, instalirane snage po 630kVA, kako je to prikazano u grafičkom prilogu.

Dovod električne energije

Uslove dovoda električne energije do planiranih distributivnih trafostanica propisuje Elektrodistribucija kroz svoju saglasnost. Ovim planskim dokumentom planiraju se trase kablovskih vodova radi rezervisanja prostora. Napajanje izvesti podzemnim 20kV kablom, kako bi se omogućio kasniji prelazak na 20kV naponski nivo.

Detaljni uslovi polaganja napojnog SN kabla i izgradnje planiranih KBTS propisuje se kroz posebne uslove koji se moraju posebno uraditi za svaki objekat.

NN razvod

S obzirom da se radi o naselju sa individualnom izgradnjom razvod električne energije rješavati podzemnim i nadzemnim NN kablovima. Način napajanja pojedinih objekata definisati urbanističko-tehničkim uslovima za predmetni objekat.

Javna rasvjeta

Planirana je rekonstrukcija javne rasvjete u svim saobraćajnicama u obuhvatu, kao i u pješačkoj zoni. Rasvjetu saobraćajnica izvesti odgovarajućim svjetilkama prilagođenim kategoriji saobraćajnice, sa efikasnim i ekonomičnim izvorima svjetlosti koji osiguravaju dobru reprodukciju boje. Rasvjetu pješačke zone izvesti svjetilkama za osvijetljenje parkova. Svjetiljke ugraditi na željezne vruće cinkane cijevne stubove sa lirom pored saobraćajnica i bez lires u pješačkoj

zoni. Napajanje svjetiljki izvesti podzemnim kablovima. Visina i raspored stubova, kao i napojna tačka predmet su urbanističko-tehničkih uslova i posebnog projekta. Armirano-betonske temelje sa rasvjetnim stubovima ugraditi pored trotoara, detalji trase predmet su posebnih urbanističko-tehničkih uslova.

Telekomunikacije

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata (broja stanova, broja poslovnih prostora i ostalih pratećih sadržaja) bruto građevinske površine (BGP) 11987m², planirajući prosječno po stambenoj jedinici dva direktna telefonska priključka, a po poslovnom prostoru jedan telefonski priključak na 100m² prostora, za navedeni obuhvat biće potrebno osigurati još oko 200 direktnih telefonskih priključaka. Uslove osiguranja potrebnog broja telefonskih priključaka osigurati će nadležna telekomunikaciona kompanija BH Telecom.

Za pristup poslovnim objektima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje dvije cijevi Ø110/100 mm između okana. Trasa kablovske kanalizacije prikazana je u grafičkom prilogu.

Mini okna planirati da budu veličine 1000x1000x1000 mm sa tipskim poklopcem. U mini oknima planirati da šlinga odlaznog i dolaznog kabla bude minimalno 2m. Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi Ø 40 mm ili Ø 50 mm, a unutar objekta do izvoda, po rješenju projektanta, cijev ili kanalic. Ako se postavlja novi izvod planirati da se obje cijevi dovedu u izvod. Kablovska okna postaviti, prvenstveno, na mjestima grananja TT kanalizacije i na mjestima gdje TT kanalizacija skreće pod ostrim uglom.

U cilju osiguranja kvalitetnog prenosa informacija u nacionalnoj i internacionalnoj mreži zahtjeva se da niz parametara koji su od uticaja na kvalitet prenosa budu u propisanim granicama. Budući da se radi o mjesnoj telefonskoj mreži, biće neophodno osigurati ispunjenje propisanih zahtjeva u dijelu u kome se oni odnose na mjesnu mrežu.

Kablovi koji budu upotrebljeni u pretplatničkoj mreži trebaju biti niskofrekventni pretplatnički kablovi sa izolacijom od pjenastog polietilena i slojevitim omotačem ili fiber-optički kablovi. Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti poštujući preporuke „BH Telecom“, Direkcija Zenica koje propiše kroz svoju saglasnost.

Razvođenje infrastrukture za kablovsku televiziju planirati podzemnim putem.

2.3. Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture i priključenje objekata na istu.

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

- U slučajevima gdje se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, saobraćajnica...) zahvata postojeća TK infrastruktura treba predvidjeti zaštitu iste od eventualnog oštećenja. Ukoliko objekat zahvata koridor TK infrastrukture treba planirati izmještanje iste na drugu lokaciju. Za izmještanje obavezno kontaktirati nadležne službe BH Telecoma kako bi se usaglasilo tehničko rješenje za pomenuto izmještanje. (Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor).
- Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TK infrastrukture date u regulacionom planu. Ukoliko je to postojeća TK infrastruktura (okno kablovske kanalizacije ili kablovski razdjelnik), od planiranog objekta do iste treba predvidjeti dovođenje minimalno dvije PE cijevi Ø50mm. U slučaju da je najbliža tačka TK infrastrukture planirana (nije izgrađena), treba prvo predvidjeti izgradnju planirane TK infrastrukture (najčešće kablovske kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kablovske kanalizacije), a zatim dovođenje

prethodno pomenutih PE cijevi. Trasu za polaganje PE cijevi od priključne tačke TK infrastrukture do objekta za koji se planira priključak, daje opštinski organ.

Na ravnim dionicama trase dužine preko 120m, ili mjestima na kojima trasa ima značajne lomove treba planirati ugradnju betonskih mini kablovskih okana. Okna se ugrađuju da bi se u PE cijevi mogli uvući TK kablovi. Pri izradi projektne dokumentacije kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak objekata na TK infrastrukturu preporučuje se saradnja sa BH Telecomom.

- Prilikom planiranja i projektovanja izgradnje ili adaptacije stambenih objekata treba predvidjeti minimalno dvije parice za svaku stambenu jedinicu. Unutrašnju instalaciju raditi sa propisanim kablovima i uvlačiti fleksibilne cijevi dovoljnog presjeka za eventualno naknadno proširenje. Instalacione kablove završavati u izvodnim ormarima na regletama LSA tipa, a izvodne ormare locirati na mjestima pogodnim za eksploataciju. Od izvodnih ormara do mjesta planiranog za priključak TK instalacije (lokacija u zelenoj površini ili trotoaru izvan objekta) treba položiti cijevi kroz koje se mogu uvući TK kablovi. Najpovoljnije bi bilo kada bi to bile dvije PE cijevi Ø50mm. Pomenute cijevi treba završiti u betonskom oknu. Isto vrijedi i za poslovne ili objekte druge namjene, s tim da kapacitet unutrašnje instalacije određuje investitor prema namjeni objekta.

Kablovska TK kanalizacija se gradi od PVC cijevi i služi za razvod i zaštitu telekomunikacionih kablova. Glavni pravci kablovske kanalizacije se polažu duž glavnih saobraćajnica. Kapaciteti ovih pravaca se planiraju tako da mogu u dužem vremenskom periodu da omoguće potrebna proširenja telekomunikacione mreže. Najčešći slučaj je taj da ti kapaciteti iznose od 4 (2x2) do 15 (3x5) PVC cijevi.

Sastavni dijelovi kablovske TK kanalizacije su i armirano-betonska kablovska okna. Za navedene najčešće korištene kapacitete koriste se kablovska okna unutrašnjih dimenzija

250x150x190cm. Kablovska okna omogućavaju promjenu smjera kablovske kanalizacije, njeno račvanje, te uvlačenje kablova i izradu kablovskih nastavaka u kablovskoj kanalizaciji. Osim ovog standardnog okna koriste se još i okno istog oblika, ali dimenzija 200x130x190cm za kapacitete od 4 PVC cijevi, zasječena kablovska okna, te okna za promjenu smjera kablovske kanalizacije pod pravim uglom. Dakle, oblik i dimenzije kablovskog okna ovise o kapacitetu, odnosno broju PVC cijevi koje u njega ulaze, konkretnoj situaciji na terenu, te samoj namjeni okna (prolazno ili okno za promjenu smjera kablovske kanalizacije). Na sva okna ovog tipa se ugrađuje teški poklopac sa gvozdanim nosačem dimenzija 80x80cm (nosivost 40t).

Sa glavnih pravaca kablovske kanalizacije odvajaju se sporedni pravci manjeg kapaciteta. Ovi pravci se najčešće realizuju kombinovanim polaganjem PVC i PE cijevi (uglavnom 2 PVC cijevi u kombinaciji sa određenim brojem PE cijevi). I na ovim pravcima se polažu kablovska okna koja omogućavaju promjenu smjera kablovske kanalizacije, uvlačenje kablova i izradu nastavaka na njima, s tim što su ova okna manjih dimenzija i izrađuju se kao montažna betonska okna. Mini kablovska okna su namjenjena za ugradnju u zelene površine ili trotoare. Nije predviđena njihova ugradnja u saobraćajnice. Ukoliko se javi potreba za ugradnju kablovskog okna u saobraćajnicu gradi se armirano-betonsko okno pojačanih zidova (zidovi debljine 25cm), pri čemu treba voditi računa i o tome da se ugrađuju poklopci nosivosti 40t.

Dubina i širina rova u koji se polažu cijevi kablovske i mini kablovske kanalizacije ovise o njenom kapacitetu, te o mjestu izgradnje, koje može biti zelena površina, trotoar ili asfaltna saobraćajnica.

Prilikom izbora trase za polaganje podzemnih TK objekata i instalacija treba voditi računa da njeno rastojanje od drugih podzemnih i nadzemnih objekata ili instalacija bude prema propisanim rastojanjima datim u sljedećoj tabeli:

VRSTA PODZEMNOG ILI NADZEMNOG OBJEKTA	UDALJENOST [m]	
	HORIZONTALNA	VERTIKALNA
ELEKTROENERGETSKI KABLOVI:		
-250 V	>0,3	>0,3
-10 kV	>0,5	>0,5
-preko 10 kV	>1	>0,5
STUBOVI ELEKTROENERGETSKIH VODOVA:		
- do 35 kV	>1	-
- do 110 kV	>10	-
- do 220 kV	>15	-
- do 380 kV	>25	-
VODOVODNA CIJEV	>0,6	>0,5
CJEVODI ODVODNE KANALIZACIJE	>0,5	>0,5
REGULACIONA LINIJA ZGRADE	>0,5	>0,5
TRAMVAJSKE SINE	>1,2	>0,8
GASOVODI:		
- visokog pritiska (više od 16 at)	>1,5	>0,4
- visokog pritiska (manje od 16 at)	>0,6	>0,4
- srednjeg pritiska (0,5-1 at)	>0,4	>0,4
- niskog pritiska (više od 0,5 at)	>0,4	>0,4
INSTALACIJE CENTRALNOG GRIJANJA:		
- cjevovodi otvorenog načina gradnja	>0,8	>0,8
- cjevovodi poluzatvorenog načina gradnja	>0,5	>0,8
- cjevovodi zatvorenog načina gradnja	>0,5	>0,8

Ukoliko se navedene udaljenosti ne mogu održati, navedena rastojanja mogu biti i smanjena. U tom slučaju, u sporazumu sa vlasnikom instalacija, preduzeti potrebne mjere za zaštitu.

Ukoliko se telekomunikaciona mreža realizuje korištenjem optičkih kablova navedena rastojanja mogu biti umanjena. U tom slučaju potrebno je pribaviti mišljenje kompanije za pružanje predmetne telekomunikacione usluge.

• Termoenergetika

Postojeći objekti koji imaju kotlovnice za centralno grijanje zadržavaju ih sa mogućnošću povećanja ili smanjenja kapaciteta kotlova i zamjenom dotrajalih dijelova ili kompletne opreme. Također postojeće instalacije i oprema za rashlađivanje i klimatizaciju prostorija zadržava se uz moguće zamjene drugom opremom veće ili manje snage.

Toplotna energija potrebna za toplifikaciju planiranih objekata obezbjeđuje se iz individualnih toplotnih izvora bilo lokalnim izvorima toplote po prostorijama ili kotlovima za centralno grijanje. Ukoliko se investitor odluči za gradnju kotlovnice, ista treba biti instalisana u objektu, a njena konačna lokacija biće definisana detaljnim urbanističko-tehničkim usloviima, odnosno projektom

dokumentacijom. Svaka kotlovnica mora da ima potreban toplotni kapacitet koji mora da zadovolji procijenjeni toplotni konzum objekta.

Uslovi za gradnju kotlovnica i instalacija za centralno grijanje su:

- kotlovnica za centralno grijanje može biti u okviru objekta ili izvan njega;
- električna energija u kotlovima za centralno grijanje se može koristiti samo uz posebno odobrenje isporučioaca električne energije;
- kotlove i instalacije grijanja graditi za toplovodni sistem grijanja poštujući sve propise i standarde vezane za ovu oblast;
- u kotlovnici instalirati toplovodni kotao;
- predloženi temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, zavisno od namjene pojedinih prostora.

Rashlađivanje, provjetravanje ili klimatizaciju prostorija u objektima vršiti pojedinačnim instalacijama po prostorijama ili centralnim rashladnim stanicama (ili klima komorama) i odgovarajućom instalacijom za svaki objekt u cjelini.

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji planiranih objekata, sa stanovišta toplifikacije, ispoštovati sve važeće zakone i propise iz ove oblasti.

6.6. Parcelacija, građevinske i regulacione linije

6.6.1. Parcelacija

Na predmetnom lokalitetu površine oko 18,0ha, formirano je trideset osam (38) parcela. Većina formiranih parcela su postojeće katastarske parcele u privatnom vlasništvu dok je nekoliko parcela većih površina planirano kao parcele javnog karaktera.

Na manjim površinama zadržani su postojeći stambeni i poslovni objekti, a na takvim površinama je predviđena i izgradnja novih objekata ovog tipa. Na parcelama koje su svojim površinama znatno veće (cca 24.000m²-41.000m²) formirani su javni sadržaji različitog tipa i to šetalište, dio

prostora gdje je arheološko nalazište I bazar ili prostor sa planiranim grupacijama objekata za smještaj. Svim parcelama planom je obezbjeđen direktan pristup sa javne površine bilo pješačke ili kolske saobraćajnice.

Sve granice kako postojećih tako i planiranih građevinskih parcela definisane su koordinatama lomnih tačaka i prikazane na grafičkom prilogu br.12. Ukoliko se u razvojnom procesu predmetnog prostora ukaže potreba za spajanjem više planiranih građevinskih parcela u jednu građevinsku parcelu, spajanje je moguće izvršiti pod uslovom da se ne remeti saobraćajna koncepcija prostora, odnosno, moguće je spajati one parcele koje se nalaze unutar regulacione linije prema glavnim saobraćajnicama. U slučaju spajanja građevinskih parcela formiranih oko dva "slijepa puta", dozvoljava se mogućnost da se te saobraćajnice ne izgrade u kompletno planiranoj dužini, što je detaljno obrazloženo u dijelu plana Saobraćaj. Navedene intervencije u pogledu izmjene parcelacije moraju biti definisane kroz detaljne lokacijske uslove ili lokacijsku informaciju kroz koje se mora sagledati cjelokupna problematika eventualnih zahtjeva za promjenama u parcelaciji.

Definitivni položaj i veličina parcela i objekata, kao i njihova namjena, utvrđivaće se kroz lokacijske uslove ili informaciju, a u svemu prema urbanističkim parametrima koji su definisani u ovom regulacionim planu. Obavezno je ispunjavanje uslova kojima bi se osigurao kvalitet životne sredine i zaštita od prekomjernog zagađenja.

Građevinske parcele za septičke jame i rezervoar za vodu definišaću se kroz lokacijske uslove a na osnovu idejnog projekta uređaja.

6.6.2. Građevinske i regulacione linije

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korištenja. Definisana je na grafičkom prilogu i uglavnom se poklapa sa linijama granica parcela prema saobraćajnicama.

Koordinate građevinskih i regulacijskih linija date su kao sastavni i obavezujući dio plana.

Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i susjednim građevinskim parcelama.

Kao i regulacione linije, građevinske linije obavezujuće su za investitora, projektanta i izvođača.

Maksimalna spratnost planiranih individualnih smještajnih objekata je prizemlje + potkrovlje (P+Pk-Pot) uz mogućnost formiranja podrumne ili suternske etaže za potrebe pomoćnih prostorija. Spratnost novoplaniranih poslovnih objekata ugostiteljsko-turističkog karaktera (hoteli) datih u regulacionom je Su+P+1 i Su+P+2 i ova spratnost je maksimalna. Izuzetno se može dopustiti izgradnja na punu spratnu etažu planiranje potkrovlja u koliko se dokaže lokacijskom informacijom da planirani objekat ispunjava ostale urbanističko-tehničke parametar (koeficijent izgrađenosti I zauzetosti parcele, potreban broj parking mjesta u skladu sa namjenom objekat i brojem posjetilaca, ispunjavanje uslova u pogledu minimalne zelene površine u okviru predmetne parcele, odnos visine planiranog objekta i udaljenost od susjednog bez ugrožavanja parametara insolacije I aeracije itd.)

Lokacijskom informacijom mogu se naknadno definisati i građevinske linije podruma, prizemlja i svake etaže ukoliko se za to ukaže potreba.

Na Planu građevinskih i regulacionih linija definisane su građevinske linije unutar kojih je moguće postaviti planirane objekte tako da jednom svojom ivicom budu pozicionirani na određenoj građevinskoj liniji. To znači da će se prilikom izrade lokacijskih uslove ili lokacijske informacije moći preispitati i utvrditi konačni položaj svakog objekta na pripadajućoj parceli. Na ovaj način osmišljeno je fleksibilno rješenje, na osnovu kojeg će različiti investitori moći da realizuju svoje zahtjeve, iako oni nisu poznati u momentu izrade regulacionog plana.

6.7. Sistem zelenih površina

Koncept uređenja zelenih površina prati osnovne planirane namjene uz afirmaciju i korišćenje povoljnih prirodnih karakteristika ovog prostora. Opis planskih rješenja dat je u odnosu na karakteristične kategorije zelenila.

• Zelene površine privatnih parcela

Plan predviđa izgradnju objekata za povremeni boravak sa poslovanjem, zatim određeni broj objekata za povremeni boravak (apartmani i bungalovi), višenamjenski poslovni objekat kao i sportskih objekata (igrališta). Kao uslov daje se da minimalno 15 % slobodnog dijela parcele bude ozelenjeno, i to sa hortikulturnim uređenjem visokog nivoa. Projekat hortikulturnog uređenja mora da bude sastavni dio projekta spoljnog uređenja za ovaj tip objekata.

• Javne zelene površine

U okviru zelenog zaštitnog pojasa, preporučuje se formiranje drvoreda, koji predstavljaju specifičnu ekološku infrastrukturu i kostur u sistemu zelenih površina i kojim se naglašavaju glavni kolski i pješački pravci. Na ovaj način dobija se izuzetno vrijedna, ekološki i estetski prihvatljiva turistička zona.

6.8. Životna sredina

a) Zaštita vazduha

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

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

U planskom rješenju obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Sva postrojenja, koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, moraju da zadovolje propise o zaštiti vazduha, kao i ostala podzakonske akte i propise, koji propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu da funkcionišu.

b) Zaštita voda

U sklopu predmetnog prostora planirana je izgradnja sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom koje će se sastojati od individualnih prečistača.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kolektora, koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju da obezbijede najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja, koja su planirana da se sprovedu kroz ovaj Planski document, neophodno je izvesti u skladu sa važećim zakonima i propisima o vodama.

c) Upravljanje čvrstim otpadom

Da bi se postigli osnovni sanitarno higijenski uslovi, neophodno je prikupljati i deponovati otpad sa predmetnog lokaliteta, najmanje tri puta sedmično.

U procesu svih potrebnih radnji koje se odnose na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uspostavljanje sistema upravljanja čvrstim otpadom, neophodno je ispoštovati osnovne mjere koje su predviđene zakonima i pravilnicima iz te oblasti.

6.9. Bilansi i urbanistički pokazatelji

POVRŠINA OBUHVATA RP cca 18.00 ha

POSTOJEĆE STANJE

1. Bruto građevinska površina objekata 2632,5 m²
2. Površine pod objektima 1265,0 m²

PLANIRANI NOVI OBJEKTI

BGP površine

- BGP objekata za povremeni boravak sa poslovnim sadržajima 3021 m²
- BGP objekata za povremeni boravak (apartmani i bungalovi) 7208 m²
- BGP hotela 966 m²
- BGP višefunkcionalnog poslovnog objekta 792 m²

Ukupna BGP planiranih objekata 11987m²

PLANSKI BILANSI

Planiran broj objekata za povremeni boravak sa poslovnim sadržajima 25

Planiran broj objekata za povremeni boravak (apartmani i bungalovi) 63

Planirani broj višenamjenskih poslovnih objekata 1

Planiran broj hotela 4

UKUPNO: 93

Broj građevinskih parcela 38

Zona sporta i rekreacije
29677,00 m², tj. 2,96 ha

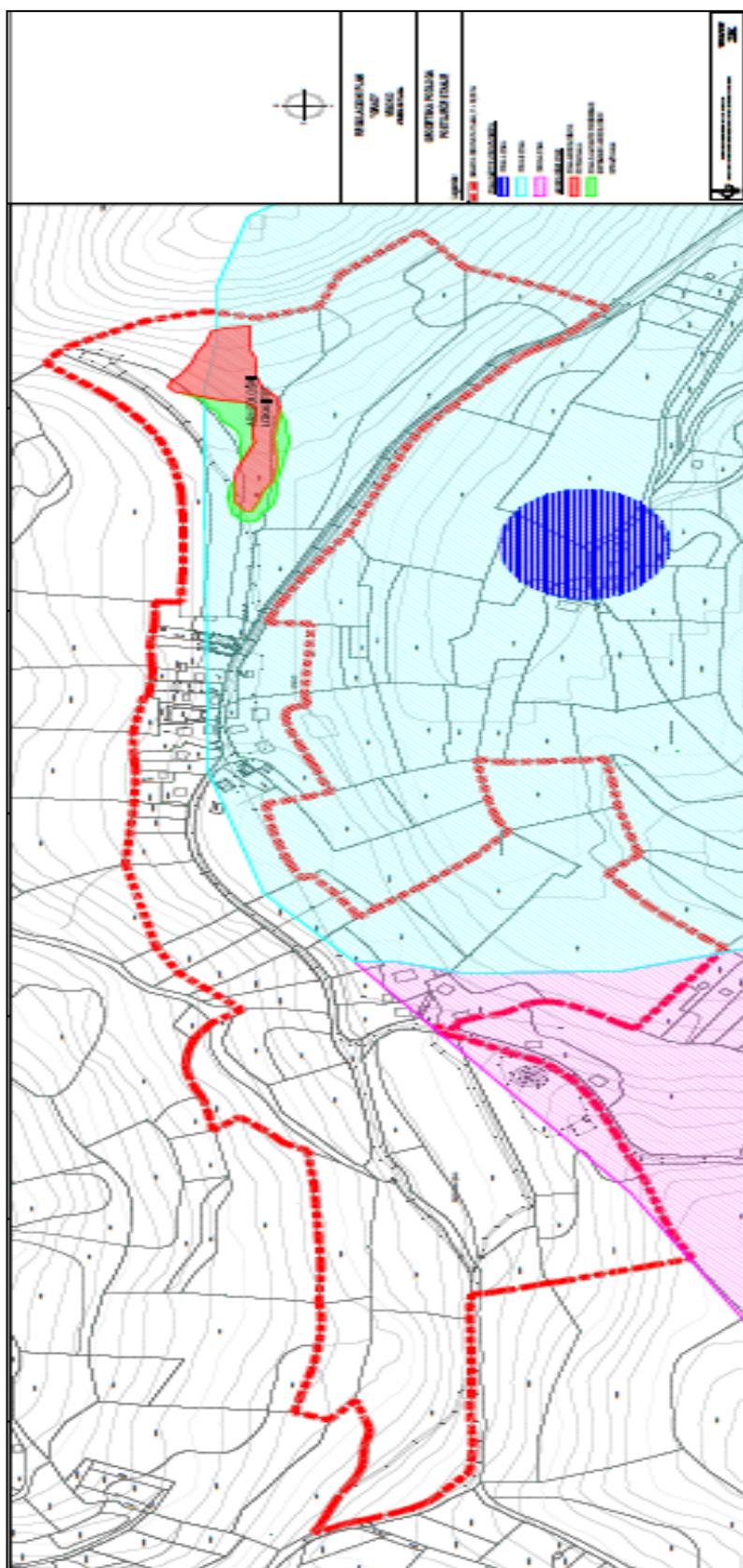
Javne ozelenjene površine
16069,00m², tj. 1,61 ha

