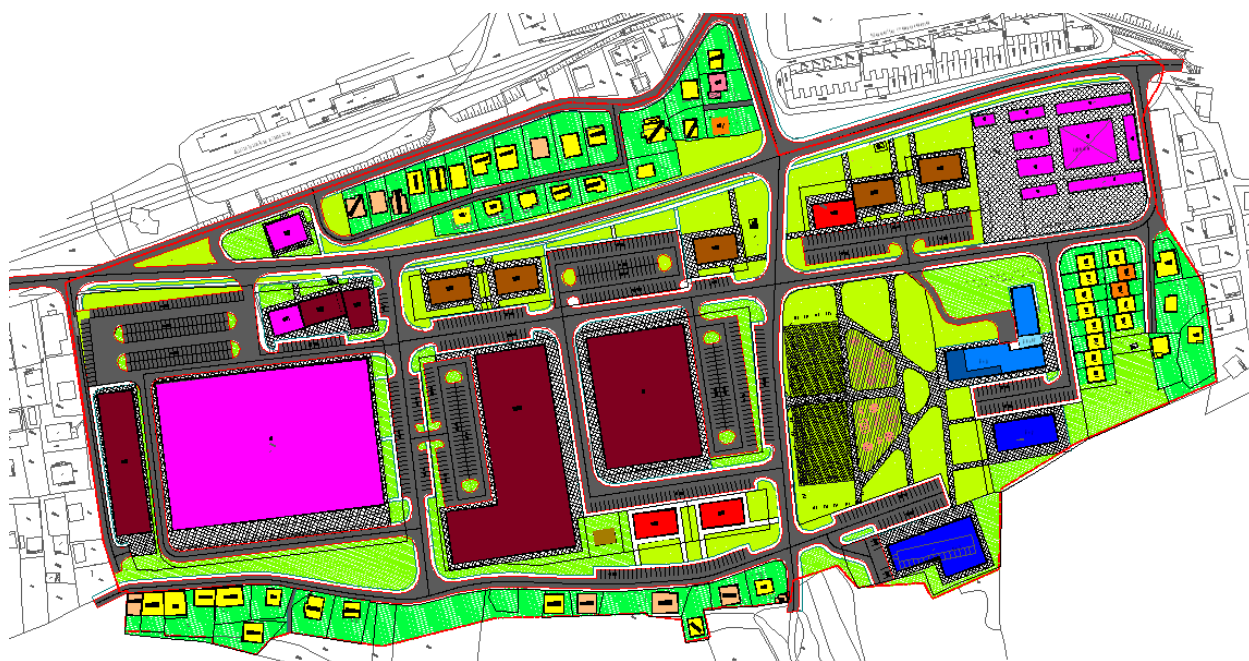




# IZMJENA REGULACIONOG PLANA «RASADNIK» U GORAŽDU

## NACRT PLANA



BANJALUKA, april 2023.godine



DOKUMENT: **IZMJENA REGULACIONOG PLANA  
„RASADNIK“ U GORAŽDU**

NARUČILAC: GRAD GORAŽDE

VRSTA DOKUMENTA: REGULACIONI PLAN

NOSILAC PRIPREME: SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO-  
KOMUNALNE POSLOVE I RASELJENA LICA

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

VERIFIKACIJA: GRADSKO VIJEĆE GRADA GORAŽDE  
NA SJEDNICI ODRŽANOJ ..... 2023. godine

UČESNICI NA IZRADI: BORIS BADŽA, dipl. inž.arh.  
GORDAN MILINKOVIĆ, dipl.inž,geod.  
VLADIMIR BORISAVLJEVIĆ, dipl. inž.saobr.  
ANA ŠAVIJA, dipl. inž.saobr.  
dr BRANISLAV BIJELIĆ, dipl.prostor. planer  
mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ.  
mr MILAN PRŽULJ, dipl. inž. el.  
SLAVICA PAŠTAR, dipl. inž. el.  
STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš.  
SLAĐANA MALEŠ, dipl.inž.polj.  
SNJEŽANA PASPALJ, građ.tehn.  
DALIBOR PASPALJ, geometar

DIREKTOR:

SNEŽANA MRĐA - BADŽA, dipl.inž.arh.



## S A D R Ž A J

### I OPŠTA DOKUMENTACIJA

### II TEKSTUALNI DIO

#### UVODNO OBRAZLOŽENJE

#### 1) IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

- A) IZVOD IZ URBANISTIČKIG PLANA „GORAŽDE 2000“
- B) IZVOD IZ IZMJENA RP „RASADNIK“ U PROTEKLOM PERIODU
- C) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
  - I Prostorna cjelina
  - II Prirodni uslovi
  - III Namjena površina
  - IV Saobraćaj
  - V Vodovod i kanalizacija
  - VI Elektroenergetika i telekomunikacije
  - VII Toplifikacija
  - VIII Životna sredina
  - IX Bilansi korišćenja površina resursa i objekata
  - X Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu
  - XI Analiza i vrednovanje stanja
  - XII Ciljevi uređenja prostorne cjeline

#### 2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- I Osnovna koncepcija izgradnje
- II Plan saobraćaja i nivelacije
- III Hidrotehnika
- IV Elektroenergetika i telekomunikacije
- V Toplifikacija
- VI Životna sredina
- VII Sistem zelenih površina
- VIII Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- IX Planirani bilansi
- X Orjentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

#### 3) ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA

- PRILOG 1) Tabelarni prikaz valorizacije postojećeg građevinskog fonda
- PRILOG 2) Spisak koordinata tačaka građevinskih linija
- PRILOG 3) Spisak koordinata tačaka granica parcela



### III GRAFIČKI DIO

#### 1) URBANISTIČKA OSNOVA

- A) IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE
- 1.I Izvod iz UP Goražde 2000  
- Namjena površina – uže urbano područje R=1:10000
  - 1.II Izvod iz RP “Rasadnik” – izmjena plana (08/18) R=1:1000
- B) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
- 2.I Geodetska podloga R=1:1000
  - 2.II Namjena površina R=1:1000
  - 2.III-a Valorizacija – spratnost i namjena objekata R=1:1000
  - 2.III-b Valorizacija - nonitet objekata R=1:1000
  - 2.IV Inženjersko - geološka karta R=1:1000
  - 2.V Sintezna karta infrastrukture R=1:1000
  - 2.VI Vlasnička struktura R=1:1000

#### 2) 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 Sintezna karta infrastrukture R=1:1000
- 3.V Plan građevinskih i regulacionih linija R=1:1000
- 3.VI Plan parcelacije - površine i brojevi parcela R=1:1000
- 3.VII Plan uređenja ozelenjenih i javnih površina R=1:1000



## **I OPŠTA DOKUMENTACIJA**



## **II TEKSTUALNI DIO**

## UVODNO OBRAZLOŽENJE

### Pravni i planski osnov za pristupanje izmjeni regulacionog plana

Izradi izmjena Regulacionog plana „Rasadnik“ u Goraždu, pristupilo se nakon što je Gradsko vijeće Grada Goražda na sjednici održanoj 23.12.2021. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi izmjena Regulacionog plana „RASADNIK“ u Goraždu.

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 38. Stav 1. Zakona o prostornom uređenju i građenju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde - Prečišćeni tekst („Službenovine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 07/13, 16/13, 06/15, 07/17) i člana 17. Statuta Grada Goražda, („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 05/18).

Osnova za izradu izmjena plana je Odluka o pristupanju izradi Izmjena regulacionog plana „Rasadnik“ u Goraždu, broj: 01-02-1-4621, od 23.12.2021. godine, donesena od strane Gradskog vijeća Grada Goražda.

Odluka je sadržana na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10). Odluka sadrži sve propisane elemente iz Uredbe, te odredbi Zakona o prostornom uređenju i građenju.

### Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

Ugovorni organ kao nosilac pripreme izrade izmjene regulacionog plana, Služba za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove i raseljena lica, pripremila je programske elemente za izradu, koji između ostalog, sadrže ažurnu geodetsku podlogu, elemente za sagledavanje postojećeg stanja, potrebe, kao i smjernice za planiranje na predmetnom prostoru. Takođe, nosilac pripreme plana je prikupio pojedinačne zahtjeve vlasnika nekretnina u obuvatu izrade Plana i dostavio nosiocu izrade, preduzeću za planiranje, projektovanje i konsalting „URBIS CENTAR“ d.o.o. iz Banjaluke, kao ulazne podatke za početak planiranja na ovom prostoru.

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

**Prostorna cjelina** u sklopu izmjena RP „Rasadnik“ je definisana Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana i obuhvata područje južno od centra Grada, između Ulice Bolnička na jugozapadnoj strani, zatim prolazi trasom Ulice Rabite, do raskrsnice sa Ulicom Agana Imamovića na sjeverozapadnoj strani, gdje se vraća prema gradskoj Obilaznici i duž Obilaznice dolazi do puta koji prolazi pored gradske Pijace i formira sjevero-istočnu granicu. Na jugoistočnoj strani, granica obuhvata prolazi iza stambenih objekata koji su orjentisani prema ulici Agana Imamovića, te dalje ide južno od objekata Staračkog doma, zatim prolazi iza stambenih objekata koji su orjentisani prema Fočanskoj ulici, sve do početne tačke obuhvata na zapadu. Površina obuhvata izmjena Regulacionog plana „Rasadnik“ iznosi oko 15,7 ha.

**Planski period** za predmetni planski dokument je 5 godina.

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

U skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine BPK Goražde“, broj 07/13, 16/13, 06/15 i 07/17), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“ br. 63/04, 50/07 i 84/10), te Odluke o pristupanju izradi izmjena Regulacionog plana „RASADNIK“ („Službene novine Grad Goražde“, broj 15/21), jednu od prvih faza predstavlja priprema i izrada Urbanističke osnove. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja predmetne prostorne cjeline je razmotrena i uz određene sugestije prihvaćena od starne Nosioca pripreme plana na sastanku održanom 04.05.2022. godine u Goraždu.

### Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi Plana

Izrada predmetne izmjene plana je inicirana od strane Grada Goražde, u cilju donošenja provedbeno-planskog dokumenta kojim se određuje svrsishodno organiziranje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za uređenje i zaštitu prostora.

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

- Prilikom izrade Regulacionog plana potrebno je da se nosilac izrade plana pridržava koncepta postojeće izgradnje sa akcentom na osiguranje optimalnog pristupa parcelama postojećih i novoplaniranih objekata uz minimalne troškove eksproprijacije privatnog vlasništva i uređenja građevinskog zemljišta u navedenom obuhvatu.
- Potrebno je da nosioc izrade prilikom izrade ovog Regulacionog plana razmotri i preispita sve izmjene koje su rađene na istom.
- Ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, planirati izgradnju novih individualnih stambenih i stambeno – poslovnih objekata, te poslovnih objekata.
- Poboljšati postojeća saobraćajna rješenja, tj. analizirati postojeći koncept saobraćajnih rješenja te po potrebi predložiti druga alternativna rješenja, a u skladu sa konceptom optimalnog pristupa parcelama postojećih i novoplaniranih objekata uz minimalne troškove eksproprijacije privatnog vlasništva i uređenja građevinskog zemljišta u navedenom obuhvatu.
- Poboljšati i definisati parking prostore i po mogućnosti planirati podzemne garaže.
- Opremanje infrastrukture, razdvojiti površinske od mješovite kanalizacije.
- Uzeti u obzir promjenu namjene objekata u skladu sa tržišnim trendom.
- Potrebno je predvidjeti mogućnost formiranja građevinskih parcela za veće poslovne objekte, u neposrednoj blizini tržnog centra „Bingo”.
- Definirati zelene površine sa sadržajem za odmor i rekreaciju, mobilijar i td.
- U toku izrade plana, potrebno je da nosilac izrade izvrši tačno snimanje stanja postojeće fizičke strukture u okviru plana i izradi tačnu urbanističku osnovu te koriguje eventualne nedostatke u postojećim izmjenama plana, a u skladu sa sugestijama nadležne službe, te razmotri primjedbe građana i svih zainteresovanih strana u toku javne rasprave. Plan izraditi u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima za sve pojedine faze koje se odnose na ovu oblast kao i u skladu sa važećim urbanističkim standardima i propisima za sve faze izrade plana.
- Osim navedenog, potrebno je da nosilac izrade predloži i ostale neophodne sadržaje u skladu sa urbanističkim standardima i prostornim mogućnostima.

