



# Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka

*Naučno istraživački institut*

**Br. reg. upisa:** U/I-1-11425-00 Osnovni sud Banja Luka  
**Matični broj:** 1928694  
**JIB:** 4400918310005  
**PDV broj:** 400918310005  
**Ziro račun:** 555-007-00004438-38  
Nova banka a.d. Banja Luka



World Registrar Group  
ISO 9001  
ISO 14001  
ISO 45001

Banja Luka, Kralja Petra I Karađorđevića 92-98 tel: 00387(0)51/348-360; lab. 00387(0)51/533-380 fax: 00387(0)51/348-372 e-mail: info@institutig.ba

## IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA NASELJA „VRBAS“ BUGOJNO

- NACRT -

Banja Luka  
maj, 2026. godine



VRSTA DOKUMENTA: IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA NASELJA  
“VRBAS” BUGOJNO

INVESTITOR: OM PROMET d.o.o. Bugojno

BROJ PROTOKOLA: IZ-IGBL-IN-RP-717/26

NOSILAC IZRADE: INSTITUT ZA GRAĐEVINARSTVO “IG”, D.O.O. BANJA LUKA

UČESNICI U IZRADI:

Stefana Marčetić, dipl.inž.arh.	_____
Milana Vrbljanac, magistar arhitekture	_____
Milan Tešanović, dipl.inž.saob.	_____
Saša Ostojić, dipl.inž.saob.	_____
Dijana Šajić, mast. prost. plan.	_____
Biljana Ćuso, mast.inž.građ.	_____
Nikola Dragović, dipl.inž.el.	_____
Snježana Derajić, dipl.inž.el.	_____
Dragan Barašin, dipl.inž.maš.	_____
Aleksandra Galić, dipl.inž.maš.	_____
Snježana Savić, dipl.prost.planer	_____
Tatjana Perišić, dipl.inž.geol.	_____

Direktor:

\_\_\_\_\_  
Dušan Topić, dipl.inž.građ.



## SADRŽAJ

### I OPŠTA DOKUMENTACIJA

### II TEKSTUALNI DIO

1. Uvodno obrazloženje
2. Izvod iz urbanističke osnove
3. Stanje organizacije, uređenja i korištenja prostora
4. Problemi, mogućnosti i ciljevi organizacije, uređenja i korišćenja prostora
5. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline

### III TABELA VALORIZACIJE POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

### IV GRAFIČKI DIO

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.  | Geodetska podloga   | R 1:1000 |
| 2a. | Izvod iz nacrtu Prostornog plana Općine Bugojno 2019-2039. Godine<br>-sintezni plan korišćenja prostora u planskom period | R 1:1000 |
| 2b. | Izvod iz Regulacionog plana naselja "Vrbas" Bugojno   |          |
| 3a. | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - namjena i spratnost objekata   | R 1:1000 |
| 3b. | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - bonitet objekata   | R 1:1000 |
| 4.  | Karta vlasničke strukture   | R 1:1000 |
| 5.  | Sinhron karta postojeće infrastrukture  | R 1:1000 |
| 6.  | Inženjersko-geološka karta  | R 1:1000 |
| 7.  | Plan namjene površina   | R 1:1000 |
| 8.  | Plan prostorne organizacije   | R 1:1000 |
| 9.  | Plan saobraćaja i nivelacije  | R 1:1000 |
| 10. | Plan infrastrukture – sintezna karta  | R 1:1000 |
| 11. | Plan infrastrukture – hidrotehnika  | R 1:1000 |
| 12. | Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije  | R 1:1000 |
| 13. | Plan građevinskih i regulacionih linija   | R 1:1000 |
| 14. | Plan parcelacije  | R 1:1000 |
| 15. | Plan rušenja  | R 1:1000 |



## I OPŠTA DOKUMENTACIJA



Broj: UPI-02-23-1-104/11 F.Š.  
Sarajevo, 17.06.2021. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, ul. Kralja Petra I Karađorđevića br.92, za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrirati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

## R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, ul. Kralja Petra I Karađorđevića br.92**, sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata :
  - a) Prostornih i urbanističkih planova,
  - b) Detaljnih planskih dokumenata (zoning planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti),
2. Poduzeće Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, je dužno da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatražiti izmjenu ovlaštenja, ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje izdato,
3. Poduzeće Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana, a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

## O b r a z l o ž e n j e

Dana 24.05.2021. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 03.06.2016. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo dopunu podneska, u svrhu uplate administrativne takse i naknade za izdavanje ovlaštenja. U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je dopunio podnesak, na način da je dostavio kopije uplatnica za administrativnu taksu i naknadu za izdavanje ovlaštenja.

Rješavajući zahtjev poduzeća Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca, kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima, te nakon ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka, ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Naime odredbom člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrirati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na



zahtjev privrednog društva ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isto ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe, a koji se odnose na broj uposlenih lica po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit, te računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih stručnih lica, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih lica, te ostale dokaze propisane članom 3. i 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06 , 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uvjetima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH“, broj 6/98 i 8/00). Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 600, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 02-14-3-341/09 od 08.05.2014. godine.

#### **POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 30 dana od njegovog prijema.

  
**MINISTAR**  
*Josip Martić*  
**Josip Martić**

Dostaviti :

1. Institut za građevinarstvo „IG“ Banja Luka,  
ul. Kralja Petra I Karađorđevića br.92
2. Evidenciji
3. Arhivi x 2



Odluka o pristupanju izradi RP-a



Na osnovu člana 43. stava 2. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine SBK“, broj: 11/14 i 1/25), člana 26. Statuta Općine Bugojno („Službene novine Općine Bugojno“, broj: 7/07, 2/08 i 6/11) i člana 90. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Bugojno („Službene novine Općine Bugojno“, broj: 1/08 i 10/25), Općinsko vijeće Bugojno, na sjednici održanoj 17.12.2025. godine, donijelo je:

**ODLUKU**  
**o pristupanju izrade izmjene i dopune dijela**  
**Regulacionog plana naselja „Vrbas“**

**Član 1.**

Pristupa se izradi izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ u Bugojnu (u daljem tekstu: Plan).

**Član 2.**

Granica obuhvata izmjene i dopune Plana obuhvata sljedeće parcele k.č.: 1219/10, 1219/2, 1219/7, 1219/8, 1219/3, 1219/9, 1219/4, 1219/5, 1219/1, 1219/6, 1220, 1222, 1223, 1224/1, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1225/3, 1849/3, 1849/1 i 1823 k.o. Bugojno.

Zona obuhvata počinje od Sultan Ahmedove ulice, od mosta na rijeci Vesočnici, tj. od tromede k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno i ide u pravcu juga Ulicom Sultan Ahmedovom u dužini od 90.0 m do Jakličkog mezarja (k.č. 1689/1), zatim granica ide u pravcu sjeveroistoka duž Ulice Jaklič I u dužini od 153 m, do parcele 1217/2 k.o. Bugojno. Dalje se granica lomi i ide u pravcu sjevera granicom parcela k.č.: 1217/2, 1217/3 i 1218 k.o. Bugojno u dužini od 80.0 m do ušća u korita rijeke Vesočnica, a zatim granicom korita u pravcu jugozapada do početne tačke (mosta), odnosno tromede k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno.

Površina koju obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana „Vrbas“ je 10 952 m<sup>2</sup>.

**Član 3.**

Podnosioci Inicijative za izradu izmjene i dopune Plana su potencijalni investitori: Musić Miralem, Omanović Adis i Omanović Ines; svi iz Bugojna.

**Član 4.**

Potencijalni investitor se ovlašćuje da na vlastiti trošak angažuje ovlaštenu projektantsku kuću za izradu izmjene i dopune Plana, u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima, kao i tehničkim standardima važećim u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Projektantska kuća mora biti registrovana za djelatnost projektovanja i posjedovati sve potrebne licence.

**Član 5.**

Općinski načelnik i Služba za urbanizam, građenje, geodetsko-katastarske i imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: Nosilac pripreme) vode nadzor nad procesom izrade izmjene i dopune Plana, te ostvaruju potrebnu saradnju s angažovanom projektantskom kućom.

**Član 6.**

Nosilac pripreme će obezbijediti uslove da se nosiocu izrade stavi na raspolaganje dokumentacija relevantna za izmjenu i dopunu Plana (postojeći Regulacioni plan, dokumentacija Plana šireg područja, dokumentacija iz katastarskog operata i ostali podaci po potrebi).

**Član 7.**

Nosilac izrade Plana dužan je izraditi Plan u skladu sa zakonom, propisima donesenim na osnovu zakona, ovom Odlukom i svim drugim relevantnim propisima i podacima, koji su značajni za područje općine Bugojno.

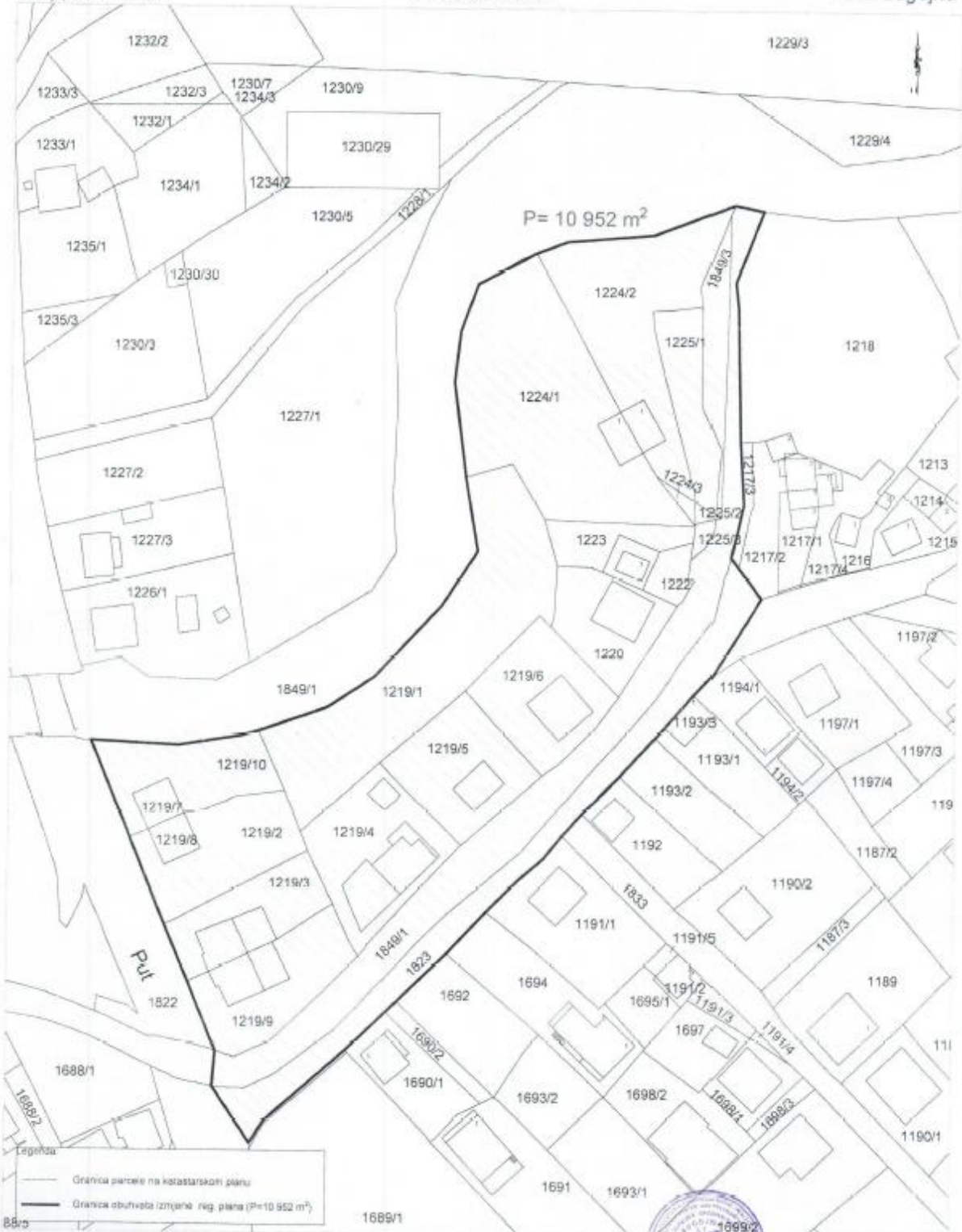


ZONA OBUHVATA IZMJENE I DOPUNE DIJELA  
REGULACIONOG PLANA "VRBAS"

Broj plana: DGP

Razmjera: 1:1000

K.o.: Bugojno



04.12.2025.god., Bugojno

Skicu izradio: Žoržević Edin, dipl.ing.geod.





## II TEKSTUALNI DIO



## 1. UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izrada Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno pokrenuta je nakon što je Općinsko vijeće Bugojno na sjednici održanoj 17.12.2025. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“.

U skladu sa tim, pristupilo se izradi dokumenta pod nazivom Izmjena i dopuna dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ – u nastavku teksta Plan.

Prostorna cjelina za koju se donosi planski dokument definisana je Odlukom o izradi Plana.  
Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 10 952m<sup>2</sup> (1.95ha).

Obuhvat Plana definisan je Odlukom o pristupanju izradi Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“, član 2:

*Granica obuhvata izmjene i dopune Plana obuhvata sljedeće parcele k.č.: 1219/10, 1219/2, 1219/7, 1219/8, 1219/3, 1219/9, 1219/4, 1219/5, 1219/1, 1219/6, 1220, 1222, 1223, 1224/1, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1225/3, 1849/3, 1849/1 i 1823 k.o. Bugojno.*

*Zona obuhvata počinje od Sultan Ahmedove ulice, od mosta na rijeci Vesočnici, tj. od tromeđe k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno i ide u pravcu juga Ulicom Sultan Ahmedovom u dužini od 90.0m do Jaknličkog mezarja (k.č. 1689/1), zatim granica ide u pravcu sjeveroistoka duž Ulice Jaklić I u dužini od 153m, do parcele 1217/2 k.o. Bugojno. Dalje se granica lomi i ide u pravcu sjevera granicom parcela k.č.: 1217/2, 1217/3 i 1218 k.o. Bugojno u dužini od 80.0m do ušća u korita rijeke Vesočnica, a zatim granicom korita u pravcu jugozapada do početne tačke (mosta), odnosno tromeđe k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno.*

Za predmetni prostor prethodno je izrađen dokument pod nazivom Regulacioni plan naselja “Vrbas” Bugojno iz 1986. Godine – u nastavku *matični Plan*.

Nakon sagledavanja prostorno-planske dokumentacije, kao i analize postojećeg stanja objekata i infrastrukture na predmetnom području, a imajući u vidu nove društvene i ekonomske okolnosti te stvarne potrebe na terenu, pristupilo se izradi Plana.

Izradom Plana stvorit će se uslovi da se predmetni prostor privede namjeni koja odgovara savremenim tendencijama transformacije i razvoja, kako u prostorno-fizičkom, tako i u ekonomskom smislu.