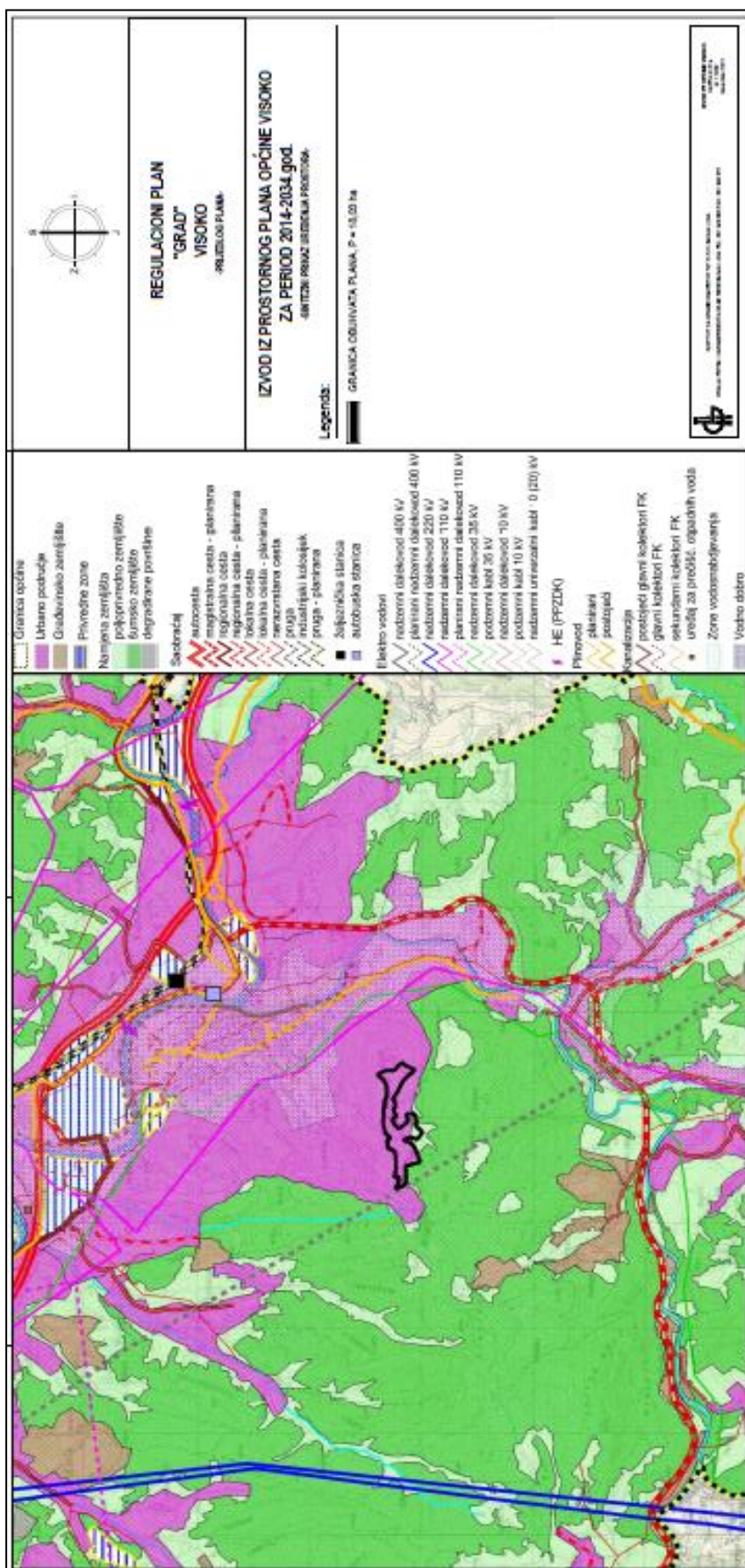
Javne pješačke površine
(trotoari i bic.staze)
7151,03 m², tj. 0,71 ha

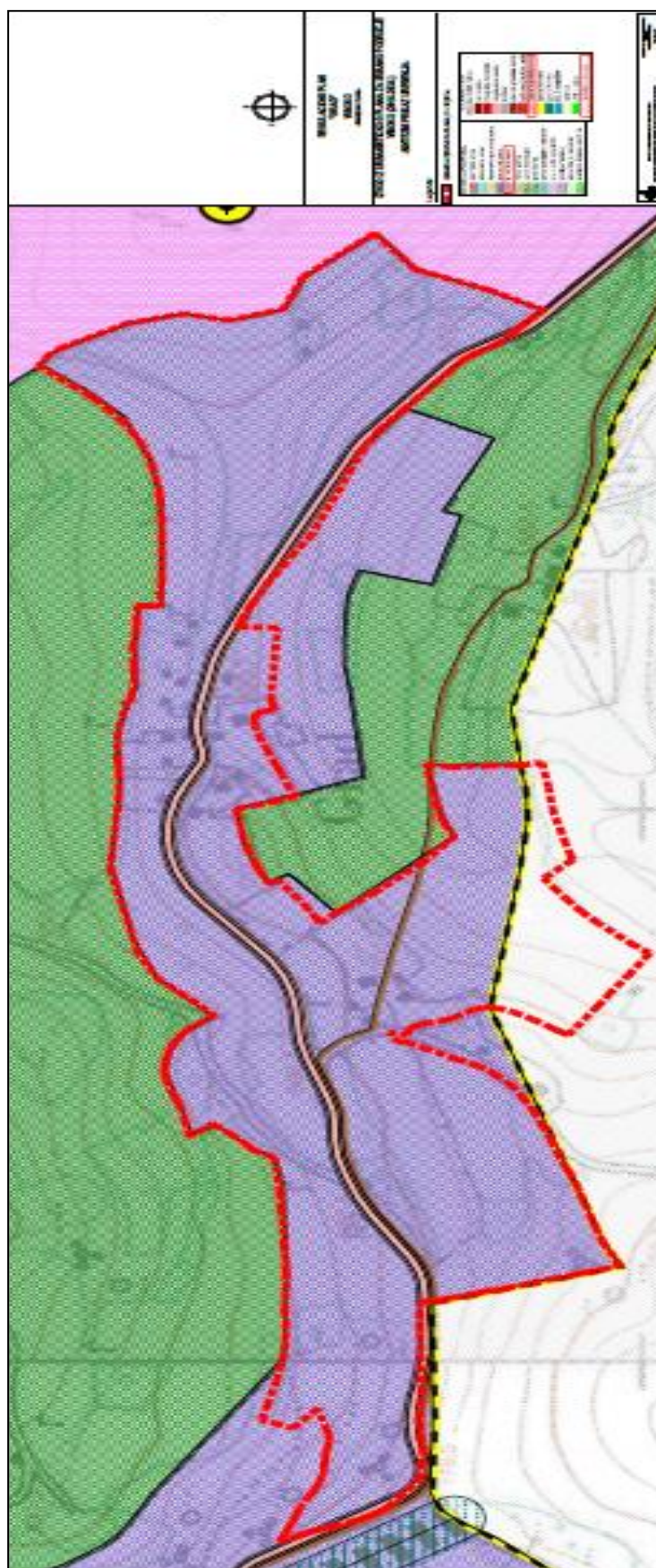
Javne kolske površine
9814,19 m², tj. 0,98 ha

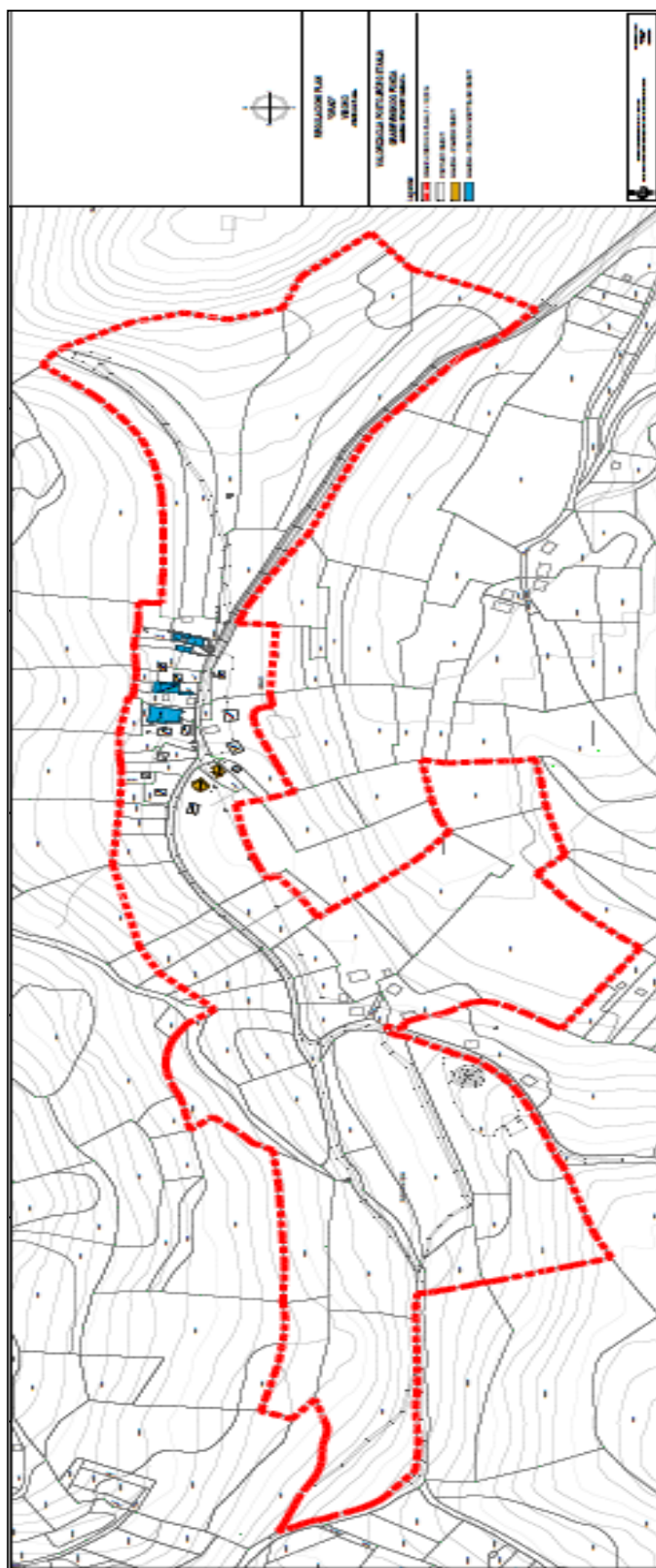
Ukupno javne saobraćajne površine
20661,9 m², tj. 2,06 ha