### Metodologija izrade Plana

Metodologija izrade plana slijedi odredbe Zakona o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH (*Službene novine FBiH*, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde (*Službene novine BPK Goražde*, broj 07/13) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (*Službene novine FBiH*, broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Korištenjem propisane regulative, plan je izrađen kroz 2 faze:

- Priprema i izrada Urbanističke osnove
- Izrada Prednacrt, Nacrta i Prijedloga plana

Urbanistička osnova podrazumjeva snimanje postojećeg stanja na terenu i prikupljanje relevantnih informacija o korištenju zemljišta. Izradom snimka stanja izvršena je analiza i ocjena postojećeg stanja, nakon čega je postavljena osnovna koncepcija prostornog razvoja. Izrada Prednacrt, Nacrta i Prijedloga plana podrazumjeva usvajanje osnovne koncepcije razvoja kroz uključivanje korisnika prostora, interesnih strana i javnosti. Prikupljeni prijedlozi i sugestije koristiće se za izradu urbanističke postavke kojom su definisani uslovi korištenja prostora u narednih 5 godina.



Faze izrade su integrisane u jedinstveni dokumenat, koji čine:

- Tekstualni dio
- Grafički dio
- Prilozi
- Odluka o provođenju plana

#### **Dokumentacija korištena za formiranje informaciono-dokumentacione osnove**

Zakoni, uredbi i odluke:

- Zakon o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH“ (*Službene novine FBiH, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10*)
- „Zakon o prostornom uređenju i građenju Bosansko - podrinjskog kantona Goražde“ - Prečišćeni tekst (*Službene novine BPK Goražde, broj 07/13, 16/13, 06/15 I 07/17*)
- „Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja“ (*Službene novine FBiH, broj 63/04, 50/07*) Prečišćeni tekst
- „Odluka o pristupanju Izmjena regulacionog plana „Rasadnik“ u Goraždu (*Službene novine Grada Goražde, broj 15/21*)

Korištena dokumentacija i literatura:

- Urbanistički zavod Bosne i Hercegovine: „Urbanistički plan Goražde do 2000. godine“ iz 1981. godine.
- Institut za Građevinarstvo IG, d.o.o. Banja Luka: „Izmjena regulacionog plana “Rasadnik” u Goraždu, Banja Luka, iz 2012. godine.
- Institut za Građevinarstvo IG, d.o.o. Banja Luka: „Izmjena regulacionog plana “Rasadnik” u Goraždu, Banja Luka, iz 2018. godine.

**Stručna rasprava o prednacrtu izmjena Plana** je održana 22.03.2023. godine. Svim nadležnim javnim preduzećima i komunalnim organizacijama je prednacrt izmjene Plana dostavljen u digitalnoj formi, te zatraženo njihovo mišljenje o predloženim planskim rješenjima.

Nosilac izrade planskog dokumenta je postupio po dostavljenim sugestijama i primjedbama, te iste uvrstio u nacrt Plana i isti dostavlja nosiocu pripreme radi daljeg provođenja Zakonom predviđene procedure.



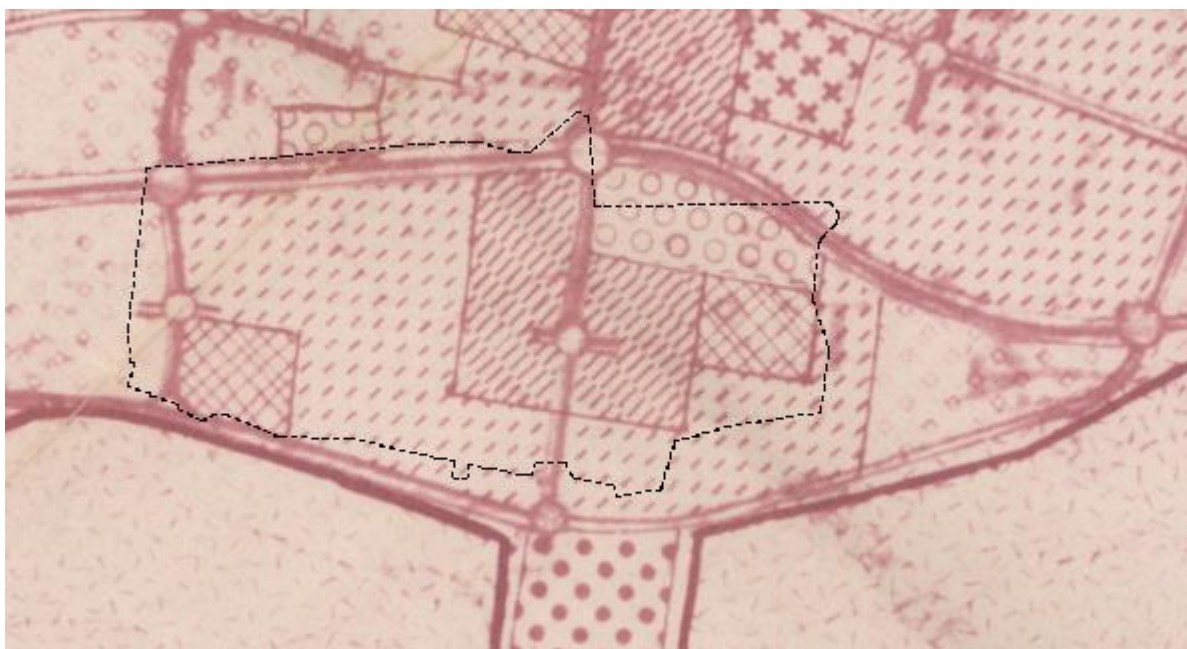
## **1) URBANISTIČKA OSNOVA**

## A) IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Područje izrade plana je sastavni dio obuhvata Urbanističkog plana Goražda, kao i regulacionih planova koji su rađeni za područje Rasadnika, odnosno izmjenama matičnog Regulacionog plana "Rasadnik", koji je izrađen krajem XX vijeka.

Urbanistički plan Goražda nije aktuelan obzirom da je donešen davne 1981. Godine, a njegov planski period odnosi na vrijeme do 2010. godine. Međutim, njegova osnovna opredjeljenja i dalje predstavljaju važan dokumentacioni osnov, u svrhu ostvarivanja kontinutiteta planskog uređenja predmetnog prostora. Prema odredbama Urbanističkog plana, na površinama izrade regulacionog plana Rasadnik, planirani su sljedeći sadržaji:

- Kolektivno stanovanje
- Centri u kolektivnom stanovanju
- Školstvo
- Šuma park



Slika 1. Izvod iz UP Goražde 2000

U proteklom periodu, nisu svi navedeni sadržaji implementirani u predmetnom prostoru, odnosno prostor Rasadnika u velikoj mjeri nije priveden planiranoj namjeni.



## B) IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „RASADNIK“ I NJEGOVIH IZMJENA U PROTEKLOM PERIODU

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Rasadnik“ iz 2005. godine, razmatran je razvoj kolektivnog (višeporodičnog) stanovanja i pratećih centralnih funkcija u predmetnom prostoru.



Slika 2. Izvod iz RP Rasadnik iz 2005. godine

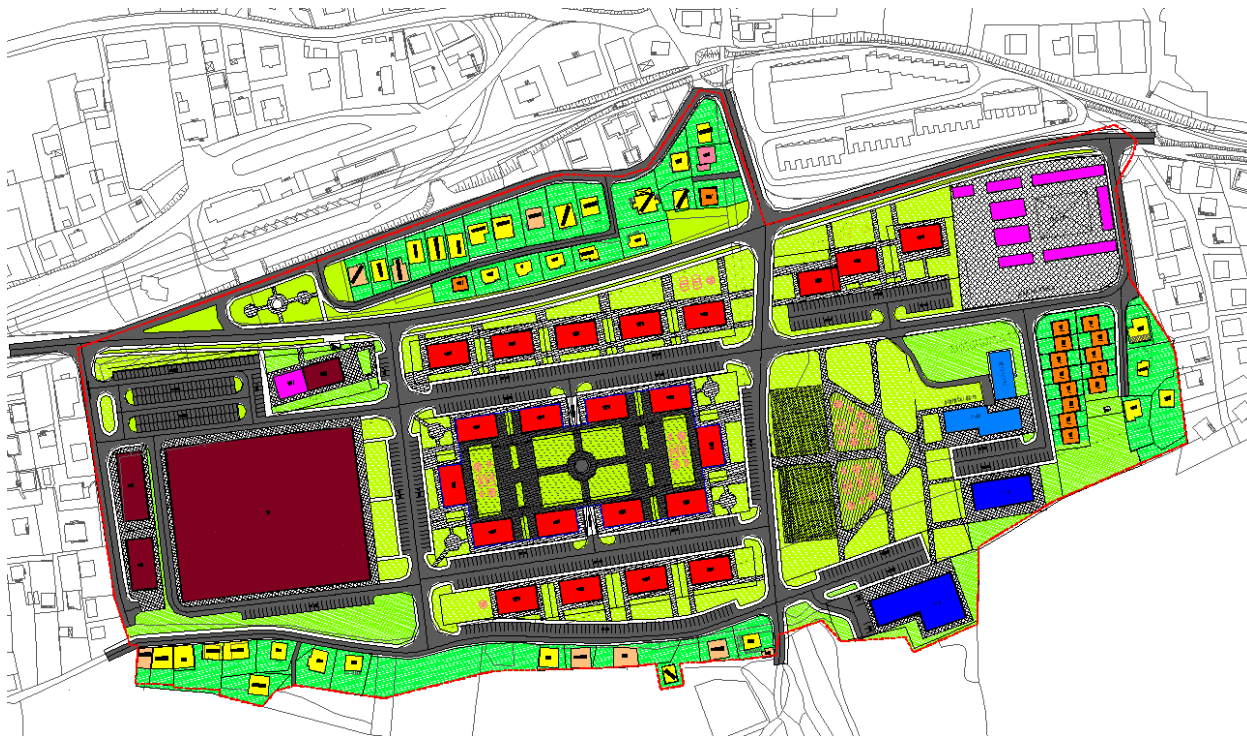
Izmjenama Regulacionog plana „Rasadnik“ iz 2012. godine, pored višeporodičnog stanovanja planiran je razvoj poslovno-privrednih djelatnosti u jugozapadnom dijelu obuhvata.



Slika 3. Izvod iz izmjena RP Rasadnik iz 2012. godine

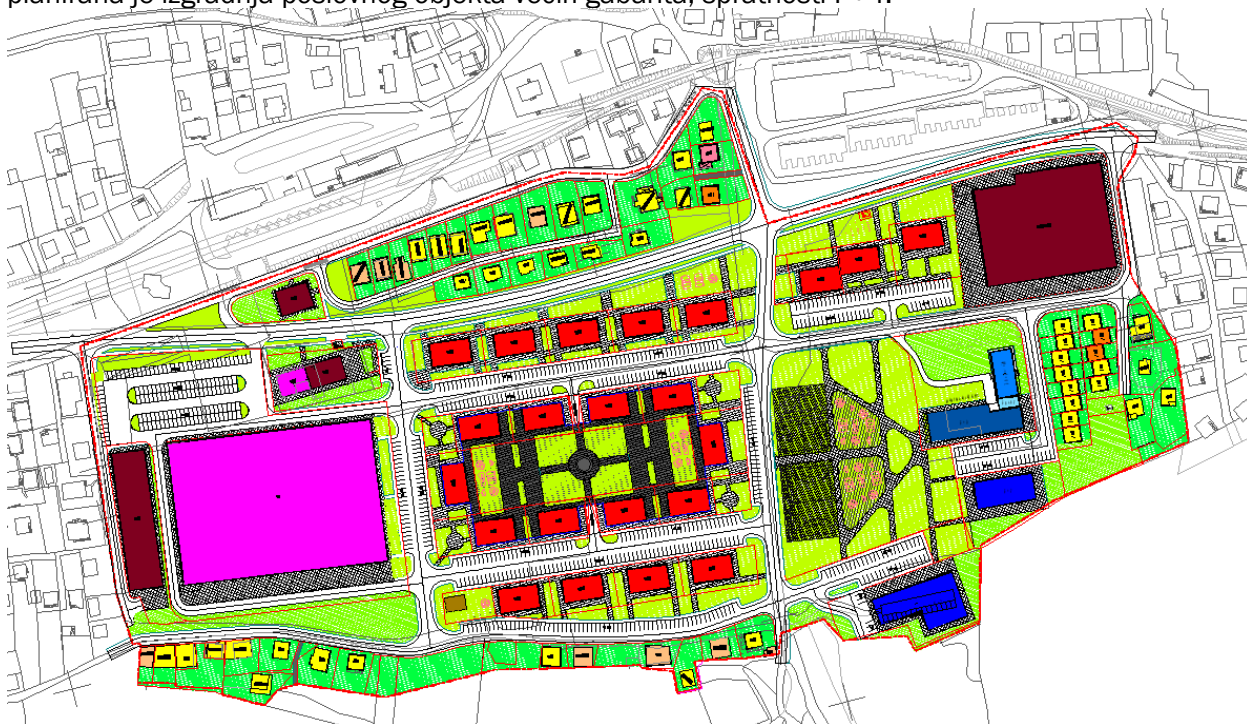


Izmjenama Regulacionog plana "Rasadnik" iz 2013. godine, u obuhvat Regulacionog plana uključen je dodatni stambeni blok (individualno stanovanje), koji se nalazi u kontaktnoj zoni, sa druge strane obilaznice, čime je površina razmatranog prostora povećana na 15,7ha. Osim toga, planirano je ukupnjavanje planiranih poslovnih sadržaja u jugozapadnom dijelu obuhvata, radi formiranja jedinstvene građevinske parcele za novi tržišni centar „Bingo“.