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama sljedeće regulative:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju 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 (Službene novine SBK / KSB, broj 11/14);
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, br. 63/04, 50/07, 84/10);
- i drugim propisima koji se odnose na uređenje prostora, te važećim urbanističkim standardima i normativima.

Regulacioni plan je rezultat zajedničkog rada nosioca pripreme i nosioca izrade u procesu pripreme i izrade Plana. Programskim smjernicama, koje je nosilac pripreme dostavio nosiocu izrade Plana, ostvareno je aktivno učešće nosioca pripreme i zainteresovanih subjekata u izradi ovog planskog dokumenta, a sve u cilju produkovanja što potpunijeg i kvalitetnijeg dokumenta koji će imati praktičnu i operativnu vrijednost.

Radni tim, naveden u uvodnom dijelu elaborata, radio je u kompletnom sastavu i omogućeno je da se planirani prostor obradi multidisciplinarno, te na taj način postigne rješenje koje može da ispuni zahtjeve koji se mogu pojaviti prilikom provođenja Plana.



Nosilac pripreme Plana dostavio je nosiocu izrade digitalnu geodetsku podlogu. Izlaskom na teren utvrđena je neažurnost iste, nakon čega je nosilac izrade izvršio snimanje i ažuriranje stanja na terenu, te je ažurirana geodetska podloga korištena prilikom izrade ovog dokumenta.

Prednacrt Plana – U skladu sa dostavljenom i dostupnom dokumentacijom, od strane nosioca izrade izrađen je prednacrt Plana i dostavljen nosiocu pripreme dana 26.03.2026. godine.

Nacrt Plana - Od strane Nosioca izrade izrađen je nacrt Plana, dostavljen nosiocu pripreme. Nacrt Plana je usvojen na Općinskom vijeću Općine Bugojno, dana \_\_\_\_\_ godine

Javni uvid - Nacrt Plana je stavljen na javni uvid u periodu od \_\_\_\_\_ godine do \_\_\_\_\_ godine, a glavna javna rasprava je održana \_\_\_\_\_ godine u prostorijama \_\_\_\_\_.

Prijedlog Plana - Po okončanju javnog uvida, nosilac izrade je analizirao pristigle primjedbe, sugestije i mišljenja na nacrt Plana, te utvrdio prijedlog Plana. U prijedlog Plana su ugrađene osnovane primjedbe i prijedlozi sa javnog uvida i Savjeta plana, nakon čega je utvrđen prijedlog Plana, i podnosjen Općinskom vijeću na usvajanje.

Plan je usvojen na sjednici Općinskog vijeća Općine Bugojno održanoj \_\_\_\_\_ godine.

Svrha izrade dokumenata je definisanje principa, mjera i kriterijuma racionalnog korišćenja prostora unutar obuhvata uzimajući u obzir trenutno stanje na terenu, zatim, tretiranje imovinskih odnosa, kao i planiranje povećanja građevinskog fonda u oblasti stambene, poslovne i komunalne izgradnje. Dakle, izrada ovog dokumenta treba da obuhvati detaljnu analizu stanja na terenu i programskih ciljeva kompletne raspoložive prostorno-planske dokumentacije.

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

Odlukom o pristupanju izradi Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno, definisano da je nosilac pripreme općinski načelnik i Služba za urbanizam, građenje, geodetsko-katastarske i imovinsko-pravne poslove, Općina Bugojno.

Ugovor o izradi Plana zaključen je 25.12.2025.godine između naručioca (OM PROMET d.o.o. Bugojno) i Instituta za građevinarstvo „IG“ d.o.o. Banja Luka kao izvršioca.

## **2.2. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE**

U sklopu informaciono-dokumentacione osnove, razmatrani su i uzeti u obzir:

- Regulacioni plan naselja „Vrbas“ u Bugojnom, iz 1986. godine;
- Prostorni plan Općine Bugojno 2019 – 2039. godine - nacrt Plana;
- Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – podaci o objektima, infrastrukturi, zelenim površinama itd.



## **2. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE**

Detaljni planski dokumenti, izrađuju se na osnovu obaveze utvrđene razvojnim planovima (Prostorni plan Kantona, Prostorni plan Općine ili Urbanistički plan).

Važeći razvojni planski dokumenti koji tretiraju predmetno područje sastoje se iz:

- Prostorni plan Općine Bugojno 2019 – 2039. godine - nacrt Plana;
- Urbanistički plan Općine Bugojno iz 1984. godine.

Pored toga, osnova za izradu ovog dokumenta je matični Plan:

- Regulacioni plan naselja "Vrbas" Bugojno iz 1986. godine.

### **2.1. PROSTORNI PLAN OPĆINE BUGOJNO – trenutno je u fazi izrade prijedlog plana**

Za prostor Općine Bugojno trenutno je u fazi izrade dokument pod nazivom Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Bugojno za period 2019 – 2039. godine, za koji nije u potpunosti provedena procedura do usvajanja i trenutno je u fazi izrada prijedloga plana.

Nacrt Prostornog plana Općine Bugojno 2019-2039. godine je korišten kao osnova za izradu Izmjene i dopune dijela regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno (Općinsko vijeće Bugojno, na 13. redovnoj sjednici, održanoj dana 24.6.2025. godine, donijelo je Odluku o usvajanju Nacrta Prostornog plana općine Bugojno za period: 2019 – 2039. godine).

Predmetni obuhvat regulacionog plana nalazi se na području općine Bugojno, na teritoriji naseljenog mjesta Bugojno (opštinskog centra).

Uvidom u grafički dio Plana, za predmetni obuhvat regulacionog plana, konstatuje se sljedeće:

- Stanje namjene prostora je postojeće građevinsko zemljište, čija je namjena pretežno stanovanje;
- Nalazi se unutar granica urbanog područja gradskog naselja Bugojno – centar opštine za koje je planirana izrada Urbanističkog plana;
- Pripada naseljenom mjestu Bugojno (opštinski centar);
- Sjevernu i sjevero-zapadnu granicu tangira vodotok Veseočica.
- Sa južne strane prolazi trasa podzemnog dalekovoda 10kV
- U neposrednoj blizini (na istočnoj strani) je locirana trafostanica 10kV

Odlukom o provođenju prostornog plana općine Bugojno za period od 2019. do 2039. godine, utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, uslovi za održivi i uravnotežen razvoj na području općine Bugojno, čime se obezbjeđuje provođenje prostornog plana. Pomenutom Odlukom, između ostalog je definisano i sljedeće:

Član 19. Na urbanom i van urbanom području, za koja se planira izrada regulacionog plana, lokacijska informacija se izdaje na osnovu regulacionog plana. Do donošenja regulacionih planova za definisanje preduvjeta za projektovanje i odobravanje buduće promjene u prostoru koristi će se Prostorni plan općine.

Član 20. Na urbanom području općinskog centra definisanim ovim Prostornim planom, propisana je obaveza donošenja urbanističkog plana. Urbanističkim planom i Odlukom o njegovom provođenju bliže se propisuju uvjeti građenja na tom području ( režim izgradnje I i II stupnja).

Član 24. (Urbanističko-tehnički uslovi) Na građevinskom zemljištu unutar urbanih područja općine Bugojno propisuju se sljedeći urbanističko – tehnički uslovi:



- izgradnja pomoćnih i gospodarskih objekata nije dozvoljena u prednjem dijelu dvorišta, izuzetno je dozvoljena izgradnja ovih objekata ako ne postoje prostorne mogućnosti za izgradnju u zadnjem dijelu dvorišta;
- spratnost objekata u zonama individualnog stanovanja utvrdit će se prema uslovima lokalnog ambijenta, u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
- udaljenost građevinske linije objekata od granice susjedne parcele treba da iznosi minimalno 2 m;
- udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele može biti i manja uz pismenu saglasnost investitora i susjeda;
- Građevinska linija je planska linija i označava liniju koju najistureniji dijelovi građevine (izuzimajući krovnu strehu) ne smije preći.
- balkoni, istaci i natkrivene terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 2 m od granice susjedne parcele;
- površine za parkiranje odnosno garažiranje vozila-za poslovne, odnosno proizvodne prostore i druge namjene broj parking mjesta utvrditi prema urbanističkim normativima u ovisnosti od vrste djelatnosti;

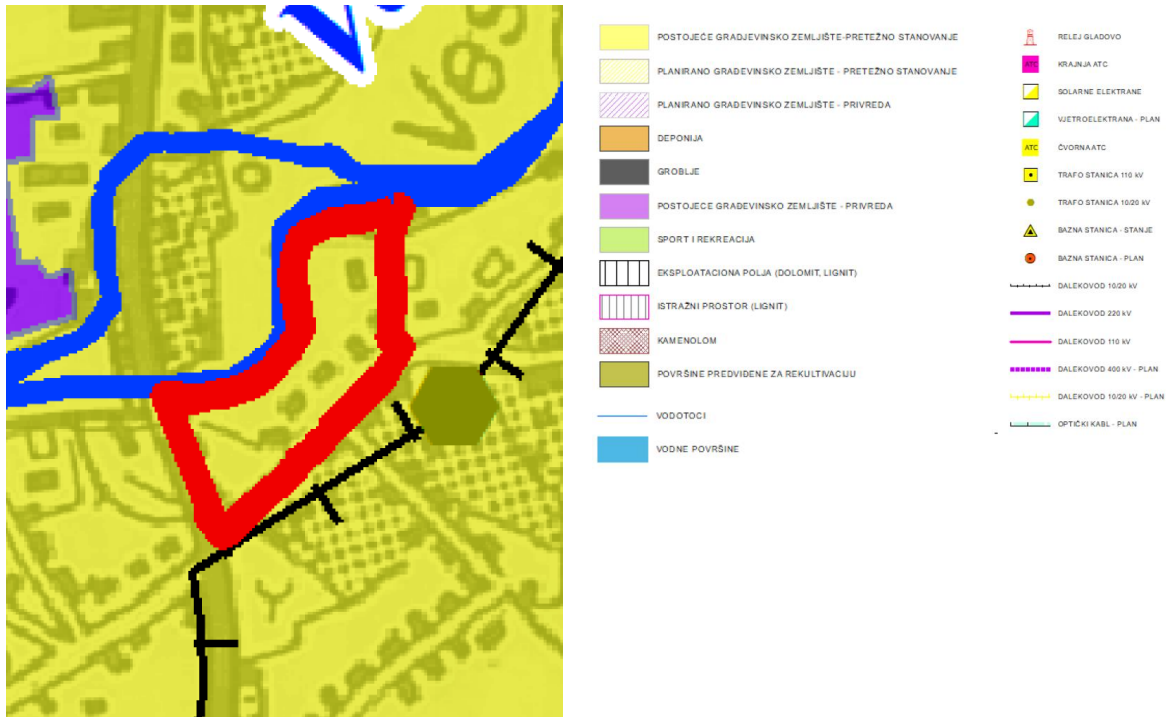
Član 51. U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar cestovnog i zaštitnog pojasa javne ceste, organ nadležan za prostorno uređenje obavezan je zatražiti prethodnu saglasnost, odnosno odobrenje od upravitelja ceste. Širina zaštitnog pojasa ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da sa obje strane ceste iznosi za:

- brzu cestu 30 m,
- magistralnu cestu 20 m,
- regionalnu cestu 10 m,
- lokalnu cestu 5 m,
- nerazvrstane ceste 3 m.

Iznimno, udaljenost objekta od krajnje ivice nerazvrstane ceste može biti i manja, gdje je to neophodno zbog konfiguracije terena ili zbog lokalnih uslova.

Član 52. Površine za saobraćaj u mirovanju određuju se normativom koji se koristi za dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta obzirom na namjenu i kapacitet prostora, a za 1000m<sup>2</sup> izgrađene bruto površine. Normativi su dati za stepen motorizacije 500 PA /1000 stanovnika, tako da je potrebno vršiti korekcije za drugačiji stepen motorizacije. U skladu s tim, trebalo bi osigurati parkirališna ili garažna mjesta minimalno kako slijedi:

- za stambene objekte 1 stan – jedno parking mjesto ili garažno mjesto,
- proizvodnja: 6 mjesta/1000 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine,
- poslovanje: 10 mjesta/1000 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine,
- trgovine: 40 mjesta/1000 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine,
- hoteli: 20 mjesta/1000 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine,
- restorani: 40 mjesta/1000 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine.



Izvod iz nactra Prostornog plana Općine Bugojno 2019 - 2039 godine  
grafički pilog: *Sintezni prikaz korištenja prostora u planskom periodu*

## 2.2. URBANISTIČKI PLAN OPĆINE BUGOJNO

Za predmetno područje, prema raspoloživim podacima, donesen je Urbanistički plan 1984. godine. Tokom izrade ovog Regulacionog plana nije bilo moguće izvršiti uvid u tekstualni i grafički dio navedenog planskog dokumenta, s obzirom na to da isti nije bio dostupan u arhivi nadležnog općinskog organa.

Uvid u planska rješenja izvršen je na osnovu jednog grafičkog priloga Urbanističkog plana, koji je bio priložen u okviru dokumentacije važećeg Regulacionog plana. Sa predmetnog grafičkog priloga nije moguće sa sigurnošću utvrditi namjenu prostora, niti precizno definisati planiranu gustinu stanovanja za predmetnu lokaciju. U tekstualnom dijelu matičnog Plana navodi se podatak o planiranoj gustini stanovanja od 100 stanovnika po hektaru, koji se dovodi u vezu sa rješenjima iz Urbanističkog plana.

Međutim, uzimajući u obzir vremensku distancu od donošenja plana, kao i savremene trendove izgradnje u okruženju i širem planskom kontekstu, može se zaključiti da je logičan nastavak urbanizacije ovog prostora razvoj višeporodičnog stanovanja.



glavnih razloga za to je činjenica da su objekti u matičnom Planu pozicionirani na način koji otežava rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, što je znatno onemogućilo realizaciju predviđenih planskih rješenja.