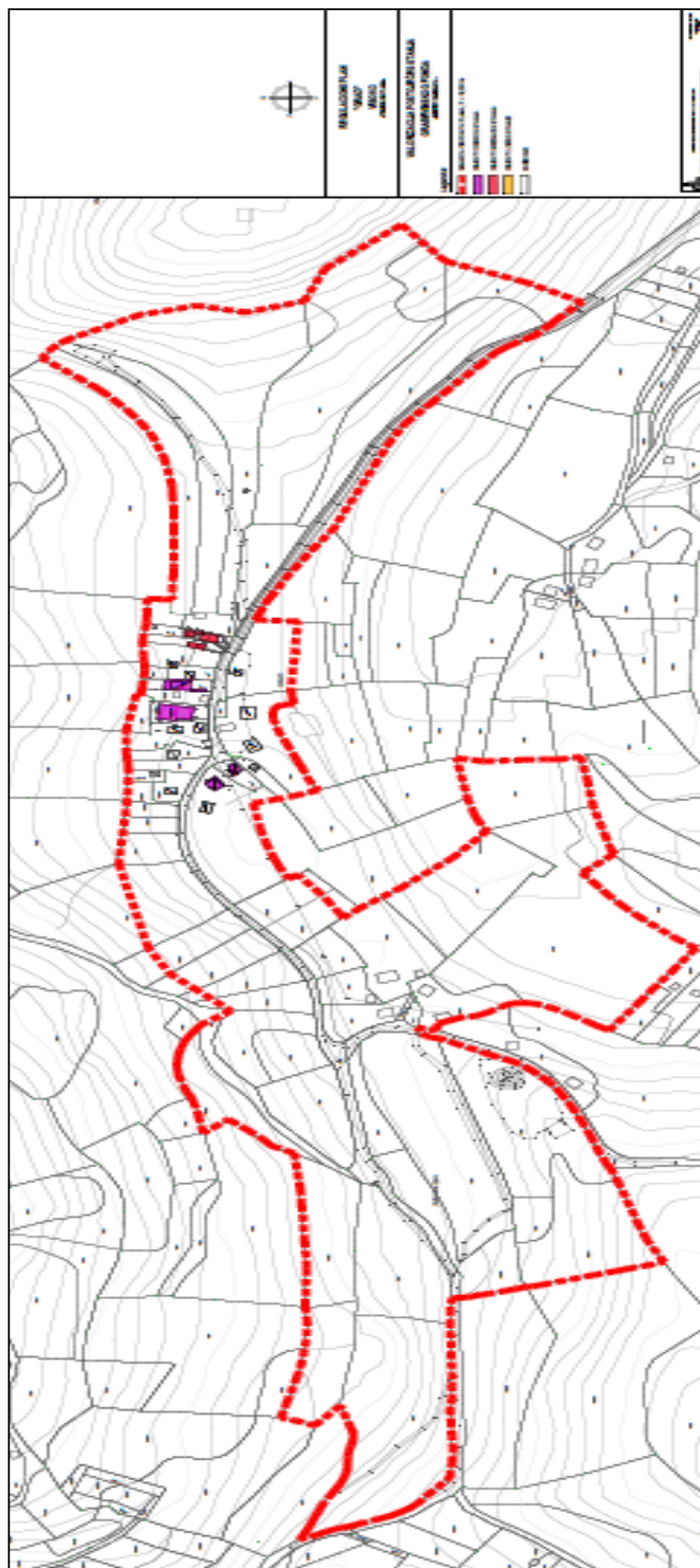
GRAFIČKI PRILOZI

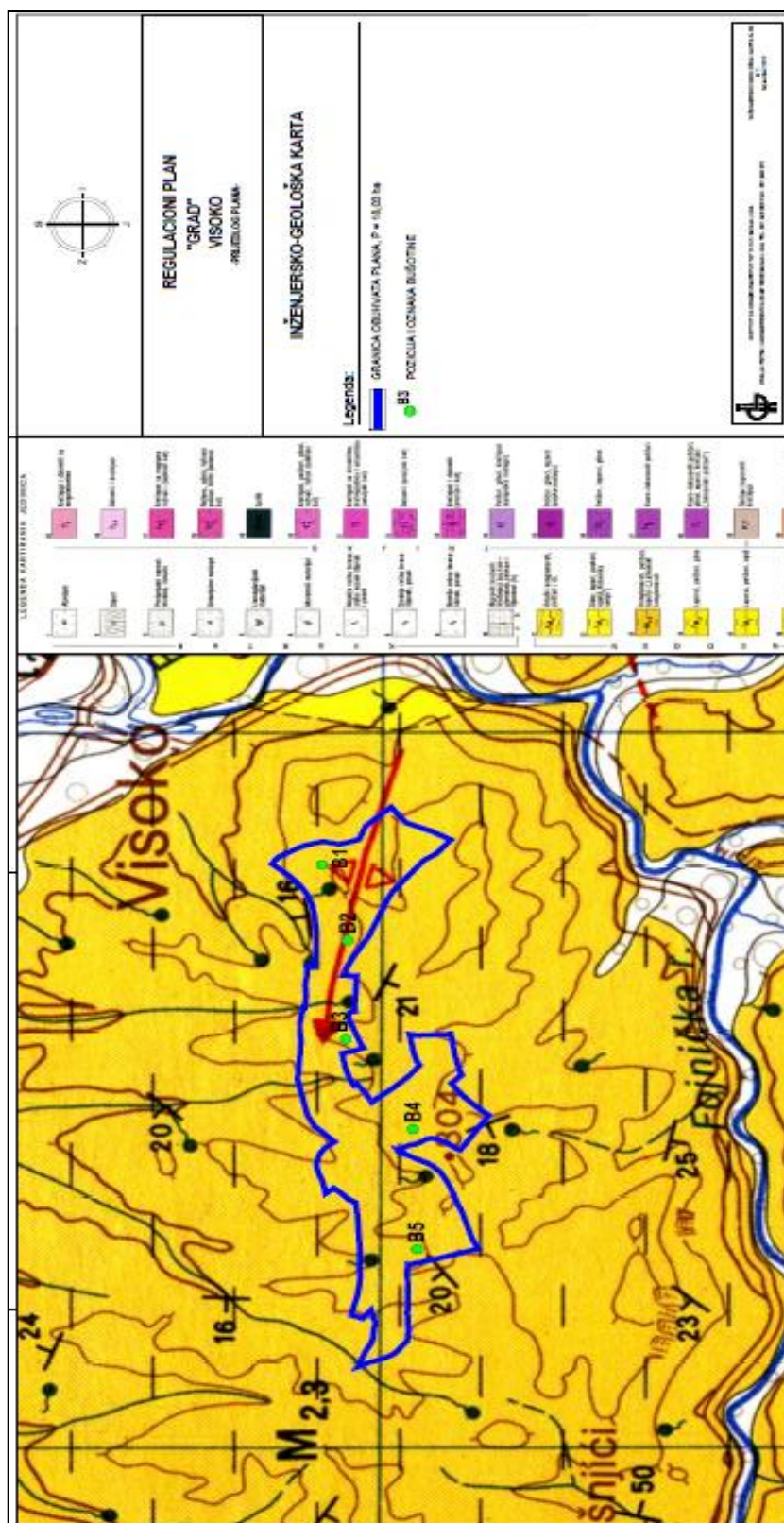




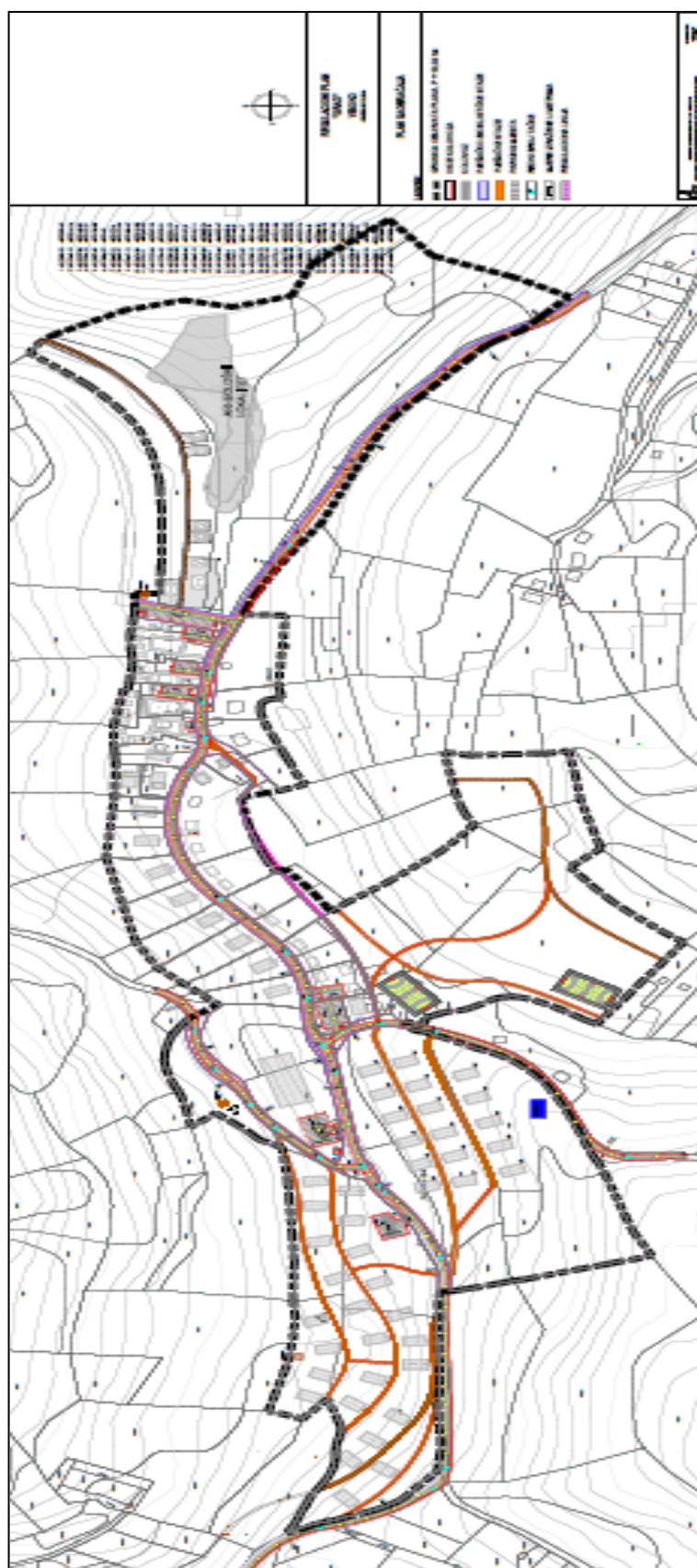


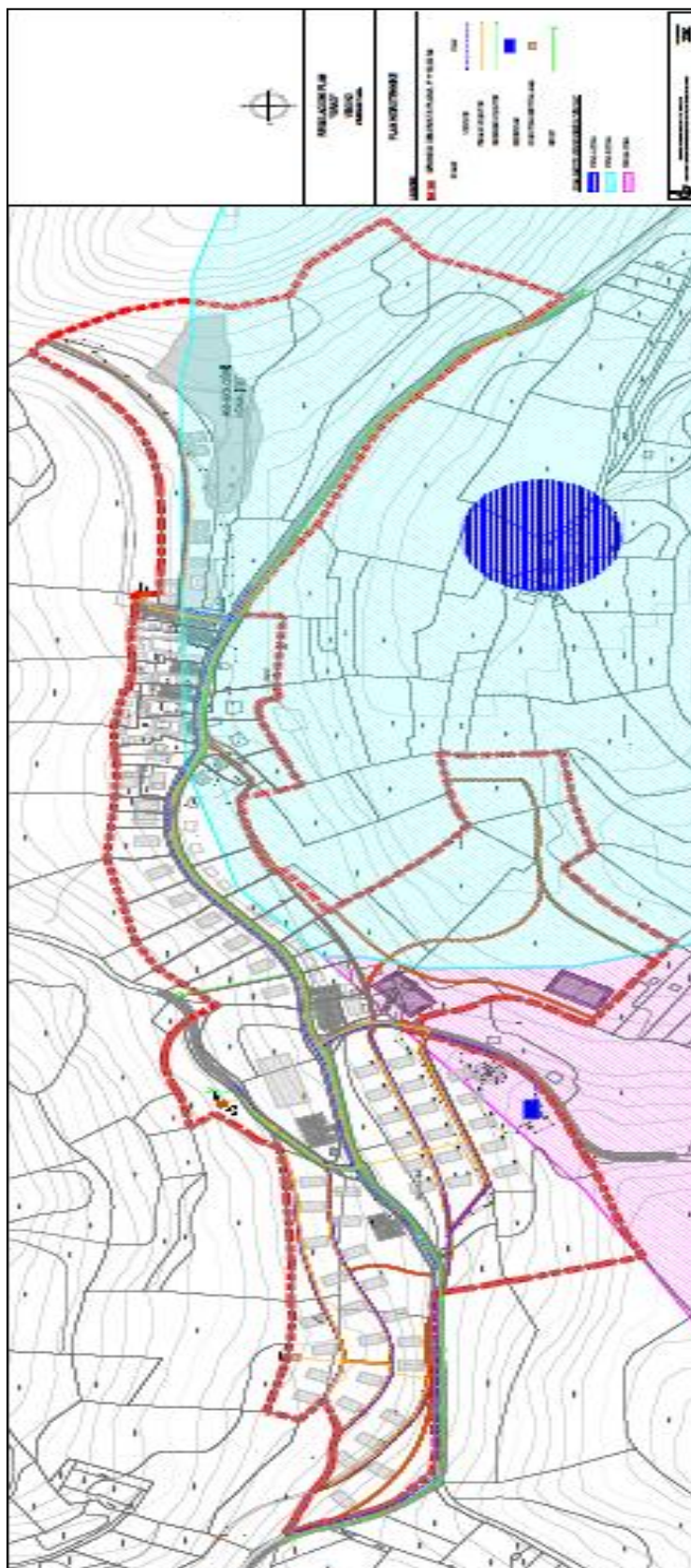


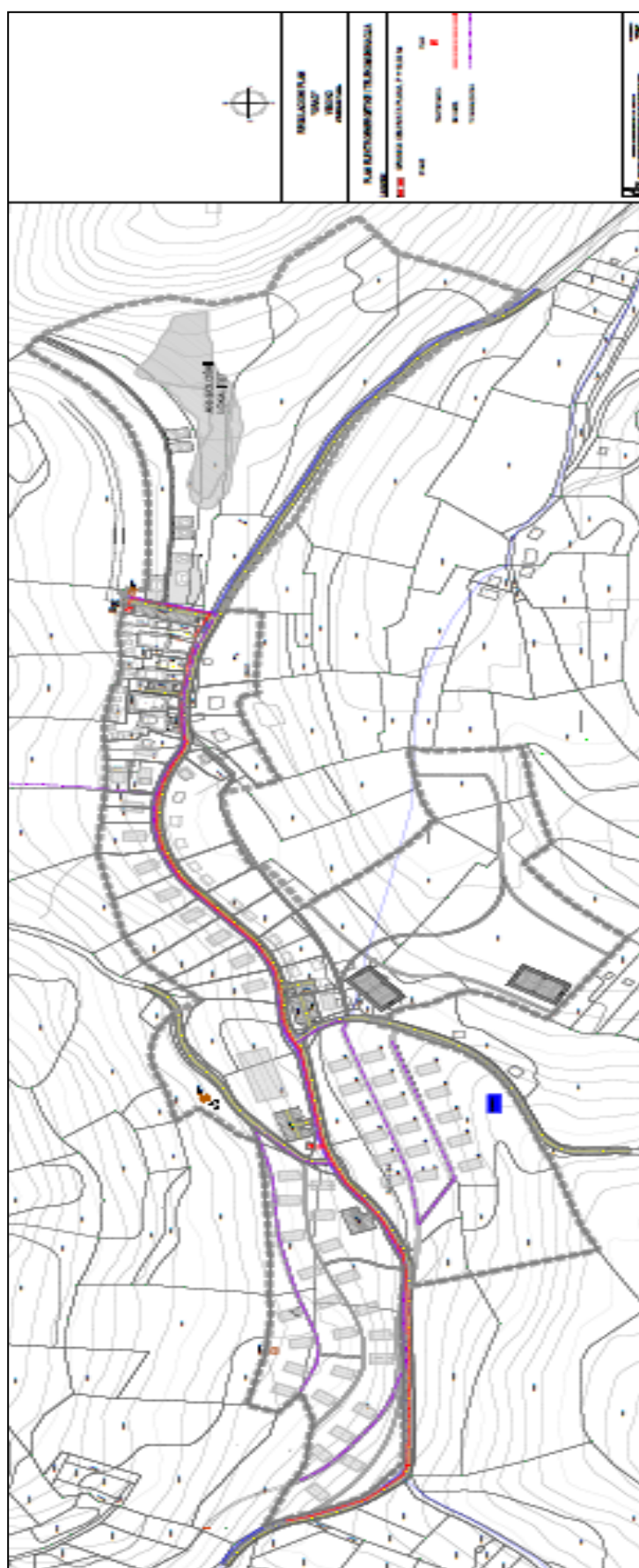


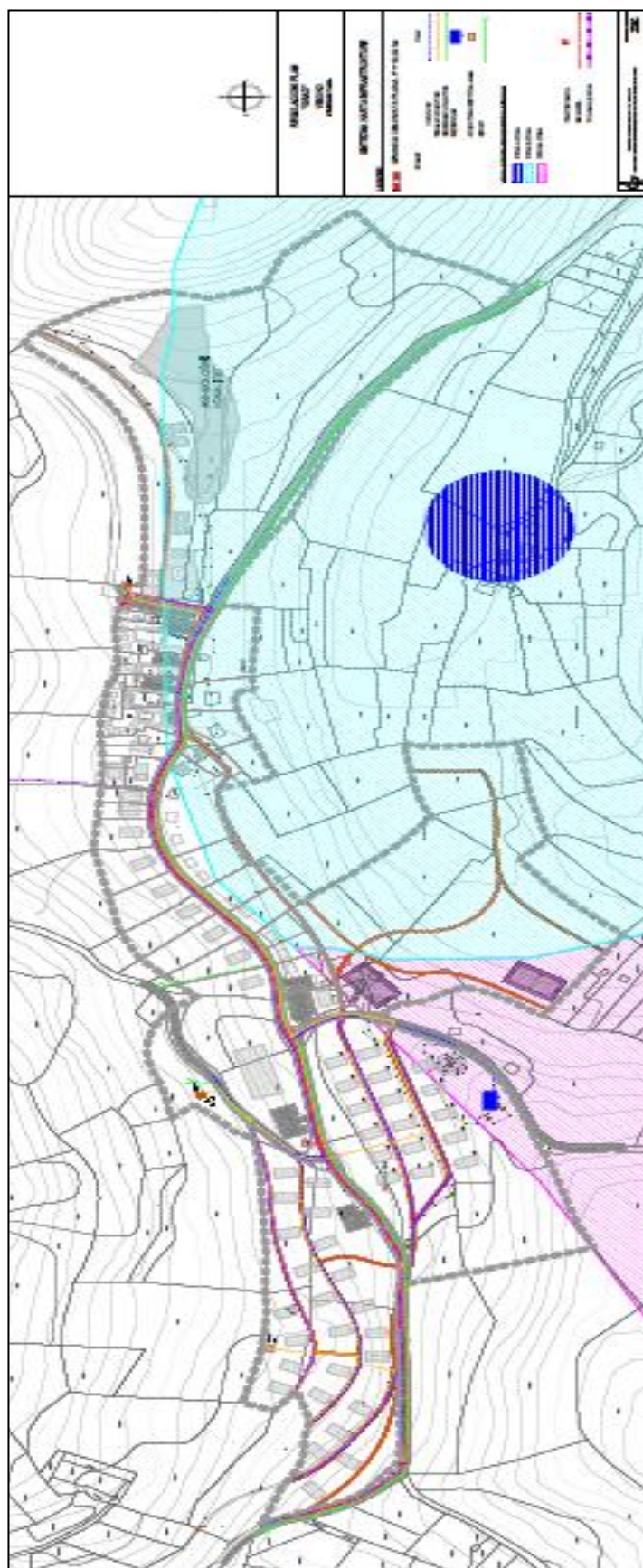


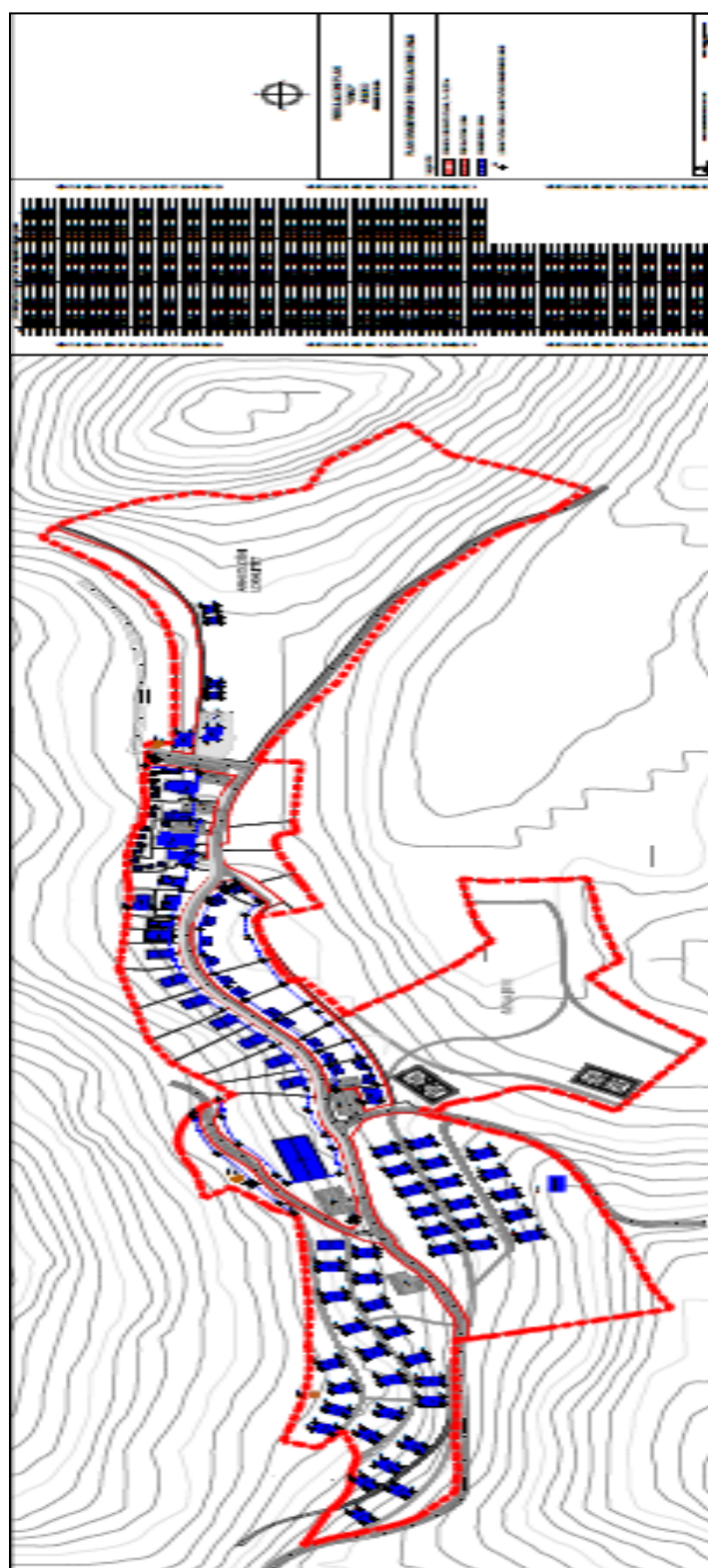


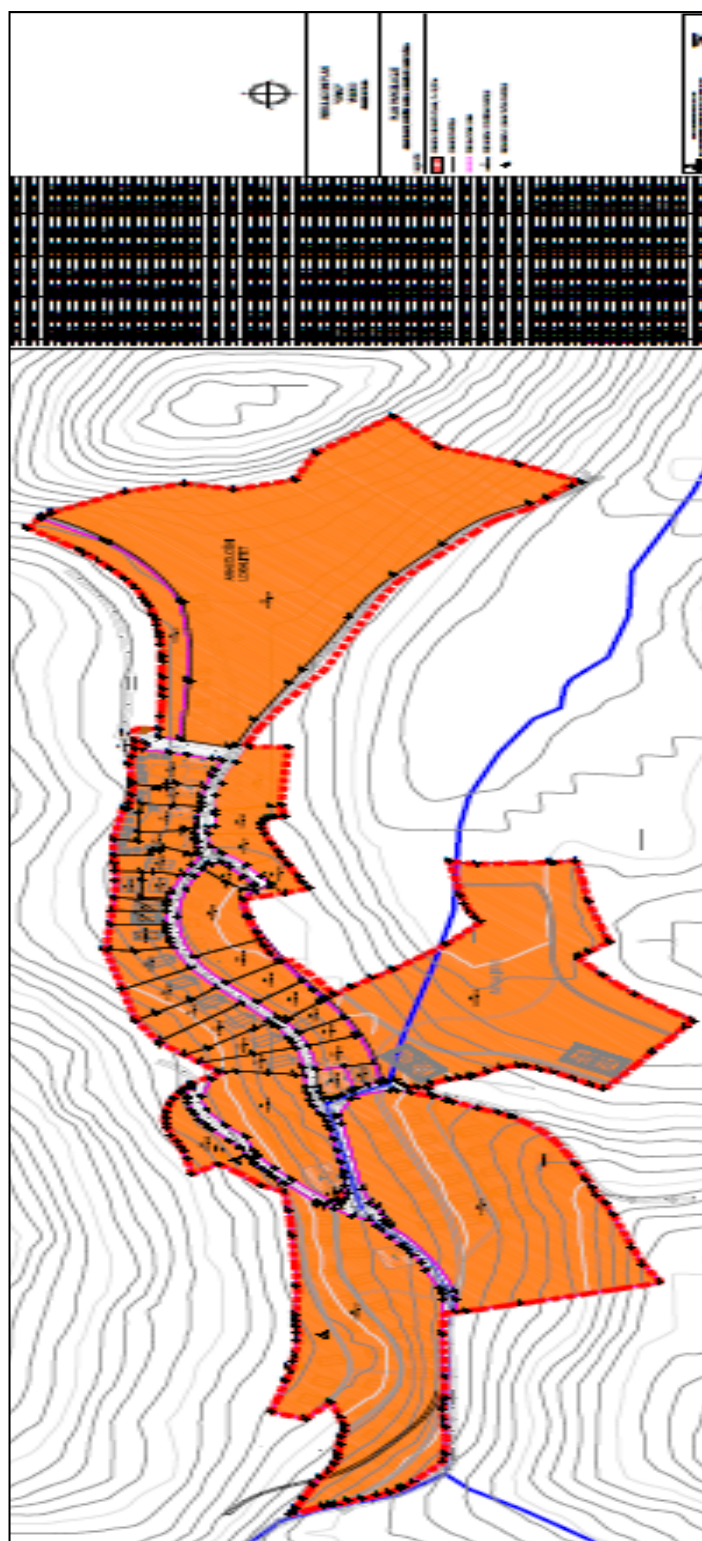


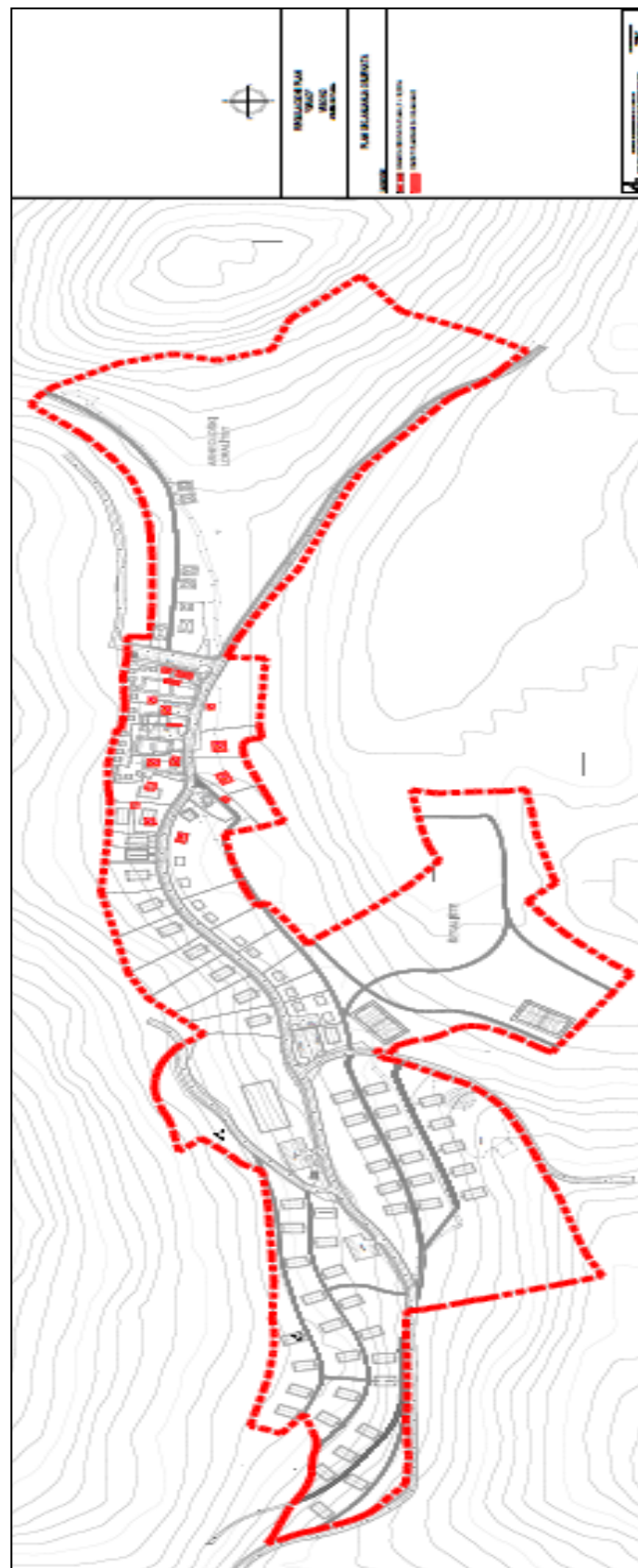














REGULACIONI PLAN KRALUPI VISOKO

- tekstualni dio
- grafički dio

DOKUMENT:	REGULACIONI PLAN „KRALUPI“ OPĆINA VISOKO
NARUČILAC:	OPĆINA VISOKO
VRSTA DOKUMENTA:	REGULACIONI PLAN
NOSILAC PRIPREME:	SLUŽBA ZA URBANIZAM, STAMBENE, GEODETSKE POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA
NOSILAC IZRADE:	"URBIS CENTAR" d.o.o. BANJA LUKA
VERIFIKACIJA:	OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VISOKO NA SJEDNICI ODRŽANOJ 2017. godine
UČESNICI NA IZRADI:	MIRJANA SINADINOVIĆ, dipl.inž.arh. DRAGANA PAŠIĆ, dipl.inž.saobr. mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ. mr MILAN PRŽULJ, dipl.inž.el. dr BRANISLAV BIJELIĆ, dipl.prostor.planer BRANKO IVANKOVIĆ, dipl.inž.geologije BRANKICA MALOVIĆ, dipl.inž.el. SLAVICA PAŠTAR, dipl.inž.el. STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš. DOBRILA TASOVAC, dipl.inž.polj. SNJEŽANA PASPALJ, građ.tehn. DALIBOR PASPALJ, geometar
DIREKTOR:	SNEŽANA MRĐA - BADŽA, dipl.inž.arh.

I. UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi Regulacionog plana za predmetni obuhvat pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Visoko na sjednici održanoj 25.07.2015. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „KRALUPI“. (Odluka broj: 01/1-02-302/15, od 25.07.2015.)

Nakon provednog konkurentskog postupka o nabavci usluga, a na osnovu kriterijuma o najnižoj cijeni kao najpovoljniji ponudjač je izabrana firma URBIS CENTAR, d.o.o. iz Banjaluke.

Prostorni obuhvat Regulacionog plana „Kralupi“ – Visoko definisan je Prostornim planom općine Visoko za period od 2014. do 2034. godine („Sl. Glasnik općine Visoko“ broj: 05/15), Odlukom o izradi, kao i Projektnim zadatkom kojim je obuhvat detaljno opisan, čiji je sastavni dio grafički prikaz obuhvata.

Nosilac pripreme Regulacionog plana, Služba za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina, dostavila je programske elemente i ažurnu geodetsku podlogu, na kojoj je prije početka izrade plana izvršeno detaljno snimanje postojećeg stanja na terenu.

Planom su definisani svi relevantni urbanističko - regulativni elementi za buduću izgradnju, rekonstrukciju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata.

Planski period za navedeni planski dokument je 10 godina (2017-2027).godina.

Ukupna površina obuhvata Plana je oko 20,72 ha.

U skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine ZE-DO kantona“, broj 01/14), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH" br. 63/04, 50/07 i 84/10), te Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „resort“ naselja „Kralupi“ - Visoko („Službeni glasnik Općine Visoko“, broj 05/15), jednu od prvih faza predstavlja priprema i izrada Prednacrt Plana, koji je razmatran na stručnoj raspravi organizovanoj od strane Nosioca pripreme plana 04.05.2017. godine.

Na stručnoj raspravi su date određene primjedbe od strane Nosioca pripreme plana, članova Savjeta plana i predstavnika komunalnih organizacija, te su planska rješenja korigovana u skladu sa datim primjedbama i sugestijama.

Plan je u formi prijedloga nacrtu upućen na sjednicu Vijeća Općine Visoko, radi donošenja Zaključka o stavljanju na javni uvid. Na 8. sjednici Vijeća održanoj 31.05.2017., donešen je Zaključak o usvajanju Nacrta Odluke o usvajanju RP „Kralupi“ Visoko, kao i otvaranju javne rasprave u trajanju od 30 dana, sve u skladu sa Zakonom propisanom procedurom.

07.09.2017. godine, u prostorijama općine Visoko je održana završna javna rasprava o Nacrtu Regulacionog plana „Kralupi“ – Visoko, na kojoj su prisustvovali članovi Savjeta plana, predstavnici Službe za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina, zainteresovani vlasnici nekretnina u predmetnom obuhvatu, kao i neki od predstavnika nadležnih komunalnih preduzeća.

U okviru javne rasprave prezentovana su planska rješenja, te otvorena diskusija gdje su data konkretna pojašnjena zainteresovanim strankama.

U toku javnog uvida, na Nacrt plana su u pisanoj formi pristigla mišljenja i sugestije od strane Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko - dobojskog kantona, Kantonalni zavod za urbanizam i prostorno uređenje, kao i preduzeća „Talhah“, d.o.o., inicijatora izrade Regulacionog plana i vlasnika značajnog broja parcela u obuhvatu Plana.

Radni tim nosioca izrade Plana je razmotrio pristigle primjedbe i sugestije, te one koje su bile osnovane uvrstio u planska rješenja Prijedloga regulacionog plana.

Na ostale sugestije su dati odgovori i pojašnjenja u pisanoj formi i dostavljeni nosiocu pripreme.

II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

A. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA

Osnov za izradu regulacionog plana na predmetnom prostoru su planska rješenja definisana strateškom prostorno – planskom dokumentacijom, odnosno Prostornim planom općine Visoko usvojenim 2015. godine, za planski period od 2014 do 2034. godine. („Sl. Glasnik općine Visoko“ broj: 05/15)

Sintezni prikaz uređenja prostora

Uvidom u Prostorni plan, prvenstveno na kartu broj 18 - „Sintezni prikaz uređenja prostora“, utvrđeno je da je prostor obuhvaćen Regulacionim planom markiran kao „građevinsko zemljište“ i to građevinsko zemljište van urbanog područja, namijenjeno za turizam, odnosno formiranje „resort“ naselja. Sjevernim rubom obuhvata planirana je regionalna saobraćajnica Visoko – Ilidža, za koju je već izrađena tehnička dokumentacija, te svi potrebni elementi planirane regulacije trebaju biti uvršteni u planski koncept predmetnog naselja. Ostale kontaktne zone, prostornim planom su predviđene da se zadrže i afirmišu u postojećem stanju, odnosno kao poljoprivredna i šumska zemljišta.

B. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

1. Prostorna cjelina

Prostor koji je obuhvaćen Regulacionim planom nalazi se u krajnjem jugoistočnom perifernom dijelu opštine Visoko. Obuhvata prostor između planiranog regionalnog puta Visoko – Ilidža, rubnog dijela naselja Dvor i padina nekadašnjeg zaseoka Đurići.

Pristup predmetnom prostoru, u postojećem stanju se ostvaruje sa lokalnog puta Buci - Stuparići - Dvor – Ratkovci, koji se nalazi sjeverno od granice obuhvata, kao i iz pravca dijela naselja Dvor, gdje postoji pristupni put do postojećih domaćinstava, a čijom trasom je planirana izgradnja regionalne saobraćajnice.

Sa južne strane obuhvata, u prethodnom periodu je korišćen pristup iz pravca naselja Ratkovci. Međutim, kako navedeni put nije odavno u upotrebi prilično je zarastao a na terenu ga je teško identifikovati. O njegovom postojanju svjedoči jedino izdužena katastarska parcela broj 3021.

Prostor je u postojećem stanju pretežno neizgrađen. U rubnom sjeverozapadnom dijelu obuhvata postoji izgrađena grupacija individualnih stambenih objekata, koji su u funkciji seoskih domaćinstava sa organizacijom parcele u okviru koje egzistira matični stambeni objekat sa nizom pomoćnih i gospodarskih objekata.

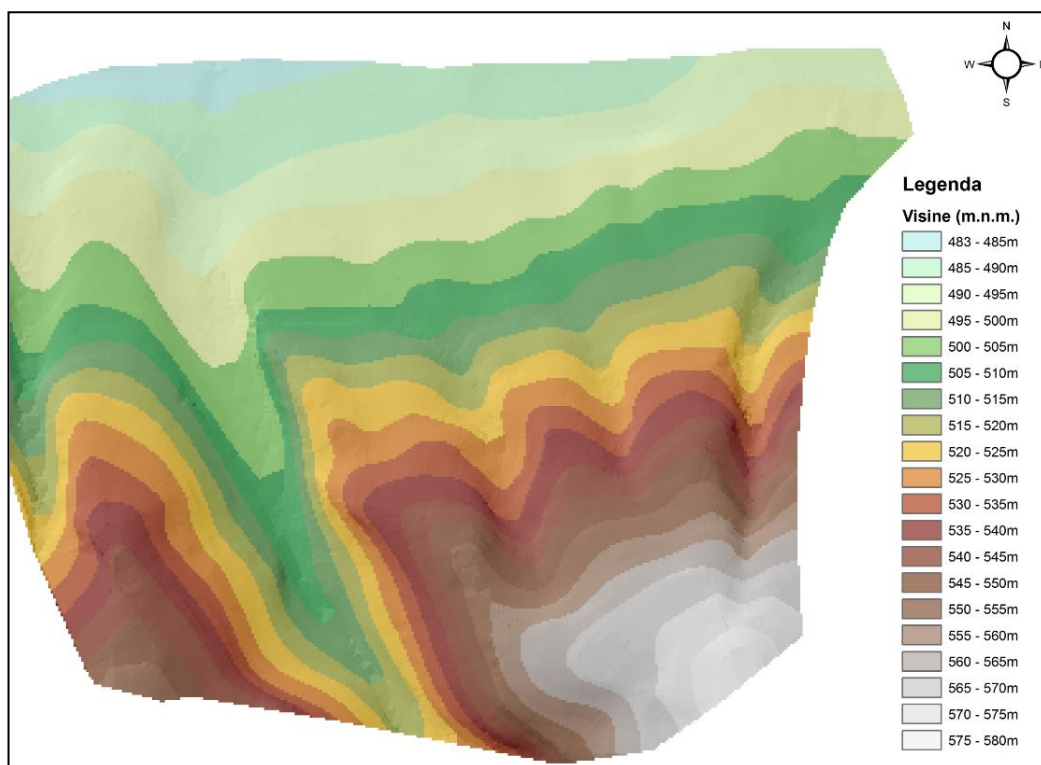
Na ostatku obuhvata, prisutno je još nekoliko individualnih stambenih objekata koji su devastiran i nisu u funkciji.