Slika 4. Izvod iz izmjena RP Rasadnik iz 2013. godine

Izmjenama Regulacionog plana "Rasadnik" iz 2018. godine, na prostoru nekadašnje tržnice, planirana je izgradnja poslovnog objekta većih gabarita, spratnosti P+4.



Slika 5. Izvod iz izmjena RP Rasadnik iz 2018. godine

## C) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

### I. Prostorna cjelina

Predmetni prostor, obuhvaćen Regulacionim planom, nalazi se na rubu urbanog područja Goražda, oko 0,5 km južno od centra grada.

Ukupna površina obuhvata Plana je oko 15,71 ha.

Prostor nije izgrađen u velikoj mjeri i u tom kontekstu predstavlja veoma pogodan resurs za distribuciju neophodnih urbanih sadržaja. Izgrađeni su rubni dijelovi obuhvata, u sjevernom dijelu nalaze se parcela nekadašnje gradske tržnice, starački dom i nekoliko porodičnih kuća, a u sjeverozapadnom i južnom, jugistočnom i istočnom dijelu obuhvata izgrađeni su stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Valorizacionom osnovom postojećeg građevinskog fonda, kao značajnim elemenatom u izradi Plana su dobijeni podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekata, veličinu, spratnost, površine objekata, broj stanovnika, bonitet i dr. podaci relevantni za datu prostornu cjelinu.

### II. Prirodni uslovi

#### II.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor se nalazi na desnoj obali rijeke Drine, koji je urbanizovan i pripada užem centralnom području Goražda. Teren je pogodan za građenje. Na lokalitetu postoje izgrađeni objekti (tržnica, starački dom, auto-moto klub i određeni broj višeporodičnih i porodičnih zgrada), koji se koriste već duže vrijeme. U prirodnim uslovima teren je stabilan.

#### II.2. Geološki sastav i građa terena

Najniži dio obuhvata plana (površinski dio) izgrađuju kvartarni aluvijalni sedimenti. Riječ je o šljunku i pijesku koji su u najvišem dijelu zaglinjeni. Debljina ovih naslaga je različita, najčešće 8 - 10 m. Viši dio predmetnog prostora pokriva kvartarni padinski i potočni nanos - deluvijalne sugline, stijenska drobina, potočne sugline i šljunak sa stijenskom drobinom. Debljina ovih naslaga je različita, najčešće do 10 m. Najviši dijelovi obuhvata (stme padine obližnjeg uzvišenja Biserna) su izgrađeni od paleozojskog (karbonskog) kompleksa stijena. U njegovom sastavu se nalaze glinci, pješčari, filitični škriljci, kvarcne žice i liditi.

#### II.3. Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

Inženjerskogeološke osobine terena u direktnoj su zavisnosti od litološkog sastava terena, fizičkih osobina pojedinih litoloških članova, hidrogeoloških osobina, reljefa i sl.

Kvartarni aluvijalni sedimenti su dobro konsolidovani i dobro vodopropusni. Najviši zaglinjeni dijelovi ovih naslaga, najčešće do dubine oko 2 m, su slabo vodopropusni i slabo konsolidovani, često antropološki izmjenjeni (nasip željezničke pruge). Kvartarne naslage šljunka i pijeska predstavljaju stijenske mase integranularne poroznosti. Ovaj kompleks naslaga ima hidrogeološku funkciju kolektora.

Kvartarni deluvijalni i proluvijalni sedimenti su različito vodopropusni i slabo konsolidovani. Kao i aluvijalne sedimente odlikuje ih integranularna poroznost.

Paleozojski (karbonski) kompleks izgrađuju najčešće čvrste stijenske mase, koje u hidrogeološkom smislu imaju funkciju izolatora. Predstavljaju pretežno vodonepropusne stijenske mase sa ograničenim lokalnim akumulacijama podzemnih voda. Tako rijetke akumulacije podzemnih voda se dreniraju iz raspadnutih dijelova stijena izvorima neznatne izdašnosti. Ove stijene pripadaju terenima pretežno bez akvifera.



Maksimalni nivo podzemne vode uslovljen je poroznošću litoloških članova i hidrauličkom vezom sa vodama koje dotiču sa okolnih uzvišenja i rijekom Drinom. Tako je u zoni vodotoka Biserna maksimalni nivo podzemnih voda viši od ostalog dijela terena, te dostiže i do 1 m ispod površine terena. Na ostalom dijelu izgrađenom od kvartarnih sedimenata je znatno niži i nalazi se na dubini oko 4 - 6 m. Navedeni hidrogeološki režim je značajan za planiranje podzemnih dijelova objekata ili podzemnih objekata. Visina vodenog stuba i vodoobilnost su na ovom prostoru značajni.

Cijeli predmetni prostor pripada kategoriji terena stabilnih u prirodnim uslovima.

Prema prethodno navedenim karakteristikama predmetni teren je pogodan za građenje (relativno zaravnjena površina u blagom penjanju prema jugo-zapadu).

Inženjerskogeološke karakteristike terena, obrađene su prema podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000, sa tumačem te druge raspoložive dokumentacije i detaljne terenske prospekcije. Detaljna geološka istraživanja za ovaj plan nisu vršena. Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim priložima ovog plana.

#### 1.4. Seizmičke karakteristike

Prema podacima seizmičkih karata iz Pravilnika predmetni prostor se nalazi u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa VIII<sup>o</sup> MSK-64, za povratni period od 500 godina, koeficijenta seizmičnosti  $K_s=0,50$ .

#### 1.5. Klimatske karakteristike

Područje obuhvata regulacionog plana se odlikuje umjereno kontinentalnom klimom. Prosječna godišnja temperatura vazduha kreće se ko 10° S. Samo šest mjeseci u godini imaju prosječnu temperaturu vazduha iznad 10°S, dok su ostali mjeseci hladni, sa temperaturom ispod 10° S. Analiza srednjih mjesečnih temperatura vazduha pokazuje da je najniža temperatura u januaru i iznosi -9°S, dok su najtopliji mjeseci jul (19° S) i avgust (18,8° S).

Apsolutni maksimum temperature vazduha se javlja u avgustu i iznosi 39,8°S, dok se apsolutni minimum temperature vazduha javlja u januaru i iznosi 23,5°S.

Zbog laktaste forme kotline i suženja doline Drine u Međeđevskoj klisuri, strujanje vazduha je znatno modifikovano, a učestala pojava tišina pogoduje formiranju prizemnih temperaturnih inverzije i magli. Česte su i pojave mrazeva. Broj dana sa jakim mrazom kreće se godišnje u prosjeku oko 11 dana, dok srednji broj ledenih dana iznosi u prosjeku 16 dana godišnje, što pokazuje da se pri planiranju, projektovanju i izgradnji zgrada i naselja mora uzeti u obzir da analizirano područje u pogledu termičkog režima ili izvjesne karakteristike mrazišta.

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 84%. Najveća vrijednost relativne vlažnosti javlja se u periodu novembar – januar, oko 90%, dok se najmanje javlja u toku ljeta i kreće se oko 79%.

Srednja godišnja količina padavina se kreće oko 785 mm. Najveće količine padavina su u oktobru, novembru i decembru, a mjeseci sa najmanje padavina su januar, februar i mart.

Snijeg se javlja od novembra do aprila. Srednji godišnji broj dana sa snijegom iznosi 26 dana. Prosječna maksimalna visina sniježnog pokrivača kreće se oko 30 cm, a apsolutni maksimum od 88 cm (registrovan u februaru 1956 g.). Srednja godišnja oblačnost kreće se oko šest desetina pokrivenosti neba iznad analiziranog područja. Najveća je u toku zime. Prosječan broj vedrih dana kreće se oko 55, i to najviše u junu, avgustu i septembru.

### III. Namjena površina

Prostor obuhvaćen izradom ovog planskog dokumenta, zauzima dio urbanog područja Grada Goražde na desnoj obali rijeke Drine. U prostoru preovlađuju slijedeće namjene (zone):

- Poslovne zone (Bingo, bivša tržnica);
- Stambene zone višeporodičnog stanovanja;
- Stambene zone porodičnog (individualnog) stanovanja;
- Zone društvenih djelatnosti u domenu socijalne zaštite (starački dom);
- Zone sa sportskim sadržajima (terni za fudbal);
- Zone sa javnim (neuređenim) zelenilom;
- Zone javnih saobraćajnih površina (kolske i pješačke);

Predmetno područje je opremljeno sa komunalnom infrastrukturom.

#### Stanovanje

U prostoru obuhvata plana je zastupljeno višeporodično i porodično stanovanje malih gustina, kao i različitih tipoloških formi i standarda stanovanja.

Manji broj porodičnih stambenih objekata (individualno stanovanje, najčešće spratnosti P+1) zastupljen je na rubnim dijelovima lokaliteta, uz samu granicu obuhvata, u kombinaciji sa sadržajima poslovnog karaktera.

U okviru obuhvata Plana izgrađena su 43 individualna stambena objekta i 9 stambenih objekata koji u svom sastavu (prizemlju) imaju poslovne sadržaje. Objekti su u dobrom stanju. Takođe, prema prethodnom planskom rješenju, na ovom prostoru je pokrenuta izgradnja 5 stambenih zgrada (višeporodično stanovanje), od koji je 1 zgrada završena i djelomično useljena.

Struktura izgrađenih stambenih objekata je:

- 5 objekata višeporodičnog stanovanja (stambeni)
- 52 objekata individualnog stanovanja (stambeni i stambeno-poslovni)

Procjena trenutnog broja stanovnika je izvršena na osnovu broja snimljenih stambenih jedinica. Prema procjeni, u 52 objekta (kuće) individualnog stanovanja se nalazi oko 78 domaćinstva, dok se u 1 objektu višeporodičnog stanovanja nalazi oko 16 domaćinstva. Pri tome su usvojeni sljedeći odnosi:

- 1 stan u objektu kolektivnog stanovanja = 1 domaćinstvo (16 domaćinstava)
- 1 kuća/objekat individualnog stanovanja = 1,5 domaćinstvo (78 domaćinstava)
- 3,0 članova/domaćinstvu<sup>1</sup>

Koristeći se navedenim vrijednostima procijenjeno je 282 stanovnika u obuhvatu izrade plana, u ukupno 94 domaćinstva. Prosječna gustina naseljenosti iznosi 18 stan./ha, na nivou cijelog obuhvata.

Bonitet izgrađenih objekata je različit i varira od dobrih, srednjih do loših, odnosno od I do III kategorije. Većina objekata se nalazi u srednjem stanju.

Ukupna brutograđevinska površina objekata namjenjenih stanovanju je cca **17,191 m<sup>2</sup>**.

---

<sup>1</sup> Broj članova po domaćinstvu određen prema podacima za opštinu Goražde, iz Saopštenja Agencije za statistiku BiH: „Preliminarni rezultati - Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u Bosni i Hercegovini 2013.“ Saopštenje je izdato u novembru 2013. godine.





#### Poslovanje

Na prostoru obuhvaćenom planom postoji nekoliko poslovnih objekata: Hubjer d.o.o (trgovina mješovite robe), napušteni objekti u sastavu tržnice, auto-moto klub i tržni centar Bingo. Ukupna bruto građevinska površina postojećih poslovnih objekata je **13,842 m<sup>2</sup>**.

#### Javne službe i druge društvene djelatnosti

U prostoru obuhvata plana postoje dvije zgrade u funkciji staračkog doma.

#### Objekti obrazovanja

U obuhvatu Plana nema objekata u funkciji obrazovanja.

#### Objekti zdravstvene zaštite

U obuhvatu Plana nema objekata u funkciji zdravstvene zaštite.

#### Objekti kulture

U obuhvatu Plana nema objekata u funkciji kulture.