Izvod iz matičnog Plana

### 3. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

#### 3.1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

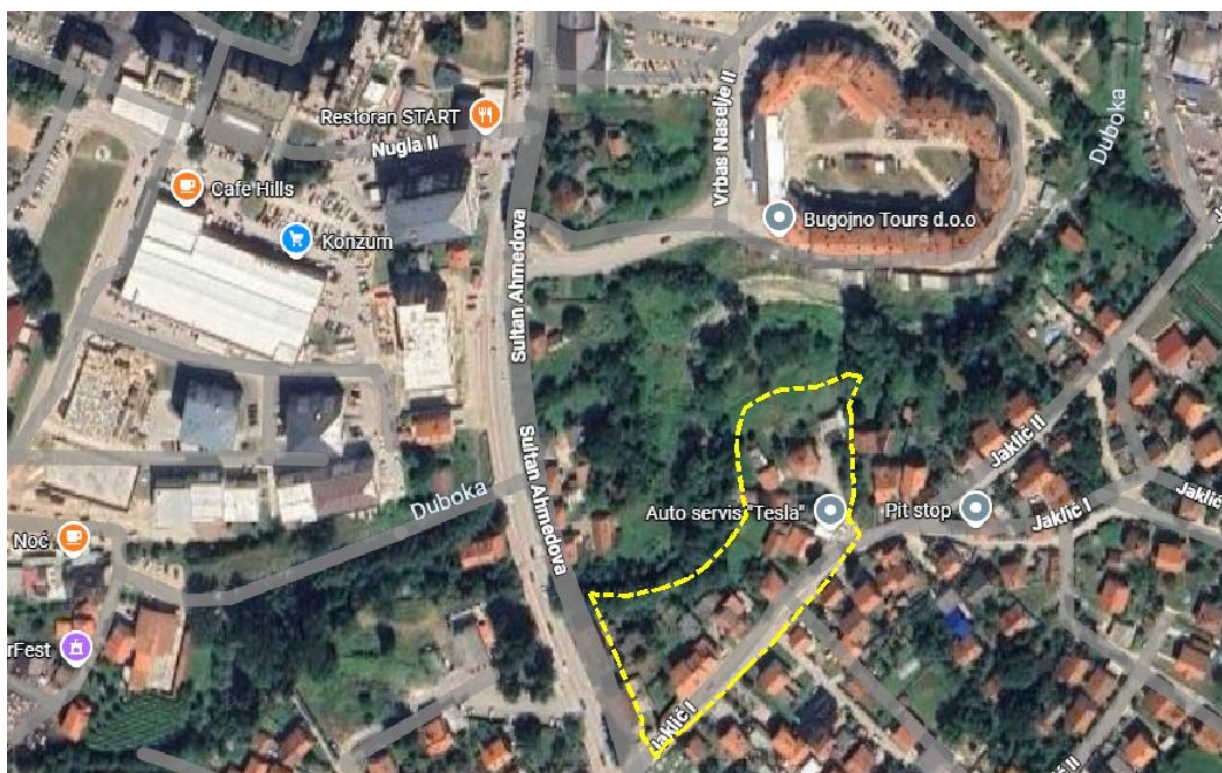
Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu Općine Bugojno.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 10 952m<sup>2</sup> (1,95ha), čija granica je prikazana na grafičkim priložima dokumenta.

Predmetna lokacija se nalazi u naselju Vrbas, u zoni koja počinje od Sultan Ahmedove ulice, kod mosta na rijeci Vesočnici. Obuhvat sa zapadne strane graniči ulicom Sultan Ahmedovom, počevši od mosta na rijeci Vesočnici, do Jakličkog mezarja, zatim nastavlja u pravcu jugoistoka duž ulice Jaklič I, te se dalje spušta prema koritu rijeke Vesočnice i njenim tokom vraća do početne tačke.

U neposrednom okruženju obuhvata nalaze se individualni i kolektivni stambeni i stambeno-poslovni objekti, te je primjetan trend urbanizacije i razvoja predmetnog područja.

Dakle, s obzirom na svoju poziciju, prostor je pogodan za širenje sadržaja u vidu nove urbane sredine, sa značajnim sadržajima, kako je to već i započeto, te u skladu sa tim postoji i tendencija za gravitiranjem većeg broj stanovnika.



GOOGLE EARTH snimak – predmetni obuhvat Plana označen žutom linijom



### 3.2. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

Prostorni obuhvat Plana obuhvata dio naselja Vrbas u Bogojnu. Uvidom u stanje izgrađenosti uočeno je da se radi o prostoru koji je trenutno u najvećoj mjeri izgrađen individualnim stambenim objektima, uz prisustvo neizgrađene zelene površine uz rijeku Vesočnicu.

### 3.3. STANJE OBJEKATA I FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Osnova za izradu Plana bila je valorizacija postojećih izgrađenih struktura u okviru obuhvata Plana. Postojeći građevinski fond je valorizovan i obrađen, te je na taj način formirana detaljna baza podataka na osnovu čega je napravljena urbanistička osnova postojećeg stanja, te karte sa detaljnom namjenom objekata, spratnošću i bonitetnim stanjem istih.

U prilogu su date tabele valorizacije građevinskog fonda iz koje su korišćeni podaci za izradu grafičkih priloga: *Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – namjena i spratnost* i *Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet objekata*.

U okviru predmetnog obuhvata nalaze se objekti slične namjene i funkcije, odnosno najveći broj objekata je individualnog stambenog tipa, te je u tom pogledu ovaj prostor izrazito homogenog karaktera. U okviru obuhvata se nalazi jedan poslovni objekat – auto servis.

Bonitet izgrađenih objekata je različit i varira od dobrih, srednjih do loših.

#### Stanovanje

Stanovanje je zastupljeno kao individualno na cijeloj površini obuhvata Plana.

Spratnost objekata se kreće maksimalno do tri nadzemne etaže. S obzirom da je dio predmetnog prostora u blagom nagibu, kod većine objekata se pojavljuju suterenske etaže.

#### Poslovanje

Poslovanje se nalazi u jednom od objekata u okviru obuhvata, a djelatnost koja se u njemu obavlja je auto servis.

#### Javni sadržaji

U prostoru obuhvata Plana ne postoje objekti javnih sadržaja.

Unutar predmetnog obuhvata identifikovana je neuređena saobraćajnica, bez definisanog kolovoza i pješačkih površina, te zelena površina ograničene pristupačnosti, koja nije dostupna svim korisnicima.

#### Bilans stanja

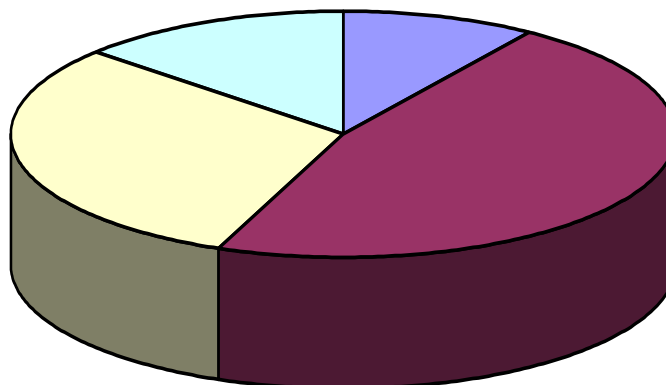
<b>BILANS STANJA</b> <b>(P = 10 952m<sup>2</sup> – 1.95ha)</b>	
<b>1. BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	
Stanovanje	2 324,5 m <sup>2</sup>
Poslovanje	62 m <sup>2</sup>
Javni sadržaji	0 m <sup>2</sup>
Pomoćni objekti	428 m <sup>2</sup>
UKUPNO	2 814,5 m <sup>2</sup>

2. POVRŠINA POD OBJEKTIMA [m <sup>2</sup> ]		
UKUPNO	1 435 m <sup>2</sup>	
3. URBANISTIČKI PARAMETRI		
Koeficijent izgrađenosti parcele (Ki)	odnos između BGP svih nadzemnih etaža i površine obuhvata	0.25 (25%)
Procenat izgrađenosti građevinske parcele (Pi)	odnos između površine pod objektom i površine obuhvata	0.13
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 130 m <sup>2</sup>	18
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	18 x 3	54
Gustina stanovanja stan./ha	54 / 1.95	28

### 3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

Na osnovu dostupnih podataka, formirana je karta vlasničke strukture, koja ima informativni karakter i kao takva ne može biti relevantna za izradu dokumentacije nižeg reda, ali daje uopštenu sliku o vlasničkoj strukturi zemljišta u okviru obuhvata - grafički prilog: *Karta vlasničke strukture*.

Vlasnička struktura je prikazana na grafikonu br. 1 u nastavku teksta.



■ ONI - POLJ.DOBRO VRANICA    
 ■ FIZICKA LICA    
 ■ ONI - PUTEVI    
 ■ ONI - VODE

Grafikon br. 1: Vlasnička struktura

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, neophodno je koristiti ažurne podatke o vlasništvu, kada će se precizno utvrditi granice katastarskih parcela, kao i vlasništvo istih.

### 3.5. ZAŠTIĆENO KULTURNO I PRIRODNO NASLJEĐE

Prema dostupnoj dokumentaciji na području obuhvata Plana ne postoje evidentirani objekti kulturno-istorijskog nasljeđa, arheološki lokaliteti, niti prirodno nasljeđe.

### 3.6. PRIRODNI USLOVI

#### 3.6.1. Geološki sastav i građa terena

Osnovni podaci o geološkim karakteristikama terena dobijeni su sa Osnovne geološke karte OGK List Bugojno, koja je poslužila kao osnova za izradu ove tematske cjeline. Područje istraživanja prema OGK pripada Kvarternim sedimentima. Dalje u tekstu prikazan je opis geoloških jedinica koje učestvuju u građi predmete lokacije. Na slici broj 1 prikazana je predmetna lokacija.



Osnovna geološka karta List Bugojno 1:100 000, sa naznačenom predmetnom lokacijom

#### KVARTAR

**Aluvijum (al)**- Aluvijalne tvorevine nalaze se u širim dijelovima riječnih i potočnih korita, a izgrađene su od fragmenata i valutaka stijene heterogenog litološkog sastava.

**Terasni sedimenti (t<sub>1</sub>)**- Izgrađuju dolinu rijeke Plive, Vrbasa i većih potoka, a zastupljeni su pretežno šljunkovi u tri terase, koje su fotogeološki odvojene. Predmetna lokacija dijelom pripada prvoj riječnoj terasi.

#### 3.6.2. Inženjersko-geološke karakteristike

Inženjersko-geološke osobine terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava terena, fizičkih osobina pojedinih litoloških članova, kao i hidroloških i hidrogeoloških osobina reljefa. Površinski dio terena, koji je od najvećeg značaja u inženjersko-geološkom smislu, izgrađuju kvartarna tla koja čine šljunkovito-pjeskoviti sedimenti.

Šljunak i pijesak predstavljaju nevezane sedimente koji se odlikuju malom stišljivošću, velikom vodopropusnošću i poroznošću. Ovi sedimenti imaju relativno dobra filtraciona svojstva i povoljne inženjersko-geološke karakteristike, prvenstveno u pogledu nosivosti aluvijalnih i terasnih sedimenata.



Sa inženjersko-geološkog aspekta uglavnom predstavljaju uslovno stabilne terene, pri čemu njihova nosivost i stabilnost zavise od granulometrijskog sastava, stepena zbijenosti i nivoa podzemnih voda.

- **Kategorizacija terena po stabilnosti**

Kategorisanje terena po stabilnosti izvršeno je na osnovu geoloških podataka sa Osnovne geološke karte, List Bugojno, kao i na osnovu Tumača za navedeni list.

Predmetna lokacija pripada kategoriji uslovno stabilnih dijelova terena. Ovoj kategoriji pripadaju tereni izgrađeni od litoloških članova i kompleksa čija su petrografska, fizičko-mehanička i druga svojstva relativno povoljna za građenje, ali se mogu mijenjati pod uticajem hidrogeoloških uslova, geoloških procesa i djelovanjem čovjeka. Ovoj kategoriji pripadaju tereni izgrađeni od šljunka i sličnih naslaga u ravničarskim terenima.

### 3.6.3. Seizmološke karakteristike

Ocjena seizmičkog hazarda, odnosno osnovnog stepena seizmičkog intenziteta izvršena je na osnovu važećih Seizmoloških karata i Seizmotektonske karte Bosne i Hercegovine. U našoj praksi, za ove potrebe koristi se Seizmološka karta Jugoslavije, razmjere 1:1.000.000, (izdanje zajednice za seizmologiju SFRJ – Beograd, 1987. godine). Karta je zasnovana na kompleksnim seizmološkim, geološkim i geofizičkim istraživanjima Bosne i Hercegovine i zajedničkoj sintezi rezultata tih istraživanja. Prema navedenoj karti u zoni istraživanog terena očekivani su maksimalni intenziteti potresa 7 (sedmog) stepena po ljestvici MSK – 64 za povratni period (T) od 500 godina sa vjerovatnoćom pojave od 63%.

### 3.6.4. Geotehnički uslovi

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata na predmetnom području obavezne su odredbe:

- Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Sl. novine FBiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10 i 85/21);
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju objekata (utvrđivanje načina i dubine temeljenja, stabilnosti i dr.) („Sl. list SFRJ“, broj 15/90);
- Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. novine FBiH“, broj 9/10);
- Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90);
- Standarda iz oblasti geotehnike (BAS EN – Eurokod standardi).

## 3.7. POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

### 3.7.1. Saobraćaj

Obuhvat Regulacionog plana obuhvata južni dio grada Bugojno. Radi se o prostoru koji najvećim dijelom predstavlja izgrađeni dio gradske strukture, tako da je u saobraćajnom smislu uklopljen u gradsku mrežu saobraćajnica, preko kojih ostvaruje komunikaciju sa širim prostorom.

Predmetni obuhvat tangira ulica Sultan Ahmedova I Jakić I, što ujedno predstavlja najznačajnije saobraćajnice koje ima uticaja na predmetni obuhvat.

Ove ulice se nalaze u relativno dobrom stanju, kolovoz je širine potrebne za nesmetano odvijanje dvosmjernog saobraćaja, u njima postoje odvojene površine za kretanje pješaka (trotuari).

Ostatak ulične mreže čine sekundarne ulice, kao i pristupne i stambene saobraćajnice, koje upotpunjuju uličnu mrežu.



Jedan od najznačajnijih uočenih nedostataka vezanih za saobraćaj, u predmetnom prostoru, je problem parkiranja. S obzirom da je grad nastajao u periodu sa znatno manjim stepenom motorizacije, tadašnja planska rješenja, a koja su izvedena u prostoru, su za današnje prilike neadekvatno tretirala problem parkiranja.

### **3.7.2. Hidrotehnička infrastruktura**

Na prostoru obuhvata evidentirana je izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, položena u zajedničkom infrastrukturnom koridoru u pravcu jugozapad–sjeveroistok, ukupne dužine oko 250 m.

Vodovodna mreža izvedena je od azbestno-cementnih cijevi profila Ø100 mm, položena na dubini od oko 3,0 m, i predstavlja dio distributivnog sistema javnog vodosnabdijevanja.

Kanalizaciona mreža izvedena je kao mješoviti sistem, sa glavnim kolektorom profila Ø600 mm, na čijoj trasi su evidentirane tri kanalizacione šahte. Ovim sistemom se prikupljaju i odvođe fekalne i oborinske vode prema krajnjem recipijentu – rijeci Vrbas.

Snabdijevanje vodom vrši se sa izvorišta Kruščica (kaptazni tip), lociranog na području Gornjeg Vakufa – Uskoplja, čija izdašnost iznosi oko 360 l/s. Prema dostupnim podacima, na predmetnom lokalitetu nije evidentiran nedostatak vode niti smanjenje pritiska u periodima povećane potrošnje.

Svi postojeći objekti u obuhvatu priključeni su na javni vodovodni i kanalizacioni sistem.

U neposrednoj blizini predmetnog obuhvata nalazi se vodotok Vesočnica, koji ne ulazi u granice obuhvata, ali predstavlja značajan prirodni element u širem prostoru.