Neizgrađene površine su u formi livada, oranica i voćnjaka, dok su dijelovi u višim zonama obrasli šumom ili zarasli u nisko rastinje i šikare.

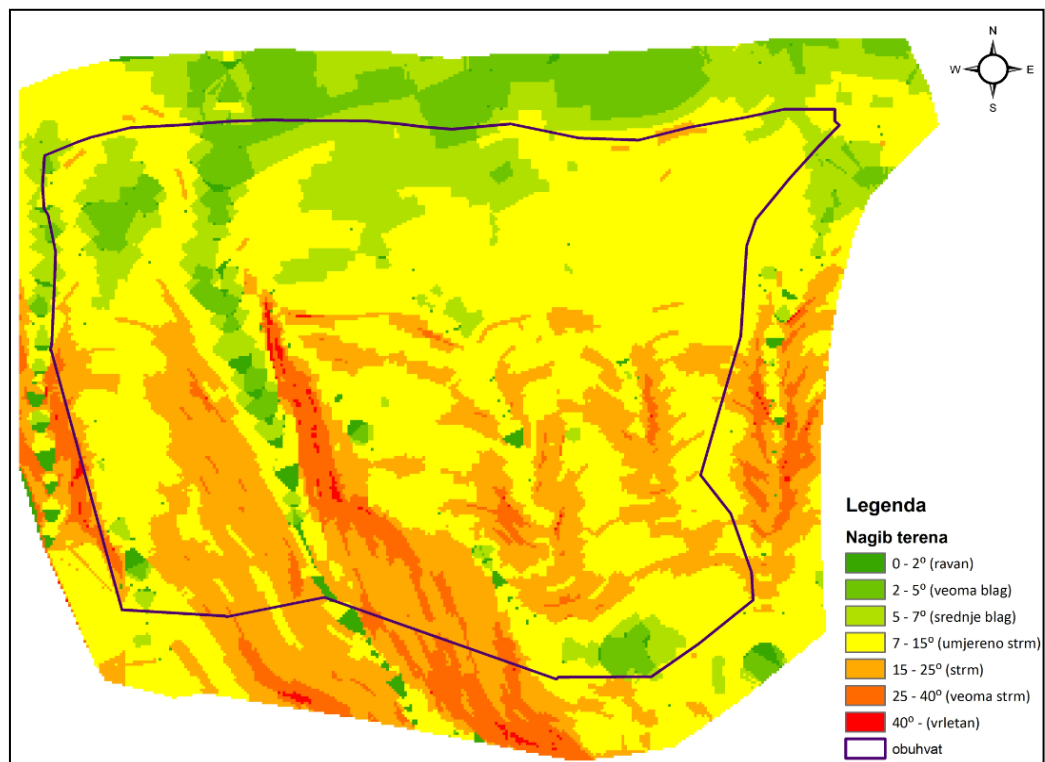
Konfiguracija terena je vrlo neujednačena. U sjevernom dijelu je teren relativno ravan, zatim je u blagom nagibu od sjevera prema jugu, da bi prerastao u prilično strm u krajnjoj južnoj zoni obuhvata a atkođe i u jugozapadnom dijelu gdje je izražena jaružasta forma.

Na bazi analiza visinskih pojaseva, utvrđeno je da se obuhvat plana prostire u rasponu od 485 m.n.m. do 580m.n.m., što značajno utiče i na konfiguraciju terena i mogućnosti njegove izgradnje. Generalno se može konstatovati da preovladava umjereno strm teren, nagiba 7-15°.

Prilog: Hipsometrijska karta sa visinskim pojasevima na 5m



Prilog: Karta nagiba terena izražena u stepenima



Infrastruktura opremljenost lokaliteta je prilično oskudna. Osim snabdjevenosti električnom energijom, u obuhvatu plana nema druge potrebne infrastrukture. Javna vodovodna mreža je izgrađena u profilu postojećeg lokalnog puta, ali s obzirom na veliku visinsku razliku i relativno mali profil, teško će se moći iskoristiti i za predmetno planirano naselje. Javna kanalizaciona mreža ne postoji, već su u okruženju uglavnom koriste septičke jama.

Prije pristupanja izradi Regulacionog plana urađeno je ažuriranje geodetskih podloga u razmjeri 1:1000, te na taj način dobijen radni materijal na kome su dalje rađene sve aktivnosti vezane za izradu Plana.

Takođe, valorizacionom osnovom postojećeg građevinskog fonda kao značajnim elementom u izradi Plana su dobijeni svi podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekata, veličinu, spratnost, površine objekata, bonitet i drugi podaci relevantni za datu prostornu cjelinu.

2. Prirodni uslovi

1.1. Geomorfološke karakteristike terena

Područje predmetnog regulacionog plana se nalazi jugo-istočno od centra Visokog.

Ovo područje ima par prema sjeveru a prilikom oblikovanja terena dominantan je deluvijalni geomorfološki proces. On nastaje kao posljedica difuzni povremenih tokova i rezultat ovog procesa su deluvijalni sedimenti.

Prilikom kartiranja terena konstatovan je i proces jaružanja u zapadnom dijelu obuhvata, gdje dolazi do površinskog spiranja terena i erozije usljed povremenih linijskih tokova.

1.2. Geološke karakteristike terena

Prema rezultatima Osnovne geološke karte list Sarajevo, te na osnovu ostale dostupne literature i geološkog rekognosciranja izvedenom za potrebe izrade ovog planskog dokumenta, do dubina do kojih se prenose opterećenja zastupljeni su sljedeći litološki članovi:

- deluvijalni sedimenti (dl) zastupljeni su na površini terena i građeni su od glina i pijeskova sa odlomcima matičnih stijena. Debljina ovih sedimenata je do 3-4 m.
- Miocenski sedimenti ($M_{2,3}$) građeni su od konglomerata, pješčara i laporaca (lašvanski konglomerati).

2.3. Inženjersko-geološke karakteristike terena

Deluvijalni sedimenti na predmetnoj lokaciji su uslovno stabilni do nestabilni. Kao nestabilna je izdvojen središnji dio terena gdje je vršeno nesistematsko nasipanje tako da je došlo do privremenog kretanja površinskih stijenskih masa. Ostali dio terena koji je pokriven deluvijalnim sedimentima je okarakterisan kao uslovno stabilan.

Miocenski sedimenti su stabilni i dobro nosivi tako da je za preporuku da se vrši temeljnje objekata u ovim sedimentima gdje je moguće.

2.4. Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike predmetnog terena u direktnoj su zavisnosti od litološkog sastava terena, njegovih fizičkih osobina i hidrogeološke funkcije pojedinih kompleksa naslaga.

Prema rezultatima dosadašnjih istraživanja a prema strukturnom tipu poroznosti sedimenti u obuhvatu predmetnog regulacionog plana zastupljeni su sljedeći tipovi izdani:

- pukotinski tip izdani formiran u konglomeratima i pješčarima miocenske starosti. U ovim sedimentima je formirano izvorište "Vrutak" za vodostabdijevanje Visokog, tako da se pukotinska izdan može okarakterisati kao dobro vodopropusna
- zbijeni tip izdani loše vodopropusnosti su formirani u deluvijalnim sedimentima i u njima je moguće formiranje manjih količina podzemnih voda.

2.5. Seizmičke karakteristike

Prema podacima Seizmoloških karata iz Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područja, predmetni prostor nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa $I=7^{\circ}$ MSK za povratni period od 500 godina.

2.6. GEOTEHNIČKI USLOVI

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se na osnovu postojećih informacija mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata tj. fundiranja objekata. U odnosu na kategoriju objekta definisanu zakonom o građenju potrebno je prije projektovanja i izgradnje objekata izvesti detaljna geomehanička i inženjersko-geološka istraživanja.

Imajući u vidu da je predmetni teren okarakterisan kao uslovno stabilna, prilikom izgradnje predviđenih objekata neophodno je da se zadrži postojeća stabilnost terena. U tom smislu potrebno je sljedeće:

- Sva zasjecanja u teren zamjeniti adekvatnim potpornim konstrukcijama;
- Iskope na terenu vršiti sistematski i kampadno;
- Obezbjediti efikasnu evakuacije gravitirajućih površinskih voda;
- Obezbjediti prihvata i evakuacije gravitirajućih pripovršinskih procjednih voda;
- Održavanje sistema drenaža;
- Na lokaciji gradnje ne deponovati iskopane materijale niti izvoditi radove uređenja terena sa visokim nasipima;
- Izgraditi kanalizacioni sistem i ne preporučuje se izgradnja septičkih jama;
- Spriječiti nekontrolisano sječenje drveća.

3. Namjena površina

Uvidom u postojeće stanje uočeno je da se radi o neizgrađenom prostoru, koji je najvećem dijelu u formi poljoprivrednog zemljišta i djelimično šuma i šikara.

U prostoru obuhvata plana u manjem dijelu je zastupljeno stanovanje individualnog tipa u manjim grupacijama ili tačkasto raspoređeno. Uglavnom su to objekti tipa seoskih domaćinstava.

Poslovanje nije zastupljeno na predmetnom prostoru ni u najmanjem obimu, kao ni objekti javnih službi i društvenih djelatnosti.

Pored saobraćajne veze na lokalni saftirani put, od izgrađenih fizičkih struktura u obuhvatu je evidentirana jedna stubna trafostanica.

4. Saobraćaj

Predmetni obuhvat se nalazi jugoistočno od centralnog područja općine Visoko, uz lokalni put Buci - Stuparići - Dvor - Ratkovci. Manjim dijelom obuhvat ovog plana je izgrađen, pretežno sjeverni dio obuhvata, dok je ostatak neizgrađen.

Najznačajnija prometnica unutar obuhvata ovog plana je pomenuti lokalni put koji povezuje općinu Visoko sa naseljenim mjestima u južnom i istočnom dijelu općine. Ostale postojeće prometnice unutar obuhvata su najvećim dijelom prometnice nižeg ranga, pristupne prometnice i prilazi kućama koje nemaju zadovoljavajući poprečni profil.

5. Vodovod i kanalizacija

Aktuelnu hidrotehničku infrastrukturu u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana, sačinjavaju:

- Snabdijevanje naselja vodom - vodovod;
- Sakupljanje i odvođenje fekalnih otpadnih voda – fekalna kanalizacija;
- Odvođenje površinskih voda od padavina - kišna kanalizacija;

Vodovod

Na području obuhvata predmetnoga regulacionog plana ne postoji izgrađena vodovoda mreža za javno snabdijevanje vodom. U ranijoj namjeni, postojeći objekti (koji su u sadašnjem stanju uglavnom porušeni i devastirani) su se snabdijevali vodom sa individualnih manjih izvorišta i lokalnih

vodovoda ili kopanih bunara koji su građeni na vlastitim parcelama i nisu bili u sastavu javnog vodovodnog sistema Visoko.

Dio naselje Kralupi (druga visinska zona) se snabdijeva vodom sa javnog gradskog vodovodnog sistema Visokoga.

Do neposredne blizine lokaliteta obuhvata regulacionoga plana izgrađena je gradska vodovodna mreža. Obuhvat predmetnoga regulacionoga plana je visinski locirano između kota 500 i 570 mm i ne može se snabdijavati vodom iz gradskoga vodovoda bez izgradnje odgovarajuće prepumpne stanice i rezervoara treće visinske zone (koji treba biti lociran oko kote 600 mm).

Na području Mjesne zajednice Kralupi postoji više lokalnih vodovoda, koji nisu u ingerenciji JKP „Visočica“ Visoko, odnosno nisu u sistemu organizovanoga vodosnabdijavanja a time ni redovnog održavanja i kontinuirane kontrole zdravstvene ispravnosti vode koja se koristi za piće.

R. br.	Naselje	Naziv vodovoda	Broj prijučenih domaćinstava	Lokacija izvorišta
1	Plandište, Orije, Ratkovići	Devetak	40	k.o. Kralupi, k.č. 2283
2	Plandište, Orije, Ratkovići			k.o. Kralupi, k.č. 2283
3	Dvor	Zdrava voda	70	k.o. Kralupi, k.č. 1085
4	Dvor			k.o. Kralupi, k.č. 1313
5	Dvor			k.o. Kralupi, k.č. 1318
6	Dvor			k.o. Kralupi, k.č. 2110
7	Glinje	Studenac	32	k.o. Kralupi, k.č. 927
8	Glinje			k.o. Kralupi, k.č. 930/1
9	Glinje	Dolac	10	k.o. Kralupi, k.č. 1379
10	Glinje			k.o. Kralupi, k.č. 1795
11	Glinje			k.o. Kralupi, k.č. 1803
12	Stuparici, Slatina	Holici	100	k.o. Kralupi, k.č. 805

Vodosnabdijevanjem na području opštine Visoko rukovodi Javno komunalno preduzeće JKP „Visočica“ d.o.o. Visoko, preduzeće sa većinskim državnim kapitalom čiji je osnivač opština Visoko. Osnovna djelatnost ovoga preduzeća, osim zahvatanja, pripreme i distribucije pitke vode, je i izgradnja i održavanje vodovodne i kanalizacione mreže, kao i prikupljanje i odvoz komunalnog otpada. Postojećim gradskim vodovodnim sistemom snabdijevaju se stanovništvo i manji privredni potrošači smješteni u užoj i široj urbanoj zoni i to: grad Visoko te prigradska naselja Zbilje, **Kralupi**, Buci, Gražani, Arnautovići, Mulići i Topuzovo polje. Sistem je jedinstven, a napaja se vodom iz izvorišne zone Vrutak. Prema informacijama nadležnih organa Opštine Visoko vodosnabdijavanje potrošača u toku godine je uredno, a sistem na zadovoljavajućem nivou omogućava kontinuirano snabdijavanje vodom postojećih korisnika u 99% slučajeva.

Osnovni objekti gradskog vodovodnog sistema Visoko su:

- Izvorišna zona Vrutak sa objektima za crpljenje i pripremu vode (dezinfekcija hlorsisanjem);
- Pumpna stanica Vrutak
- Pumpna stanica Petrac I;
- Rezervoar Petrac I (zapremine 3.200 m³, lociran na 475 mm);
- Rezervoar Petrac II (zapremine 600 m³, lociran na koti 525 mm);
- Potisni cjevovod Vrutak – Petrac I, dužina oko 3 km (profil: 450 mm, materijal ductil);
- Cjevovodi primarne i sekundarne mreže, ukupne dužine od oko 50 km (profili: 300 – 63 mm; materijali: ductil, lijevano željezo, azbestcement, polietilen).

Izvorišna zona Vrutak se nalazi južno od gradskog područja Visoko na udaljenosti od oko 3,0 km od centra grada u naselju Buci, a smještena je između regionalnog puta Visoko – Kiseljak i rijeke Fojnice i leži u aluvionu ove rijeke, sa pukotinsko – karstnim karakteristikama. Iako se eksploatiše već duži niz godina, za izvorište Vrutak se može reći da još uvijek nije potpuno istraženo i da mu nije definisana izdašnost.

Zahvaćena voda sa izvorišta Vrutak se potisnim vodom doprema u gradski rezervoar Prutac I. Dio vode iz rezervoara služi za snabdijevanje donje zone urbanog područja Visoko, a dio se transportuje do rezervoara Prutac II, odakle se snabdijevaju vodom naselja II visinske zone.

Kanalizacija

U području obuhvata plana ne postoje izgrađene instalacije javne kanalizacije za odvođenje sanitarnih otpadnih voda (fekalna kanalizacija). U ranijoj namjeni postojeći objekti (koji su sada uglavnom porušeni i devastirani) su otpadne vode odlagali u individualne septičke jame na vlastitim parcelama.

Postojeći objekti u neposrednoj blizini obuhvata regulacionoga plana, u sadašnjem stanju također odlažu otpadne vode u individualne septičke jame ili se grade manji kanalizacioni sistemi koji se upuštaju u obližnje vodotoke (bez adekvatnog prethodnog prečišćavanja). Većina septičkih jama nije propisno izgrađena niti se vrši redovno održavanje, zbog čega zaštita vodotoka Kraljuštica, kao i nizvodnih vodotoka na području opštine Visoko nije zadovoljavajuća. Vode od padavina se razlivaju po terenu, te površinski i podzemno otiču prema obližnjim vodotocima (vodotoku Kraljuštica).

Kanalizaciona mreža Visokog je do sada izgrađena za uže gradsko jezgro. Sastoji se od glavnih i sekundarnih kolektora. Sistem je mješovitoga (gravitacionoga) tipa i opslužuje oko 75% gradske populacije. Prikupljene otpadne vode se upuštaju u rijeku Bosnu na osam lokacija i rijeku Fojnicu na pet lokacija, bez bilo ikakvog prečišćavanja. Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) prema prostornom planu, ostavlja mogućnost za dvije lokacije. Postojeći kanalizacioni sistem je mješovitog gravitacionog tipa, funkcioniše na principu slobodnog pada.

Prikupljanje otpadnih voda područja grada Visoko su započete početkom devedesetih godina izgradnjom dijela kolektora uz rijeku Fojnicu (tzv Sicilija). Nastavak aktivnosti se desio 2010 godine kada je općina Visoko potpisala kreditni ugovor sa Federalnim

ministarstvom finansija o realizaciji nastavka izgradnje glavnog obalnog kolektora otpadnih voda od Kožarskog mosta do betonskog mosta na putu R445.

Novoprojektovani kolektor prolazi kroz industrijsku zonu Topuzovo polje, gdje je veći broj industrijskih objekata uništen u proteklom ratu. Jedino na ovom potezu egzistira firma Prevent, d.o.o. koja se bavi preradom kože i koja posjeduje sistem za prikupljanje, odvodnju i prečišćavanje vlastitih otpadnih voda. PPOV ove firme se sastoji od primarnog, sekundarnog i tercijarnog tretmana otpadnih voda.

Do sada je urađena projektno tehnička dokumentacija gradskog kolektora:

1. Glavni projekat kolektora otpadnih voda na rijeci Fojnici, općina Visoko, dionica Most konfekcija-luka, urađen od firme Zavod za vodoprivredu, d.d. Sarajevo;
2. U toku je izrada Idejnog i Glavnog projekta nastavka gradskog kolektora od petlje na ulazu u Visoko (Konzum) do lokaliteta stočne pijace u dužini cca 2,8 km.

Izgrađena dionica glavnog kolektora je:

12. Dionica od Varoškog mosta do Kožarskog mosta na rijeci Fojnici u dužini od 415 m;
13. Dionica od Kožarskog mosta do Betonskog mosta na R455 preko rijeke Bosne, dužina cca 450m.

Dijelovi gradskih i prigradskih naselja koje nemaju izgrađenu javnu kanalizacionu mrežu otpadne vode odlažu u septičke jame koje su locirane na vlastitim parcelama u blizini objekata. Nije rijedak slučaj da se otpadne vode upuštaju direktno u obližnje vodotoke bez prethodnog tretmana.

Odvođenje površinskih voda od padavina

U postojećem stanju površinske vode od padavina se djelimično infiltriraju u teren te gravitaciono otiču prema obližnjem vodotoku (rijeci Kraljuštica).

6. Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetika

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana "Kralupi", općina Visoko nije izgrađena elektroenergetska infrastruktura, koju bi trebalo uzeti u obzir prilikom izgradnje objekata predviđenih Regulacionim planom.

U sjeveroistočnom dijelu predmetnog obuhvata na armirano betonskom stubu (ABS) se nalazi stubna trafo stanica (STS) napojen dalekovodom naponskog nivoa 10kV.

Trasa dalekovoda sa zaštitnim koridorom data je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ovog planskog dokumenta.

Telekomunikacije

Prostor obuhvaćen Regulacionim planom "Kralupi", općina Visoko nije pokriven infrastrukturom iz oblasti telekomunikacija, jer je područje neizgrađeno.

Automatska telefonska centrala (ATC) se nalazi u čvrstom zidanom objektu koji je u centralnom dijelu grada.

Predmetno područje je dobro pokriveno signalom mobilne telefonije sa bazne stanice koja se nalazi na obližnjem području.

TV – signal je, takođe, zadovoljavajućeg nivoa.

7. Toplifikacija

Na prostoru, obuhvaćenom ovim planom, postoje izgrađeni individualni stambeni objekti koji se toplotnom energijom snabdijevaju iz individualnih toplotnih izvora.

8. Kapaciteti objekata društvene infrastrukture

Na prostoru obuhvata plana nema objekata društvene infrastrukture.

9. Zaštićeno kulturno - istorijsko nasljeđe

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana ne postoje objekti koji su pod zaštitom.

10. 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 posljedice po kvalitet životne sredine kao i ukupni kvalitet ljudskog življenja.

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

Sam proces degradacije životne sredine se ogleda u sledećem:

- zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
- zagađivanje atmosfere;
- pojava buke i dr.

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

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja, odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva, koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

Izvori negativnih uticaja na kvalitet vazduha, a istovremeno i na kvalitet životne sredine u okviru obuhvata, mogu se u najširem smislu podjeliti na:

- linijski izvor (saobraćajnice),
- tačkaste izvore (uređaji i sistemi za zagrijavanje).

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

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.

11. Bilansi korišćenja površina resursa i objekata

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana je ustanovljeno da postoji mali broj izgrađenih objekata. Od 6 registrovanih stambenih objekata u obuhvatu, tri su potpuno devastirana i u njima niko ne stanuje, dok su preostala tri u funkciji. Ukupna površina stambenih objekata koji sekoriste je oko 550m², dok je orijentaciona površina devastiranih stambenih objekata oko 400m². Pored stambenih u obuhvatu egzistira i pet pomoćnih objekata ukupne površine od oko 360m².

Na geodetskoj podlozi su vidljive pozicije nekadašnjih domaćinstava u centralnom dijelu obuhvata, (zaseok Đurići) međutim ti su objekti odavno porušeni i na terenu se teško može identifikovati njihova nekadašnja pozicija. Pristup ovoj grupaciji objekata je bio iz pravca juga preko k.č. 3021.

Imajući u vidu da je stepen izgrađenosti gotovo zanemarljiv u odnosu na razmatranu površinu, utvrđivanje urbanističkih parametra nije relevantno.

12. Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela plana. Može se konstatovati da je značajan dio zemljišta na predmetnom prostoru u privatnom vlasništvu.

Karakteristično je napomenuti da je na obuhvaćenom prostoru u proteklom period prometovan jedan značajan dio parcela, te je došlo do grupisanja većih cjelina u posjedu istih lica ili pravnih subjekata. Jedina parcela u društvenoj svojini je nekategorisani put označen kao k.č. 3021, čiji nositelj prava je SIZ osnovna zajednica komunalne djelatnosti.

13. Mogućnosti izgradnje i korišćenja prostorne cjeline zavisno od prirodnih i radom stvorenih uslova

Analizirati i planirati mogućnosti izgradnje i korišćenja prostora:

- U skladu sa planskim opredjeljenjem težiti formiranju prostora odgovarajućeg urbanog standarda, namjenjenog naselju turističkog tipa, „resort naselje“;
- S obzirom na konfiguraciju terena na većem dijelu obuhvata planirati izgradnju „resort“, objekata sa pratećim objektima urbane opreme za „resort“ naselje;
- Definirati karakteristike planiranih fizičkih struktura u prostoru;
- Definirati mrežu saobraćajnica i komunalne infrastrukture, uvažavajući ograničenja vezana za konfiguraciju terena;
- Ostvariti bolje uslove za funkcionisanje javnih sadržaja u obuhvatu Plana.
- Definirati osnovne saobraćajne tokove i parkiranje vozila, i uvezivanje sa postojećom i planiranom mrežom saobraćajnica.
- Iskoristiti prostorni potencijal za formiranje sistema zelenih površina.