#### Objekti sporta i rekreacije

Od sportskih i rekreativnih sadržaja, u obuhvatu Plana se nalazi sportsko-rekreativni centar „Libero“, koji u svom sastavu ima dva fudbalska trena sa vještačkom travom i svlačionice.

#### Administrativni objekti – gradske i kantonalne institucije

U obuhvatu Plana nema administrativnih objekata, koje koriste gradske ili kantonalne institucije.

#### Privredne djelatnosti

U obuhvatu Plana nema privrednih objekata.

#### Zaštićeno kulturno - istorijsko nasljeđe

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana ne postoje zaštićene prirodne cjeline ili kulturno-istorijski objekti.

#### Sistem zelenih površina

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje u funkciji urbanizacije naselja, ima ogroman uticaj na kvalitet života u naselju, pa im je stoga potrebno dodijeliti ulogu veoma bitne infrastrukturne komponente.

Predmetni prostor, sa aspekta uređenja sistema zelenih površina, nema razvijenu infrastrukturu. Zelenilo je prisutno unutar javnih i privatnih neizgardenih parcela. Ove površine su tretirane kao bašte i vrtovi sa travnatom podlogom i mjestimično zasađenim voćnjacima. Prednji frontovi parcela, kod nekih domaćinstava, su djelimično hortikulturno uređeni.

### **IV. Saobraćaj**

Naselje Rasadnik se nalazi na obodu urbanog dijela Goražda, sa južne strane rijeke Drine. Predmet izmjene ovog plana se najviše odnosi na centralni dio obuhvata koji se nalazi između tržnog centra Bingo i tržnice, odnosno sa južne strane gradske obilaznice. Gradska obilaznica sa primarnim saobraćajnicama i regionalnim putem prvog reda R 448 Granica RS/FBIH (Podkozara) – Miljeno 1, čini okosnicu saobraćajne mreže u Goraždu. Sa južne strane granicu obuhvata predstavlja Fočanska ulica.

#### Ocjena stanja i potreba saobraćajne infrastrukture

Saobraćajna matrica na predmetnom lokalitetu je djelimično izvedena prema prethodnim planskim rješenjima iz 2013. i 2018. godine. U jugozapadnom dijelu prostora, izvedena je poprečna ulica koja vodi od obilaznice do tržnog centra Bingo, te dvije parking površine, od kojih je jedna izvedena u profilu saobraćajnice, dok je drugi parking interni (za korisnike tržnog centra).

Fočanska ulica je nedovoljnog profila, odnosno male širine kolovoza, te je izvedena djelimično do ukršanja sa Ulicom Agana Imamovića.

## **V. Vodovod i kanalizacija**

Aktuelnu (postojeću) hidrotehničku infrastrukturu u okviru obuhvata plana sačinjavaju:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne i protivpožarne potrebe
- Sakupljanje i dispozicija sanitarnih otpadnih voda – fekalna kanalizacija
- Odvođenje površinskih voda od padavina - kišna (oborinska) kanalizacija
- Vodotoci u naslju

### **Snabdijevanje vodom**

Snabdijevanje vodom (za sanitarne i požarne potrebe) dijela grada koji je predmet ovoga regulacionog plana, vrši se sa javnog vodovodnog sistema Goražda (sa izvorišta iz rijeke Drine, odnosno fabrike za prečišćavanje vode locirane uzvodno od grada i koja je u stanju da obezbijedi dovoljne količine vode u planskom periodu).

Područje obuhvaćeno Regulacionim planom se nalazi u prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Postojeću infrastrukturu za snabdijevanje vodom ovog dijela grada sačinjavaju:

- Glavnog dovodnog (primarnog) cjevovoda od rezervoara, profil cijevi Ø350 mm
- Sekundarna vodovodna mreža je razvijena od spomenutog dovodnog cjevovoda, a cjevovodi su profila Ø125 mm i manjih.
- Dovodno-potisni cjevovod II visinske zone Ø400 mm koji obuhvatom regulacionog plana prolazi samo kao tranzitnim područjem, odnosno na ovom dijelu nije dozvoljeno priključivanje na njega. Ovaj cjevovod prelazi također preko nizvodnog mosta i obezbeđuje vodosnabdijevanje potrošača II visinske zone na lijevoj obali Drine.

Položaj izvedene vodovodne mreže je ucrtan na grafičkom prilogu.

### **Sakupljanje i dispozicija otpadnih voda**

U obuhvatu predmetnog regulacionog plana postojeća kanalizaciona mreža za odvođenje sanitarnih otpadnih voda je slabo izgrađena. Profili postojećih cjevovoda su Ø160 do 250 mm. Može se konstatovati da ovi profili cijevi nisu odgovarajući za buduće povećane planirane sadržaje u obuhvatu plana. Postojeća kanalizacija se usmjerava prema nizvodnim dijelovima naselja (obuhvatu regulacionog plana Biserna) i dalje se upušta u rijeku Drinu (bez prethodnog prečišćavanja).

### **Odvođenje površinskih voda od padavina**

U postojećem stanju, površinske vode najvećim dijelom površinski otiču prema uslovima terena, djelimično se infiltriraju u teren. Može se konstatovati da u području obuhvata plana nije izgrađena kanalizacija za sakupljanje i odvođenje površinskih voda od padavina.

### **Vodotoci**

Obuhvatu plana nije u kontaktu sa vodotokom – rijekom Drinom i isti nije direktno ugrožen od plavljenja velikim vodama (mada je u njenoj blizini). U neposrednoj blizini lokaliteta naselja protiče rijeka Drina koja služi kao recipijent oborinskih voda, kao i sanitarnih otpadnih voda. Rijeka Drina, u skladu sa članom 5 Zakona o vodama (Službene novine Federacije BiH, broj 70/06), pripada vodotocima I kategorije, za čije upravljanje, kao i zemljišnim česticama uz ove vodotoke, koji pripadaju javnom vodnom dobru, nadležna je Agencija za vodno područje rijeke Save Sarajevo.

### **Ocjena stanja i potreba hidrotehničke infrastrukture**

Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna. Može se primijetiti da, iako postoje dovoljne količine vode iz gradskog vodovodnog sistema Goražda, pojedini dijelovi postojećeg vodovodnog sistema u obuhvatu plana predstavljaju «usko grlo» u obezbjeđenju potrebnih količina vode za sve potrošače, zbog malih profila cjevovoda. Za planirane sadržaje je potrebna rekonstrukcija, odnosno izgradnje pojedinih cjevovoda većeg profila.

Zbog razloga zadovoljenja protivpožarnih uslova nove javne gradske cjevovode ne bi trebalo graditi profila manjeg od Ø100 mm.

Dio postojeće izgrađene fekalne kanalizacije je ocijenjen kao nepovoljan iz razloga malih porofila cijevi (150 do 250 mm) za zadovoljavanje povrćanih potreba, pogotovo zbog izgradnje planiranih objekata.

Opšti je zaključak da sadašnji način dispozicije otpadnih voda (ispuštanje bez prečišćavanja u korito vodotoka rijeke Drine), ne može ostati u budućnosti kao koncept konačnog rješenja. Neophodna je potreba izgradnje gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Što se tiče kanalizacije za odvodnju površinskih voda od padavina, konstatovana je da ona na najvećem dijelu obuhvata plana ona nije izgrađena. U planskim rješenjima je neophodna njena izgradnja, pogotovo sa stanovišta da se očekuje oticanje povećanih količina voda od padavina sa krovni površina, parking prostora, kao i novih saobraćajnica.

## **VI. Elektroenergetika i telekomunikacije**

### **Elektroenergetika**

U obuhvatu regulacionog plana izgrađene su dvije montažno-betonske transformatorske stanice (MBTS), "Rasadnik" snage 630kVA i "Rasadnik 3" snage 2x630kVA (trenutno je instalisan jedan transformator).

MBTS "Rasadnik 3" izgrađena je za potrebe napajanja planiranih objekata u obuhvatu regulacionog plana "Rasadnik". Napajanje transformatorskih stanica izvedeno je podzemnim SN kablovima, čije trase su prikazane i grafičkim priložima. Za te potrebe već je položen jedan SN kablovski vod prilikom izgradnje napojnog voda za MBTS "Rasadnik 3".

### **Ocjena stanja i potreba elektroenergetske infrastrukture**

Podzemna SN mreža na lokalitetu je u dobrom stanju. Nadzemna NN mreža je generalno u lošem stanju, sa dosta ukrštanja.

### **Telekomunikacije**

U obuhvatu regulacionog plana postoje TT instalacije do objekata tržnice. TT mreža je izvedena bakarnim pretplatničkim kablovima.

Ostali objekti nemaju TT priključke.

### **Ocjena stanja i potreba elektroenergetske infrastrukture**

TT mreža trenutno zadovoljava potrebe korisnika.

## **VII. Toplifikacija**

Područje obuhvaćeno Izmjenom i dopunom Regulacionog plana „Rasadnik” nema izgrađen infrastrukturni sistem za daljinsko snabdijevanje objekata toplotnom energijom.

Postojeći privatni stambeni objekti se zagrijavaju na čvrsto gorivo - najčešće drvo.

## VIII. 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 sljedećem:

- 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 posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

Na predmetnom obuhvatu glavne zagađivače po svim segmentima moguće je grubo podijeliti na:

1. linijske - saobraćajnice koje se nalaze u kontaktnim zonama i koje ostvaruju značajniji uticaj na predmetni prostor.
2. tačkaste - objekti koji imaju vlastitu kotlovnicu za zagrijavanje većeg kapaciteta i nalaze se u zoni obuhvata
3. ostale - svi objekti koji po osnovu svoje funkcije imaju neki vid uticaja na osnovne elemente životne sredine (skladištenje štetnih materija, nekontrolisana emisija polutanata iz ložišta individualnih objekata itd.).

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.

Kvalitet vazduha kako na širem urbanom području tako i u ovom dijelu 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.

Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih ostalih kategorija otpada trenutno vrši Javno komunalno preduzeće (JKP) "6. Mart".

## IX. Bilansi korišćenja površina resursa i objekata

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja u prostoru obuhvata izmjena Regulacionog plana ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri.

• Ukupan broj stanovnika	<b>282</b>
• Ukupan broj domaćinstava	<b>94</b>
• Gustina stanovanja na nivou obuhvata	<b>18 stan./ha</b>
• Broj stanova u višeporodičnom stanovanju	<b>16</b>
• Broj stanova u 52 objekta individualnog stanovanja	<b>78</b>
• Bruto građevinska površina stambenih objekata	<b>17 191 m<sup>2</sup></b>
- višeporodično stanovanje	<b>6 048 m<sup>2</sup></b>
- individualno stanovanje	<b>11 143 m<sup>2</sup></b>
• BGP poslovnih objekata	<b>13 842 m<sup>2</sup></b>
• BGP ostalih javnih i drugih objekata i prostora	<b>1 691 m<sup>2</sup></b>
Od čega je:	
- BGP objekata u funkciji staračkog doma	<b>1 400,00m<sup>2</sup></b>
- BGP vjerskih objekata	<b>213,00 m<sup>2</sup></b>
- BGP pomoćnih objekata	<b>78 m<sup>2</sup></b>
• Bruto građevinska površina svih objekata	<b>32 724 m<sup>2</sup></b>
• Ukupna površina prostora pod objektima	<b>21 330 m<sup>2</sup></b>
• Površina obuhvata	<b>15,7 ha</b>
<b>Koeficijent izgrađenosti za cijeli obuhvat</b>	<b>0,21</b>
<b>Koeficijent zauzetosti (prosječni na cijelom obuhvatu)</b>	<b>0,14 (14%)</b>

## X. Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

Karta vlasničke strukture nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela plana. Može se konstatovati da Bosansko-podrinjski kanton i Grad Goražde raspolažu sa značajanim dijelom zemljišta u Rasadniku, dok ostali dio prostora pripada privatnim vlasnicima.

## XI. Analiza i vrednovanje stanja

Obuhvat plana predstavlja prostor koji se nalazi u predgrađu Goražda, na desnoj obali rijeke Drine, ali obzirom na atraktivan položaj i iskazane potrebe za razvojem poslovnih djelatnosti, ovaj prostor je potrebno tretirati kao bilo koji drugi gradski blok. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja te da se mora dati prioritet javnim prostorima i površinama, u odnosu na privatne.

Postojeća matrica izgrađenih objekata daje dobru osnovu za dalje uređenje prostora metodom interpolacije i reorganizacije postojećih fizičkih struktura, sa detaljnim uređenjem svih vidova funkcionisanja javnih i zajedničkih prostora, kao što su zelene površine, popločane površine, pješačke staze, dječija i sportskih igrališta. U tom kontekstu potrebno je obezbjediti adekvatan dendromaterijal i urbani mobilijar, sa kojim će se intenzivirati i poboljšati upotreba javnih i zelenih površina, što će sigurno uticati i na rješavanje problema saobraćaja u mirovanju (parkiranje) u predmetnom prostoru.