### **3.7.3. Elektroenergetska infrastruktura**

U području obuhvaćenom Regulacionim planom „Vrbas“ Bugojno ne postoji podzemna elektroenergetska infrastruktura. Distribucija električne energije vrši se putem nadzemne NN mreže, koja je jedini oblik elektroenergetske infrastrukture u obuhvatu plana. Postojeća nadzemna niskonaponska (NN) mreža se prostire duž postojećih saobraćajnica i služi za napajanje stambenih i pomoćnih objekata u zoni obuhvata, a distribucija energije se vrši samonosivim kablovskim snopom (SKS-om).

Stubovi i vodovi NN mreže predstavljaju jedini oblik elektroenergetske infrastrukture na ovom prostoru. Mreža je izvedena u standardnoj konstrukciji sa drvenim i betonskim stubovima, dok su priključci ka objektima izvedeni kao nadzemni vodovi. Na području obuhvata nisu evidentirani trafostanice niti kablovski podzemni priključci, pa se snabdijevanje električnom energijom oslanja isključivo na postojeću nadzemnu mrežu.

### **3.7.4. Telekomunikaciona infrastruktura**

Telekomunikaciona mreža predmetnog obuhvata je uglavnom izvedena podzemno, dijelom u kablovskoj kanalizaciji a dijelom polaganjem direktno u kablovski rov i prikazana je u grafičkom prilogu. Mreža obezbjeđuje osnovne usluge fiksne telefonije, kao i pristup internetu za postojeće objekte.

### **3.7.5. Termoenergetska infrastruktura**

U prostornom obuhvatu ne postoji izgrađen toplifikacioni sistem za daljinsko snabdijevanje objekata toplotnom energijom, niti sistem distributivne mreže za snabdijevanje objekata prirodnim gasom. Gradska toplana je van funkcije, te na predmetnom području ne postoji toplovodna infrastruktura.



Postojeći objekti se zagrijavaju decentralizovano, iz individualnih toplotnih izvora, pri čemu se domaćinstva najčešće griju na čvrsta goriva (drvo), električnu energiju, klima uređaje, kao i putem sistema toplotnih pumpi.

### 3.8. POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Na području predmetnog Plana zelene površine su izvorne. Zelene površine u okviru predmetnog obuhvata zastupljene su uglavnom kroz dvorišta individualnih stambenih objekata, dok se uz obalu rijeke nalazi neuređena zelena površina.

Na prostoru obuhvata Plana ne postoje značajnije uređene zelene površine u vidu šetališta, igrališta za djecu, prostora za okupljanje građana.

### 3.9. ŽIVOTNA OKOLINA - STANJE VAZDUHA, TLA I VODE

Okolina (stanje vazduha, tla i vode, životinjski i biljni svijet, postojeći zagađivači u datoj prostornoj cjelini i sa šireg područja koji mogu imati uticaj na stanje okoliša date cjeline)

Urbana sredina često je suočena s različitim oblicima zagađenja okoline. Zagađenje vazduha može biti rezultat emisija iz saobraćaja, industrije i individualnih ložišta, što može negativno uticati na kvalitet vazduha i zdravlje ljudi.

Zagađenje tla može poticati od nepravilnog odlaganja otpada, industrijskih emisija ili upotrebe štetnih hemijskih supstanci, što može dovesti do kontaminacije tla i smanjenja plodnosti tla. Uzurpacija kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta u svrhu gradnje često predstavlja problem prilikom nekontrolisane gradnje i neplanskog pristupa.

Zagađenje vode može uzrokovati nekontrolisano i netretirano ispuštanje otpadnih voda. Otpadne vode nastaju usljed privrednih aktivnosti ili nerješениh komunalnih sistema.

Zagađenje okoline i degradacija tla direktno ili indirektno pogađaju floru i faunu, uzrokujući gubitak biodiverziteta, smanjenje populacije i poremećaj ekosistema.

Predmetni obuhvat karakterišu više tipova zelenih površina, zelene površine uz postojeće vodotoke, zelene površine u sklopu stambenih i stambeno - poslovnih blokova, zelenilo saobraćajnica i saobraćajnih površina, park šuma koja tangira jugo-zapadni dio obuhvata i dr.

#### Vazduh

Na nivo kvaliteta zraka na području obuhvata utiču različiti geografski, klimatski, meteorološki i drugi faktori. S obzirom da nisu vršena mjerenja zagađenja zraka, nije moguće dati precizne podatke o kvalitetu na predmetnom području. Posmatrajući vrste izvora zagađenje može se očekivati da najveća zagađenja budu iz površinskih izvora, gdje se kao izvori detektuju individualna ložišta u zimskom periodu i linijskih zagađivača, gdje se kao izvori detektuju emisije iz saobraćaja.

*Priroda i porijeklo zagađenja vazduha*

Porijeklo zagađenja	Priroda zagađenja	Vrsta zagađivača
Individualna	U vazduhu iznad naselja uspostavlja se smjesa	Površinski zagađivači



<p>stambena ložišta</p>	<p>zagađujućih supstanci, koja predstavlja svojevrstan hemijski reaktor u koji se iz pojedinačnih izvora sa površina naselja, neprekidno ili povremeno, unose odgovarajuće zagađujuće supstance. Vazдушnim strujanjima iz udaljenijih regiona u vazduh naselja dopijevaju zagađujuće supstance, koje problem aerozagađenja naselja čine još složenijim</p> <p>Za naselja je bitna pojava smoga (kiseli ili zimski smog i ljetnji ili fotohemijski smog) koji se javlja pri pojavi temperature inverzije (porastu temperature s visinom, što je obrnuto u odnosu na normalne uslove) i odsustva horizontalnih strujanja vazduha.</p> <p>Za naselja je karakteristična pojava sekundarnih polutanata, tj. onih koji nastaju reakcijama između supstanci emitovanih iz odgovarajućih različitih izvora zagađivanja.</p>	<p>Površinski izvori se karakterišu približno ravnomjerno raspoređenim malim izvorima zagađivanja. (npr. površina naselja pod kućama u kojima su individualna ložišta). Zbog ovoga se čitava površina naselja posmatra kao jedinstven izvor velike površine.</p>
<p>Saobraćaj</p>	<p>Izdovni gasovi motora sadrže sljedeće štetne materije: ugljenmonoksid, nesagorjele ugljovodonike i djelomično sagorjele materije, okside azota, okside sumpora, jedinjenja olova, čvrste i tečne sastojke dima i još nepotpuno objašnjene materije sa karakterističnim mirisom (aromatični) ugljovodonici, aldehidi, jedinjenja sumpora</p>	<p>Linijski zagađivači</p> <p>Linijski izvor čini veliki broj izvora zagađivanja malog intenziteta raspoređenih u liniju (npr. ulice sa automobilima u nizu, odnosno putevi).</p>
<p>Energetski izvor</p>	<p>Emisija dimnih gasova i njihov sastav, iz energetskih izvora, uslovljen je prije svega vrstom energenta koji taj izvor koristi za svoje potrebe kao i kapacitetom, odnosno snagom ložišta. Najznačajniji energetski zagađivači u gradovima su postrojenja gradskih toplana, pogoni fabrika, javni objekti koji koriste vlastite kotlovnice. Osnovni polutanti i najveći zagađivači vazduha koji se nalaze u dimnim gasovima energetskih izvora su: oksidi sumpora, oksidi azota, ugljen monoksid, ugljen dioksid, lebdeće čestice.</p>	<p>Tačkasti zagađivač</p> <p>Tačkasti izvori su relativno male površine sa kojih dolazi do emisije značajnih količina polutanata (npr. dimnjak neke fabrike, čija je površina otvora relativno mala)</p>

## Tlo

Najčešći vid kontaminacije tla je od nepravilnog odlaganja komunalnog otpada, kao i kontaminacija tla neposredno uz saobraćajnice usljed taloženja otpadnih polutanata koji nastaju emisijama iz saobraćaja. Nepravilno odlaganje otpada može dovesti do širenja bolesti, privlačenja štetočina te zagađenja okoline. Pored zagađenja, moguća je degradacija tla usljed novih aktivnosti na izgradnji novih objekata.

## Voda

Zagađenje voda u mogu prouzorkovati nepravilno ispuštanje otpadne vode, kao i nepravilno odlaganje komunalnog otpada. Kvalitet voda zavisi od stanja i funkcionalnosti sistema javne kanalizacije.

Zaštita voda obuhvata očuvanje površinskih i podzemnih voda, vodoizvorišta, zalih, regulisanje kvaliteta i kvantiteta vode, zaštitu korita i obalnih područja. Očuvanje voda se propagira kroz smanjenje potrošnje vode od strane stanovništva. Takođe, separacija je promovisana u cilju povećanja mogućnosti ponovne upotrebe otpadnih voda.



### **3.10. STANJE NA TERENU PO PITANJU ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA**

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava ostvaruje se putem nadležnog organa civilne zaštite (na nivou grada) koji se nalazi u okviru Kantonalne uprave za civilnu zaštitu.

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

U oblasti zaštite od elementarnih nepogoda, ratnih dejstava, kao i drugih većih opasnosti potrebno je preduzeti sljedeće mjere:

- primjena propisa o aseizmičkoj gradnji, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima;
- striktna primjena protivpožarnih propisa; kontrola i sanacija protivpožarne zaštite u objektima.

U predmetnom prostoru ne postoje izgrađena skloništa osnovne i dopunske zaštite.



## **4. PROBLEMI, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA**

### **4.1. ANALIZA I VREDNOVANJE STANJA**

S obzirom da se radi o prostoru naseljenog mjesta naselja Vrbas, tendencija daljeg širenja stambenih i stambeno-poslovnih funkcija ide u ovom pravcu. S toga, prilikom analize i vrednovanja postojećeg stanja treba površinu obuhvata Plana tretirati sa velikom pažnjom, uzimajući u obzir zahtjeve i konkretno iskazane potrebe vlasnika i korisnika prostora, koje su dostavljene nosiocu izrade.

Riječ je o izrazito homogenoj fizičkoj strukturi, kao prostoru koji karakterišu uglavnom stambeni sadržaji. Prema valorizacionoj osnovi stanja, ustanovljeni su određeni urbanistički parametri, kao pokazatelji trenutnog bilansa na terenu.

Prilikom analize i vrednovanja stanja prostora analizirane su postojeća izgrađenost, infrastrukturna opremljenost i prirodne pogodnosti terena, te ostali relevantni elementi, na osnovu kojih je izrađen osnovni koncept Plana.

Analizom dostupne dokumentacije i izlaskom na teren utvrđeno je da je riječ o urbanistički neuređenom prostoru koji po mnogim prostorno-urbanističkim normama odstupa od propisa i standarda, a na kojem su uočeni sljedeći problemi:

- neki od objekata su izgrađeni istovremeno na više parcela;
- distance od puteva, odnosno regulacione linije, su u dijelu obuhvata manji od propisanog;
- određeni broj objekata oblikovno neprilkladnog stanja, naročito objekti pomoćnog karaktera;
- širine nekih od pristupnih saobraćajnica su manje od propisanih;
- neriješen stacionarni saobraćaj (javni parking), te javne pješačke površine;
- nerazvijena adekvatna mreža komunalne infrastrukture.

### **4.2. OSNOVNI CILJEVI IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE**

Osnovni ciljevi organizacije i uređenja prostora ogledaju se kroz sljedeće smjernice:

- analizirati i u skladu sa mogućnostima usvojiti dostavljene primjedbe i zahtjeve od strane zainteresovanih lica, korisnika prostora, vlasnika zemljišta i objekata, te nadležnih komunalnih institucija;
- prilikom parcelacije maksimalno uobziriti postojeće granice parcela;
- za razliku od postojećih objekata, planirane objekte planirati u skladu sa važećim standardima i propisima;
- planirati uređenje saobraćajnih površina u skladu sa mogućnostima lokacije (uz saobraćajnicu planirati trotoare);
- planirati prateću komunalnu infrastrukturu u skladu sa propisima i standardima iz ove oblasti, te u skladu sa mogućnostima lokacije;
- obezbijediti poboljšanje urbanog standarda cjelokupnog prostora;
- u skladu sa pozicijom planirati objekte namijenjene većem broju korisnika umjesto pojedinačnih kuća.

Planom će se utvrditi urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina, odnos prema postojećim objektima, te uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati.



S obzirom da se radi o izgrađenom prostoru u neposrednoj blizini centra, potrebno je dati posebne uslove za novoplanirane objekte - sve u skladu sa mogućnostima definisanim važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti. Da bi se na predmetnom prostoru mogli razviti novi sadržaji, te poboljšati kvalitet postojećeg prostora, potrebno je izgraditi nedostajuću infrastrukturnu mrežu.

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

Izradi Plana prethodila je analiza nastalih promjena u prostoru, te nivo realizacije matičnog Plana. Od trenutka izrade matičnog Plana pojavile su se potrebe i zahtjevi za organizacijom predmetnog prostora u određenim segmentima, te je predmetni prostor potrebno planirati na način da se isti uobzire i usklade sa planskim elementima neposrednog okruženja, te važećom dokumentacijom iz ove oblasti.

Ponuđena rješenja su poseban naglasak stavila na poboljšanje postojećih uslova. Obzirom na zatečeni stepen izgrađenosti, potrebe stanovnika, koje su dinamične i konstantno se mijenjaju, pristupilo se izmjenama postojećeg građevinskog fonda, te izgradnji novih kapaciteta, koji će zadovoljiti potrebe u planskom periodu.

Saznanja i posmatranja postojećih prilika u prostoru, njihovo vrednovanje i ispitivanje mogućnosti promjena, koje će u svojoj konačnici imati za cilj da stanovnicima ovog prostora, ali i šire ponude adekvatan stepen urbaniteta, kroz strukturnu i sadržajnu formu, osnova su izrade ovog dokumenta.

Cilj je da se planskom gradnjom predmetni prostor dovede u stanje primjereno lokalitetu, odnosno da se planskim elementima omogućе realni uslovi za realizaciju planskih rješenja, kako bi se započela izgradnja i uređenje predmetnog prostora.

### **4.3. INFRASTRUKTURA**

#### **4.3.1. Saobraćaj**

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

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

Projektovani ciljevi za izradu Plana ostvreni su na sledeći način:

- rekonstruisanjem postojećih i dogradnjom novih elemenata putne mreže unutar obuhvata
- rješavanjem potreba parkiranja, a u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja, kao i
- definisanjem površina za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.

#### **4.3.2. Hidrotehnička infrastruktura**

Analizom postojećeg stanja hidrotehničke infrastrukture na predmetnom prostoru utvrđeno je da postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona mreža koja omogućava funkcionisanje postojećih sadržaja, te predstavlja dobru osnovu za dalji razvoj.

Međutim, uočena su određena ograničenja u pogledu budućeg razvoja prostora:



- postojeći kanalizacioni sistem izveden je kao mješoviti, što u uslovima povećanog dotoka oborinskih voda može dovesti do hidrauličkog preopterećenja sistema,
- postojeća vodovodna mreža izvedena je od azbestno-cementnih cijevi, što može predstavljati ograničenje u pogledu dugoročne pouzdanosti i savremenih standarda,
- planirano povećanje građevinskog fonda, posebno izgradnja višestambenih objekata, može zahtijevati dodatnu provjeru kapaciteta postojećih instalacija.