Stanovništvo i stanovanje

Na predmetnom području kroz planska rješenja težiti afirmaciji stambene funkcije kroz tri vida i to:

- Stanovanje u objektima individualnih stambenih domaćinstava, u dijelu obuhvata gdje ovaj vid stanovanja već egzistira;
- Boravak u objektima turističke namjene – kuće za odmor i povremni boravak, sa korisnicima koji će u njima povremeno boraviti.
- Boravak u objektima turističke namjene kombinovane funkcije pobremenog boravka i pslovanja, gdje poslovanje prateća funkcija, sa kompatibilnim djelatnostima.

Poslovne djelatnosti

Težiti razvoju poslovne funkcije sa djelatnostima iz grupe tercijarnih, odnosno potencirati sve one djelatnosti koje su kompatibilne stambenoj namjeni i kojim će budući korisnici ovog prostora upotpuniti svoje potrebe (trgovina, zanatstvo, usluge i sl.).

Djelom ove namjene mogu da se planiraju u prizemljima stambenih objekata ili da se u zasebnim objektima u centralnim zonama naselja grupišu i na taj način formiraju centralne zone javnog korišćenja.

Javne službe, društvene djelatnosti i vjerski objekti

U domenu javnih službi i drugih društvenih djelatnosti ne postoje izražene potrebe za gradnjom sadržaja kao što su škole, dječiji vrtići, administrativni i slični sadržaji.

Kroz programske elemente, navedena je potreba lociranja vjerskog objekta – džamije, sa pratećim sadržajima.

Sport i rekreacija

S obzirom da su kroz prostorno - plansku dokumentaciju višeg reda definisana jasna opredjeljenja za formiranje naselja „resort tipa“, podrazumijeva se i potreba za uređenjem novih sportskih terena, rekreativnih površina, dječijih igrališta, izletišta, pješačkih i šetačkih staza i površina, a takođe i izgradnja određenih objekata i sadržaja koji će generisati veći broj eksternih korisnika. Prvenstveno izgradnjom hotelskih sadržaja, akva parka i slično, kako bi se u maksimalnoj mjeri oživio predmetni prostor.

INFRASTRUKTURA**Saobraćaj**

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 određeni su sledeći ciljevi i to:

- Rekonstrukcija i dogradnja putne mreže i
- Rješavanje pitanja mirujućeg saobraćaja u skladu sa potrebama proisteklim iz postojećih kao i planiranih sadržaja.

- Definirati površine za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.

Hidrotehnika

Na području obuhvaćenim Regulacionim planom, potrebno je razmotriti sljedeće aktuelne aspekte hidrotehničke infrastrukture:

- snabdijevanje vodom za sanitarne, požarne, eventualne tehnološke i ostale potrebe – vodovod,
- sakupljanje, odvođenje i tretman sanitarnih otpadnih voda iz naselja – fekalna kanalizacija,
- sakupljanje, odvođenje i tretman površinskih voda od padavina u naselju – kišna kanalizacija.

Sa aspekta snabdijevanja vodom, ocijenjeno je da je lokalitet može uslovno biti povoljan za zadovoljenje budućih povećanih potreba od dodatnih potrošača. Gradski vodovodni sistem je doveden do blizine lokaliteta. Za objekte u obuhvatu plana je potrebno izgraditi odgovarajuću sekundarnu vodovodnu mrežu, kao i primarni dio vodovodnog podsistema: uraditi odgovarajuću prepumpnu stanicu i rezervoar na odgovarajućoj koti kojim će se obezbijediti potrebni pritisci i potrebne količine vode za cjelokupni obuhvat planiranoga naselja.

Moguće je u neposrednoj blizini naselja nakon provedenih odgovarajućih istražnih radova formirati novo izвориšte zahvatanjem podzemnih voda iz odgovarajućih bunarskih bušotina.

Postojeći lokalni vodovodi nisu u ingerenciji Javnog komunalnog preduzeća za snabdijevanje vodom u Visokom, upitan je kvalitet vode i količine za povećani broj korisnika.

Sa aspekta odvođenja i tretmana otpadnih voda, lokalitet je ocijenjen kao nepovoljan pošto ne postoje izgrađeni javni kanalizacioni kolektori kojim bi se adekvatno prikupljale i odvodile fekalne otpadne vode.

Što se tiče odvodnje površinskih voda od padavina, na dijelovima obuhvata Regulacionog plana, potrebno je iste adekvatno pratiti izgradnjom odgovarajućih kišnih kolektora. Kao recipijent površinskih voda od

padavina može da služi korito obližnjeg vodotoka Kraljuštica. Prije upuštanja sakupljenih površinskih voda sa saobraćajnica u recipijente potrebno je prethodno provesti odgovarajući tretman (izdvajanje ulja, masnoća i sl.

Elektroenergetika

Snabdjevanje električnom energijom prostora obuhvaćenog Regulacionim planom treba izvesti iz primarnih izvora napajanja koji gravitiraju ovom području.

Planiran je prelazak na viši naponski nivo, čime će se ostvariti ekonomičnija organizacija mreže.

Navedeni prelazak na 20 kV-ni naponski nivo će se provesti polaganjem 20 kV kablovskih vodova i izgradnjom 10(20) kV opreme u distributivnim trafostanicama.

Radi veće sigurnosti u snabdjevanju obuhvata el. energijom - povećanja sigurnosti rada elektrodistributivne mreže, predviđeno je vezivanje distributivnih trafo-stanica u srednjenaponski prsten.

Pored poboljšanja u kapacitetu srednjenaponskih vodova, neophodno je povećati instalisanu snagu izgradnjom novih trafostanica u zavisnosti od:

- pojave novih potrošača,
- prirodnog porasta opterećenja postojećih potrošača,
- nedozvoljeno niskog napona kod potrošača.

Na predmetnom obuhvatu planirana je izgradnja poslovnih i individualnih stambenih objekata, čija će ukupna bruto - građevinske površine (BGP), uzimajući u obzir i postojeće objekte čija je BGP oko 450 m², iznositi oko 34 900 m² (BGP hotela sa zatvorenim bazenom oko 5640 m², BGP akva park sa otvorenim bazenom oko 1300 m², BGP stambeno - poslovnih objekata oko 2520 m², BGP poslovnih objekata oko 2850 m², BGP vjerskih objekata oko 400 m², BGP stambenih – domaćinstva oko 540 m², BGP stambeni - vikendice oko 21200 m²) što nameće potrebu za izgradnjom elektroenergetske mreže.

Potreba za izgradnjom novih elektroenergetskih objekata se izvede na osnovu proračuna maksimalnog jednovremenog opterećenja prema tipu naselja za stambene jedinice pretpostavljenom snagom od 60 VA/m², za prostore poslovne namjene 30 VA/m², za garažne i suterenske prostore pretpostavljenom snagom od 10 VA/m².

Uzimajući u obzir sve gore navedeno ukupno planirano vršno (maksimalno jednovremeno) opterećenje (P_{um}) je oko 883kW.

Ukupna potreba za instalisanom snagom u novim distributivnim trafostanicama (P_{um}) iznosi:

$$P_{um} \approx 900kW.$$

Uz faktor iskorišćenja trafostanica oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu, za potrebe planiranih sadržaja, potrebno izgraditi još dvije distributivne tipske montažno - betonske trafo stanice (MBTS) 20/0,4 kV, 630 kVA, prenosnog odnosa 20/0,4kV.

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

Telekomunikacije

Pretplatnička i razvodna TT mreža kapacitiraće se prema potrebama planirane izgradnje. Kablovsku TT (TK) kanalizaciju planirati sa dvije i četiri PVC cijevi Ø110/100 mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46 mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Za pristup većim stambeno-poslovnim centrima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje dvije cijevi Ø110/100 mm između okana.

Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi Ø40 mm ili Ø50 mm, a unutar zgrade do izvoda, po rješenju projektanta, cijev ili kanalicu.

Ako se postavlja novi izvod planirati da se obje cijevi dovedu u izvod. Kablovska okna postaviti, prvenstveno, na mjestima grananja TT kanalizacije i na mjestima gdje TT kanalizacija skreće pod ostrim uglom.

Toplifikacija

U cilju racionalnog korišćenja toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njene racionalne “proizvodnje”, u oblasti toplifikacije se predviđa:

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

ŽIVOTNA SREDINA

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

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od proizvodnih objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- Najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umesto uklanjanja njihovih posljedica;
- U procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim Regulacionim planom se trebaju definisati određena rješenja koja se zasnivaju kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštitu slobodnih prostora i mreže zelenih površina.

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 razmatrane prostorne cjeline postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisane 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 aerorozagađenja 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, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj. komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge strane radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje. U tom smislu neophodno je maksimalnom zaštitom, postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata Plana, pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd., te obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti unutar obuhvata Regulacionog plana I njegovih kontaktnih zona.

ZELENE POVRŠINE

Na osnovu programskih elemenata i naslijeđene matrice, izdvojili su se osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja prostora objektima pejzažne arhitekture.

Potrebno je definisanje novih formi objekata pejzažne arhitekture u skladu sa osnovnim namjenama objekata, kako bi se stvorio prostor odgovarajuće funkcionalnosti:

- Javne prostore ispred javnih i poslovnih zgrada neophodno je urediti funkcionalno i estetski prihvatljivo, te obezbijediti min. 30% ozelenjenih površina.
- Za građevinske parcele namjenjene povremenom boravku, neophodno je obezbijediti minimalno 30% uređenih ozelenjenih površina, unutar koje se takođe u zavisno od potreba i mogućnosti mogu organizovati prostori različite namjena (predvrt, dvorište i sl.)

- Potrebno je obezbijediti dovoljno funkcionalnog, slobodnog prostora unutar stambenih zona, kao i adekvatne pješačke prodore do njih.
- Potrebno formirati sistem drvodredne mreže, gde god ulični profili to omogućavaju.
- Velike parking površine oplemeniti stablima u perforacijama autohtonih vrsta ili adekvatnim introdukovanim vrstama.

Osnovi cilj ovog planskog dokumenta je da postavi smernice za stvaranje sistema zelenih površina na prostoru predmetnog obuhvata uz poštovanje urbanističkih parametara.

III. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

1 Osnovna koncepcija gradnje

Prostor obuhvaćen predmetnim Regulacionim planom sadrži površine sljedećih namjena:

- površine namjenjene za izgradnju objekata turističke namjene za povremeni boravak, kao dio „resort zone“, i objekata sa kombinovanom funkcijom povremenog boravka i poslovanja,
- površine namjenjene za izgradnju poslovnih objekata u funkciji resort naselja (administracija, razne vrste poslovanja, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, i sl.),
- površine za izgradnju ugostiteljskih objekata i sadržaja, sporta i rekreacije (hotel sa zatvorenim bazenom, akva park sa sportskim terenima i sl.),
- otvorene površine za sport i rekreaciju, rekreativne ozelenjene površine, osmišljene kao izletišta sa ladarama, u okviru kojih se mogu organizovati škole u prirodi, kampovanje i sl.,
- površine za formiranje eko centra sa mini pijacom i sl.,
- površine sa zasadima raznovrsnih voćnih kultura i ljekovitog bilja,
- prostor izgrađen stambenim domaćinstvima, koja se zadržavaju kao zasebna funkcionalna cjelina, sa mogućnošću korišćenja dijela kapaciteta

- za potrebe resort naselja ukoliko se za tim ukaže potreba,
- površine predviđene za saobraćaj (motorni, pješački) i parking prostore.,
- zaštitne zone planirane regionalne saobraćajnice.

Prostorno rješenje karakteriše heterogen sklop stambene resort zone, poslovnih i objekata koji će se koristiti kao dio i za potrebe funkcionisanja zone, objekata namjenjenih sportu rekreaciji i ugostiteljstvu, te infrastrukturnih objekata i koridora.

2. Plan namjene površina, prostorno rješenje

Osnovna koncepcija lociranja planiranih sadržaja prikazana je na grafičkim prilogima 3.I. Plan namjene površina i 3.II Koncepcija izgradnje i uređenja.

Koncept uređenja i korišćenja prostora koji je predmet obuhvata ovog plana je utemeljen planskom dokumentacijom višeg reda ukomponovanom sa postojećom namjenom površina i načinom korišćenja prostora u kontaktnim zonama. Takođe, uz već postavljene pravce razvoja i zone građevinskog zemljišta kroz Prostorni plan općine, detaljnija namjena i budući način korišćenja predmetnog prostora definisan je i programskim elementima od strane nosioca pripreme Plana.

Značajno ograničenje pri formiranju koncepcije izgradnje, prvenstveno postavljanju saobraćajne matrice, predstavljali su složena konfiguracija terena, nepostojanje bilo kakve saobraćajne mreže, kao i već izdefinisana „katastarska matrica“, koja se u skladu sa programskim elementima trebala zadržati u maksimalnoj mogućoj mjeri.

S obzirom da je plansko opredjeljenje za predmetni prostor formiranje „resort naselja“, kao i da u postojećem stanju nema nekih značajnih turističkih atrakcija, niti nekih prirodnih ili istorijskih spomenika, koji bi svojom posebnosti privukli buduće korisnike ove zone, nametnula se potreba planiranja sadržaja koji bi u planskom periodu svojom realizacijom postigli postavljene planerske efekte.

U tom kontekstu, pored značajnih stambenih kapaciteta za povremeni boravak, u zonam u kojim je konfiguracija terena pogodnija za gradnju, a koji su u neposrednoj blizini planirane regionalne saobraćajnice uz sjevernu granicu obuhvata, planiran je niz sadržaja namjenjenih sportu i rekreaciji koje prate smještajni kapaciteti.

U sklopu ovih površina definisani su prostori za gradnju poslovnih objekata, objekata kombinovanih funkcija povremenog boravka i poslovanja, kao i vjerski objekat.

Stambene resort zone su na adekvatan način, prateći mogućnosti izrazito zahtjevne konfiguracije terena, povezane kolskim saobraćajnicama, kao i sistemom pješačkih komunikacija koje povezuju naselje sa sadržajima zajedničkog korišćenja, zonam rekreacije i ostalim površinama.

S obzirom na položaj i utvrđeni način korišćenja, određene površine unutar obuhvata nisu predviđene za izgradnju, već za afirmaciju voćarstva i podsticaj uzgoja ljekovitog i endemičnog bilja, što ovom mikrolokalitetu može dati novi kvalitet, a na izvjestan način će ga povezati sa kontaktnim zonama i načinom njegovog korišćenja, kao i života u postojećim rubnim seoskim naseljima.

Stanovanje

U obuhvatu Plana stanovanje je zastupljeno kroz tri specifična tipa i to :

- Stanovanje u objektima individualnih stambenih domaćinstava, u dijelu obuhvata gdje ovaj vid stanovanja već egzistira, a planira se pogušćavanje matrice objekata tog tipa. To su objekti orijentacionog horizontalnog gabarita 10x10m, spratnosti P+1, sa mogućnošću gradnje podrumске ili suterenske etaže u zavisnosti od terenskih uslova. Uz glavni stambeni objekat se dozvoljava izgradnja pomoćnih objekata u njihovoj funkciji.

Zadržavaju se tri postojeća izgrađena objekta, uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije i eventualne dogradnje, u svrhu poboljšanja funkcionalnosti.

Planirana su i tri nova stambena domaćinstva u okviru ove zone, koja je

izdvojena kao mikrolokalitet, sa zasebnim pristupom u odnosu na „resort naselje“. Svi stambeni matični objekti su slobodnostojeći, na zasebnim građevinskim parcelama.

- Stanovanje u objektima turističke namjene za povremeni boravak („resort objekti“), kao specifičan vid stanovanja namjenjene za povremeni boravak. Ova vrsta objekata dominira u obuhvaćenom prostoru. Planirana je izgradnja orijentaciono 104 ovakva objekta, koji su koncipirani kao slobodnostojeći na zasebnim građevinskim parcelama. Orijetaciona veličina oplaniranih objekata je 10x10m, bazne spratnosti P+1, sa mogućnošću gradnje podrumke ili suterenske etaže u zavisnosti od terenskih uslova. Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno da se organizuje na pripadajućoj građevinskoj parceli planiranih objekata, preporučljivo u okviru suterenske ili prizemne etaže objekata.

Planerska preporuka je da se gradnja planiranih objekata resort naselja namjenjenih za povremeni boravak vrši prema usvojenom tipskom projektu, kako bi buduće naselje imalo izgled uređene urbane cjeline sa primjerenim estetskim kvalitetima.

- Stanovanje u objektima turističke namjene u okviru kojih je pored povremenog boravka planiran i razvoj kompatibilnih poslovnih djelatnosti, gdje je boravak funkcija koja dominira, a poslovanje prateća funkcija, sa djelatnostima kompatibilnim sa stanovanjem. Planirana su četiri ovakva objekta slobodnostojećeg tipa i jeda objekat čija gradnja bi se mogla realizovati kao objekat u nizu ili kao objekat sa više stambenih odnosno smještajnih jedinica i komptibilnim poslovnim sadržajima u prizemlju.

Realizovanjem planiranih objekata očekuje se maksimalan broj jedinica za povremni boravak 135, u kojima će se moći smjestiti približno 150 domaćinstava, sa maksimalnih oko 600 stanovnika.

Gustina stanovanja bi u momentu potpune realizacije iznosila max. 30 st/ha.

Poslovanje

U okviru planiranog resort naselja, pored dominantne namjene, planiran je niz poslovnih objekata koji će biti u funkciji budućih korisnika. U okvir planiranih objekata organizovaće se poslovne funkcije sa djelatnostima iz grupe tercijarnih, odnosno sve one djelatnosti koje su kompatibilne dominantnoj namjeni povremenog boravka kao specifičnog vida stanovanja i kojim će budući korisnici ovog prostora upotpuniti svoje potrebe (trgovina, zanatstvo, administracija, apoteka, ambulanta, razne uslužne djelatnosti i sl.).

Djelom iste namjene mogu da se realizuju i u prizemljima stambenih objekata.

Ukupno je planirano oko 2850m² prostora za poslovanje.

Pored navedenih objekata u okviru obuhvata plana je planirana izgradnja hotela, kapaciteta oko 90 ležajeva, u čijem sastavu je planirana izgradnja zarvorenog bazena. Orijetaciona bruto - građevinska površina hotela i pratećih sadržaja je 5610m².

U sklopu rekreacionih i sportskih aktivnosti planirana je izgradnja akva parka sa potrebnim pratećim objektima i sadržajima, kao i niz otvorenih sportskih terena.

Vjerski objekti

U skladu sa iskazanim potrebama, u centralnoj zoni naselja je planirana izgradnja vjerskog objekta – džamije, sa pratećim sadržajima i pripadajućom građevinskom parcelom.

Sport i rekreacija

S obzirom da su kroz prostorno - plansku dokumentaciju višeg reda definisana jasna opredjeljenja za formiranje naselja „resort tipa“, planskim konceptom je dat akcenat na formiranju i uređenju novih sportskih terena, rekreativnih površina, dječijih igrališta, izletišta, pješačkih i šetačkih staza i površina, a takođe i izgradnja određenih objekata i sadržaja koji će generisati veći broj eksternih korisnika. Prvenstveno izgradnjom hotelskih

sadržaja, akva parka i slično, kako bi se u maksimalnoj mjeri oživio predmetni prostor.

Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina

Ovim planskim dokumentom i propisanim opštim uslovima, definisani su relevantni urbanističko-regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata I sadržaja u području Plana.

Tekstualni dio i grafički prilozi, zajedno sa Odlukom o provođenju plana čine jedinstven dokument, koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija se gradnja ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljni projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situacioni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove zaštite,
- eventualne posebne uslove i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko - regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan. U dokumentu koji čini sastavni dio urbanističke saglasnosti i rješenja o odobrenju gradnje u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih cjelina,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta i oblik gabarita,
- situacioni razmještaj objekta i površina, oblik, osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i

regulacione linije definišu se koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu,

- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.
- za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana,
- u uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično,
- iako se uslovima određuju gabariti objekata projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost vještinu i znanje. Od projektanta se zahtijeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio širine okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta,
- u pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslov da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za posmatrača, a sve u funkciji namjene objekta.
- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve,

propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.

- Uslovi za priključenje na naseljsku infrastrukturu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na postojeću mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona i sl. U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležnog ministarstva.

3. INFRASTRUKTURA

3.1 Plan saobraćaja i nivelacije

Osnovni koncept plana prometa je definiran da bi ispunio zahtjeve koji se traže od prometne mreže, a to su efikasne veze sa okolinom, adekvatna unutrašnja mreža i pristupi svim postojećim i planiranim sadržajima, osiguranje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, biciklističke staze...), za različite vidove prometa, bilo da su generirani u području planiranja ili su tranzitnog karaktera. Prostor razmatran ovim Regulacionim planom je najvećim dijelom neizgrađen, osim dijelova na sjeveru obuhvata (nekolicina stambenih i pomoćnih objekata).

Koncept prometa planiran ovim dokumentom je proistekao iz Prostornog plana općine Visoko (2014. god. - 2034. god.), postojećeg stanja, dokumentacije rađene u kontaktnim zonama, kao i iskazanih potreba kroz programske elemente.

Prometnica najvišeg ranga unutar obuhvata Plana je planirana trasa regionalnog puta Visoko - Ilidža sa sjeverne strane obuhvata. Trasa regionalnog puta je preuzeta iz projektne

dokumentacije dostavljene kao programski zadatak za izradu Plana. Na planirani regionalni put predviđena su tri priključka za potrebe resort naselja, kao i zaseban pristup do postojećeg stambenog naselja.

Planirana prometnica koja prolazi kroz sredinu obuhvata dijeli plan na istočni i zapadni dio, a ona nastavlja dalje ka jugu na postojeći put koji vodi u naselje Vidovići i druga naselja.

Ostale ulice definirane regulacionim planom su sabirne i pristupne prometnice, koje su planirane kako bi se omogućilo nesmetano funkcioniranje planiranih sadržaja, kao i efikasno i sigurno odvijanje svih vidova prometa.

Sve planirane prometnice su dvosmjerne. Planom je omogućen kolski pristup kako planiranim tako i postojećim objektima. U profilima svih prometnica je planirana izgradnja trotoara. Parkiranje unutar pojedinih zona se rješava za svaku lokaciju posebno, zbog različitih potreba i uvjeta koje svaka specifična djelatnost ima. Parkiranje u pojedinim zonama je riješeno tako da točan broj parking mjesta bude definiran kroz urbanističko-tehničke uslove, a prema normativima danim u sljedećoj tabeli.

Stambeni objekti	1PM/70m ² BGP
Proizvodni objekti	1PM/50-60m ² BGP
Skladišni objekti	1PM/120m ² BGP
Uprava i administracija	1PM/50m ² BGP
Trgovina	1PM/40m ² BGP

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za promet (kolski, pješački, biciklistički i mirujući) bili dovedeni u uvjete kvalitetnog i pouzdanog korištenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati koordinatama točaka na grafičkom prilogu su obvezujući za projektante i izvođače radova.
- Izgradnja svih prometnih površina može se vršiti isključivo na bazi glavnih

projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko-tehničkih uvjeta.

- Dimenzioniranje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim prometnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima vršenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.
- Horizontalnu i vertikalnu prometnu signalizaciju uraditi na osnovu Prometnog projekta.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim prometnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote date u grafičkom prilogu su date orijentaciono.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih prometnica raditi od asfaltnih materijala.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločenjem.
- Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabriciranih ivičnjaka, a na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih prometnica koje se daju preko trotoara raditi zakošeni ivičnjak.
- Površine za parkiranje oivičiti ugradnjom betonskih ivičnjaka.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.
- Na svim trotoarima u zoni pješačkog prelaza obavezno ugraditi odgovarajuće prefabricirane elemente ili druge elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica.
- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih prometnica i prometnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Na planiranoj trasi regionalnog puta, moguća je izgradnja autobuskih

stajališta u zavisnosti od planiranih itinerera, u definisanom pojasu regulacije.

- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili ih izvesti na licu mjesta, kako bi se omogućilo neometano kretanje biciklista, majki sa dječijim kolicima i invalidskih kolica.
- Sa stanovišta bezbjednosti saobraćaja obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju isprojektovati i izvesti u skladu sa Zakonom o osnovama bezbjednosti saobraćaja na putevima BiH (Sl. Gl. BiH broj 06/06)
- Obavezno se pridržavati zakonske regulative o javnim putevima (Zakon o cestama Federacije Bosne i Hercegovine broj 01-02-135/10).

3.2 Hidrotehnika

Vodovod

Postojeći sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana, snabdijevaće se vodom sa javnog vodovodnog sistema Visoko. Za potrošače u obuhvatu regulacionoga plana je potrebno obezbijediti potrebne količine vode (i pritiske) za sanitarne potrebe, zaštitu od požara i (eventualne) ostale potrebe (bazeni za kupanje, polivanje zelenila i sl).