## **XII. Ciljevi uređenja prostorne cjeline**

Opšti ciljevi orgnaizacije i uređenja prostora:

- Planskim opredjeljenjem formirati prostor visokog urbanog standarda.
- Prostornu cjelinu organizovati da bude atraktivna, poželjna za investiranje i zadovoljenje privatnih interesa, uz dosljedno poštivanje javnih i opštih interesa (općine i stanovnika)
- Planska rješenja zasnivati na sveobuhvatnim elementima, na principima održivosti i kontinuiteta koje će moći prihvatiti buduće promjene u prostoru
- Definirati karakteristike fizičkih struktura u prostoru.
- Unaprijediti kvalitet višeporodičnog stanovanja, kroz uređenje javnih i parkovskih površina.
- Ostvariti bolje uslove za funkcionisanje javnih sadržaja u obuhvatu plana.
- Obezbjediti uslove za kvalitetniji razvoj infrastrukturne mreže.
- Definirati osnovne saobraćajne tokove i deficitarne prostore za parkiranje vozila.
- Iskoristiti potencijal za formiranje sistema zelenih površina.
- Područje izrade plana usmjeriti prema stabilnom i održivom korištenju zemljišnih resursa tako da planirana izgradnja ne smije ugroziti postojeću životnu sredinu.
- Onemogućiti stihijsko i neplansko korištenje gradskog građevinskog zemljišta ili izgradnju.

Kao posebni ciljevi prostornog uređenja, prepoznati su sljedeći:

- Omogućiti ravnomjeran razvoj komunalne i društvene infrastrukture u obuhvata izrade plana,
- Definirati potrebne površine saobraćaja u mirovanju – parking prostore,
- Omogućiti sistemski razvoj zelenih površina, sa sadržajima za sport, rekreaciju i zabavu.

### **Stanovništvo i stanovanje**

Na predmetnom području postoji izražen trend afirmacije višeporodičnog stanovanja uz tendenciju poboljšavanja uslova u smislu uređenja potrebnih pratećih površina i ostvarivanja optimalnih urbanih standarda stanovanja. Osim toga, pravci razvoja lokacije određeni su i projektnim zadatkom i programskim zahtjevima dostavljenim od strane nosioca pripreme plana. U obzir je potrebno uzeti i zahtjeve pojedinačnih investitora.

Takođe, neophodno je ispitati modele rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, uređenje javnih i zajedničkih prostora itd.

### **Poslovne djelatnosti**

U razvoju predmetnog prostora i dalje treba voditi računa da se funkcije poslovanja i stanovanja u prostoru afirmišu i razvijaju kroz adekvatne urbane modele integracije, koji neće isključivati jednu ili drugu funkciju, a koji su inače karakteristični za gradske centre. Ovakvi modeli podrazumijevaju visok nivo uređenosti javnih površina i njihovo multifunkcionalno korišćenje radi zadovoljenja niza različitih potreba i djelatnosti u prostoru.

### **Javne službe i društvene djelatnosti**

Ukoliko se ukaže potreba za sadržajima u domenu javnih službi i društvenih djelatnosti, iste se mogu organizovati u prizemljima planiranih stambeno-poslovnih objekata.

### **Sport i rekreacija**

Potreba za rekonstrukcijom postojećih i uređenjem novih rekreativnih površina, je iskazana u prethodnim planskim rješenjima, kako bi se povećao ukupan komfor i unaprijedile stambene i poslovne funkcije u obuhvatu plana. Ova potreba i dalje zahtjeva posebnu pažnju i razmatranje.



### **Zelene površine**

Na osnovu programskih elemenata i matrice dobijene detaljnim vrednovanjem predmetnog prostora, izdvojene su osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja prostora prema principima pejzažne arhitekture.

Potrebno je definisati nove pejzažne forme zelenila u skladu sa osnovnim namjenama objekata, kako bi se okolni prostor uredio na adekvatan način:

- Javne prostore ispred poslovnih zgrada neophodno je urediti funkcionalno i estetski.
- Zone višeporodičnog stanovanja urediti u skladu sa planiranim brojem stanovnika i postojećom urbanom matricom.
- Za uređenje unutarblokovskih i javnih prostora neophodno je prethodno izraditi adekvatnu projektnu dokumentaciju.
- Potrebno formirati sistem drvoredne mreže, gde god to ulični profili omogućavaju.
- Velike parking površine oplemeniti stablima u perforacijama, uz upotrebu autohtonih vrsta drveća.

Osnovi cilj ovog planskog dokumenta je da postavi smjernice za stvaranje sistema zelenih površina na prostoru predmetnog obuhvata. Elementi sistema, pojedinačno treba da budu formirani u skladu sa namjenama okolnih objekata. Neophodno je ispoštovati važeće urbanističke parametre u tom pogledu.

### **Zaštita životne sredine**

Zaštitu životne sredine tretirati u skladu sa osnovnim opredjeljenjima iz općinskih dokumenata, prvenstveno „Strategije održivog razvoja općine Goražde za period 2012.-2016.“, koja je donesena u januaru 2012. godine, kao i „Strategije razvoja Bosansko-podrinjskog kantona Goražde za period 2016.-2020.“, koja je donesena u novembru 2015. godine. Donošenjem dokumenta ovog tipa iskazana je opredjeljenost za očuvanjem i kontrolom prirodnih resursa.

Prioritetni elementi su definisani akcionim planom pomenute strategije BPK i podrazumjevaju poboljšanja u oblasti zaštite okoliša, poboljšanja primjene zakonske regulative i unapređenja i razvijanja urbane infrastrukture.

Najznačajniji projekti su:

- Izgradnja sanitarne deponije i osnivanje preduzeća za upravljanje otpadom, odnosno postavljanje kontejnera za selektivno odlaganje otpada
- Donošenje Prostornog plana Grada Goražde
- Donošenje Urbanističkog plana Grada Goražde
- Toplofikacija gradskog područja i izgradnja gradske kotlovnice
- Izgradnja kružne raskrsnice u ulici Zaima Imamovića
- Modernizacija lokalnih puteva
- Sanacija infrastrukture pristupnih TK sistema do krajnjeg korisnika

Također, pozitivnom prirodnom ambijentu urbanog područja Goražda prijeti devastacija zbog neadekvatnog vođenja prostorne politike, nedosljednosti u provođenju planske dokumentacije i ekološki nesvjesnog stanovništva. U cilju daljnje razvoja potrebno je aktivirati Lokalni ekološki akcioni plan, kao strateški dokumenat u oblasti ekološke politike upravljanja okruženjem. Napredak u cilju zaštite životne sredine se može očekivati nakon pristupanja realizaciji zacrtanih i predviđenih strategija.



## **XV. Bilans potreba i mogućnosti**

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru nije egzaktno iskazan prilikom definisanja programskog zadatka i smjernica za izradu izmjena Regulacionog plana, ali je on u suštini definisan kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za novu izgradnju i uređenje.

Ovim planom je generalno potrebno omogućiti dalji kontinuirani razvoj i uređenje ovog lokaliteta u okviru gradskog tkiva.

Potrebno je maksimalno očuvati slobodne i neizgrađene javne površine i adekvatno ih urediti. Neophodno je povećati broj parking mjesta i reorganizovati modele parkiranja na određenim lokalitetima. Potrebno je one dijelove izgrađenog tkiva koji svojim nivoom, uređenja ne odgovaraju značaju lokaliteta, modelima rekonstrukcije i uređenja dovesti na potreban nivo urbaniteta.





## **2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE**

## I. OSNOVNA KONCEPCIJA GRADNJE

Prostor obuhvaćen predmetnom Izmjenom regulacionog plana sadrži površine sljedećih namjena:

- Površine namijenjene za stanovanje.
- Površine namijenjene za poslovne objekte iz grupe tercijarnih djelatnosti kao i drugih privrednih grana.
- Površine namijenjene za objekte javnih funkcija obrazovanja, kulture, administracije, zdravstva i sl.
- Površine namijenjene za sportske sadržaje.
- Površine namijenjene za vjerske sadržaje.
- Površine predviđene za saobraćaj (kolski, pješački) i saobraćaj u mirovanju (parking prostori).
- Površine predviđene za parkovsko zelenilo, zelenilo u sklopu individualnih parcela, blokovsko zelenilo
- Površine za izgradnju igrališta sporta, rekreacije i zabave

### I.1. Plan namjene površina, plan prostorne organizacije

Plan prostorne organizacije određuje osnovnu koncepciju distribucije i namjenu planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora ovog prostora proizilazi iz postojeće namjene površina, kao i iz odveć definisanih razvojnih potreba u poslovnim i stambeno-poslovnim zonama.

Postojeće izgrađene strukture su uglavnom tretirane metodom urbanističke interpolacije i uređenja prostora uz minimalnu izgradnju novih objekata. U segmentu saobraćajne infrastrukture, posebna pažnja je posvećena rekonstrukciji pristupnih saobraćajnica i rješavanju problema parkiranja, a to je ujedno i bio jedan od razloga za pokretanje inicijative za izmjenu važećeg plana. Pri koncipiranju novog planskog rješenja uvažena je prethodna planska koncepcija sa izgrađenim strukturama i načinom funkcionisanja prostora.

### I.2. Stanovanje

Na predmetnom području postoji manji trend afirmacije postojećih vidova stanovanja uz tendenciju poboljšavanja uslova, u smislu uređenja pratećih, javnih površina i unapređenja standarda stanovanja. U Rasadniku je zastupljeno porodično i višeporodično stanovanje, malih gustina i sličnih tipoloških formi. Individualno (porodično) stanovanje je prisutno pored gradske obilaznice i u rubnim dijelovima prostornog obuhvata. Novi stambeni prostor se dobija na osnovu izgradnje planiranih višeporodičnih objekata, kao i kroz rekonstrukciju postojećih individualnih (porodičnih) objekata.

U segmentu višeporodičnog stanovanja, planirana je izgradnja tri stambene zgrade bruto-gradevinske površine **5040 m<sup>2</sup>** sa **72** stambene jedinice. Izgradnja podrumskih etaža kod planiranih stambenih objekata, nije posebno obrađena u ovom planskom rješenju, ali nije ni isključena, odnosno izgradnju podrumskih etaža treba razmotriti, na pojedinačnim primjerima, kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ukoliko se za to ukaže potreba.

Pomoćni objekti koji su izgrađeni u sklopu individualnih domaćinstava (porodično stanovanje), u dnu ili na samoj granici parcele, a svojom visinom i dispozicijom ne ugrožavaju okolni prostor, kao i propisane distance od susjednih objekata, mogu se zadržati i u narednom planskom periodu. Izgradnja novih pomoćnih objekata na ovom prostoru se ne preporučuje isključivo u zonama prema pristupnim saobraćajnicama i reprezentativnim javnim prostorima. Lociranje-izgradnja ovih objekata se može dozvoliti samo u dnu pripadajućih građevinskih parcela, prema detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe se ostavlja mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, a u skladu sa tehničkim i prostornim mogućnostima određenog objekta, može dozvoliti realizacija poslovnih sadržaja u okviru prizemlja postojećih i planiranih stambenih objekata. Poslovanje koje bi se obavljalo mora biti kompatibilno sa funkcijom stanovanja, odnosno poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovina, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, uslužne djelatnosti i dr.).

### I.3. Poslovanje

Obzirom da je nakon izgradnje tržnog centra Bingo, prostor Rasadnika postao atraktivan za razvoj i izgradnju poslovno-trgovačkih sadržaja, što potvrđuju zahtjevi brojnih investitora, u novom planskom rješenju potrebno je formirati planski okvir koji će omogućiti daljnji razvoj navedenih sadržaja i djelatnosti. U tom kontekstu potrebno je razviti gradsku infrastrukturu koja će moći da odgovori na ovakve potrebe i zahtjeve.

### I.4. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U domenu javnih službi i drugih društvenih djelatnosti, prilikom izrade prethodnog Plana, planirano je nekoliko javnih objekata u kojima se mogu naći različiti sadržaji u funkciji društvenog standarda. Ovom prilikom nisu planirani novi objekti za javne službe i druge društvene djelatnosti. Planirano je proširenje objekta staračkog doma sa povećanjem spratnosti na jednom dijelu pripadajućeg gabarita, što je prikazano na grafičkom prilogu br. 3.II Plan prostorne organizacije. Okvirna BGP planiranih objekata u ovoj kategoriji je oko 8548 m<sup>2</sup>.