Mogućnosti razvoja hidrotehničke infrastrukture ogledaju se u:

- korištenju postojećih infrastrukturnih koridora za proširenje mreže,
- rekonstrukciji i zamjeni postojećih cjevovoda savremenim materijalima,
- uvođenju separatnog sistema odvođenja otpadnih i oborinskih voda,
- racionalnom vođenju instalacija u koridorima saobraćajnica.

Ciljevi razvoja hidrotehničke infrastrukture su:

- obezbjeđenje pouzdanog i kontinuiranog snabdijevanja vodom za sve planirane sadržaje,
- unapređenje sistema odvođenja otpadnih voda u skladu sa važećim standardima,
- smanjenje opterećenja postojećeg kanalizacionog sistema,
- zaštita recipijenta (rijeka Vrbas) od nekontrolisanog ispuštanja zagađenih voda,
- obezbjeđenje uslova za održiv i funkcionalan razvoj predmetnog prostora.

U neposrednoj blizini predmetnog obuhvata nalazi se vodotok Vesočnica, koji tangira granicu obuhvata plana. U daljoj razradi projektne dokumentacije neophodno je uvažiti odredbe važeće zakonske regulative iz oblasti voda, te pribaviti uslove nadležnog organa za upravljanje vodama u pogledu planiranja i izgradnje objekata u zoni uticaja vodotoka.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti vodotoka od negativnih uticaja, kao i pravilnom rješavanju odvođenja oborinskih voda sa predmetnog prostora.

#### **4.3.3. Elektroenergetska infrastruktura**

Planirani objekti u obuhvatu regulacionog plana namijenjeni su kolektivnom stanovanju i poslovanju, te je neophodno obezbijediti pouzdano napajanje električnom energijom i priključenje na telekomunikacionu mrežu. U skladu sa planiranim zahvatima, potrebno je izvršiti uklanjanje i zamjena ili izmještanje postojećih stubova NN mreže, uz primjenu svih propisanih mjera zaštite i sigurnosti tokom izvođenja radova. Cilj plana je da se obezbijedi podzemno polaganje elektroenergetskih vodova, u koordinaciji sa ostalim komunalnim instalacijama, čime se postiže veća sigurnost, pouzdanost i estetsko uređenje prostora. Prilikom izvođenja radova mora se obratiti pažnja na postojeću elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu, kako bi se spriječila oštećenja i osigurala kontinuitet u snabdijevanju. Planom se predviđa i mogućnost izgradnje trafostanice odgovarajućeg kapaciteta, radi napajanja planiranih stambenih i poslovnih objekata, uz osiguranje rezervnih kapaciteta za buduće potrebe i razvoj mreže.

#### **4.3.4. Telekomunikaciona infrastruktura**

U obuhvatu izmjene Regulacionog plana infrastruktura iz oblasti telekomunikacija izvedena je uglavnom podzemno. Od komutacionih ormara razvedena je bakarna telekomunikaciona primarna i sekundarna mreža, kao i optička FFTH mreža.

Pretplatnička mreža je u dobrom stanju.



#### 4.3.5. Termoenergetska infrastruktura

U oblasti snadbijevanja toplotnom energijom definisani su sledeći ciljevi:

- Izgradnja novih, energetski efikasnih, postrojenja,
- Smanjenje cijene toplotne energije proizvedene u energetski efikasnijim postrojenjima,
- Kontrola i smanjenje emisije,
- Pобољшanje kvaliteta vazduha,
- Stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snadbijevanja gorivom, te ekološkog značaja.

#### 4.4 ŽIVOTNA SREDINA

Kvalitet životne sredine na prostoru RP-a narušen je procesom izgradnje i urbanizacije prostora. Intenzivnija izgradnja uzrokuje i intenzivniju degradaciju prostora koja dalje za rezultat ima negativne posljedice po kvalitet životne sredine. Sam proces degradacije životne sredine se ogleda u zagađivanju osnovnih segmenata životne sredine, a to su vode (površinske i podzemne), zemljište, nagomilavanje čvrstog otpada, vazduh, kao i pojava buke.

##### Zaštita voda

Voda kao jedan od osnovnih prirodnih elemenata, učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija. Upravo na osnovu ovih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi.

Kada su u pitanju vode, jako je značajno postojanje kanala za odvođenje otpadnih i površinskih voda. Takođe, veoma je bitno da uz kanale za odvođenje postoje kolektori kako se ove vode ne bi upuštale u vodotoke bez prethodnog tretmana. 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.

U obuhvatu Plana postoje vodotoci Bila i Jaglenica koji nisu uređeni i regulisani, te je isti potrebno na odgovarajući način urediti.

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

##### Upravljanje čvrstim otpadom

Jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja je pravilno upravljanje čvrstim otpadom.

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada neophodno je pored lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, postavljanje korpi za smeće duž pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice. Takođe, uz objekte poslovne namjene, u okviru vlastite površine neophodno je definisati 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 podizanje sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene odgovarajućom zakonskom regulativom.



## Zaštita zraka

Posmatrajući vrste izvora zagađenja može se očekivati da najveća zagađenja budu iz površinskih izvora, gdje se kao izvori detektuju individualna ložišta u zimskom periodu i linijskih zagađivača, gdje se kao izvori detektuju emisije iz saobraćaja.

### 4.5 BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Ocjena stanja jednog prostora predstavlja značajnu komponentu koja bitno utiče na definisanje ciljeva budućeg razvoja analiziranog prostora, kao i na određivanje namjene i sadržaja određenog prostora. Zbog toga je najvećim dijelom zadržana postojeća izgrađena struktura, imjući u vidu da za mjere rušenja nema realnih prognoza realizacije u budućnosti.

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru je iskazan prilikom definisanja projektnog zadatka dostavljenog od nosioca pripreme, te aktivnim učestvovanjem zainteresovanih lica i nadležnih institucija prilikom izrade Plana. Osnovni cilj reorganizacije prostora odnosi se na prostor za koji su iskazani konkretni zahtjevi i smjernice od strane zainteresovanih i nadležnih lica, dok su rješenja ostalog dijela predmetnog prostora definisani u skladu sa izgrađenom i planiranom strukturom neposrednog okruženja, odnosno u skladu sa mogućnostima datog prostora, poštujući osnovna urbanistička pravila i načela.



## **5. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE**

### **5.1. URBANISTIČKI KONCEPT**

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu izrade Plana i podataka o planiranju može se konstatovati da su iskazane potrebe, kako od strane Općine, tako i ostalih subjekata i budućih korisnika, da se ovaj prostor planskim rješenjima dovede u stanje primjereno lokalitetu i postojećem stepenu urbaniteta naselja.

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, analizi konkretnih zahtjeva zainteresovanih lica, dostavljenog projektnog zadatka od strane nosioca pripreme, te usaglašavanjem sa predstavnicima nadležnih infrastrukturnih preduzeća, nadležnih javnih institucija i općinskih struktura.

Generalni princip planiranja zasnovan je na analizi postojeće matrice izgrađenih objekata, te činjenici da se u obuhvatu plana nalaze pretežno objekti manjeg kapaciteta stanovanja i neizgrađene površine, odnosno da je prostor nedovoljno iskorišten u odnosu na njegov prostorni i infrastrukturni potencijal, zbog čega se planom definiše nova prostorna struktura zasnovana na višestambenoj izgradnji i kompaktnijem urbanom obrascu.

U obuhvatu Plana, objekti su planirani u skladu sa važećim propisima i standardnima iz ove oblasti.

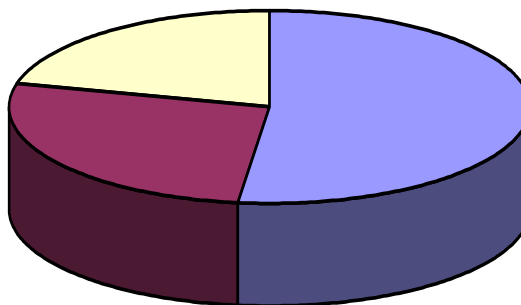
Dakle, predloženom konceptijom prostorne organizacije formiran je prostor na način da se uvažavaju zahtjevi i potrebe korisnika prostora, kao i smjernice nosioca pripreme Plana, a sve to imajući u vidu realne mogućnosti realizacije u budućnosti.

### **5.2 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**

Detaljna namjena površina prikazana je na karti: *Plan namjene površina*.

Plan namjene površina je podijeljen u nekoliko kategorija, a na osnovu namjene koja dominira unutar svake zone pojedinačno, te se razlikuju sljedeće zone:

- zona stambeno-poslovnih sadržaja,
- zona javnog zelenila,
- zona javnih saobraćajnih površina.



■ ZONA STAMBENO-POSLOVNIH SADRŽAJA

■ ZONA JAVNOG ZELENILA

■ ZONA JAVNIH SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Grafikon br. 2: Plan namjene površina

### 5.3. NAMJENA OBJEKATA

Namjena objekata je definisana na grafičkom prilogu: *Plan prostorne organizacije*.

Svi objekti u obuhvatu Plana planirani su kao stambeno-poslovni, uz mogućnost da se realizuju i kao objekti isključivo stambene namjene. Poslovni sadržaji planiraju se prvenstveno u prizemnoj etaži objekta, uz obavezu da budu ispunjeni svi uslovi propisani za obavljanje određene djelatnosti.

Planirani poslovni sadržaji ne smiju ugrožavati sadržaje u neposrednom okruženju, naročito u pogledu buke, vibracija i drugih štetnih uticaja. Precizna namjena i vrsta djelatnosti definisaće se kroz izradu dokumentacije nižeg reda, uz obavezno poštovanje važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

U svim stambeno-poslovnim objektima mogu se planirati i javni sadržaji, koji svojim karakterom neće ugroziti postojeće i planirane sadržaje neposrednog okruženja, a čija precizna djelatnost će se definisati prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, uz obavezu poštovanja važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Zabranjene namjene se odnose na djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja.



### 5.3.1. BILANS PLANA

<b>BILANS PLANA</b> (P = 10 952 m <sup>2</sup> - 1.95 ha)			
<b>4. BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>			
	STANJE	PLAN	UKUPNO
Stanovanje	0 m <sup>2</sup>	10 425 m <sup>2</sup>	10 425 m <sup>2</sup>
Poslovanje	0 m <sup>2</sup>	1 628 m <sup>2</sup>	1 628 m <sup>2</sup>
UKUPNO	0 m <sup>2</sup>	12 053 m <sup>2</sup>	12 053 m <sup>2</sup>
<b>5. POVRŠINA POD OBJEKTIMA [m<sup>2</sup>]</b>			
	STANJE	PLAN	UKUPNO
UKUPNO	0 m <sup>2</sup>	2 043 m <sup>2</sup>	2 043 m <sup>2</sup>
<b>6. URBANISTIČKI PARAMETRI</b>			
Koeficijent izgrađenosti parcele (Ki)	odnos između BGP svih nadzemnih etaža i površine obuhvata		1.1
Procenat izgrađenosti građevinske parcele (Pi)	odnos između površine pod objektom i površine obuhvata		0.18
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 150 m <sup>2</sup>		70
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	70 x 3		210
Gustina stanovanja stan./ha	210 / 1.95		108

### 5.4. REGULACIONE LINIJE

Regulacione linije na prostoru obuhvata formirane su na način da odvajaju javne površine, odnosno površine saobraćajnica sa pratećim površinama i ostale javne površine od građevinskog zemljišta namijenjenog za izgradnju objekata. Regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu: *Plan građevinskih i regulacionih linija*.

Regulaciona linija je u okviru cijelog obuhvata Plana jednaka granici parcele.

### 5.5. GRAĐEVINSKE LINIJE (horizontalna i vertikalna regulacija objekata)

Horizontalni i vertikalni gabariti predmetnih objekata formirani su na način da se obezbijedi kvalitetno uklapanje planiranih objekata sa postojećim sadržajima u planskom konceptu. U skladu sa tim, prikazane su analitički i geometrijski građevinske linije koje determinišu pozicije i gabarite predmetnih objekata, a unutar kojih se isti mogu graditi i projektovati.

Građevinske linije planiranih objekata, te propisani maksimalni vertikalni gabariti su prikazani na grafičkom prilogu: *Plan građevinskih i regulacionih linija*.

Na tematskom grafičkom prilogu date su okvirne dimenzije predmetnih objekata. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni gabariti objekata u granicama maksimalnog gabarita.

Kada postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i



normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava, pod uslovom da ne prelaze definisane građevinske linije i poštuju ostali neophodni uslovi za funkcionisanje objekta.

Izvan građevinske linije definisane na tematskom grafičkom prilogu moguće je formirati spratne prepuste maksimalne širine 2.0m, kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera (modula) za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.) i u cilju usaglašavanja sa neposrednim okruženjem, prilikom čega je potrebno poštovati sve ostale parametre definisane ovim dokumentom i važećom zakonskom regulativom.

Spratnost planiranih objekata kreće se u rasponu od Po+P+4 do Po+P+7. Na grafičkim prilogima podzemne etaže prikazane su kao podrumске, s tim da se, u zavisnosti od konfiguracije terena i projektnog rješenja, mogu realizovati i kao suterен.

Svi objekti mogu imati jednu ili više podzemnih etaža (podrum i/ili suterен).

## 5.6. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na grafičkom prilogu: *Plan parcelacije*.

Parcelacija je definisana na sljedeći način:

- površine postojećih parcela (sa svih strana determinisane postojećim katastarskim granicama);
- površine planiranih parcela (minimalno sa jedne strane determinisane planiranim granicama);
- javne saobraćajne površine,
- parcele zajedničkog korištenja.

Sve građevinske parcele su definisane postojećim i/ili planiranim granicama - u skladu sa tematskim grafičkim prilogima.

Dozvoljava se korekcija granica planiranih parcela u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa, realizacije planskih rješenja u skladu sa mogućnošću rješavanja imovinskih odnosa ili realizacije kvalitetnijih tehničkih rješenja, a uz saglasnost vlasnika zemljišta prema kome se korekcija vrši.

Prilikom izrade detaljne urbanističko-tehničke dokumentacije ostavlja se mogućnost da se građevinska parcela može parcelacijom ukрупniti ili dijeliti do minimuma utvrđenog važećom zakonskom regulativom. Navedeno je moguće pod uslovom da sve novoformirane parcele zadovoljavaju uslove samostalnog funkcionisanja i da su ispoštovani svi urbanistički i zakonski parametri koji definišu ovu oblast.

Ukoliko bude neophodno u određenim slučajevima, a uz obrazložen zahtjev podnosioca, moguće je definisati i faznu realizaciju građevinskih parcela, ali na način da prva faza realizacije parcele može nezavisno funkcionisati i ima sve neophodne elemente definisane važećim standardima i propisima iz ove oblasti.

Svaka građevinska parcela mora imati obezbijeden kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.