Planirana je izgradnja odgovarajuće sekundarne vodovodne mreže u koridoru planiranih saobraćajnica. Također je potrebno izgraditi dio primarnog vodovodnog podsistema: dio dovodnog cjevovoda, prepumpnu stanicu, rezervoar na odgovarajućoj visinskoj koti kao i dio dovodnog cjevovoda od rezervoara do obuhvata plana.

Najvisočije zone obuhvata predmetnoga regulacionoga plana se visinski prostiru između kota 500 i 570 m.n.m. i ne mogu se snabdijavati vodom iz gradskoga vodovoda bez izgradnje odgovarajuće prepumpne stanice i rezervoara treće visinske zone.

Rezervoar treće visinske zone bi trebao biti lociran oko kote 600 m.n.m., što je daleko izvan obuhvata izrade predmetnog regulacionog plana, te je predmetni rezervoar, kao i način njegovog snabdijevanja vodom, potrebno riješiti posebnom studijom i ostalom potrebnom dokumentacijom.

S obzirom da je do neposredne blizine lokaliteta obuhvata regulacionoga plana izgrađena gradska vodovodna mreža, kao prihvatljivo rješenje, moguće je u prvoj fazi izgradnje objekata u nižim zonama obuhvatu plana izgraditi odgovarajuću prepumpnu stanicu tipa „buster“, dok bi za konačno rješavanje problema vodosnabdijevanja bilo potrebno izgraditi odgovarajući rezervoar (treće visinske zone).

Dopremanje vode u rezervoar može biti sa postojećeg javnog vodovodnog sistema Visoko, da se angažuje novo izvoriste i zahvatanje podzemnih voda iz odgovarajućih bunarskih bušotina (nove bunarske bušotine) ili eventualno putem cisterni.

Kapacitete i proračun planiranih elemenata vodovodnog sistema (sekundarne vodovodne mreže) treba uraditi u skladu sa sljedećim planskim elementima:

- Broj korisnika sa vodovodnog sistema N
- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku q_{sp}
- koeficijent dnevne neravnomjernosti k_{dn}
- koeficijent časovne neravnomjernosti k_c

Ako se usvoji broj budućih korisnika u obuhvatu plana $N=600$ stanovnika, specifična potrošnja vode 250 l po stanovniku na dan, koeficijent dnevne neravnomjernosti $k_d=1,1$, koeficijent satne neravnomjernosti $k_s=1,3$, procijenjene potrebne količine vode iznose:

Srednja dnevna potrošnja:

$$Q_{sr}=600 \times 250 / 86400 = 1,74 \text{ l/s}$$

Maksimalna dnevna potrošnja

$$Q_{dn \text{ maks}} = 1,74 \times 1,1 = 1,91 \text{ l/s}$$

Maksimalna satna potrošnja

$$Q_{sat \text{ maks}} = 1,74 \times 1,1 \times 1,3 = 2,50 \text{ l/s}$$

Količina vode za požar za naselja
(gradskog tipa) do 5000 stanovnika
iznosi 10 l/s.

Kanalizacija

Odvođenje otpadnih i oborinskih voda sa područja obuhvata plana će se vršiti javnim kanalizacionim U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja ovog područja, predviđa se separadni (razdjelni) sistem prikupljanja i odvođenja upotrebljenih i oborinskih voda i odvođenje na postrojenje za prečišćavanje.

Kao privremeno (prelazno) rješenje, dok se ne izgradi javna kanalizacija, (kao i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda) može se prihvatiti rješenje da se tretman otpadnih voda vrši za pojedinačne objekte na lokalnim postrojenjima (septičke jame, sabirne jame ili prefabrikovani septički uređaji).

Moguća je varijanta izgradnje sekundarne kanalizacione mreže i lokalnoga postrojenja za tretman sanitarnih otpadnih voda.

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

- planirani broj stanovnika koji je priključen na vodovodnu mrežu (sračunato pomoću odgovarajuće slivne površine i srednje gustine naseljenosti u obuhvatu plana)
- specifična potrošnja vode za period planiranja (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda)
- koeficijent dnevne neravnomjernosti
- koeficijent časovne neravnomjernosti.

Površinske vode od padavina prikupiti odgovarajućim slivnicima, kanalizacionim kolektorima te nakon odgovarajućeg tretmana (izdvajanja krutih tvari u odgovarajućim taložnicama, izdvajane eventualnih ulja u odgovarajućim separatorima) upustiti u odgovarajuće recipijente (vodotok Kraljušticu).

Za proračun količina oborinskih voda planski elementi su:

- odgovarajuće pripadajuće slivne površine
- odgovarajući pripadajući koeficijenti oticanja
- intenzitet padavina (min. dvogodišnjeg povratnog perioda, 15-o minutnog trajanja).

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da prečnik uličnih fekalnih kolektora ne može biti manji od Ø250 mm, dok se profil uličnih oborinskih kolektora ne preporučuje profila manjeg od 300 mm.

Otpadne vode treba da ispunjavaju uslove koji su definisani Uredbom o uslovima ispuštanja otpadnih voda u prirodne recipijente i sisteme javne kanalizacije (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine br. 4/12).

Do izgradnje planirane kanalizacione mreže i njenog spoja na centralni kanalizacioni sistem, predviđena je izgradnja uređaja za tretman otpadnih voda, nakon čega će se ista upoštatiti u vodotok Kraljuštica u neposrednoj blizini. Grafičkim prilogom je data orijentaciona pozicija uređaja za tretman otpadnih voda i separatora ulja, te se u zavisnosti od tehničkih rješenja u momentu izrade tehničke dokumentacije njihova pozicija može promijeniti.

3.3. Elektroenergetika

U narednom periodu, planira se postepeni prelazak na 20 kV-ni naponski nivo, što znači da će se napojna trafostanica rekonstruisati ugradnjom transformatora prenosnog odnosa x kV /20 kV.

Za transformaciju napona 20(10)/0,4 kV/kV i distribuciju 900 kVA električne energije potrebno je instalirati dvije nove distributivne tipske montažno - betonske transformatorske stanice (MBTS) 10/(20)/0,4 kV, 630 kVA.

Za planirane transformatorske stanice potrebno je obezbijediti parcele od $42 m^2$ ($7m \times 6m$) sa lakim prilazom.

Transformatorske stanice graditi kao slobodnostojeće objekte, projektovane tako da se arhitektonsko rješenje objekata uklopi u okolni prostor, kao što je prikazano na grafičkom prilogu elaborata.

U grafičkom prilogu su prikazane lokacije za planirane transformatorske stanice. Tačne pozicije istih zavisice od dinamike planirane

gradnje u pojedinim zonama i detaljno će se rješavati planskim dokumentima nižeg reda.

Planirano je da sve distributivne trafostanice budu povezane u zatvoreni srednjenaponski prsten srednjenaponskim kablovima, čime će se omogućiti dvostrano napajanje, a u skladu sa daljim razvojem SN mreže i planovima nadležne elektrodistribucije.

Sva oprema u novim trafostanicama mora biti isključivo za ugradnju na naponski nivo 20 kV. U nove trafo stanice ugrađivati isključivo srednjenaponske blokove izolovane SF6 gasom (RMU), sa brojem vodnih i trafo ćelija prema elektroenergetskoj saglasnosti, i sa mogućnošću ugradnje u RMU na licu mjesta opreme za daljinsko upravljanje trafostanicama, odnosno integracije u SCADA sistem.

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

Niskonaponski razvod

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

Rasvjeta

Rasvjetu u obuhvatu izvesti u skladu sa JU standardima i preporukama za osvjjetljenje. Osvjetljenje saobraćajnica izvesti svjetilkama natrij-visoki pritisak ili metal-halogenim svjetilkama na čeličnim stubovima zaštićenim od korozije vrućim cinčanjem ili bojenjem.

Napajanje rasvjete izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima iz najbliže trafostanice.

3.4. Telekomunikacije

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata, izgradnjom novih individualnih stambenih i poslovnih objekata, doći će do

potrebe za izgradnjom odgovarajuće telekomunikacione infrastrukture.

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

Poštujući normativ obezbjeđenja telefonskih priključaka prosječno 1,5 po stanu i jedan po poslovnom prostoru, za predmetni obuhvat, po procjeni, potrebno je planirati oko 250 direktnih telefonskih priključaka – brojeva.

Za predmetni obuhvat potrebno je instalirati istureni stepen (ATC), kapaciteta oko 250 brojeva, u prizemlju nekog od poslovnih objekata, što je potrebno usaglasiti sa uslovima koje propiše "BH Telekom" (nadležne službe BH Telekoma) u svojoj saglasnosti.

Duž glavnih saobraćajnica potrebno je izgraditi TT kanalizaciju u koju će se polagati dvije ili četiri plastične cijevi PVC Ø110mm za telefonske kablove i dvije PVC Ø50mm, po mogućnosti različitih boja, za kablovsku televiziju i informacijski sistem.

Svođenje i priključenje planirane infrastrukture iz oblasti telekomunikacija na postojeću infrastrukturu moguće je izvesti izgradnjom TT spoja sa najbližom TT kanalizacijom u okruženju.

U samom obuhvatu, do svakog stambenog, odnosno poslovnog objekta, izgradiće se sekundarna TT kanalizacija, u koju će se, prema dinamici realizacije plana, polagati razvodna TT mreža.

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.

Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture

Za planiranje telekomunikacione (TT) infrastrukture, na području gdje se

regulacionim planom predviđa izgradnja ili rekonstrukcija stambenih, poslovnih ili objekata druge namjene, potrebno se pridržavati dolje navedenih opštih uslova za telekomunikacionu infrastrukturu.

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

- Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TT infrastrukture date u regulacionom planu. Ukoliko je to postojeća TT infrastruktura (okno kablovske kanalizacije ili kablovski razdjelnik), od planiranog objekta do iste treba predvidjeti dovođenje minimalno dvije PE cijevi Ø50mm.

U slučaju da je najbliža tačka TT infrastrukture planirana (nije izgrađena), treba prvo predvidjeti izgradnju planirane TT infrastrukture (najčešće kablovske kanalizacije) do prvog postojećeg TT objekta (najčešće okna kablovske kanalizacije), a zatim dovođenje prethodno pomenutih PE cijevi.

Na ravnim dionicama trase dužine preko 120m, ili mjestima na kojima trasa ima značajne lomove treba planirati ugradnju betonskih mini kablovskih okana. Okna se ugrađuju da bi se u PE cijevi mogli uvući TK kablovi.

- Pri izradi projektne dokumentacije, kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak objekata na TK infrastrukturu preporučuje se saradnja sa "BH Telekom"-om.

Prilikom planiranja i projektovanja izgradnje ili adaptacije stambenih objekata treba predvidjeti minimalno dvije parice za svaku stambenu jedinicu. Unutrašnju instalaciju raditi sa propisanim kablovima i uvlačiti

fleksibilne cijevi dovoljnog presjeka za eventualno naknadno proširenje. Instalacione kablove završavati u izvodnim ormarima na regletama LSA tipa, a izvodne ormare locirati na mjestima pogodnim za eksploataciju.

- Od izvodnih ormara do mjesta planiranog za priključak TK instalacije (lokacija u zelenoj površini ili trotoaru izvan objekta) treba položiti cijevi kroz koje se mogu uvući TK kablovi. Najpovoljnije bi bilo kada bi to bile dvije PE cijevi Ø50mm. Pomenute cijevi treba završiti u betonskom oknu. Isto vrijedi i za poslovne ili objekte druge namjene, s tim da kapacitet untrašnje instalacije određuje investitor prema namjeni objekta.

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 informacijski sistem i sl. Gradska mreža mora prihvatiti korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu, potrebno je planirati izgradnju infrastrukture za kablovsku televiziju.

Mrežu planirati tako da se stvore mogućnosti priključenja i na vangradska područja.

3.5. Toplifikacija

Planirane objekte, u obuhvatu Plana, toplotnom energijom snabdijevati iz individualnih toplotnih izvora.

U cilju toga, potrebno je, u sklopu planiranih objekata predvidjeti prostorije za smještaj toplotnih kotlova (kotlovnica), a kao energent se može koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo.

Ostavlja se mogućnost zagrijavanja objekata iz rejonskih kotlovnica ako se pojavi interes da više investitora gradi zajedničku rejonsku kotlovnicu ili iz jedne toplane („proizvodnja“ samo toplotne energije) ili energane

(kombinovana proizvodnja električne i korisne toplotne energije, kogeneracija).

Toplotni konzum planiranih objekata

Prilikom definisanja toplotnog konzuma, u ovoj fazi rada, izračunava se potrebna količina topline na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka. Tako procijenjen toplotni konzum planiranih objekata, bez zagrijavanja tople potrošne vode, iznosi 2 MW.

Uslovi za toplifikaciju

Kotlovnice

Predviđeno je zagrijavanje korišćenjem toplotnih kotlova u kojem se kao energent može koristiti čvrsto tečno ili gasovito gorivo:

- kotlovnice smjestiti u objektima potrošača;
- u kotlovnicama instalirati toplotne kotlove;
- temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- gorivo: čvrsto biomasa (sječka, piljevina, pelet, drvo, ...), tečno ili gasovito;
- skladištenje goriva:
 - u varijanti čvrstog goriva u objektima, pomoćnim objektima ili podzemnim bunkerima pored objekata;
 - u varijanti tečnog u podzemnom rezervoaru ili ako nema uslova za podzemno skladištenje u sastavu kotlovnice odnosno uz kotlovnicu ali u tom slučaju kotlovnice od prostora skladišta mora biti odvojen vatrootpornim zidom i vratima na visini iznad nivoa izliva;
 - ili gasovitog goriva u podzemnom rezervoaru;

Lokaciju rezervoara, ako se investitor opredjeli za tečno ili gasovito gorivo, određuje projektant uz prethodno pribavljanje saglasnosti na lokaciju rezervoara od nadležnog odjeljenja za poslove zaštite od požara.

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- Temperaturni režim rada mreže u toku grijanja 90/70°C ili niži;
- Sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije odrediće projektant u saradnji sa investitorom zavisno od namjene pojedinih prostora.

U cilju korišćenja hidrogeoloških potencijala obuhvaćenog područja, ostavlja se mogućnost korišćenja toplotnih pumpi voda-voda za zagrijavanje i hlađenje prostorija planiranih 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 tehnno-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 isporučioce električne energije.

4. Životna sredina

Zaštita vazduha

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

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

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

U fazi kako stvaranja koncepta tako i 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.

Zaštita voda

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

Jedna buduća urbana sredina kao što plan predviđa, zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

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

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

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana neophodno je sprovesti prema lokalnom Opštinskom planu koji se odnosi za uklanjanje

otpada kao i planu odvoza lokalne komunalne organizacije.

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada planira se postavljanje odgovarajućih posuda (hajfiša) zapremine 120 litara u dijelovima individualnog stanovanja i resort naselja sa povremenim boravkom korisnika, dok se u stambenim blokovima predviđa postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijedene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima. Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice.

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

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

5. Sistem zelenih površina

Osnovni planski elementi vezani za oblast sistema zelenih površina, predstavljeni su kroz formiranje kvalitetnog zaštitnog pojasa, podizanju bogatih drvorednih pravaca, kao i podizanje grupacija dendrofonda, u okviru slobodnih zelenih površina.

Pregled planskih rješenja je prikazan prema sljedećim kategorijama zelenih površina:

- Javne zelene površine i linijsko zelenilo uz saobraćajnice;
- Privatne zelene površine – dvorišta i okućnice;
- Parkovsko zelenilo (uređene rekreativne površine i izletišta).
- Zelene površine ograničenog korištenja (površine na parcelama hotela, akva parka I poslovnih objekata)

- Zelene površine specijalne namjene (zasadi ljekovitog bilja i voćnjaci);

U ovu kategoriju zelenila svrstani su svi elementi zelene matrice koji se nalaze na javnim površinama i kao takvi su dostupni za korišćenje svim građanima. Uređenje ovih površina je potrebno sprovesti kroz podizanje drvoreda.

Drvoredi

Podizanje drvoreda je predviđeno u zelenim trakama uz saobraćajnice, a prema rasporedu prikazanom na grafičkom prilogu. Uz parking prostore takođe je predviđeno podizanje drvoreda.

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.

U kompozicionom smislu, drvoredi predstavljaju kostur u sistemu zelenila jer povezuju sve kategorije zelenih površina. Pri izboru vrsta, za formiranje drvoreda, 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 drvoreda će biti određeni kroz izradu dokumentacije nižeg reda i isti su zavisni od odabrane vrste drveća.

Grupacije dendrofonda

Podizanje grupacija dendrofonda je predviđeno na svim slobodnim javnim i drugim zelenim površinama, pri čemu ova kategorija zelenila pokraj sanitarno-higijenske ima i veliki ambijentalni značaj za cijeli prostor.

Kod formiranja ovih nasada potrebno je težiti da listopadno drveće preovlađuje u odnosu 3:1. Radi boljeg održavanja, drveće je bolje skoncentrisati u grupe, a pri izboru vrsta potrebno je voditi računa o bioekološkim zahtjevima istih.

Parkovske površine

Na parcelama na kojima se planiraju nove parkovske i druge uređene javne zelene površine, biološka komponenta treba da je zastupljena kroz visokoatraktivne vrste, sve tri vegetacione etaže. Pored toga, u okviru tih

parcela, treba predvidjeti različite vrtno - arhitektonske elemente, koji su u skladu sa tematikom parka.

Zadržavajući postojeće kvalitetno drveće, na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

U zonama objekata za povremeni boravak „resort naselja— treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz obezbjeđenje predbašti, a na udaljenijim dijelovima parcele formirati, po mogućnosti, voćnjake.

Koncept ozelenjavanja, osim estetsko – psihološke, treba da obezbijedi i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd. Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko – dekorativnu, već i zaštitno – sanitarni karakter.

6. Plan parcelacije

U okviru grafičkog priloga broj 3.VII. Plan parcelacije, prikazan je tretman građevinskih parcela koje su numerisane i definisane površinama, koordinatama tačaka i dužinama frontova. U toku izrade Plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela, u obimu u kojem je to bilo moguće.

Građevinska parcela je površine i oblika koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana.

Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

Građevinske parcele, oslanjajući se na vlasničku strukturu, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, mogu se spajati u urbanističke cjeline, na način kako je to regulisano važećim odredbama i propisima, pri čemu se ne smije remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih u odnosu na regulacione linije.

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za ovu vrstu namjena.

Svaka parcela mora imati mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti. Planom je definisan pristup parcelama, na način da je moguć sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta u minimalnoj širini od 3,0 m, odnosno prema grafičkim prilogima Plana.

7. Plan građevinskih i regulacionih linija

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 3.VI. (Plan građevinskih i regulacionih linija), kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže. Rastojanje između regulacionih linija utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 3.VI. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je Planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi minimalno 3,0 m.

Pozicija i odstojanje građevinske linije od bočnih granica parcele iznosi min. 3,0 m.

Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, Planom je dat prijedlog arhitektonskih masa. Može se dozvoliti drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine, uz obavezno poštivanje regulacionih i građevinskih linija, te urbanističkih koeficijenata za pojedine zone. Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na

predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu Plana, odobrava nadležna općinska služba za urbanizam, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina.

8. Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima

U toku sprovođenja Plana, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjnom sposobnošću kretanja, koja koriste tehnička i ortopedska pomagala, a sve u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

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

Javna parkirališta i garaže trebaju imati najmanje 5% obezbjeđenih parking mjesta od ukupnog broja, koja su namijenjena licima sa umanjnom sposobnošću kretanja.

Površina parking mjesta mora biti 5,0x3,0 m, povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.

Svi trgovi, ulice, staze, te ostale površine namijenjene kretanju pješaka, moraju biti međusobno povezane, sa minimalnom širinom staze od 1,2 m, a na mjestima gdje se invalidska kolica mimoilaze, sa širinom od 1,8 m. Na pješačkim prelazima, rubnik mora biti iskošen, sa minimalnom širinom od 1,0 m.

9. Mjere energetske efikasnosti

Imajući u vidu neracionalno korišćenje toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njenu neracionalnu proizvodnju, u ovoj oblasti se predviđaju sljedeće mjere energetske efikasnosti:

- Izgradnja novih i modernizacija i rekonstrukcija postojećih objekata i sistema:
 - Izgradnja centralnog sistema snabdijevanja toplotnom energijom, sa

primjenom energetske efikasne rješenja,

- Rješavanje termoizolacije postojećih objekata, kako bi se prosječna specifična potrošnja energije za grijanje objekata približila potrošnji u savremenim objektima, kakvi se danas grade u evropskim zemljama.

Ta potrošnja ne prelazi 70 kWh/god./m², sa težnjim ka kontinuiranom smanjivanju.

- Stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih izvora energije, na osnovu konkurentnosti cijene, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energijama.
- Što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca, biomase i sl.).

10. Planirani bilansi i parametri

U okviru Planom obuhvaćenog prostora, na bazi planskih rješenja iskazani su sljedeći urbanistički parametri:

Površina obuhvata	20,72 ha
BGP postojećih stambenih objekata	920 m²
BGP objekata predviđenih za rušenje	380 m ²
Površina pod postojećim objektima	500 m ²
Površina pod planiranim objektima	13 000 m ²
BGP planiranih objekata	34 500 m²
- Stambena domaćinstva	540 m ²
- Stambeni resort objekti	21 200 m ²
- Stambeno-poslovni objekti (2240+450+200)	2520 m ²
- Poslovni objekti	2850 m ²
- Hotel sa zatvorenim bazenom	5640 m ²
- Akva park sa pratećim objektima	1300 m ²
- Vjerski objekat	400 m ²
BGP svih objekata u obuhvatu plana (stanje – rušenje + plan)	34 950 m²
Koeficijent izgrađenosti (odnos ukupne bruto-građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine obuhvata na kom se planira izgradnja)	0,16
Koeficijent zauzetosti (odnos tlocrtne površine prizemlja svih objekata na razmatranom obuhvatu i ukupne površine obuhvata)	0,07

11. Orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

UVOD

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

U skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta (Službene novine FBiH, 2/06, 72/07, 32/08) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, 63/04, 50/07) utvrđuju se Orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta) na osnovu elemenata (idejnih rješenja) iz Regulacionog plana za predmetni obuhvat.

OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

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

Na bazi ovako definisanih ciljeva izrade i donošenja Programa, odgovarajući organi opštine mogu definisati strategiju i donositi

odgovarajuće investicione odluke vezano za izgradnju i uređenje građevinskog zemljišta, uključujući i modalitete izgradnje, odnosno modalitete finansiranja izgradnje.

PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

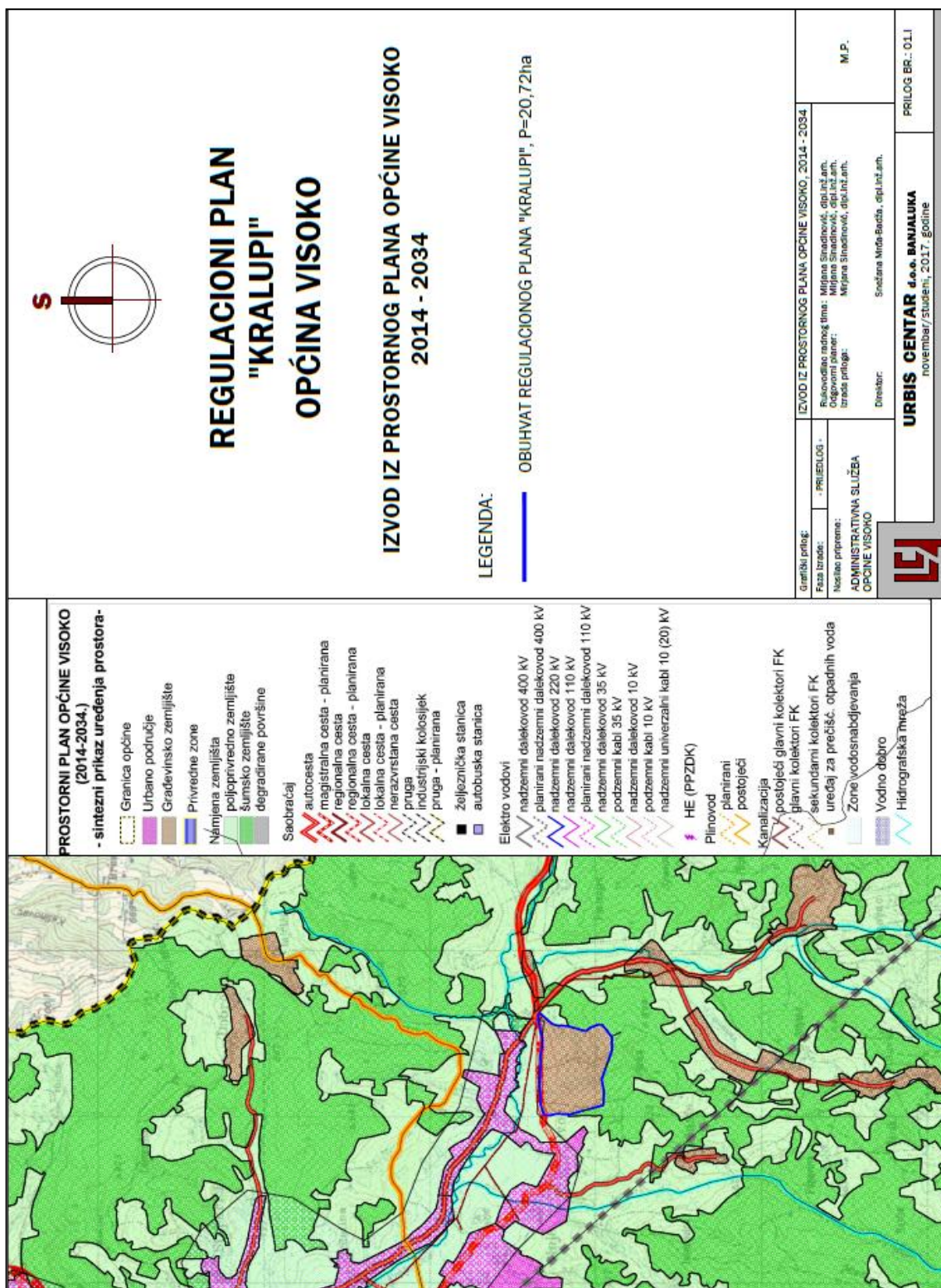
U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumijevajući izradu geodetskih podloga, urbanističko-planske dokumentacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne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

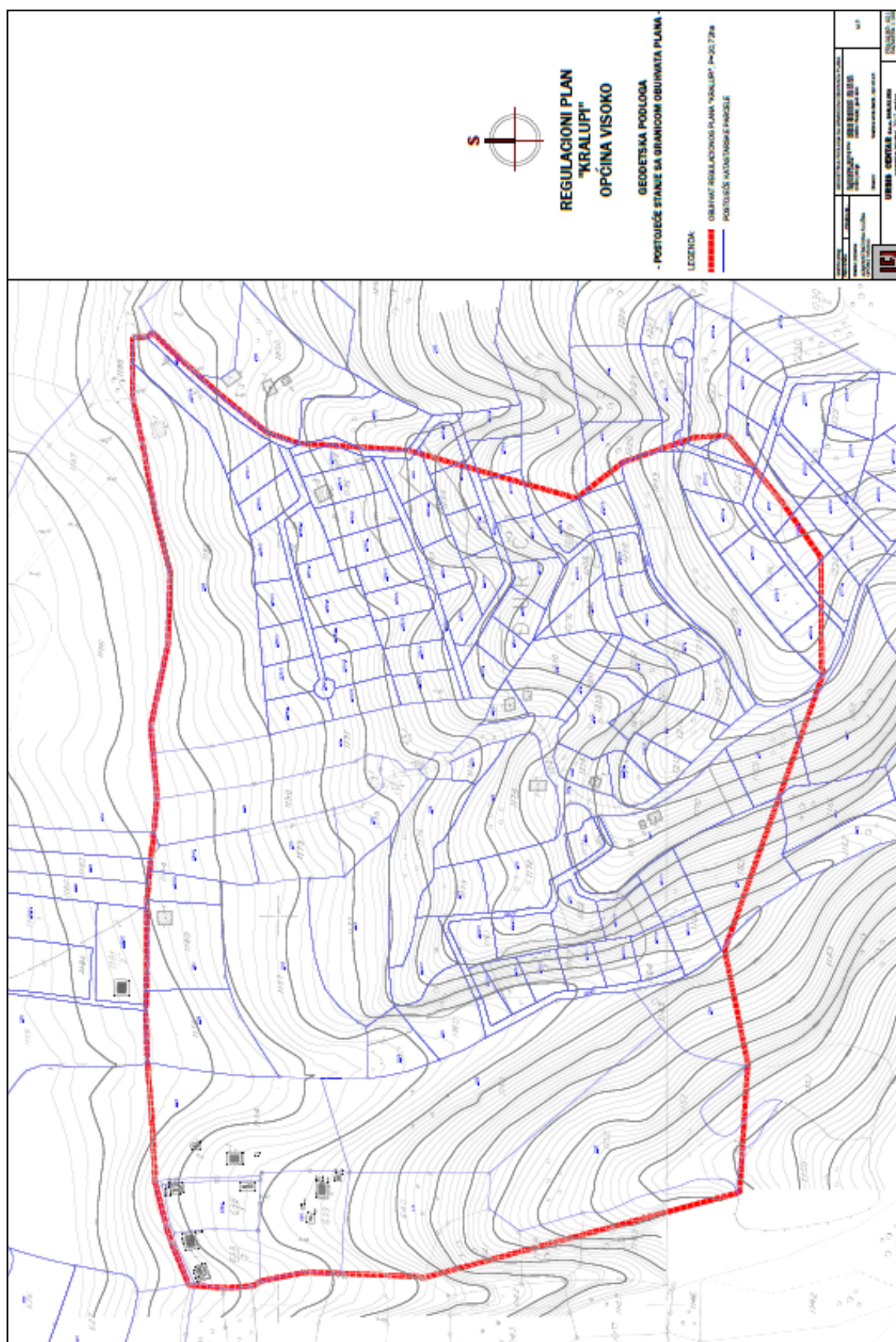
Kako je već realizovan dio ovih aktivnosti, sva postojeća dokumentacija koja se odnosi na pripremanje građevinskog zemljišta čini sastavni dio ovih troškova.

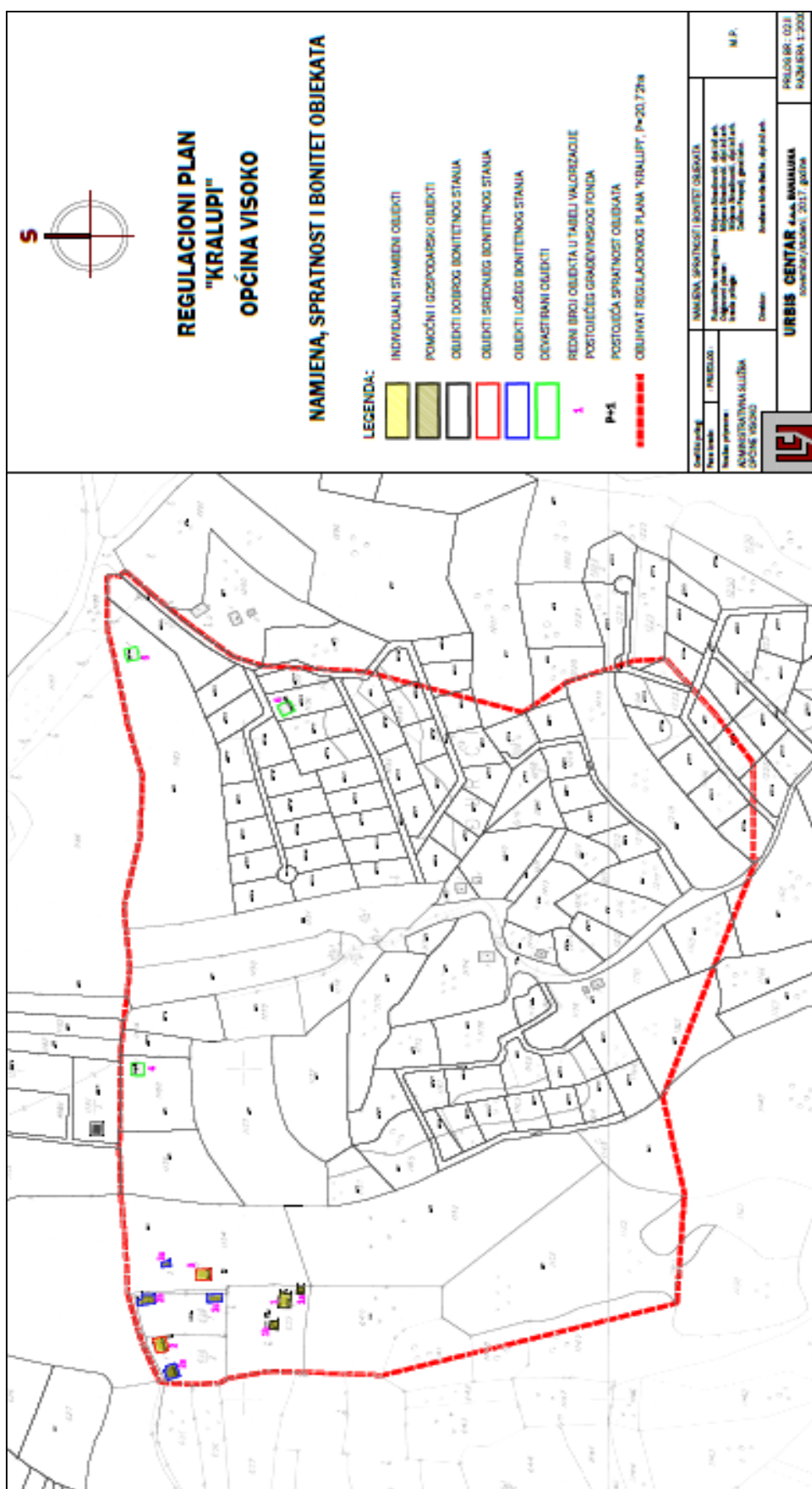
- Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinarni i visoko koordinisan pristup. Svaki drugi pristup neće dati ni očekivane finansijske efekte, ni korektna tehnička i druga rješenja.
- Troškovi uređenja građevinskog zemljišta urađeni su na osnovu elemenata iz predmetnog Regulacionog plana i idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, javnih parking garaža i hortikulturnog uređenja. Zbog toga visinu investicionih ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta i prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba prihvatiti sa mogućom tolerancijom od $\pm 10\%$.
- Navedeni troškovi u cjelini predstavljaju osnov za odgovarajuće procjene za investicione odluke u procesu izgradnje, posebno sa stanovišta definisanja modaliteta izgradnje i, posebno, modaliteta finansiranja izgradnje.
- Odgovarajuće stručne službe, u slučaju intenziviranja izgradnje, moraju se adekvatno organizovati na jedan od načina – formirati vlastiti stručni operativni tim koji će voditi,

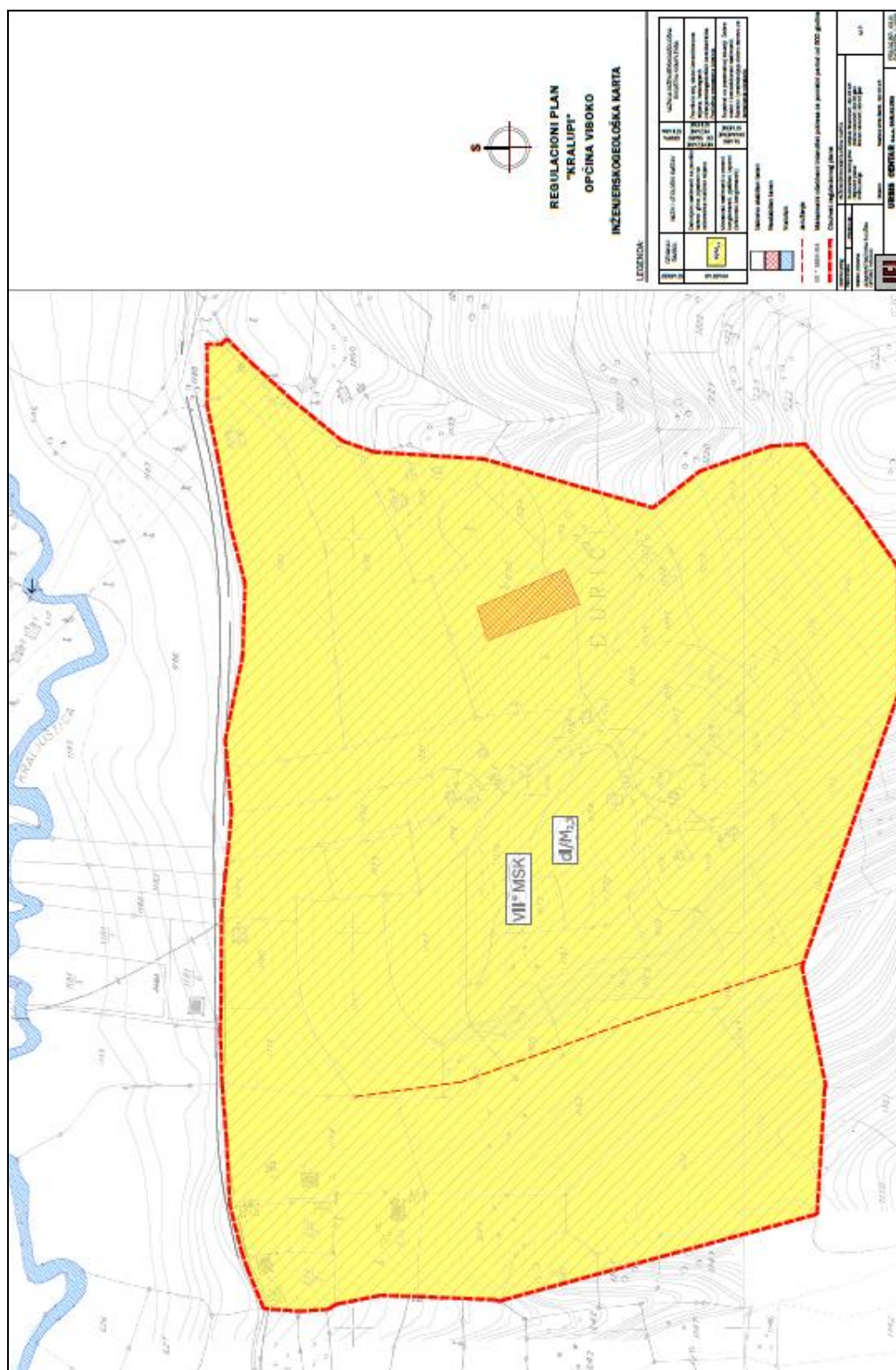
koordinisati i sinhronizovati sve aktivnosti na izgradnji i uređenju građevinskog zemljišta, ili te poslove, na odgovarajući način, povjeriti kvalifikovanoj i licenciranoj instituciji – preduzeću. Drugačiji pristup će dati lošije tj. slabe rezultate.