### I.5. Sport i rekreacija

Kada je riječ o sportu i rekreaciji, u ovom planskom rješenju zadržana je dispozicija planiranih sadržaja (dječija igrališta i sportski tereni) iz prethodne izmjene regulacionog plana „Rasadnik“. Na terenu je u međuvremenu izgrađen sportsko-rekreativni centar „Libero“, koji u svom sastavu ima dva fudbalska trena sa vještačkom travom i svačionice. Ostatak prostora oko sportsko-rekreativnog centra je neophodno urediti kao parkovsku površinu.

### OPŠTI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Ovim Planom i opštim 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 i površina,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orjentacione 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 i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u formi urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan. U tom 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 prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekata i oblik gabarita,
- situacioni položaj objekata i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta,

- građevinske i regulacione linije definišu se kordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu,
- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću  $\pm 20$  cm, a 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 zahtjeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu 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 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 gotovnim 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 tavnog 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 gradsku infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona, toplovoda i sl.
- uslovima za izgradnju 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 nadležne institucije.

## **II. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE**

Da bi se u datom prostoru mogla realizovati adekvatna saobraćajna matrica, u domenu povezivanja planiranih sadržaja i rješavanja saobraćajne nivelacije, potrebno je definisati primarne ciljeve, a to su:

- podizanje bezbjednosti učesnika u saobraćaju na viši nivo.
- stvaranje efikasnije i funkcionalnije saobraćajne mreže.
- usklađivanje geometrijskih elemenata postojećih saobraćajnica sa tehničkim propisima.

Opšti ciljevi za razvoj saobraćajne mreže u Planu, razmatrani su kroz:

- rekonstruisanje postojećih i dogradnju novih elemenata putne mreže unutar obuhvata
- rješavanje potreba parkiranja, prema zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja,
- definisanje površina za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.



Kao osnova za uspostavljanje planskog koncepta mreže saobraćajnica unutar obuhvata, uzeta je postojeća putna mreža, planska rješenja iz važećeg plana, kao i potreba za obezbjeđivanjem adekvatnog pristupa planiranim objektima, kao i karakteristične potrebe koje proističu iz planiranih namjena.

Osnovni koncept saobraćaja i nivelacije definisan je kroz:

- ostvarivanje efikasnih veze sa okolinom,
- razvoj adekvatne unutrašnje saobraćajne mreže i omogućavanje pristupa svim postojećim i planiranim sadržajima,
- obezbjeđivanje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, raskrsnice, parkinzi, i sl.) za različite vidove saobraćaja.

Regulacionim planom nije predviđena izgradnja izdvojenih biciklističkih staza.

## **PLAN**

Izmjene koje su predmet ovog Regulacionog plana u potpunosti uvažavaju saobraćajni koncept koji je definisam prethodnim Regulacionim planom.

Postojeća saobraćajna mreža je dopunjena, te je planirana izgradnja novih saobraćajnica kako bi došlo do usaglašavanja sa planiranim sadržajima na lokacijama gdje dolazi do izmjena.

Ulica Rabite je sa dobrim profilom, širine kolovoza 7 metara, obostranim trotoarom, te jednostranim zelenim pojasom širine 2 metra. Pored ove saobraćajnice planirane su još dvije poprečne veze unutar predmetnog obuhvata. Fočanska ulica je planirana za rekonstrukciju, sa širinom kolovoza 6 metara, jednostranim trotoarom 2 metra, te parking površinom u profilu saobraćajnice sa 34 parking mjesta.

Planskim rješenjem predviđene su kružne veze oko stambeno poslovnih objekata na mjestima gdje je to bilo moguće, zbog same konfiguracije terena, a sve prema grafičkom prilogu Plan saobraćaja i nivelacije.

Potrebe za parkiranjem će u potpunosti biti zadovoljene u sklopu partera. Planskim rješenjem planirana je izgradnja više parking površina, što u profilima saobraćajnica, tako i na izdvojenim parking površinama. Ovim rješenjem se ne odstupa od smjernica koje je dao važeći Regulacini plan iz 2018. godine, a koje se odnose na način pristupanja planiranim sadržajima.

Prilikom proračuna potrebnog broja parking mjesta za planirani objekat potrebno je uzeti u obzir i objekte koji se trenutno nalaze na terenu, te proračun potrebnog broja parking mjesta na osnovu relevantnih podataka, sagledavajući stvarne potrebe kako planiranih tako i postojećih objekata unutar obuhvata.

### **Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj**

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

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projektante i izvođače radova.
- Dimenzioniranje kolovoznih 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.
- Površinsku obradu trotoara i parkinga izvesti asfaltom, betonom ili popločavanjem prirodnim ili vještačkim prefabrikovanim elementima, prema izboru projektanta.
- Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka (a na postojećim ulicama moguće je zadržavanje kamenih ivičnjaka ukoliko su isti već ranije bili ugrađeni).
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili ih izvesti na licu mjesta, kako bi se omogućilo neometano kretanje biciklista, majki sa dječjim kolicima i invalidskih kolica.
- Nivelacione kote su orjentacione i nisu obavezujuće za projektante i izvođače radova.
- 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 odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju.
- 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).

### **III. Hidrotehnika**

#### **Snabdijevanje vodom**

Postojeći i planirani sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže. Područje Plana spada u prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja.

Primarna i sekundarna mreža su planirane da se izvode kao prstenaste.

Cjevovodi pored snabdijevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode i tehnološke potrebe za manje potrošače.

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku  $q_{sp}$
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom  $q_{sp}$
- koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_{dn}$
- koeficijent časovne neravnomjernosti  $K_c$

Kod planiranja novih odnosno rekonstrukcije postojećih cjevovoda, profil cijevi se određuje po hidrauličkom proračunu, stim da ne može biti manji od 100 mm.

#### **Fekalna kanalizacija**

Za planirane sadržaje u obuhvatu dijela Regulacionog plana usvojen je razdjelni (separatni) sistem prikupljanja i odvodnje sanitarnih otpadnih voda i površinskih voda od padavina.

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)
- specifična potrošnja vode (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda)
- koeficijent dnevne neravnomjernosti
- koeficijent časovne neravnomjernosti

Minimalni prečnik uličnih fekalnih kolektora je Ø300 mm.



Kvalitet otpadnih tehnoloških voda kod privrednih subjekata koji se priključuju na javnu gradsku kanalizaciju, mora biti usklađen sa propisima Uredbe o uslovima ispuštanja otpadnih voda u okoliš i sisteme javne kanalizacije (Službene novine Federacije BiH broj 26/20) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem ili prirodni recipijent, kao i sa Odlukom o odvodnji i prečišćavanju otpadnih voda na području Grada Goražda, a sve u cilju dostizanja dobrog stanja voda, što je u skladu i sa Zakonom o vodama.

#### **Kišna kanalizacija**

Kao što je već spomenuto, odvodnja kišnih voda je planirana u skladu sa koncepcijom separatnog sistema, kroz posebne kolektore. Recipijent glavnih kišnih kanala je rijeka Drina.

Planski elementi za proračun hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su :

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša (i [l/sek/ha], za povratni period od 2 godine i dužinu trajanja kiše od 15 minuta)
- odgovarajući koeficijenti oticanja (zavisno od namjene površine)

Prečnik uličnih kišnih kolektora se usvaja prema hidrauličkom proračunu, ali ne manje od Ø300 mm.

#### **OPŠTI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE**

##### **Vodovod**

Potrebne količine vode za sanitarne potrebe, zaštitu od požara i ostale potrebe, obezbjeđuje se iz gradske vodovodne mreže.

Područje Plana spada u prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja.

Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Profil cijevi novih cjevovoda se određuje hidrauličkim proračunom, pod uslovom da je najmanji dozvoljeni prečnik novih cjevovoda odnosno zamjene postojećih 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.

Planski elementi za projektovanje su:

- broj stanovnika
- broj zaposlenih
- potrošnja vode po stanovniku na dan
- potrošnja vode po zaposlenom na dan
- koeficijenti neravnomjernosti, dnevni  $k_d$  i časovni  $k_{\Sigma}$

Zaštitu od požara riješiti u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti od požara.

Kod projektovanja vodovodnih instalacija u objektima kolektivnog stanovanja, kao i poslovnim objektima, potrebno je razdvojiti posebno instalacije vode za gašenje požara (unutrašnja hidrantska mreža, posebno instalacije sanitarne vode (posebno za stambene dijelove objekata, posebno za poslovne dijelove objekata). Također je potrebno za svakoga potrošača planirati mogućnost zasebnog mjerenja utrošenih količina vode ugradnjom odgovarajućih internih vodomjera sa mogućnošću daljinskog očitavanja utrošenih količina vode.



### Kanalizacija

U obuhvatu plana planirati razdjelni (separatni) sistem kanalizacije: posebnim kanalima voditi sanitarne otpadne vode od objekata u naselju, posebnim kanalima odvodnju površinskih voda sa saobraćajnica, krovnih površina i ostalih površina. Trase kolektora su definisane u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje.

Planski elementi za proračun količina upotrebljenih voda su u direktnoj vezi sa podacima datim u poglavlju "Vodovod".

Minimalni prečnik uličnih fekalnih kolektora je  $\varnothing$  300 mm.

Kišne vode se prihvataju sistemom rigola, rešetki, slivnika i (eventualno nakon odgovarajućeg tretmana na separatorima ulja i masti i sl.) putem sekundarnih kolektora upuštaju u najbliži recipijent – rijeku Drinu.

Planski elementi za proračun količina upotrebljenih voda su:

- planirani broj stanovnika koji je priključen na vodovodnu mrežu, (sračunato pomoću odgovarajuće slivne površine i srednje gustine naseljenosti),
- specifična potrošnja vode za period planiranja (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda),
- koeficijent dnevne neravnomjernosti,
- koeficijent časovne neravnomjernosti.

Prečnik kolektora kišne kanalizacije je prema hidrauličkom proračunu, stim da se ne može usvojiti profil ulične kanalizacije manji od  $\varnothing$  300 mm.

Pored ovih opštih urbanističko-tehničkih uslova, na planska rješenja je potrebno pribaviti i saglasnost od preduzeća nadležnog za održavanje vodovoda i kanalizacije.

Grafički prilog plan infrastrukture – hidrotehnika je sastavni dio ovih uslova.

### IV. Elektroenergetika

Na predmetnom obuhvatu planirana je izgradnja stambenih, poslovnih i ostalih javnih i drugih objekata, čija će ukupna bruto-građevinske površine (BGP), uzimajući u ozir i postojeće objekte čija je BGP oko 32 724 m<sup>2</sup>, iznositi oko 66 523 m<sup>2</sup>, što nameće potrebu za izgradnjom elektroenergetske mreže.

Snabdjevanje električnom energijom prostora obuhvaćenog izmjenom regulacionog plana treba izvesti iz primarnih izvora napajanja i izvora koji gravitiraju ovom području.

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/m<sup>2</sup>, za prostore poslovne namjene od 30 do 60 VA/m<sup>2</sup>, za garažne i suterenske prostore pretpostavljenom snagom od 10 VA/m<sup>2</sup>.

Uzimajući u obzir sve gore navedeno ukupno planirano vršno (maksimalno jednovremeno) opterećenje će se povećati za oko 0,6 MW.

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

Za planiranu transformatorsku stanicu na slobodnom prostoru potrebno je obezbijediti parcelu od 42 m<sup>2</sup> (7m x 6 m), sa lakim prilazom (nesmetan saobraćajni pristup).

Za priključenje nove TS treba položiti tipizirani podzemni kabel XHE 49 – A 3 x 1 x 150/25 mm<sup>2</sup> (Tehničke preporuke JP Elektroprivrede BiH).

Sva oprema u planiranoj trafostanici mora biti isključivo za naponski nivo 20 kV, a snaga transformatora moraju biti usaglašene sa nadležnom elektrodistribucijom kroz odgovarajuće elektroenergetske saglasnosti.



Trase podzemnih vodova 20 kV treba smjestiti uz rubove saobraćajnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kablova od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima.

U projektnoj dokumentaciji je, prema gornjim elementima i tehničkim uslovima, potrebno dati rješenja kao i definisanje potrebne snage, način napajanja električnom energijom, koncept NN mreže, kao i rješenje javne rasvjete, te predmjer materijala i radova radi procjene troškova opremanja elektroenergetskom mrežom i javnom rasvjetom obuhvaćenog područja.