Na grafičkom prilogu: *Plan prostorne organizacije* definisane su okvirne površine u sklopu pripadajućih parcela objekata koje je potrebno urediti za potrebe funkcionisanja planiranih sadržaja. Popločane površine, kao i zelene površine prikazane su orijentaciono. U tom smislu dozvoljavaju se korekcije istih, što je potrebno definisati dokumentacijom nižeg reda, a u skladu sa aktuelnim stanjem na terenu i potrebama koje se javle, te da se prostor u što većoj mjeri oplemeni za namjenu kojoj služi.

S obzirom na različite površine i prostorne karakteristike pojedinačnih parcela, nije moguće na svakoj parceli ostvariti jednak procenat uređenih zelenih površina. Iz tog razloga planirano je da se potreban procenat zelenila posmatra i obezbjeđuje na nivou bloka, kroz raspored javnih zelenih površina i zelenila stambenih blokova, čime se u cjelini obezbjeđuje odgovarajući standard ozelenjenosti prostora.

#### **5.6.1. OGRAĐIVANJE**

Građevinske parcele kolektivnih objekata se, u pravilu, ne ograđuju, s tim da se u posebnim slučajevima ograđivanje može dozvoliti u skladu sa zahtjevima i funkcijom lokacije. Precizni uslovi i način ograđivanja definišaće se prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, uz obavezno poštovanje važećih propisa i standarda.

#### **5.6.2. PARCELE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA**

Za trafostanicu u okviru obuhvata nije definisana zasebna građevinska parcela. Ista je na tematskim grafičkim priložima prikazana šematski i okvirno, a prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, kada budu poznati konkretni zahtjevi i potrebe na datom prostoru, definišaće se njihova pozicija, odnosno granice pripadajućih parcela, uz obavezu poštovanja svih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Ukoliko se, zbog nemogućnosti realizacije infrastrukturnog objekta na određenoj poziciji, ukaže potreba za njenim izmiještanjem na drugi lokalitet, potrebno je, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tog infrastrukturnog objekta, definisati građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbijeđenim ostalim uslovima za njeno funkcionisanje.

### **5.7. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE**

Ovim Planom i uslovima definisani su svi relevantni regulativno-urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana.

Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.



Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu u vidu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Planom i sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijskih uslova i za projektovanje.

Općinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Skupštine općine nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja građevina na koje se uslovi odnose.

U urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit mjereno od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću  $\pm 20$  cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg). U tom smislu, za objekte kod kojih je planirana podzemna etaža, definiše se da li će se graditi podrumski ili suterenski etaža. Posebnu pažnju kod određivanja kote prizemlja potrebno je obratiti kod objekata lamelnog tipa gradnje, gdje je neophodno utvrditi jedinstvenu kotu prizemlja za sve lamele kod objekata na ravnom ili terenu manjeg nagiba, dok je kod lamelarne gradnje objekata na terenu većeg nagiba, kotu prizemlja potrebno prilagoditi nagibu terena, koristeći metodu kaskadiranja objekata u racionalnoj mjeri koja će omogućiti skladno formiranje niza objekata, odnosno uličnog fronta.
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetska efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.



- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim priložima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

## 5.8. TRETMAN POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

Objekti predviđeni za uklanjanje su prikazani na grafičkom prilogu: *Plan rušenja*.

Do momenta realizacije Planom predviđenih rješenja postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

- intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i WC),
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja. Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

## 5.9. INFRASTRUKTURA

### 5.9.1. Saobraćaj

Kao osnova za uspostavljanje planskog koncepta mreže saobraćajnica unutar obuhvata, uzeta je postojeća putna mreža, kao i potreba za obezbjeđivanjem adekvatnog pristupa planiranim objektima, kao i karakteristične potrebe koje proističu iz planiranih namjena. Takođe trotoari su planirani od ivice kolovoza pa sve do granica parcela, promjenjive širine.

Osnovni koncept plana saobraćaja i nivelacije je definisan da bi ispunio zahtjeve koji se traže od saobraćajne mreže, a to su:

- efikasne veze sa okolinom,
- adekvatna unutrašnja mreža i pristupi svim postojećim i planiranim sadržajima,
- obezbjeđivanje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, raskrsnice, parkinzi, i sl.) za različite vidove saobraćaja.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi, koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji u vezi sa saobraćajem (kolski, pješački, biciklistički, 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 obavezujući su za projekante i izvođače radova.
- Dimenzionisanje 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 efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.



- Odvodnjavanje atmosferskih voda 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 planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem prefabrikovanim betonskim ili kulir pločama.
- Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica, biciklista i majki sa kolicima.
- Na mjestima poprečnih prodora instalacionih vodova ispod planiranih saobraćajnica obavezno ugraditi betonske kanale pravougaonog ili kružnog poprečnog presjeka prije postavljanja instalacija (u skladu sa veličinom poprečnih profila).
- Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju u Bosni i Hercegovini.

## 5.9.2. Hidrotehnička infrastruktura

Planirana hidrotehnička infrastruktura razvija se u skladu sa novom prostornom organizacijom, koja podrazumijeva izgradnju novih saobraćajnica, parking površina i višestambenih objekata. Postojeći pravci vodovodne i kanalizacione mreže zadržavaju se kao osnova, uz mogućnost rekonstrukcije ili proširenja mreže u skladu sa kapacitetima utvrđenim hidrauličkim proračunom.

### 5.9.2.1. Vodovod

Planirana vodovodna mreža razvija se kao nadogradnja postojećeg sistema, uz zadržavanje osnovnih pravaca postojećih cjevovoda. Snabdijevanje planiranih objekata vršiće se sa postojećeg javnog vodovodnog sistema, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene postojećih cijevi odgovarajućim savremenim materijalima.

Nova distributivna mreža planira se u koridorima saobraćajnica, čime se obezbjeđuje pristupačnost za održavanje i racionalno korištenje prostora. Minimalni profil distributivnih cjevovoda ne treba biti manji od Ø100 mm, dok se priključni vodovi pojedinačnih objekata planiraju profilima definisanim tehničkom dokumentacijom I razrađenim hidrauličkim proračunima.

Sistem vodosnabdijevanja treba da obezbijedi dovoljne količine vode za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu, u skladu sa važećim propisima. S obzirom na planirano povećanje građevinskog fonda, naročito izgradnju višestambenih objekata, u fazi izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti provjeru kapaciteta postojećeg vodovodnog sistema putem hidrauličkog proračuna, te u skladu sa rezultatima predvidjeti eventualnu rekonstrukciju ili proširenje mreže.

### 5.9.2.2. Kanalizacija

U okviru predmetnog obuhvata planira se postepena transformacija postojećeg mješovitog sistema kanalizacije u separatan sistem, kojim se fekalne i oborinske vode odvede odvojeno.

Fekalna kanalizacija planira se kao zatvoreni sistem kolektora, koji će prihvatiti otpadne vode iz svih planiranih objekata i sprovesti ih prema postojećem kanalizacionom sistemu, koji se u narednoj fazi koristi I planira kao fekalni kolektor. Minimalni profil fekalnih kolektora iznosi Ø200 mm, dok priključni vodovi pojedinačnih objekata ne smiju biti manji od Ø160 mm.

Zadržani postojeći priključci na kanalizacioni kolektor bit će adekvatno zaštićeni, odnosno opremljeni nepovratnim ventilima ili zapečaćeni, kako bi se spriječilo povratno prodiranje otpadnih voda i osigurao nesmetan rad novog fekalnog sistema. Detalji zaštite i eventualne intervencije na postojećim priključcima razrađuju se u fazi tehničke dokumentacije, uz koordinaciju sa nadležnim preduzećem.



Oborinska kanalizacija planira se uz saobraćajnice i parking površine, sa sistemom slivnika za prikupljanje površinskih voda. Prikupljene vode odvođe se posebnim kolektorima prema recipijentu. Minimalni profil glavnih uličnih oborinskih kolektora planira se minimalnog profila  $\varnothing 300$  mm, dok se detaljna dimenzionisanja određuju hidrauličkim proračunima u daljoj fazi projekta, uz analizu ITP krivih i padavina na predmetnom području. Na površinama gdje postoji mogućnost pojave zauljenih voda (parking i manipulativne površine) potrebno je planirati ugradnju separatora ulja i masti.

Zbog planiranog povećanja opterećenja sistema, potrebno je u daljoj razradi provjeriti kapacitete postojećeg kanalizacionog kolektora i definisati eventualne mjere rekonstrukcije ili dogradnje sistema.

### 5.9.2.3. Vodotok

Vodotok Vesočnica predstavlja vodotok druge kategorije, koji tangira predmetni prostor i neposredni je recipijent za odvođenje oborinskih voda sa područja. U skladu sa Zakonom o vodama Federacije Bosne i Hercegovine, uslove zaštite i upravljanja ovim vodotocima određuju nadležni organi koji mogu biti kantonalni, regionalni ili općinski zavisno od teritorijalne nadležnosti.

S obzirom na specifičnosti lokacije, neophodno je u fazi daljnjeg planiranja i projektovanja obezbijediti pribavljanje preciznih uslova i saglasnosti od relevantnih nadležnih organa za upravljanje vodotocima i zaštitu okoliša.

Vesočnica se dalje uliva u rijeku Vrbas, koja predstavlja vodotok prve kategorije i glavni recipijent u širem slivu. Planiranjem hidrotehničke infrastrukture potrebno je obezbijediti kontrolisano i tehnički ispravno upuštanje oborinskih voda u Vesočnicu, uz primjenu mjera zaštite kvaliteta vode i poštovanje važećih propisa.

U tom smislu predviđa se:

- prethodno prečišćavanje oborinskih voda sa saobraćajnih i manipulativnih površina,
- sprečavanje direktnog upuštanja zagađenih voda u vodotok,
- očuvanje prirodnog režima vodotoka.

Planirana izgradnja u priobalnom pojasu vodotoka Vesočnica (II kategorije) mora se provoditi u skladu sa Članom 19. Odluke o provođenju regulacionog plana i Zakonom o vodama FBiH.

U priobalnom pojasu minimalne širine 5,0 m od granice obale nije dozvoljena izgradnja trajnih objekata, osim izuzetno za infrastrukturne zahvate (saobraćajnica, pristupne rampe, komunalna infrastruktura), uz prethodno pribavljene vodne uslove i saglasnost nadležnog organa za upravljanje vodama.

### 5.1.4. Elektroenergetska infrastruktura

Planirano vršno opterećenje

Prema programskim elementima na lokalitetu RP planirana je izgradnja novih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata, kako je prikazano u grafičkom dijelu namjene površina.

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

#### a) Stanovanje

Planom je predviđena izgradnja ukupno 70 stambenih jedinica. Za stanove grijane neelektrično sa električnim bojlerima snage do 3 kW, potrebno obezbijediti ukupno 316,7 kW električne energije.



## b) Poslovni prostor

Planom su predviđeni novi poslovni objekti ukupne BGP 1628m<sup>2</sup>. Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od  $p=15-30W/m^2$  za male poslovne površine i  $p=25-60W/m^2$  za trgovine. Pošto nije poznat tip poslovanja u planiranim objektima, usvojena je specifična instalisana snaga od  $p=35W/m^2$  za sve objekte poslovne namjene. Ako poslovno proizvodnim objektima bude potrebna veća snaga investitor je obavezan da finansira izgradnju sopstvene TS.

Za objekte poslovne namjene potrebno je obezbijediti vršnu snagu od  $P=1628 \times 0,035=56,98$  kW.

Uslove obezbjeđenja el. energije oko 373,68 kW vršnog opterećenja propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz svoju elektroenergetsku saglasnost koja se mora obezbijediti u toku izrade projektne dokumentacije za planirane objekte u obuhvatu RP „Vrbas“ Bugojno.

Na osnovu izračunatih potreba za električnom energijom javlja se potreba za izgradnjom nove transformatorske stanice. Planira se transformatorska stanica instalisane snage 630 kVA, opterećena sa po 500kVA (80% instalisane snage) u skladu sa tehničkim preporukama. U predmetnom obuhvatu potrebno je instalirati  $n=373,68/500=0,747$  transformatorskih stanica instalisane snage 630 kVA.

Ovim planskim dokumentom predviđa se izgradnja jedne distributivne montažno betonske transformatorske stanice MBTS 10(20)/04 kV, instalisane snage od 630 kVA, kako je to prikazano u grafičkom prilogu.

### Dovod električne energije

Uslove dovoda električne energije do planirane distributivne trafostanice propisaće Elektrodistribucija kroz svoju saglasnost. Ovim planskim dokumentom planirane su trase kablovskih vodova radi rezervisanja prostora. Napajanje izvesti podzemnim 20 kV kablom.

Detaljni uslovi polaganja napojnog SN kabla i izgradnje planirane MBTS propisaće se kroz posebne uslove koji se moraju posebno uraditi za svaki objekat.

### Niskonaponski razvod

Za priključenje objekata na elektroenergetsku mrežu predviđena je NN kablovska podzemna mreža, s obzirom da se radi o naselju sa kolektivnom izgradnjom. Priključak novih stambeno-poslovnih objekata na niskonaponsku elektrodistributivnu mrežu vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, prema potrebama potrošača što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije. Priključke izvoditi preko kablovskih priključnih kutija postavljenih na fasadi objekta. Kablove polagati slobodno u zemlju, a na mjestima polaganja ispod saobraćajnica, kablove polagati u plastične cijevi. Način napajanja pojedinih objekata definisati urbanističko-tehničkim uslovima za predmetni objekat.

### Rasvjeta

Osvjetljenje saobraćajnica izvesti LED svjetiljkama na čeličnim stubovima zaštićenim od korozije vrućim cinčanjem visine 6-9m. Koristiti savremene tipove svjetiljki visoke efikasnosti, sa redukcijom snage radi uštede potrošnje električne energije. Napajanje rasvjete izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima iz najbliže trafostanice iz bloka javne rasvjete. Rasvjeta predmetnih obuhvata se mora izvesti u skladu sa IEC propisima.



### 5.1.5. Telekomunikaciona infrastruktura

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata (broja stanova, broja poslovnih prostora i osnovnih pratećih sadržaja) bruto građevinske površine (BGP) oko 12053 m<sup>2</sup>, biće potrebno priključenje na postojeću TT mrežu.

Prema podacima da je ukupno predviđeno :

- broj planiranih stambenih jedinica.....70
- BGP planiranih poslovnih objekata.....oko 1628 m<sup>2</sup>

planirajući prosječno po stanujedan direktni telefonski priključak, po poslovnom prostoru jedan telefonski priključak na 100m<sup>2</sup> prostora, za navedeni obuhvat biće potrebno obezbijediti još oko 87 direktnih telekomunikacionih priključka. Uslove obezbjeđenja potrebnog broja telefonskih priključaka obezbjediće nadležna telekomunikaciona kompanija.

Za pristup poslovnim objektima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje četiri cijevi  $\varnothing$ 50mm između okana. Trasa kablovske kanalizacije prikazana je u grafičkom prilogu.

Mini okna planirati da budu veličine 1000x1000x1000 mm sa tipskim poklopcem.