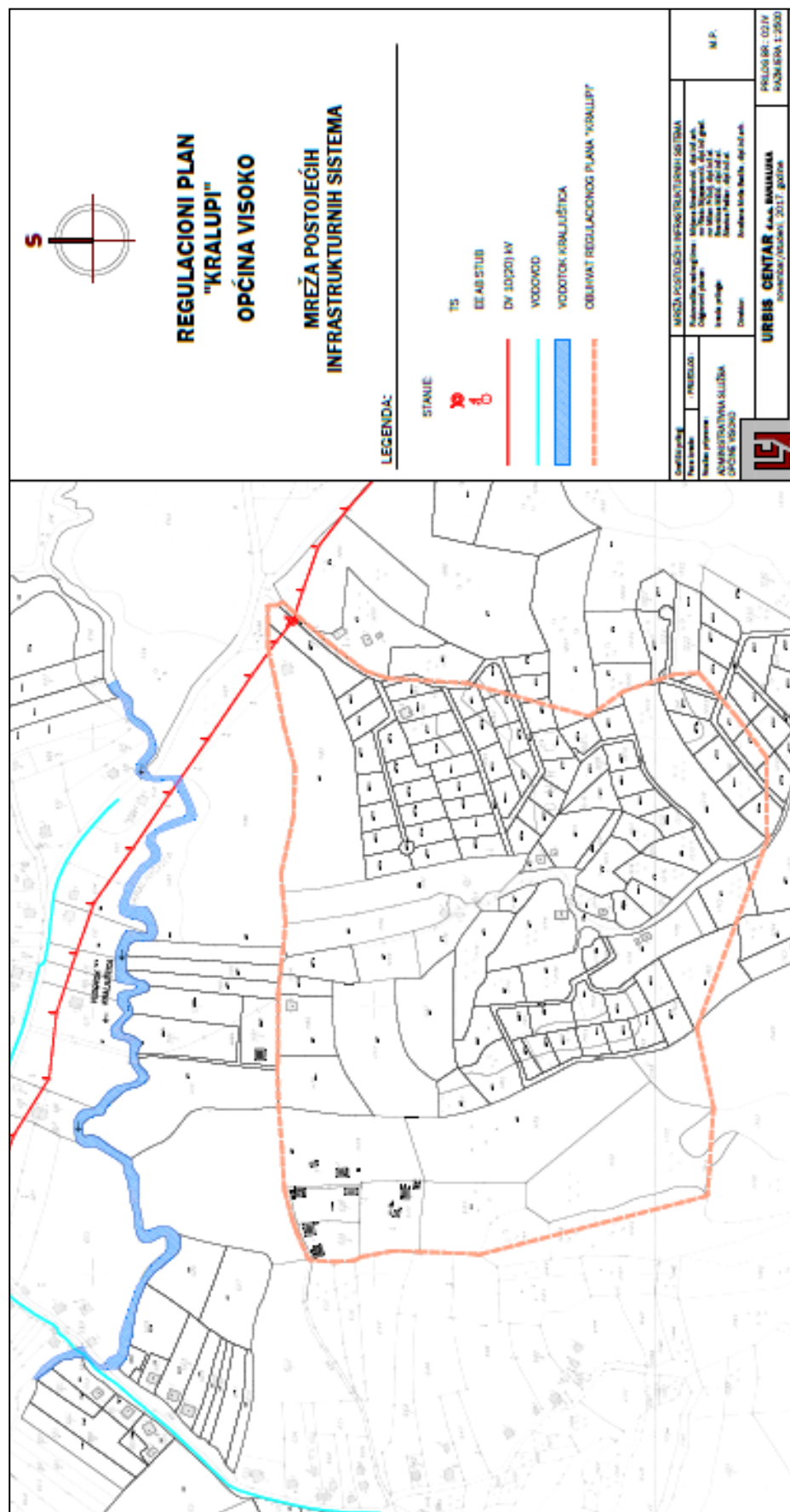
GRAFIČKI PRILOZI

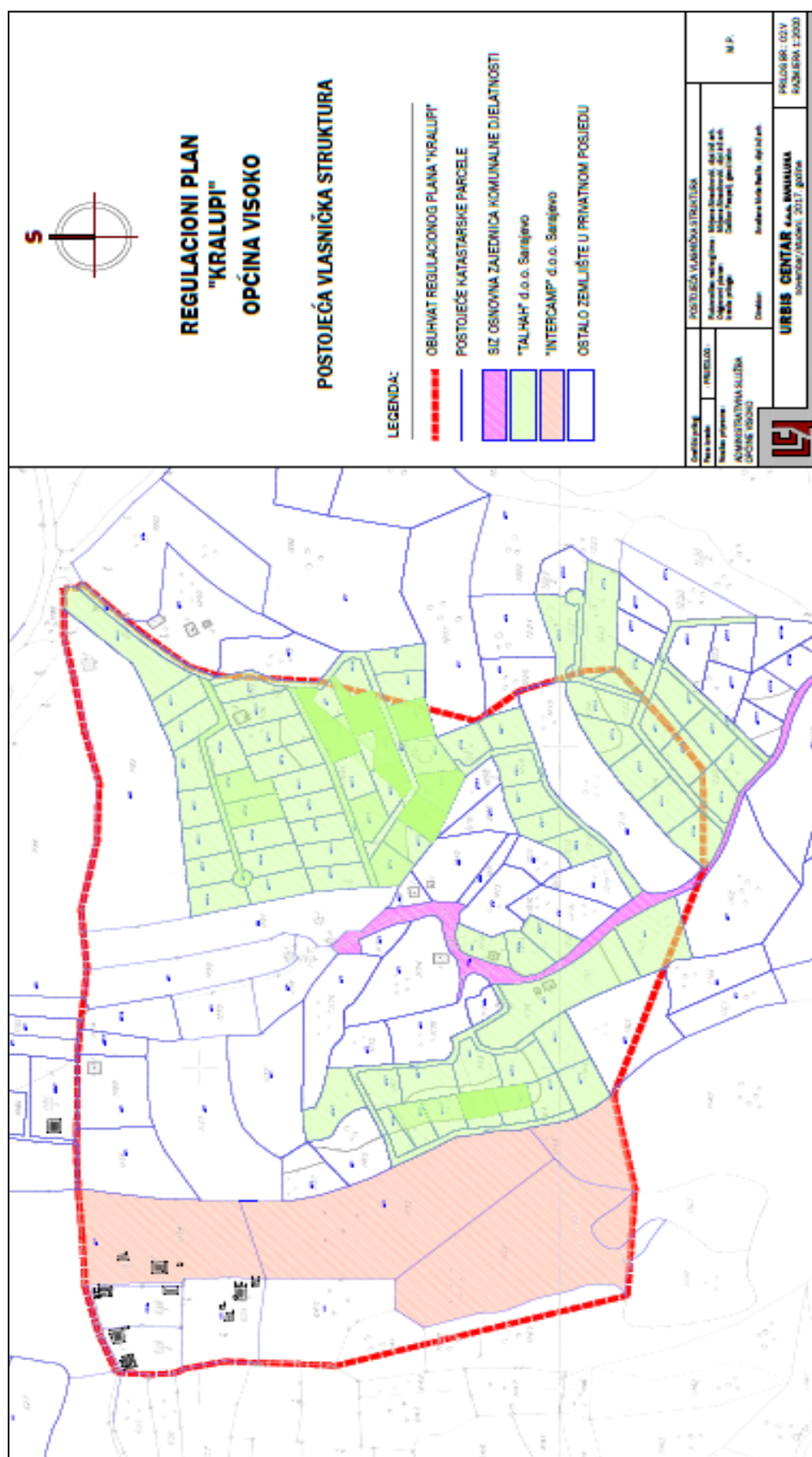


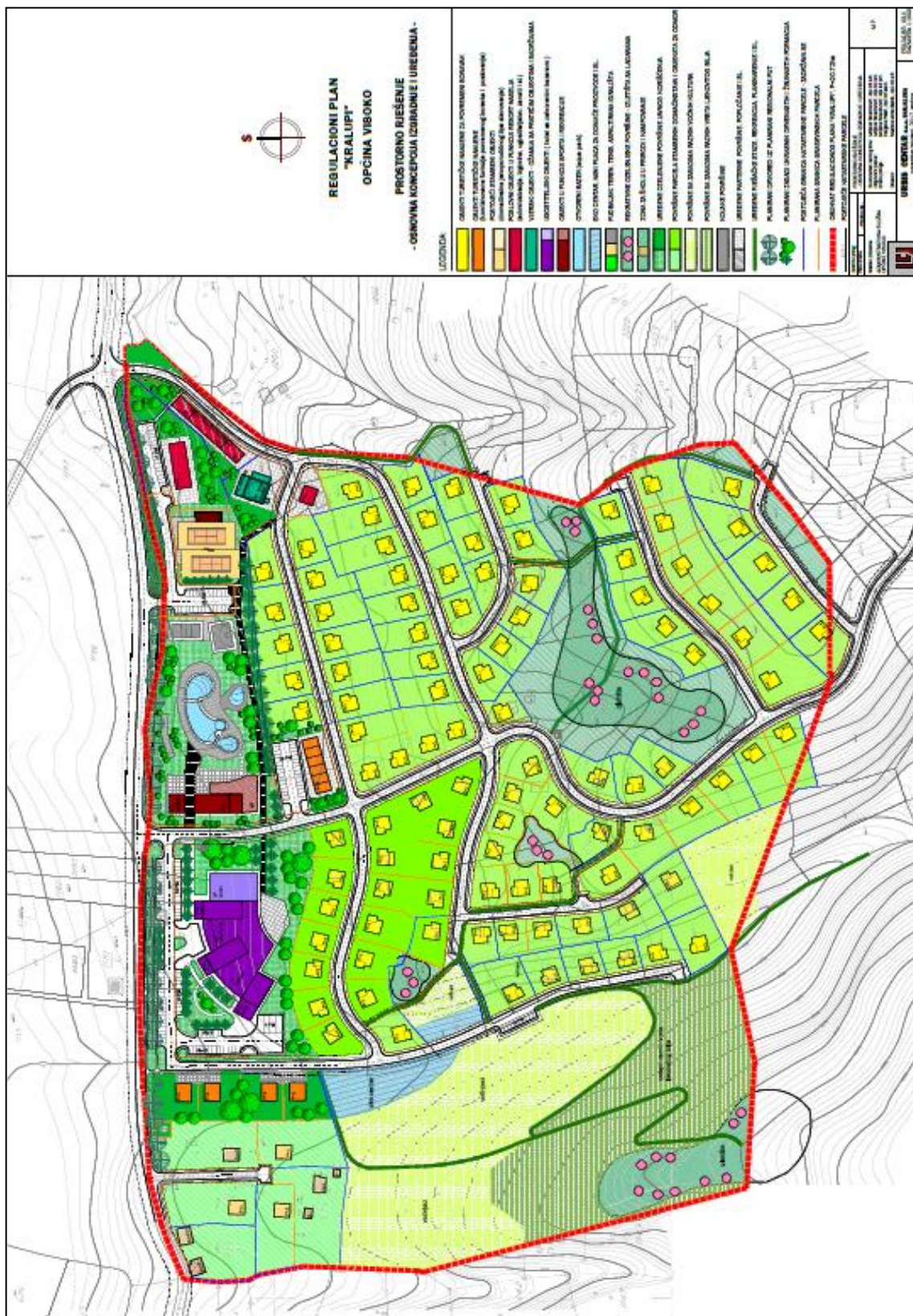


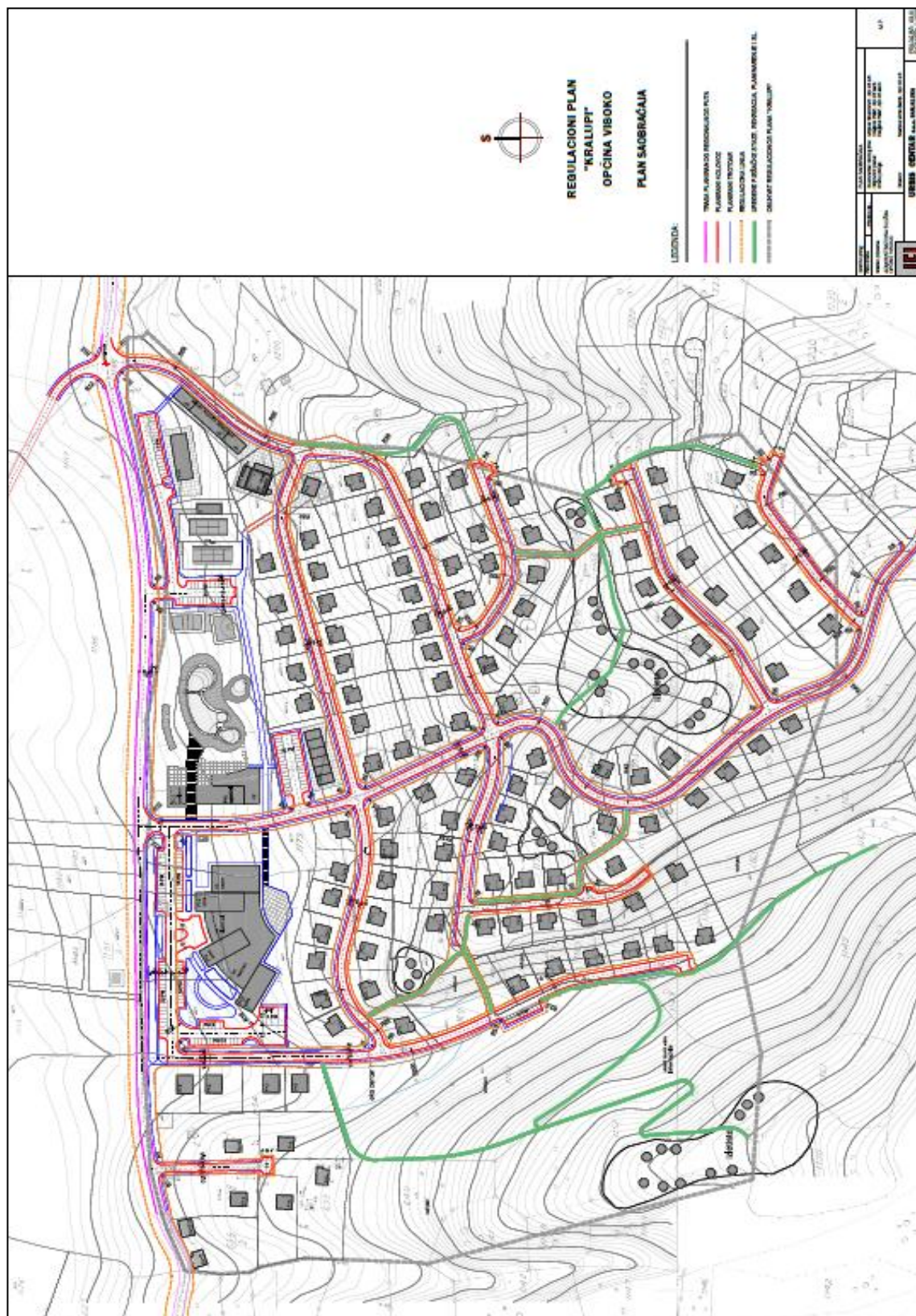


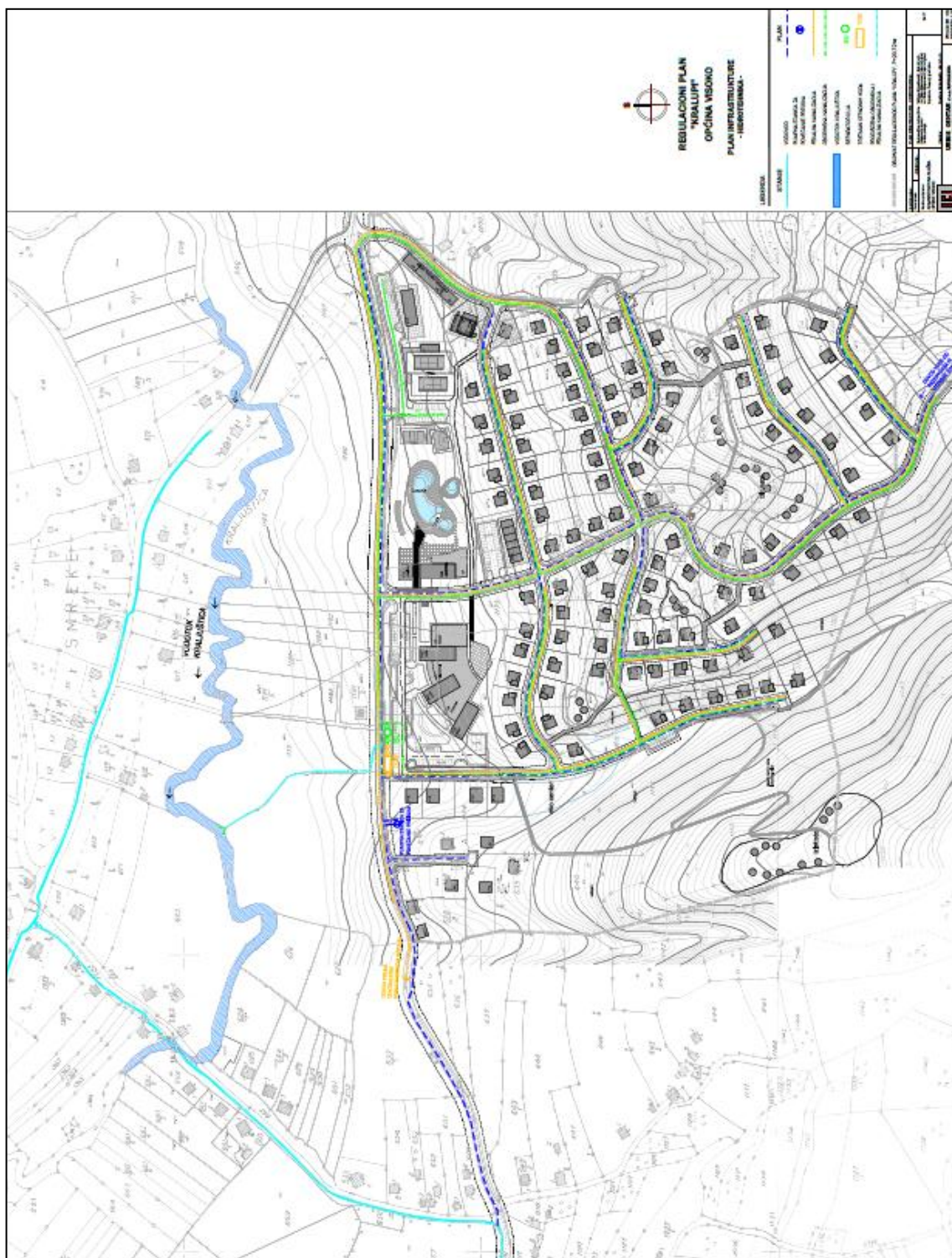


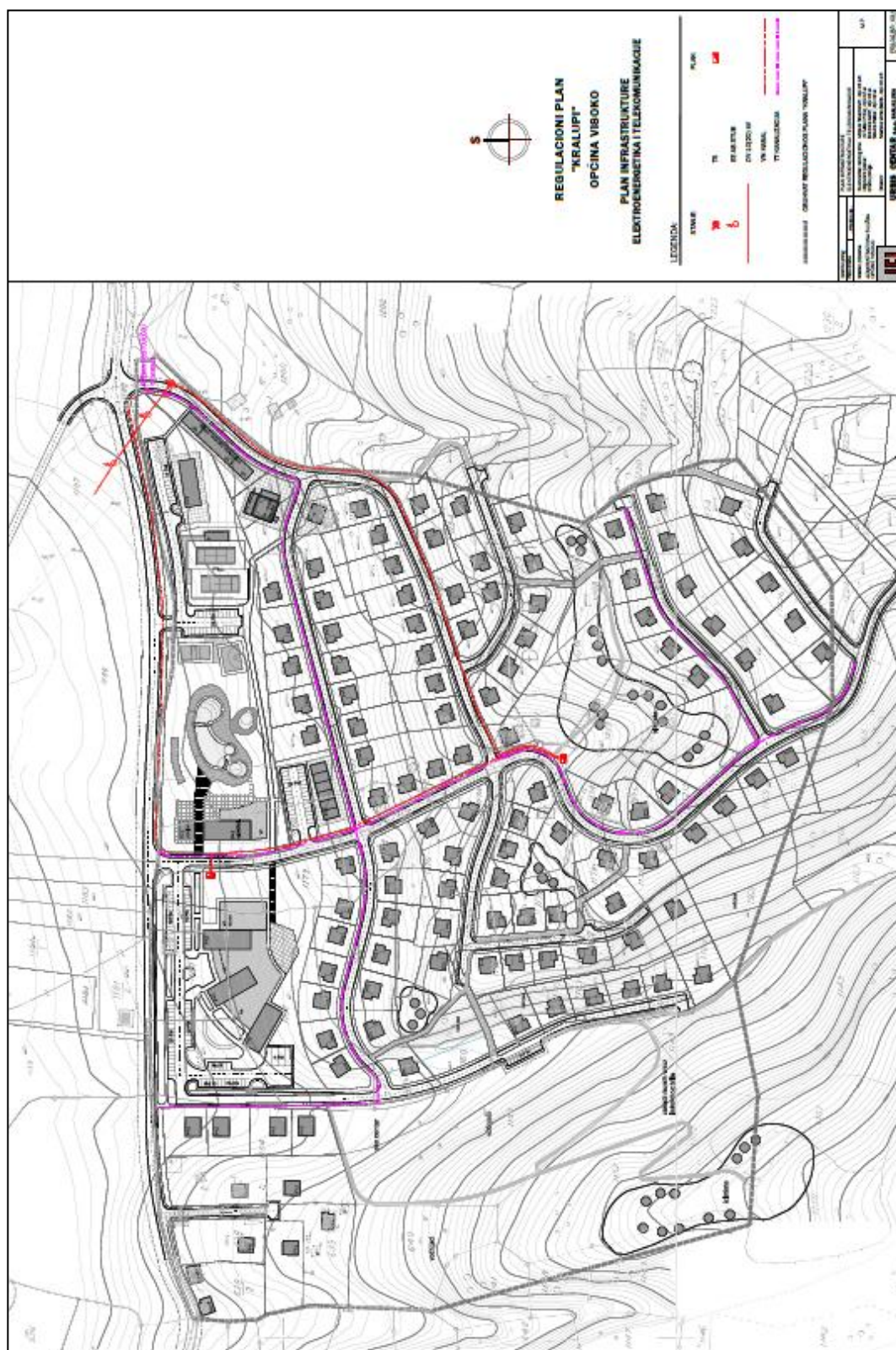


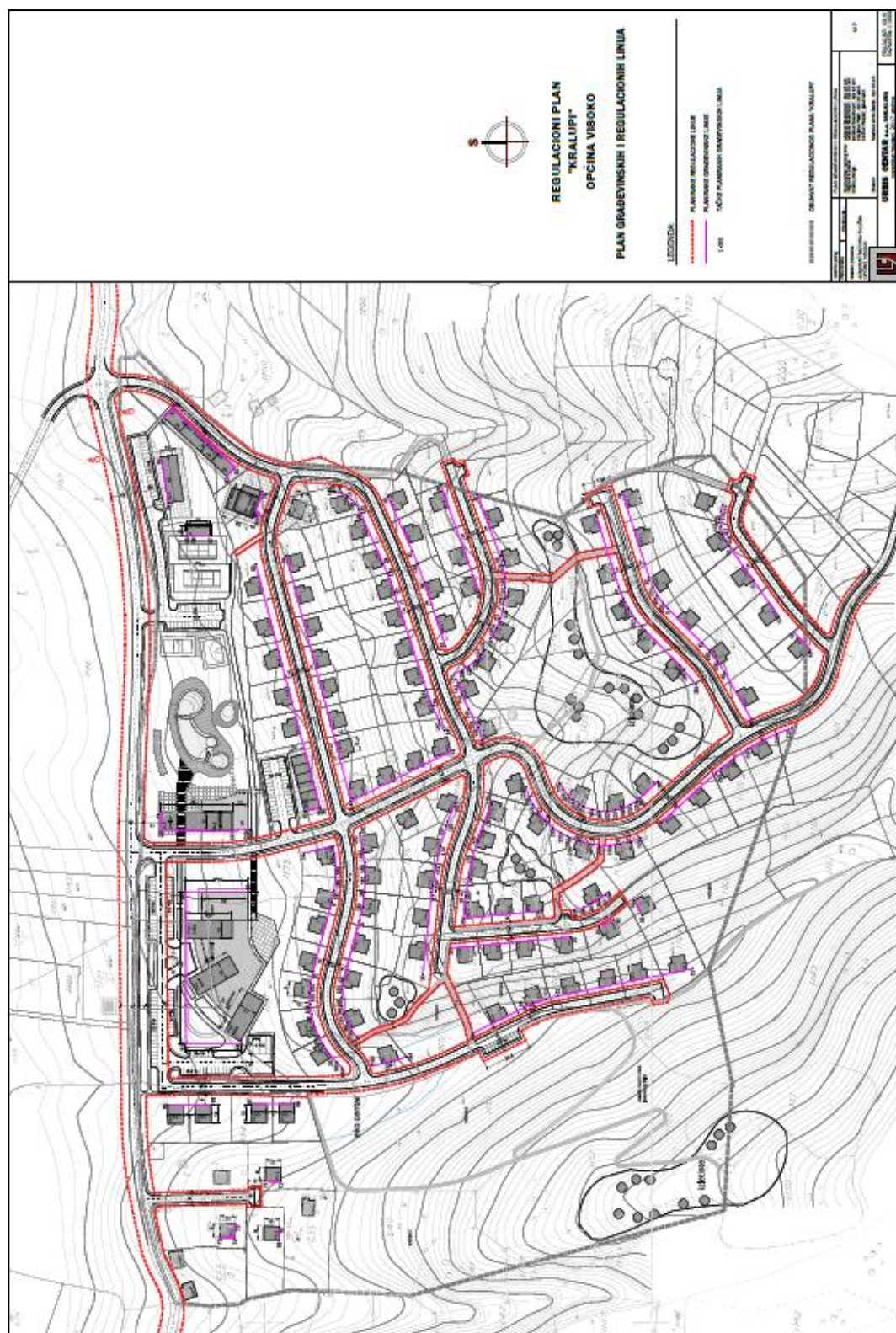


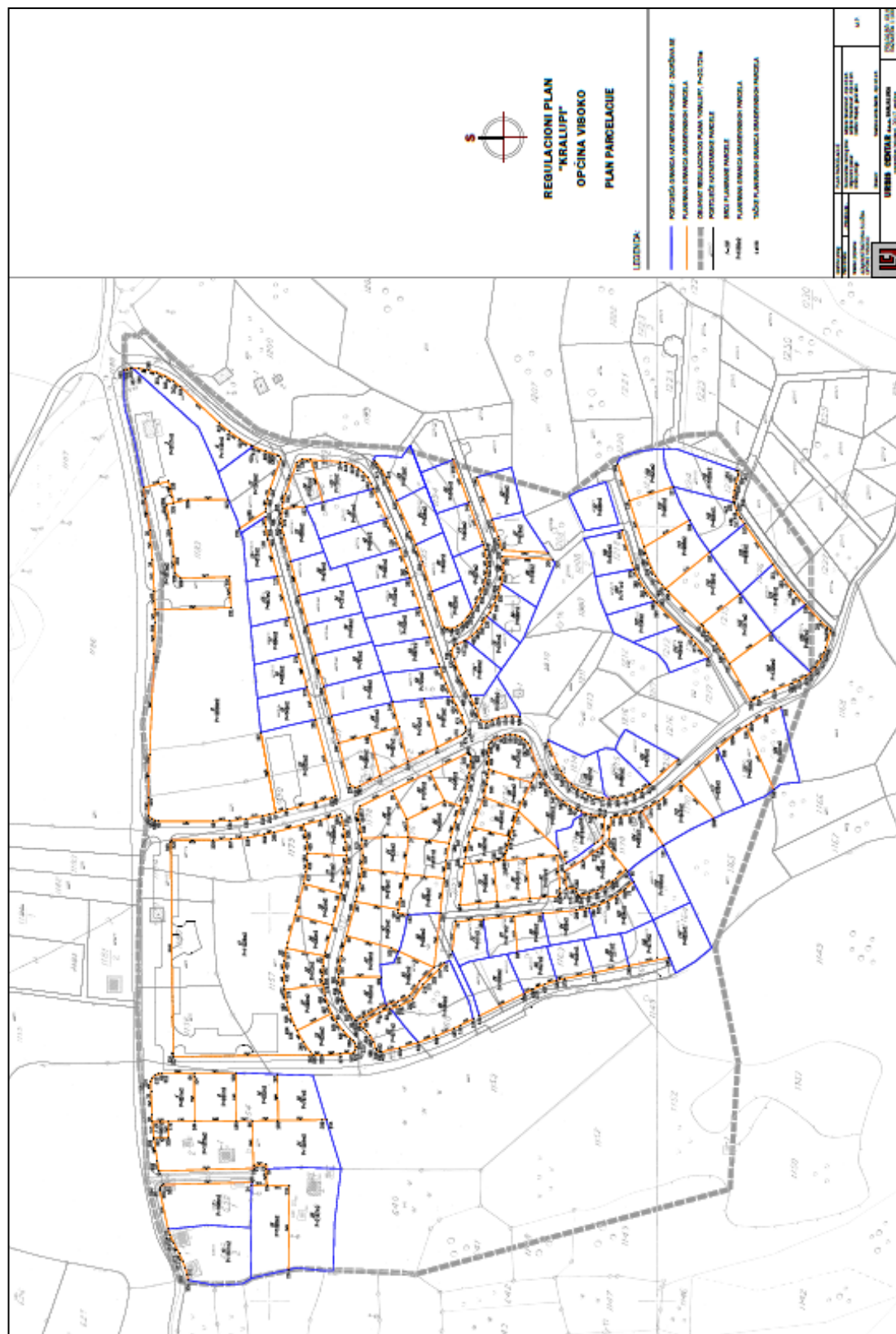


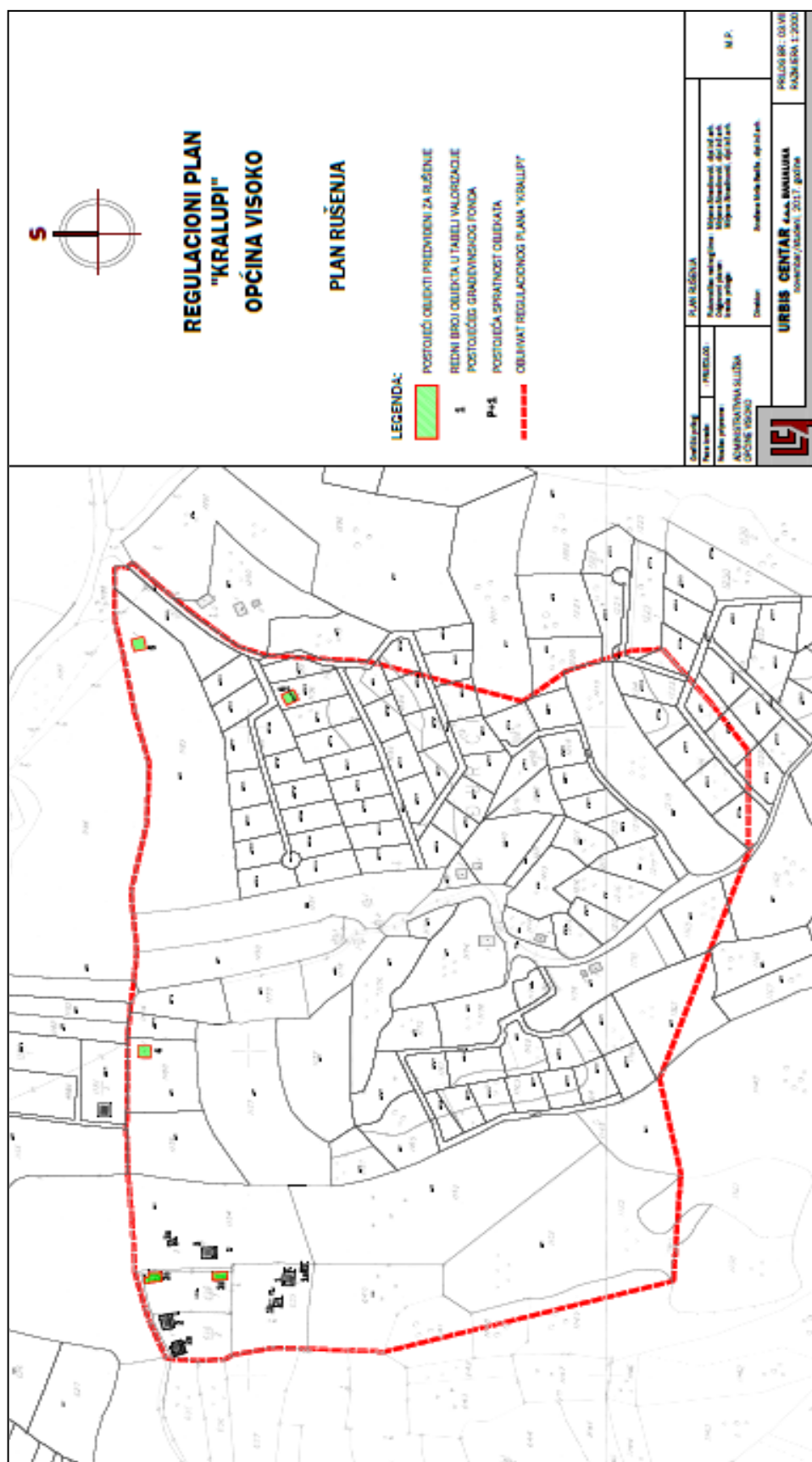












S A D R Ź A J**I - OPĆINSKO VIJEĆE**

130. Odluka o usvajanju Regulacionog plana Grad Visoko	1
131. Odluka o provođenju Regulacionog plana Grad Visoko	2
132. Odluka o usvajanju Regulacionog plana Kralupi Visoko	11
133. Odluka o provođenju Regulacionog plana Kralupi Visoko	12
134. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o organizovanju JU Centar za kulturu i edukaciju Visoko	20
135. Zaključak o ispravci Rješenja Općinskog vijeća, broj: 01/1-02-208/02 od 30.07.2002. godine o dodjeli zemljišta Hajro Šerifu iz Visokog	21
136. Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja	22

III - PLANSKI DOKUMENTI

❖ Regulacioni plan Grad Visoko	26
❖ Regulacioni plan Kralupi Visoko	72

Izdavač: Općina Visoko, ul. Alije Izetbegovića br. 12A, Visoko

Uređuje: Muhamed Halilbegović, stručni saradnik

Glavni i odgovorni urednik: Zekija Omerbegović, sekretar Općinskog vijeća, **Telefon:** 032/732-502

Štampa: Grafički obrt „REMIX“ Visoko, **Telefon:** +387 32 746 038, **Mob:** +387 61 780 698