### **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 saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu predmetnog Plana izvesti u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Tip i visinu stubova, raspored stubova, tip svjetiljki, kao i tip i snagu sijalica, odrediti u skladu sa fotometrijskim proračunom i projektnim zadatkom, a u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE.

Napajanje rasvjete izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima iz najbliže trafostanice.

Potrebno je izraditi daljinski sistem kontrole rasvjete i mogućnost štednog režima rada u noćnim satima.

### **Telekomunikacije**

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata (Izgradnjom novih individualnih stambenih i poslovnih objekata, doći će do potreba za izgradnjom telekomunikacione infrastrukture.

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

Svođenje i priključenje planirane infrastrukture iz oblasti telekomunikacija na postojeću ATC potrebno je obraditi kroz elaborate u okviru urbanističko-tehničkih uslova. Priključno vodove polagati kroz prethodno položene alkatane cijevi. Prilikom polaganja voda položiti i najmanje jednu praznu cijev različite boje za potrebe drugih sistema (za informacioni sistem i kablovsku televiziju).

Za pristup većim poslovnim objektima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje dvije cijevi Ø110 mm između okana.

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 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 oštrim uglom.

U cilju obezbjeđenja 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 obezbijediti 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 Goražde koje propiše kroz svoju saglasnost.

Razvođenje infrastrukture za kablovsku televiziju planirati podzemnim putem.

#### **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".

- 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.

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

Gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl. Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih telekomunikacionih kompanija.

Potrebno je predvidjeti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih.

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore.

Kod izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigovati radi prilagođenja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

Za izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacionih usluga putem telekomunikacionih vodova, voditi računa o pravu zajedničkog korišćenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacionih usluga.

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.

## V. Toplifikacija

Objekti planirani u prostoru izmjene Regulacionog plana „Rasadnik“ su pretežno poslovni, stambeno-poslovni i stambeni objekti. Ovom izmjenom regulacionog plana planirano je da se izvrši toplifikacija područja koje se nalazi unutar obuhvata ovog plana. Planom je predviđeno da se izgradi manja toplana i primarni vrelovod sa šahtovima za priključenje potencijalnih korisnika. Trase planiranih cjevovoda za snabdijevanje objekata toplotnom energijom u obuhvatu izmjene plana su prikazane na grafičkom prilogu. U grafičkom prilogu nisu ucrtane toplotne stanice zbog toga što u ovom trenutku nije poznat broj potencijalnih potrošača koji će se opredjeliti za navedeni sistem daljinskog grijanja. Do stvaranja uslova za izgradnju toplane i priključenje objekata na sistem daljinskog grijanja, objekti se mogu snabdijevati toplotnom energijom iz individualnih toplotnih izvora. Za izradu vrelovoda koristiti predizolovane čelične bešavne cijevi (Po JUS-u Č1212; po DIN-u St 35) sa sistemom kontrole cjevovoda od curenja koje se polažu u predhodno ručno ili mašinski iskopan kanal na dubinu minimalno 600 (mm).

Za eventualno hlađenje prostorija u ljetnom periodu koristiti lokalne hladnjake vazduha, ili centralne rashladne stanice sa odgovarajućom instalacijom.

### Toplotni konzum objekata

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

- poslovni prostor \_\_\_\_\_ 0,14 – 0,17 KW/m<sup>2</sup>
- stanovanje višeporodično \_\_\_\_\_ 0,12 KW/m<sup>2</sup>
- skladišni prostor \_\_\_\_\_ 0,08 KW/m<sup>2</sup>

Pri projektovanju izgradnji i eksploataciji poslovnih objekata, sa stanovišta toplifikacije ispoštovati slijedeće propise:

Zakon o uređenju prostora – Prečišćeni tekst (“Sl. gl. Federacije BiH”)

Zakon o zaštiti od požara - (“Sl. gl. Federacije BiH”);

Zakon o zaštiti na radu - (“Sl. gl. Federacije BiH”);

Zakon o zaštiti vazduha – (“Sl. gl. Federacije BiH”);

Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha – (“Sl.gl. Federacije BiH”);

Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za sagorijevanje – (“Sl. gl. Federacije BiH”);

Zakon o zaštiti životne sredine – (“Sl.gl. Federacije BiH”);

Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;

Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru – (“Sl. list SFRJ” 45/83);

Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara – (“Sl. list SRJ” 87/93);  
i sve druge propise iz ove oblasti.

## VI Životna sredina

### Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja i potencijalnih izvora polutanata je 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 odgovarajući kvalitet vazduha jednog savremene urbane zone.

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

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

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

### 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.

Urbana sredina poput ove, zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji 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

Pravilno upravljanje čvrstim otpadom je jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemljišta 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, dok se u stambenim blokovima predviđa postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m<sup>3</sup> koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijeđene 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.

## **VII Sistem zelenih površina i zone urbanog zelenila**

Posebna pažnja, u novom planskom rješenju, posvećena je uređenju javnih zelenih površina i izgradnji pješačkih staza u sklopu planiranih poslovnih i stambenih blokova.

Zelene površine klasifikovane su u sledeće kategorije:

1. Zelene površine javnog korišćenja (drvoredi i blokovsko zelenilo)
2. Zelene površine individualnih parcela (zelenilo privatnih dvorišta)

### **Zelene površine javnog korišćenja**

#### **Drvoredi**

Pod ovom kategorijom zelenila, podrazumijevaju se svi elementi pejzažne kompozicije, koji se nalaze duž ulica, između građevinskih linija i ivica pločnika, kao i one između kolovoza. Funkcije dobro formiranih drvoreda, ogledju se u omogućavanju prodiranja svježih vazdušnih masa, ublažavanju temperaturnih ekstrema za vrijeme ljetnih žega, smanjenju nivoa buke i količine prašine.

S druge strane, u kompozicionom smislu, drvoredi predstavljaju kostur u sistemu zelenila jer povezuju sve kategorije zelenih površina.

Planskim rješenjem je predviđeno formiranje bogatog drvorednog pravca uz gradsku obilaznicu, čime će biti smanjeno štetno dejstvo saobraćaja na okolni prostor u smislu buke, prašine i produkata nastalih sagorijevanjem fosilnih goriva.

Sadnja stabala prilikom podizanja pomenutog drvoreda je predviđena u zelenoj površini, u strukturi samog trotoara, između dviju pješačkih traka.

Prilikom izbora vrste sadnica za formiranje drvoreda, preporučuje se korišćenje vrsta voluminoznih krošnji, otpornih na uslove gradskog klimata. Za potrebe izvođenja ovih formacija neophodna je projektna dokumentacija od strane odgovornih projekatata pejzažne arhitekture. Planirani drvoredi, kao i rekonstrukcija postojećih treba da se izvodi na osnovu odgovarajuće dokumentacije i u okviru projektovanja saobraćajne mreže. Projektantu se za ove potrebe preporučuju sljedeće vrste:

- Tilia argentea
- Fraxinus excelsior
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Acer dasycarpum
- Aesculus hippocastanum
- Aesculus carnea

#### **Blokovsko zelenilo**

Blokovsko zelenilo je predstavljeno grupacijama lišćarskog i četinarskog dendrofonda, na javnim zelenim površinama u okviru stambenih blokova i parkovskih površina, i ne pripada isključivo stanovnicima jednog bloka, već je namijenjeno za potrebe šire zajednice.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Blokovsko zelenilo treba da odgovori sanitarno-estetskim, ali i kulturno-prosvjetnim zahtjevima, te higijenskim potrebama.



Listopadno drveće treba da preovlađuje u odnosu 3:1. Radi boljeg održavanja drveće je bolje skoncentrisati u grupe, a pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjeva specijalne uslove.

#### **Zelene površine individualnih parcela**

Kategorija ozelenjavanja dvorišta privatnih kuća ima veliki značaj za izgled cjelokupnog prostora, jer okućnice predstavljaju značajan fond zelenila na predmetnom lokalitetu.

Kao osnovni koncept uređenja ovih površina usvaja se uređenje predbašti dekorativnim sadnim materijalom, sa obaveznim travnjacima, a u obavezu se takođe stavlja i sadnja drveća prema ulici. Građevinski materijal od kojeg će se formirati mobilijar predbašti treba da je prirodan (drvo, kamen). S obzirom da pomenuta kategorija zelenila na predmetnom lokalitetu nije zastupljena u velikoj mjeri, preporučuje se uvođenje novog dendromaterijala (drveće i dekorativno grmlje). Ove preporuke je potrebno ugraditi prilikom izdavanja UT uslova.

#### **VIII Parcelacija, građevinske i regulacione linije**

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

- definisanja parcela javnog korištenja, u odnosu na postojeće ili planirane građevinske parcele poslovnih, stambenih ili stambeno-poslovnih objekata, kao i objekata društvene infrastrukture.
- Realizacija ovih parcela se može odvijati fazno u skladu sa realizacijom objekata u čijoj su funkciji; faze realizacije će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima.
- definisanja pripadajućih parcela saobraćajnih površina koje su definisane regulacionim linijama čija realizacija se može vršiti fazno.
- Definisanja parcela planiranih individualnih objekata, kao i postojećih, ako je u nekim segmentima bilo potrebno da se postojeća granica parcele mijenja;
- definisanja parcela objekata društvenog standarda.

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

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od ovih namjena.

U okviru grafičkog priloga plana, građevinske parcele su definisane površinama, koordinatama lomnih tačaka i dužinama frontova.

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

Parcele sa individualnim stambenim objektima imaju privatni karakter i moguće je postaviti ograde po granicama parcela. Parcele na kojima se nalaze višeporodični stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti moraju imati javno korišćenje u smislu da se površine oko objekata ne smiju ograđivati i moraju se urediti na način da se omogući nesmetan pješački saobraćaj.

Izuzetak su manji individualni stambeno-poslovni objekti, s tim da će se postavljanje ograda, u ovom slučaju, definisati kroz urbanističko-tehničke uslove.

Urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati građevinska parcela predviđena Planom u minimalnom odstupanju i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcioniranje.

Takođe se mogu korigovati granice parcela i uskladiti sa granicama parcela na terenu ukoliko se pokaže da su one postojeće granice, a sve radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korišćenja. Regulacione linije su definisane na grafičkom prilogu i poklapaju se sa linijama granicama parcela prema saobraćajnicama.



Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i susjednim građevinskim parcelama. One su obavezujuće za investitora, projektanta i izvođača.

Urbanističko-tehničkim uslovima mogu se naknadno definisati i građevinske linije podruma, prizemlja i svake etaže ukoliko se za to ukaže potreba. Maksimalna dozvoljena distanca na kojoj se može postaviti građevinska linija sprata je 1,5 m od građevinske linije prizemlja, ali tako da projekcija objekta ne smije izlaziti van definisane regulacione linije i parcele namjenjene za redovno funkcionisanje predmetog objekta.

## IX Planirani bilanci

	STANJE (m <sup>2</sup> )	PLAN (m <sup>2</sup> )	UKUPNO (m <sup>2</sup> )
<b>BGP stambenih objekata</b>	<b>17 191</b>	<b>6 272</b>	<b>23 463</b>
višeporodično stanovanje	6 048	5 712	11 760
porodično (individualno) stanovanje	11 143	560	11 703
<b>BGP poslovnih objekata</b>	<b>13 842</b>	<b>18 979</b>	<b>32 821</b>
<b>BGP objekata industrije</b>	-	-	-
<b>BGP ostalih javnih i drugih objekata i prostora</b>	<b>1 691</b>	<b>8 548</b>	<b>10 239</b>
BGP objekata u funkciji zdravstva	-	-	-
BGP objekata obrazovanja	-	-	-
BGP objekta kulture	-	-	-
BGP administrativnih objekata i javnih ustanova	-	-	-
BGP sportskih objekata	-	-	-
BGP vjerskih objekata	238	-	238
BGP objekata socijalne zaštite – starački dom	1 400	8 548	9 948
BGP pomoćnih objekata	78	-	78
BGP objekata predviđenih za rušenje	-		
<b>UKUPAN BGP</b>	<b>32 724</b>	<b>33 799</b>	<b>66 523</b>
<b>Površina pod objektima</b>	<b>21 330</b>	<b>16 891</b>	<b>38 221</b>
<b>Površina obuhvata RP</b>	<b>15,7 ha</b>		<b>15,7 ha</b>
<b>Broj stambenih jedinica (domaćinstava)</b>	<b>94</b>	<b>156</b>	<b>250</b>
višeporodično stanovanje	16	152	168
porodično (individualno) stanovanje	78	4	82
<b>Broj stanovnika</b>	<b>282</b>	<b>468</b>	<b>750</b>
Gustina stanovanja na nivou obuhvata	18 stan./ha		48 stan./ha
<b>Koeficijent izgrađenosti za cijeli obuhvat</b>	<b>0,21</b>		<b>0,42</b>
<b>Koeficijent zauzetosti</b>			
(prosječni na cijelom obuhvatu)	<b>0,14 (14%)</b>		<b>0,24 (24%)</b>

## X. Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

### 1. UVOD

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

U skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta (Službene novine FBiH, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10) utvrđuju se Orientacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta) na osnovu elemenata (idejnih rješenja) iz Regulacionog plana za predmetni obuhvat.