U mini oknima planirati da šlinga odlaznog i dolaznog kabla bude minimalno 2m.

Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi  $\varnothing$  40 mm ili  $\varnothing$  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 ostrim 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.

Razvođenje infrastrukture za kablovsku televiziju planirati podzemnim putem.

#### **Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture i priključenje objekata na istu**

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

- U slučajevima gdje se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, saobraćajnica...) zahvata postojeća TK infrastruktura treba predvidjeti zaštitu iste od eventualnog oštećenja. Ukoliko objekat zahvata koridor TK infrastrukture treba planirati izmještanje iste na drugu lokaciju. Za izmještanje obavezno kontaktirati nadležne službe



BH Telecoma kako bi se usaglasilo tehničko rješenje za pomenuto izmještanje. (Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor).

- Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TK infrastrukture date u regulacionom planu. Ukoliko je to postojeća TK infrastruktura (okno kablovske kanalizacije ili kablovski razdjelnik), od planiranog objekta do iste treba predvidjeti dovođenje minimalno dvije PE cijevi Ø50mm. U slučaju da je najbliža tačka TK infrastrukture planirana (nije izgrađena), treba prvo predvidjeti izgradnju planirane TK infrastrukture (najčešće kablovske kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kablovske kanalizacije), a zatim dovođenje prethodno pomenutih PE cijevi. Trasu za polaganje PE cijevi od priključne tačke TK infrastrukture do objekta za koji se planira priključak, daje opštinski organ.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 5.1.6. Termoenergetska infrastruktura

Planirani objekti u obuhvatu ovog plana su stambeni i stambeno–poslovni objekti. Zbog boravka ljudi u prostorijama, iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu i, po potrebi, rashlađivati u ljetnom periodu.

S obzirom da na predmetnom području ne postoji toplifikacioni sistem (toplovod), niti gasna distributivna mreža, snabdijevanje toplotnom energijom predviđa se decentralizovano, putem individualnih ili zajedničkih sistema za svaki objekat ili funkcionalnu cjelinu. Kao izvori energije mogu se koristiti čvrsta goriva (drvo i drvni derivati – pelet, sječka), električna energija, kao i obnovljivi izvori energije, prvenstveno putem toplotnih pumpi.

Cilj plana je da predložena rješenja za snabdijevanje objekata toplotnom energijom budu racionalna, tehnološki optimalna, energetski efikasna, ekološki prihvatljiva i prilagodljiva budućim promjenama u pogledu



dostupnosti energenata i tehnološkog razvoja.

Provjetravanje prostorija treba, gdje god je to moguće, obezbijediti prirodnim putem. Za prostorije u kojima nije moguće ostvariti prirodno provjetravanje, predvidjeti prinudno provjetravanje odgovarajućim instalacijama i opremom. Podzemne garaže obavezno provjetravati prinudno, u skladu sa važećim propisima i standardima za zaštitu od požara i ventilaciju garažnih prostora.

Rashlađivanje prostorija predvidjeti individualno po objektima, primjenom sistema toplotnih pumpi.

Izbor instalacija i opreme za grijanje, rashlađivanje, provjetravanje i klimatizaciju vršiće se u skladu sa zahtjevima investitora, tehničkim mogućnostima i lokacijskim uslovima. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je primijeniti savremene materijale i adekvatnu toplotnu izolaciju, s ciljem smanjenja potrošnje energije i povećanja energetske efikasnosti objekata.

### 5.9.3. Sistem zelenih površina

U skladu sa cjelokupnim konceptom Plana, zelenilo je svrstano u nekoliko kategorija prema svojoj funkciji:

- zelenilo stambenih blokova,
- javno zelenilo,

Klasifikacija zelenih površina je jedini način njihove sistematizacije. U zavisnosti od karaktera korišćenja, veličine i broja posjetilaca, analiziraće se kategorija zelenih površina po njihovoj pripadnosti, podjeli na grupe i po važnosti u okviru svake grupe.

#### Opšte smjernice za zelenilo

Pravilnim izborom vrsta drveća sprovodi se i preventivna zaštita od šteta koje mogu da izazovu zagađeni vazduh, otpadne vode i drugi hemijski uticaji. Dosadašnja iskustva su pokazala da su se lipe, javor, kesten, kao vrste koje su najčešće zastupljene u drvoredima, pokazale relativno otpornim na zagađeni vazduh od izduvnih gasova motornih vozila. Takođe, pri izboru pojedinih vrsta za drvorede mora se, pored njihovih estetskih kvaliteta, voditi računa o njihovim ekološkim zahtjevima, zahtjevima ishrane, načinu grananja, brzini rasta, obliku korijena, debljini kore, frekvenciji saobraćaja i drugim karakteristikama, jer se pravilnim izborom vrste drvoredi mogu duže očuvati. Kao osnova izbora vrsta predstavljaju bioekološke karakteristike date vrste, tj. njihova ekološka podobnost za ovo područje, kao i arhitektonika drveća, grmlja i drugih biljnih grupa. Razmatrajući ove osobine, prije svega je neophodno obratiti pažnju na oblike biljaka, koji su dovoljno raznovrsni da se njima mogu stvarati najrazličitije kombinacije. Prirodne forme moguće je dopuniti stvorenim oblicima pomoću orezivanja - šišanja kruna.

Projektantu se za ove potrebe preporučuju sljedeće vrste:

- *Robinia pseudoacacia*
- *Acer platanoides*
- *Cedar*
- *Chamaecyparis lawsoniana Globosa*
- *Spiraea x vanhouttei*
- *Weigela florida*
- *Chaenomeles japonica*
- *Abelia*
- *Forsythia x intermedia*



Uz osnovne vrste preporučljive su i forme kao i atraktivni hibridi po nađodenu projektanta.

Na tematskom grafičkom prilogu definisane su površine javnog zelenila i zelenilo stambenih blokova. Precizno uređenje ovih površina će biti definisano dokumentacijom nižeg reda, uz mogućnost izbora visokog, srednjeg i niskog rastinja, u zavisnosti od potreba i konkretnih zahtjeva, a uz obavezu važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Kod sadnje stabala preporučuje se korišćenje sistema za vodno-vazdušnu aeraciju te postavljanje zaštite oko debla u cilju sprečavanja pojave upale kore i mehaničkog oštećenja sadnica.

U kategoriji javnog zelenila predviđene su aktivnosti konzervacije, revitalizacije, supstitucije, rekonstrukcije, interpolacije, kao i formiranje novih drvoreda, te rekonstrukcija drvoreda, paralelno sa rekonstrukcijom planiranih saobraćajnica.

Na sadnji drvoreda uz parking prostore potrebno je naročito insistirati jer se na ovim mjestima stvaraju tzv. temperaturna ostrva kao izuzetno nepovoljan momenat gradskih ekosistema.

Funkcija ovog zelenila ogleda se u stvaranju povoljnih sanitarno-higijenskih uslova, a naročito treba istaći da vegetacija smanjuje temperaturne ekstreme, utiče na sunčanu radijaciju, vlažnost vazduha. Lišće apsorbuje prašinu i smanjuje buku i brzinu vjetrova čime se postiže željeni efekat zaštite životne sredine.

## **5.10. ZAJEDNIČKI USLOVI ZA SVE OBJEKTE I POVRŠINE U OBUHVATU PLANA**

### **5.10.1. GEOTEHNIČKI USLOVI**

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata na predmetnom terenu obavezne su odredbe:

- Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH;
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju objekata (utvrđivanje načina i dubine temeljenja, stabilnosti i dr), ("Sl.list SFRJ" broj 15/90);
- Zakona o geološkim istraživanjima (institucija koja vrši istraživanje, način istraživanja i dr);
- Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88 i 52/90);
- Standardi iz oblasti geotehnike.

#### Smjernice za provođenje Plana

Za potrebe projektovanja građevinskih objekata potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja uključujući obavezno stabilnost tla.

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije objekta, treba projektovati, tako da se za djelovanjem osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.

Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uvjetima tla.

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



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

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

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

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

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Podzemne prostorije projektovati prema uvjetima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno. Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju osiguranja nekontroliranog propuštanje tla što bi imalo štetno djelovanje.

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

### **5.10.2. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-istorijskih cjelina i objekata i ambijentalnih vrijednosti**

Prema dostupnim informacijama, u okviru obuhvata nema zaštićenih objekata. Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina, kao i do sada evidentiranih objekata, površina i prirodnih vrijednosti mora biti u skladu sa zakonskom regulativom.

U Plan su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

- U što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno projektovanje vršiti tako da se u što većoj mjeri očuva prirodni pejzaž
- Prilikom izrade detaljne urbanističko-tehničke dokumentacije za svaku lokaciju potrebno je detaljno utvrditi karakteristike postojećeg dendrofonda, te ga u maksimalnoj mogućoj mjeri ukomponovati u pejzažno uređenje.
- Za ozelenjavanje je potrebno koristiti prvenstveno autohtone biljne vrste.

### **5.10.3. Uslovi za zaštitu životne sredine**

#### **Zaštita zraka**

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

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

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

Sva postrojenja, koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, moraju zadovoljavati važeće zakonske propise, kao i ostale podzakonske akte i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati. Potrebno je težiti smanjenju emisija iz individualnih ložišta podsticanjem i subvencionisanjem



postojećih zagađivača na prelazak na ekološki prihvatljiva goriva, kao i planiranjem novih sistema grijanja sa ekološki prihvatljivim energentom.

### **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.

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

Vode na predmetnom području se mogu zaštititi poštovanjem prostorno-planskih rješenja višeg reda, kao i svih zakonskih propisa i regulative o vodama. Svaki operater koji svojim aktivnostima stvara otpadne vode dužan je da kvalitet otpadnih voda usaglasi sa zahtjevima Uredbe o uslovima ispuštanja otpadnih voda u okoliš i sisteme javne kanalizacije („Službene novine Federacije BiH“, 26/20, 96/20, 1/24).

### **Upravljanje čvrstim otpadom**

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

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 pravnom regulativom.

Da bi se kvalitetno upravljalo otpadom neophodno je raditi na infrastrukturi za odlaganje otpada i izgradnjom zelenih otoka.

#### **5.10.4. Uslovi za zaštitu ljudi i dobara od požara**

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne.

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite.

Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno pridržavati se zakonske reulative.



### **5.10.5 Uslovi za zaštitu ljudi i dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata**

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primijeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni gromobranci, neophodno ih je ukloniti i zamjeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana.

Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara, te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

Pozicije planiranih skloništa osnovne i dopunske zaštite je neophodno uskladiti sa Uredbom o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu i ispravnost skloništa, (Sl. novine FBiH br. 59/07). Planirana skloništa je moguće planirati unutar svih objekata i svih zona Plana, što će biti precizno definisano prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, kada će biti poznati precizni detalji i potrebe ovog prostora, a uz obavezu poštovanja svih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

### **5.10.6 Uslovi za kretanje lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima**

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast. Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), obezbijediti će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

## **5.11 SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA**

Za sprovođenje Plana nije potrebna izrada daljih planskih dokumenata – urbanističkog projekta, regulacionog plana ili drugog odgovarajućeg planskog dokumenta. Nezavisno od ovoga, ukoliko se ukaže potreba, nadležni ogran može odobriti izradu urbanističkog projekta ili drugog odgovarajućeg dokumenta, odnosno raspisati konkurs u cilju što kvalitetnijeg uređenja određenih prostornih namjena – u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Na područjima za koja se eventualno pokrene izrada daljih planskih dokumenata, odredbe ovog Plana ostaju na snazi, a tim planskim dokumentom dodaju se nove odredbe koje moraju biti u saglasnosti sa ovim Planom.

Proces izmjene Plana ili dijela Plana moguće je izvršiti u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (Službene novine SBK / KSB, broj 11/14). Inicijativa za izmjenu ili dopunu Plana mora biti stručno i detaljno obrazložena, a cjelokupna procedura u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju Planom određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevina i korišćenje zemljišta. Takođe, detaljnim urbanističko - tehničkim uvjetima se definišu konačna namjena, pozicija, horizontalni i vertikalni gabarit, građevinska parcela



predmetnog objekta, kao i površina oko istog, a sve u skladu sa rješenjima prikazanim u grafičkom dijelu Plana i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu Plana za pojedine segmente koji se definišu.

Preporuka je da detaljnim urbanističko tehničkim uvjetima prethode idejna rješenja sa jasno preciziranom namjenom, sadržajima, pozicijom objekata i načinom njihovog funkcionisanja.

Obaveza je svih subjekata koji učestvuju u sprovođenju Plana, organa lokalne samouprave ili na nivou Ministarstva, kao i pravnih lica koja su nadležna na obuhvaćenim područjem da vode računa o javnom interesu, općim i posebnim ciljevima prostornog razvoja, vlasničkom statusu zemljišta i interesima vlasnika zemljišta, zaštiti životne sredine, usklađenosti i sprovodljivosti planiranih prostornih rješenja.

Prilikom realizacije Plana i ostalih intervencija na predmetnom prostoru, obaveza je poštovanje sljedećih:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju 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 (Službene novine SBK / KSB, broj 11/14);
- Zakon o gradnji (Službene novine SBK / KSB, broj 10/14);
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, br. 63/04, 50/07, 84/10);
- i drugim propisima koji se odnose na uređenje prostora, te važećim urbanističkim standardima i normativima.



## 6. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

Na osnovu Zakona o prostornom uređenju („Službene novine SBK/KSB“, broj 11/14), a u vezi sa odredbama Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07, 84/10), te Odluke o pristupanju izradi Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno, od 17.12.2025. godine, Općinsko vijeće Općine Bugojno na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ godine **donosi**:

### ODLUKU

#### o provođenju Izmjene i dopune dijela Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno

#### I UVODNE ODREDBE

##### Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i objekata unutar obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno (u daljem tekstu: Plan).

##### Član 2.

Regulacioni plan je provedbeni dokument koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela sa sljedećim sadržajem:

#### I OPŠTA DOKUMENTACIJA

#### II TEKSTUALNI DIO

1. Uvodno obrazloženje
2. Izvod iz urbanističke osnove
3. Stanje organizacije, uređenja i korištenja prostora
4. Problemi, mogućnosti i ciljevi organizacije, uređenja i korišćenja prostora
5. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline

#### III TABELA VALORIZACIJE POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

#### IV GRAFIČKI DIO

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.  | Geodetska podloga   | R 1:1000 |
| 2.  | Izvod iz nacrtu Prostornog plana Općine Bugojno 2019-2039. Godine<br>-sintezni plan korišćenja prostora u planskom period | R 1:1000 |
| 2a. | Izvod iz Regulacionog plana naselja „Vrbas“ Bugojno   |          |
| 3a. | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - namjena i spratnost objekata   | R 1:1000 |
| 3b. | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - bonitet objekata   | R 1:1000 |
| 4.  | Karta vlasničke strukture   | R 1:1000 |
| 5.  | Sinhron karta postojeće infrastrukture  | R 1:1000 |
| 6.  | Inženjersko-geološka karta  | R 1:1000 |
| 7.  | Plan namjene površina   | R 1:1000 |
| 8.  | Plan prostorne organizacije   | R 1:1000 |
| 9.  | Plan saobraćaja i nivelacije  | R 1:1000 |



10.	Plan infrastrukture – sintezna karta	R 1:1000
11.	Plan infrastrukture – hidrotehnika	R 1:1000
12.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R 1:1000
13.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R 1:1000
14.	Plan parcelacije	R 1:1000
15.	Plan rušenja	R 1:1000

### Član 3.

Sve intervencije u granici obuhvata Plana moraju biti u skladu sa istim.

Za intervencije smatraju se: vršenje građevinskih i drugih radova, promjena namjene površina, izmjena regulacionih i građevinskih linija, spratnosti objekata, te izmjena svih ili pojedinačnih sadržaja planiranih na ovom prostoru.

### Član 4.

Provođenje Plana vrši se na način i postupak utvrđen važećom zakonskom regulativom.

## II GRANICA REGULACIONOG PLANA

### Član 5.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 10 952m<sup>2</sup> (1.95ha).

Prostorna cjelina za koju se donosi planski dokument definisana je Odlukom o izradi Plana.

*Granica obuhvata izmjene i dopune Plana obuhvata sljedeće parcele k.č.: 1219/10, 1219/2, 1219/7, 1219/8, 1219/3, 1219/9, 1219/4, 1219/5, 1219/1, 1219/6, 1220, 1222, 1223, 1224/1, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1225/3, 1849/3, 1849/1 i 1823 k.o. Bugojno.*

*Zona obuhvata počinje od Sultan Ahmedove ulice, od mosta na rijeci Vesočnici, tj. od tromeđe k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno i ide u pravcu juga Ulicom Sultan Ahmedovom u dužini od 90.0m do Jaknličkog mezarja (k.č. 1689/1), zatim granica ide u pravcu sjeveroistoka duž Ulice Jaklić I u dužini od 153m, do parcele 1217/2 k.o. Bugojno. Dalje se granica lomi i ide u pravcu sjevera granicom parcela k.č.: 1217/2, 1217/3 i 1218 k.o. Bugojno u dužini od 80.0m do ušća u korita rijeke Vesočnica, a zatim granicom korita u pravcu jugozapada do početne tačke (mosta), odnosno tromeđe k.č.: 1822, 1849/1, 1219/10 k.o. Bugojno.*

## III URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

### Član 6.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina visokogradnje, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina određeni su u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana i u ovim smjernicama.

Urbanističko-tehnički uslovi se sastoje iz tekstualnog i grafičkog dijela.

### Namjena objekata

### Član 7.

Namjena objekata unutar obuhvata je definisana na grafičkom prilogu: *Plan prostorne organizacije.*

Precizni uslovi za definisanje namjene objekata su propisani kroz tekstualni dio Plana, poglavlje 5.3. *Namjena objekata.*



## Regulacione linije

### Član 8.

Regulacione linije na prostoru obuhvata formirane su na način da odvajaju javne površine, odnosno površine saobraćajnica sa pratećim površinama i ostale javne površine od građevinskog zemljišta namijenjenog za izgradnju objekata. Regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu: *Plan građevinskih i regulacionih linija*. Regulaciona linija je u okviru cijelog obuhvata Plana jednaka granici parcele.

## Građevinske linije (horizontalna i vertikalna regulacija objekata)

### Član 9.

Horizontalni i vertikalni gabariti predmetnih objekata formirani su na način da se obezbijedi kvalitetno uklapanje planiranih objekata sa postojećim objektima koji se zadržavaju u planskom konceptu. U skladu sa tim, prikazane su analitički i geometrijski građevinske linije koje determinišu pozicije i gabarite predmetnih objekata, a unutar kojih se isti mogu graditi i projektovati.

Građevinske linije planiranih objekata, te propisani maksimalni vertikalni gabariti, koeficijenti i ostali parametri za građenje su prikazane na grafičkom prilogu: *Plan građevinskih i regulacionih linija*.

Precizni uslovi za definisanje horizontalne i vertikalne regulacije objekata su propisani kroz tekstualni dio Plana, poglavlje 5.5. *Građevinske linije (horizontalna i vertikalna regulacija objekata)*.

## Parcelacija

### Član 10.

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na grafičkom prilogu: *Plan parcelacije*.

Sve građevinske parcele su definisane postojećim i/ili planiranim granicama.

### Član 11.

Građevinske parcele objekata mogu biti ograđivane u skladu sa potrebama i zahtjevima na datoj lokaciji, što će biti precizno definisano prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, uz obavezu poštovanja važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

### Član 12.

Za trafostanicu u okviru obuhvata nije definisana zasebna građevinska parcela. Ista je na tematskim grafičkim priložima prikazana šematski i okvirno, a prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, kada budu poznati konkretni zahtjevi i potrebe na datom prostoru, definisaće se njihova pozicija, odnosno granice pripadajućih parcela, uz obavezu poštovanja svih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Ukoliko se, zbog nemogućnosti realizacije infrastrukturnog objekta na određenoj poziciji, ukaže potreba za njenim izmiještanjem na drugi lokalitet, potrebno je, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tog infrastrukturnog objekta, definisati građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbijeđenim ostalim uslovima za njeno funkcionisanje.

## Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina

### Član 13.

Ovim Planom i uslovima definisani su svi relevantni regulativno-urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana.



Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu u vidu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Planom i sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijskih uslova i za projektovanje.

Općinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Skupštine općine nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja građevina na koje se uslovi odnose.

U urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit mjereno od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnovne prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ±20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg). U tom smislu, za objekte kod kojih je planirana podzemna etaža, definisaće se da li će se graditi podrumski ili suterenski etaži. Posebnu pažnju kod određivanja kote prizemlja potrebno je obratiti kod objekata lamelnog tipa gradnje, gdje je neophodno utvrditi jedinstvenu kotu prizemlja za sve lamele



kod objekata na ravnom ili terenu manjeg nagiba, dok je kod lamelarne gradnje objekata na terenu većeg nagiba, kotu prizemlja potrebno prilagoditi nagibu terena, koristeći metodu kaskadiranja objekata u racionalnoj mjeri koja će omogućiti skladno formiranje niza objekata, odnosno uličnog fronta.

- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetska efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

## **Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta**

### **Član 14.**

Izgradnja građevina na obuhvatnom području Plana vrši se na uređenom građevinskom zemljištu.

### **Član 15.**

Građevinskim zemljištem se smatra zemljište koje je u granicama obuhvata Plana, bez obzira koje je fizičko ili pravno lice nosilac prava korištenja građevinskog zemljišta.

### **Član 16.**

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata dijeli se na građevinske parcele. Građevinska parcela može da obuhvata jednu ili više katastarskih čestica, odnosno jedan ili više njenih dijelova. Građevinska parcela je određena planom parcelacije koji je sastavni dio Regulacionog plana.

### **Član 17.**

Pod uređenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izvršeni radovi utvrđeni Programom uređenja građevinskog zemljišta.

Program uređenja građevinskog zemljišta radi se na osnovu Plana, za svaku kalendarsku godinu, u skladu sa srednjoročnim Programom uređenja građevinskog zemljišta koje donosi nadležni opštinski organ.

Program uređenja građevinskog zemljišta obuhvata:

1. Pripremanje građevinskog zemljišta, u svrhu izgradnje
2. Izgradnju komunalnih objekata, uređaja i instalacija, za zajedničko korištenje,
3. Izgradnju komunalnih objekata, uređaja i instalacija, za pojedinačno korištenje,
4. Proračun troškova uređenja,



5. Izvore i način finansiranja,
6. Utvrđivanje troškova i uslova koje investitor snosi na ime učešća u troškovima uređenja zemljišta,
7. Mjere i dinamiku izvršenja radova,
8. Nosioca provođenja programa.

Pripremanje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje obuhvata:

- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa,
- parcelaciju zemljišta,
- geološka, geomehanička, seizmička ispitivanja zemljišta, sa odgovarajućim izvještajima i analizama,
- uklanjanje postojećih građevina, premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija u skladu sa Regulacionim planom,
- izradu tehničke dokumentacije,
- sanacione radove (odvodnjavanje, nasipanje, ravnanje zemljišta i slično).

Kao komunalni objekti i instalacije za zajedničko korištenje, u smislu prostornog uređenja smatraju se:

- ulice (pločnici, skverovi, prilazni putevi, trgovi, parkirališta i sl.)
- zelene površine (nasadi, travnjaci, drvoredi i sl.),
- uređenje rekreativnih terena, parkova, igrališta, šetnica i sl.,
- objekti, uređaji i instalacija za javnu rasvjetu, vertikalna saobraćajna signalizacija - semafori
- objekti i uređaji za održavanje javne čistoće,
- izgradnja uređaja za odvod površinskih voda,
- regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina,

Kao komunalni objekti, uređaji i instalacije za pojedinačno korištenje, u smislu prostornog uređenja, smatraju se:

- objekti, uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije,
- instalacije, uređaji i objekti električne i toplotne energije,
- objekti, uređaji i instalacije PTT saobraćaja
- objekti i uređaji za prevoz putnika u javnom saobraćaju.

#### **Član 18.**

Minimum uređenja građevinskog zemljišta osigurava:

- snadbjevanje vodom i rješenje otpadnih voda ,
- kolski prilaz građevinskoj parceli,
- snadbjevanje električnom energijom.

#### **Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima**

#### **Član 19.**

Izgradnja objekata i vršenje drugih radova, koji su definisani kao zabranjeni u skladu sa zakonskom regulativom, ne može se vršiti na zemljištu koje je utvrđeno kao zaštićeno (zaštitni infrastrukturni pojas, zaštitni pojas uz saobraćajnicu, zaštitni pojas uz vodotok i sl.), osim ako to nije odobrilo preduzeće koje upravlja zaštićenim područjem.

Izuzetno, izgradnja objekata i vršenje drugih radova na zaštićenom zemljištu može se odobriti, samo ako takva izgradnja i radovi služe u svrhu zaštite, odnosno uz odobrenje institucije koja upravlja tim prostorom.



#### Član 20.

Širinu zaštitnog pojasa uz kanalizacione, vodovodne i elektro primarne vodove osigurati u skladu sa Zakonom i odlukama preduzeća koja upravljaju predmetnim infrastrukturnim sistemima.

#### Član 21.

Sobraćajnice u granici Plana imaju karakter i elemente gradske ulice, te je potrebno postupiti po planom utvrđenim građevinskim i regulacionim linijama.

### Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina

#### Član 22.

Uređenje zelenih površina izvodi se u sklopu svake pojedinačne lokacije na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, a uz obavezu poštovanja važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

#### Član 23.

U skladu sa cjelokupnim konceptom Plana, zelenilo je svrstano u nekoliko kategorija prema svojoj funkciji:

- zelenilo stambenih blokova,
- javno zelenilo,

Klasifikacija zelenih površina je jedini način njihove sistematizacije. U zavisnosti od karaktera korišćenja, veličine i broja posjetilaca, analiziraće se kategorija zelenih površina po njihovoj pripadnosti, podjeli na grupe i po važnosti u okviru svake grupe.

Precizni uslovi za definisanje uređenja zelenih površina su propisani kroz tekstualni dio Plana, poglavlje 5.4.3 *Sistem zelenih površina*.

### Privremeni objekti

#### Član 24.

Privremeni objekti su objekti montažno-demontažne izvedbe ili izvedeni od lakih materijala, sa jasno definisanim rokom korišćenja u kojima se obavlja djelatnost privremenog ili sezonskog karaktera.

U okviru cjelokupnog obuhvata Plana moguće je postavljanje privremenih objekata, ukoliko prostorni i ostali uslovi to dozvoljavaju, uz obavezu poštovanja svih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Privremene građevine moraju u svemu ispunjavati minimalno tehničke uslove za djelatnosti koje se u njima namjeravaju obavljati.

Privremeni objekti moraju biti locirani tako da ni u kojem pogledu ne ometaju pješačke i saobraćajne tokove, ne umanjuju saobraćajnu preglednost, ne narušavaju izgled prostora, ne otežavaju održavanje i korišćenje komunalnih građevina i ne ometaju korišćenje susjednih objekata.

### Tretman postojećeg građevinskog fonda

#### Član 25.

Objekti predviđeni za uklanjanje su prikazani na grafičkom prilogu: *Plan rušenja*.

#### Član 26.

Do momenta realizacije Planom predviđenih rješenja postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

- intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade



- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i WC),
  - pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
  - konzervaciju građevine,
  - privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumškog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzītka,
  - zamjenu krova, bez podizanja visine nadzītka,
  - izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
  - druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
- Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadzīdivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzītka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

## Uslovi za zaštitu životne sredine

### Zaštita zraka

#### Član 27.

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

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

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

Sva postrojenja, koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, moraju zadovoljavati važeće zakonske propise, kao i ostale podzakonske akte i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati. Potrebno je težiti smanjenju emisija iz individualnih ložišta planiranjem sistema daljinskog grijanja i povezivanjem većine objekata na isti.

### Zaštita voda

#### Član 28.

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.

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

Vode na predmetnom području se mogu zaštititi poštovanjem prostorno-planskih rješenja višeg reda, kao i svih zakonskih propisa i regulative o vodama. Svaki operater koji svojim aktivnostima stvara otpadne vode dužan je da kvalitet otpadnih voda usaglasi sa zahtjevima Uredbe o uslovima ispuštanja otpadnih voda u okoliš i sisteme javne kanalizacije („Službene novine Federacije BiH“, 26/20, 96/20, 1/24).



## Upravljanje čvrstim otpadom

### Član 29.

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

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 pravnom regulativom.

Da bi se kvalitetno upravljalo otpadom neophodno je raditi na infrastrukturi za odlaganje otpada i izgradnjom zelenih otoka.

## Uslovi za zaštitu ljudi i dobara od požara

### Član 30.

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne.

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite.

Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno pridržavati se zakonske regulative.

## Uslovi za zaštitu ljudi i dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata

### Član 31.

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primijeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobrinskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni gromobranci, neophodno ih je ukloniti i zamjeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana.

Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara, te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

### Član 32.

Pozicije planiranih skloništa osnovne i dopunske zaštite je neophodno uskladiti sa Uredbom o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu i ispravnost skloništa, (Sl. novine FBiH br. 59/07). Planirana skloništa je moguće planirati unutar svih objekata i svih zona Plana, što će biti precizno definisano prilikom



izrade dokumentacije nižeg reda, kada će biti poznati precizni detalji i potrebe ovog prostora, a uz obavezu poštovanja svih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

#### **Uslovi za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima**

##### **Član 33.**

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast. Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), obezbijedit će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

#### **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Član 34.**

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se van snage sve ranije odluke o provodjenju u granicama obuhvata Plana.

##### **Član 35.**

Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Bugojno".

Broj: \_\_\_\_\_/26

Datum: \_\_\_\_\_ 2026. godine

Bugojno

PREDSJEDATELJ  
OPĆINSKOG VIJEĆA

---



## III TABELA VALORIZACIJE POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA



## IV GRAFIČKI DIO