### 2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

Kako se uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj ovim Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom programu uređenja koji donosi Gradsko vijeće Grada Goražda, 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 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine (BGP).

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

### 3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

#### 3.1. GEODETSKE PODLOGE

Da bi se uspješno prišlo izradi ovog dokumenta potrebno je utvrditi troškove za izradu geodetskih podloga za površinu od 26 ha.

**Ukupni troškovi izrade geodetskih podloga iznose**

**3,500.00**

#### 3.2. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Kao jednu od važnijih stavki u realizaciji ovog Regulacionog plana treba izdvojiti rušenje objekata zbog izgradnje planiranih objekata infrastrukture (saobraćajnice).





Iznos	
Bruto-građ. površina objekata predviđenih za rušenje na prostoru obuhvata iznosi 0 m2	0.00
Površina zemljišta predviđenog za eksproprijaciju 0 m2	0.00
<b>Troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa iznose</b>	<b>0.00</b>

### 3.3. URBANISTIČKO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

	Dokument	Iznos (KM)
a)	Izrada Regulacionog plana	12,168.00
b)	Izrada urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i građenje infrastrukture	65,000.00
	<b>Troškovi izrade navedene urbanističko – planske dokumentacije iznose</b>	<b>77,168.00</b>

### 3.4. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta – izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja, utvrđuje se potrebna struktura tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje ovih radova.

U daljem tekstu se navode troškovi izrade tehničke dokumentacije na bazi utvrđene investicione vrijednosti programiranih radova iz poglavlja “4”.

#### 3.4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.1. koja iznosi **3.760.000 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (3%), određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

<b>Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture iznose</b>	<b>112,800.00</b>
--	-------------------

#### 3.4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.2. koja iznosi **776,000 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (5%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

<b>Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture iznose</b>	<b>38,800.00</b>
--	------------------

#### 3.4.3. ENERGETSKA, ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.3. koja iznosi **1.660.000 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (10%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

<b>Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture iznose</b>	<b>166,000.00</b>
--	-------------------



#### 3.4.4. HORTIKULTURNO UREĐENJE

##### Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrijednosti koja iznosi **280.000 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu ove dokumentacije (3%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

**Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje iznose 6,900.00**

#### 3.4.5. IZGRADNJA OBJEKATA

##### Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti planiranih objekata koja iznosi 33,799,000 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (3%), određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

**Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iznose 1,013,970.00**

#### 3.4.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – PROJEKATA ZA IZVOĐENJE

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

Tehnička dokumentacija	Iznos (KM)
a) za izgradnju saobraćajne infrastrukture	112,800.00
b) za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	38,800.00
c) za izgradnju energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	166,000.00
d) za izvođenje hortikulturnog uređenja	6,900.00
e) za izgradnju objekata	1,013,970.00
<b>Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije iznose</b>	<b>1,338,470.00</b>

#### 3.5. OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

**Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose 26,769.40**

#### 3.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:	Iznos (KM)
a) izrada geodetske podloge	3,500.00
b) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	0.00
c) izrada urbanističko-planske dokumentacije	77,168.00
d) izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	1,338,470.00
e) operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta	26,769.40
<b>Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta</b>	<b>1,445,907.40</b>



#### 4. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta u smislu Zakona o građevinskom zemljištu podrazumijeva izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao i uređenje zelenih površina.

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

##### 4.1. IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Iznos (KM)
1 Izgradnja saobraćajnica i parkirališta; 24.000 m <sup>2</sup>	2,880,000.00
2 Uređenje popločanih površina; 11.000 m <sup>2</sup>	880,000.00
<b>Troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture iznose:</b>	<b>3,760,000.00</b>

##### 4.2. IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Iznos (KM)
1 Vodovod	48,000.00
Izgradnja sekundarne vodovodne mreže u okviru granica obuhvata plana; 600 m	
2 Fekalna kanalizacija	377,000.00
a) Izgradnja sekundarnih fekalnih kanalizacionih kolektora u okviru granica obuhvata plana; 2,000 m	
b) Rekonstrukcija postojećih fekalnih kanalizacionih kolektora u okviru obuhvata plana); 208 m	
3 Kišna kanalizacija	351,000.00
Izgradnja kišne kanalizacije u okviru granica obuhvata plana; 2700 m	
<i>Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture:</i>	<i>Ukupno</i>
1 Vodovod	48,000.00
2 Fekalna kanalizacija	377,000.00
3 Kišna kanalizacija	351,000.00
<b>Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture iznose</b>	<b>776,000.00</b>

##### 4.3. IZGRADNJA ENERGETSKE, ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

A) ENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Iznos (KM)
Opis radova	
<i>Podzemne termoenergetske instalacije:</i>	
Manja toplana (tačan kapacitet odrediti projektom):	400,000.00
Ugradnja toplotnih podstanica	195,000.00
Vrelodov; 1000 m	650,000.00
<b>Ukupno:</b>	<b>1,245,000.00</b>
B) ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Iznos (KM)
Opis radova	
<i>Elektroenergetska infrastruktura:</i>	
a) Izrada javne rasvjete; 3000 m	200,000.00
b) Izrada nove trafostanica 630kVA 10(20)kV/0,4kV na parceli 1022/15	65,000.00
<i>Telekomunikaciona infrastruktura:</i>	
a) Polaganje telekomunikacionih kablova 3000 m	150,000.00



Ukupno elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura		415,000.00
Troškovi izgradnje energetske, elektroenergetske i telekom. infrastrukture iznose		1,660,000.00
<b>4.4. UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA</b>		
R.br.	Opis radova	Iznos (KM)
1	Pripremni radovi (iskolčenje terena)	5,000.00
2	Rad sa dendromaterijalom (formiranje drvoreda); 70 kom	25,000.00
3	Uređenje parkovskih površina 12,000 m <sup>2</sup>	200,000.00
Troškovi hortikulturnog uređenja iznose		230,000.00
<b>4.5. STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta – izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i uređenjem zelenih površina obuhvata: kontrolu odgovarajuće primjene tehničke dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi, obezbeđenje detalja za izvođenje radova.		
Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta, koja iznosi 6,426,000 KM.		
Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta iznose		128,520.00
<b>4.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:		
		Iznos (KM)
a)	izgradnja saobraćajne infrastrukture	3,760,000.00
b)	izgradnja hidrotehničke infrastrukture	776,000.00
c)	izgradnja energetske, elektroen. i telekom. infrastrukture	1,660,000.00
d)	uređenje zelenih površina	230,000.00
e)	stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	128,520.00
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:		6,554,520.00
<b>5. INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
U poglavljima "3" i "4" utvrđena je visina investicionih ulaganja za pripremanje, odnosno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru Regulacionog plana.		
U ovom poglavlju utvrđuju se i ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.		
<b>5.1. TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 3. i iznose:		
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta iznose:		1,445,907.40
<b>5.2. TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 4. i iznose:		
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose		6,554,520.00
<b>5.3. UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</b>		
Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta dobijaju se kao zbir ukupnih troškova pripremanja i ukupnih troškova opremanja i iznose:		
Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta iznose		8,000,427.40

#### NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema Zakonu o građevinskom zemljištu, utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m<sup>2</sup> površine planiranih objekata. Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je djelenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta utvrđenih u poglavlju "5" sa ukupnom površinom planiranih objekata, saobraćajnih površina i infrastrukture, utvrđenom po Regulacionom planu, a koja iznosi oko 56.049 m<sup>2</sup>.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine iznose oko:	<b>236.71</b>
--	---------------

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

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine uvećani za neutvrđene radove iznose:	<b>307.72</b>
---	---------------

#### ZAKLJUČAK

- 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.



### **3) ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA**



PRILOG 1)      TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE POSTOJEĆEG  
GRAĐEVINSKOG FONDA





RB	NAMJENA	SPRATNOST	POVRŠINA OSNOVE m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	STANJE
0	POMOĆNI OBJEKAT	P	35	35	srednje
1	POMOĆNI OBJEKAT	P	44	44	srednje
2	TRAFOSTANICA	P	8	8	dobro
3	TRAFOSTANICA	P	16	16	dobro
4	POSLOVNI OBJEKAT	P	732	732	dobro
5	POSLOVNI OBJEKAT	P+1	309	618	dobro
6	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT	P+3	336	1,344	dobro
7	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT	P+1	336	672	u izgradnji
8	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT	P+3	336	1,344	u izgradnji
9	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT	P+3	336	1,344	u izgradnji
10	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT	P+3	336	1,344	u izgradnji
11	STAMBENI OBJEKAT	P+1	82	163	srednje
12	POSLOVNI OBJEKAT	P	10,085	10,085	dobro
13	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	81	222	loše
14	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+2+Pk	169	632	srednje
15	STAMBENI OBJEKAT	P+1	72	144	srednje
16	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	srednje
17	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	srednje
18	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	dobro
19	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	u izgradnji
20	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	srednje
21	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	srednje
22	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	srednje
23	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	dobro
24	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	dobro
25	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	dobro
26	STAMBENI OBJEKAT	P+1	90	180	dobro
27	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	166	457	srednje
28	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1+Pk	104	285	srednje
29	STAMBENI OBJEKAT	P+1	167	334	srednje
30	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	167	459	srednje
31	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	117	322	srednje
32	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	124	341	srednje
33	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	118	326	srednje
34	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	79	218	srednje
35	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1+Pk	122	334	srednje
36	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	117	321	srednje
37	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1+Pk	114	315	srednje
38	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1	29	58	srednje
39	STAMBENI OBJEKAT	P+1	79	157	srednje
40	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1+Pk	105	290	srednje
41	STAMBENI OBJEKAT	Su+P+1+Pk	129	419	srednje
42	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	76	208	srednje
43	STAMBENI OBJEKAT	Su+P+1+Pk	77	250	srednje



44	VJERSKI OBJEKAT	P+1	119	238	srednje
45	STAMBENI OBJEKAT	P+1	93	186	srednje
46	STAMBENI OBJEKAT	Su+P+1+Pk	157	509	srednje
47	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	102	281	srednje
48	STAMBENI OBJEKAT	P+1	66	132	srednje
49	STAMBENI OBJEKAT	Su+P+1	83	227	srednje
50	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	76	208	srednje
51	STAMBENI OBJEKAT	P+1	77	154	srednje
52	STAMBENI OBJEKAT	P+1	75	151	srednje
53	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	152	419	srednje
54	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	108	297	srednje
55	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	120	329	srednje
56	STAMBENI OBJEKAT	Po+P+1+Pk	121	332	srednje
57	STAMBENI OBJEKAT	P+1+Pk	113	312	srednje
58	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Po+P+1+Pk	102	281	srednje
59	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Su+P+1+Pk	109	353	srednje
60	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	P+1+Pk	106	290	srednje
61	POSLOVNI OBJEKAT	P	451	451	dobro
62	POSLOVNI OBJEKAT	P+1	257	514	srednje
63	OBJEKAT DRUŠTVENOG STANDARDA	Po+P+1+M	330	909	dobro
64	OBJEKAT DRUŠTVENOG STANDARDA	P+M	577	1,154	dobro
65	STAMBENI OBJEKAT	P+1	150	300	dobro
66	POSLOVNI OBJEKAT	P	72	72	dobro
67	POSLOVNI OBJEKAT	P	120	120	dobro
68	POSLOVNI OBJEKAT	P	256	256	dobro
69	POSLOVNI OBJEKAT	P	200	200	dobro
70	POSLOVNI OBJEKAT	P	199	199	dobro
71	POSLOVNI OBJEKAT	P	120	120	dobro
72	POSLOVNI OBJEKAT	P	154	154	dobro
73	POSLOVNI OBJEKAT	P	256	256	dobro
74	STAMBENI OBJEKAT	P+1	81	162	dobro
75	STAMBENI OBJEKAT	P+1	100	200	dobro
76	STAMBENI OBJEKAT	P+Pk	63	111	dobro



## DOKUMENTACIJA REGULACIONOG PLANA



### **III. GRAFIČKI DIO**



## 1. URBANISTIČKA OSNOVA



## 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA





### 3. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE