



SLUŽBENE NOVINE TUZLANSKOG KANTONA

GODINA 29 • TUZLA, PETAK, 25. FEBRUAR 2022. GODINE • IZDANJE NA BOSANSKOM JEZIKU • BROJ 3

280

REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA za period od 10 godina

I. UVOD

Na osnovu Ugovora 12/1-19-3853-1/20 i 8701/20 o pružanju usluge „Izrade detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža "Konjuh", potpisanog dana 27.4.2020. godine, pristupilo se izradi detaljnih planskih dokumenata.

Područje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ zaštićeno je i posebnim Zakonom o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“, a kojim se utvrđuju „granice Zaštićenog pejzaža, zoniranje Zaštićenog pejzaža, mjere zaštite, aktivnosti u Zaštićenom pejzažu, korištenje, upravljanje, sredstva za obavljanje zaštite, vlasništvo (...)“¹. Izrada Regulacionog plana lokaliteta Zlača (u daljem tekstu: Regulacioni plan) proizilazi iz obaveza preuzetih usvajanjem dugoročnog razvojnog planskog dokumenta – Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. godine, a kojim su propisani „obavezni planski dokumenti kojima se određuje svrsishodno organizovanje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za zaštitu prostora“², kao i Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača, a kojim su utvrđene i granice obuhvata Regulacionog plana, sa prelomnim tačkama i koordinatama.

Prema Prostornom planu Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, nosilac pripreme izrade detaljnih provedbenih dokumenata u okviru granica zaštićenog pejzaža jeste Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, dok je stručni koordinator UO Zavod za prostorno planiranje i urbanizam. Prema Odluci o pristupanju, izabrani nosilac izrade je pravno lice registrovano za izradu planskih dokumenata, a koje posjeduje ovlaštenja za izradu istih, te je procesom javne nabavke, za nosioca izrade izabrana IPISA Institut, u konzorciju sa Arhitektonskim fakultetom u Sarajevu (Institut za urbanizam, arhitekturu i prostorno planiranje) i firmom URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka.

Nakon izrade Urbanističke osnove Regulacionog plana i usvajanja iste (na sjednici Savjeta plana održanoj 02.03.2021. godine) izrađena je druga faza detaljnog planskog dokumenta tj. nacrt Regulacionog plana koji je usvojen od strane Skupštine Tuzlanskog kantona na sjednici održanoj dana 26.05.2021. godine.

Nakon završene procedure javnog uvida (u trajanju od 60 dana) i javne rasprave na nacrt Regulacionog plana (23.06.2021. godine) prikupljene primjedbe, prijedlozi i sugestije su objedinjene, iste su analizirane od strane nosioca izrade i Savjeta plana. U skladu sa zajedničkim zaključcima Savjeta plana i nosioca izrade sve primjedbe, prijedlozi i sugestije koji su opravdane i nisu u suprotnosti sa važećom zakonskom

¹ Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 14/17);

² Projektni zadatak za izradu detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Aneks 9;

regulativom (zakonskim odredbama), usvojenim dokumentima, tehničkim normativima i urbanističkim standardima su prihvaćene i ugrađene u prijedlog Regulacionog plana.

Prijedlog Regulacionog plana je urađen shodno: Odluci o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača³, Projektnom zadatku⁴, Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonu o prostornom uređenju i građenju⁵ i drugim relevantnim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima.

1.1. METODOLOGIJA IZRADE REGULACIONOG PLANA

Metodologija izrade ovog Regulacionog plana određuje se u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata⁶.

Regulacioni plan je definisan članom 25. Zakona o prostornom uređenju i građenju⁷ kao detaljni planski dokument, dok se članom 27., tačka c) istog Zakona utvrđuje da se regulacioni plan za vanurbana područja koja treba zaštititi i uređivati u skladu sa članom 9. istog Zakona, izrađuje na osnovu prostornog plana područja posebnog obilježja Kantona, što je i ovdje slučaj.

U skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Regulacioni plan će se realizovati u dvije faze:

- a. Priprema i izrada Urbanističke osnove Regulacionog plana (sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje uređenja prostorne cjeline);
- b. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacionog plana.

Urbanistička osnova sadrži:

1. Izvod iz plana šireg područja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine;
2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana;
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovu smjernica iz odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana.

Prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana sadrži:

Tekstualni dio se formira tako da ima tri dijela:

1. Izvod iz urbanističke osnove;
2. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline;
3. Odluka o provođenju Regulacionog plana.

Grafički dio prezentira se na odgovarajućem broju tematskih karata, u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, te Projektnom zadatku koji je sastavni dio tenderske dokumentacije.

Sadržaj regulacionog plana definisan je Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, članovima 56. - 68.

³ „Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17;

⁴ Djelimična odstupanja od smjernica iz projektnog zadatka su razmatrana i zajednički prihvaćena od strane Savjeta plana, nosioca pripreme i nosioca izrade Regulacionog plana;

⁵ „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17;

⁶ „Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10;

⁷ „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17;

1.2. PODLOGE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Prostorno – planska dokumentacija, podloge i podaci:

- Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13);
- Prostorni plan općine Banovići 2015-2035. godine, („Službeni glasnik općine Banovići“, broj: 10/17);
- Prostorni plan općine Živinice za period 2012-2032. godine, („Službeni glasnik općine Živinice“, broj: 8/15);
- Ažurne geodetske podloge dobivene od strane Federalne geodetske uprave FBiH;
- Orto-foto snimci iz 2018. godine;
- Katastarski podaci o vlasništvu prikupljeni preko geoportala Federalne geodetske uprave FBiH i potvrđeni od strane iste;
- Smjernice dobivene u okviru Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana i Projektnog zadatka za izradu detaljnih planskih dokumenata (Aneks 9).

Dodatno, planski dokument potrebno je uskladiti sa sljedećim zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10);
- Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17);
- Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 14/17);
- Zakon o vodama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 11/08, 12/20 i 15/21);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu FBiH (Službene novine Federacije BiH, broj: 52/09);
- Zakon o šumama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 7/17, 8/20 i 3/21);
- Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu („Službene novine Federacije BiH“, broj: 64/09);
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07, 84/10);
- Uredba o sadržaju i nosiocima jedinstvenog informacionog sistema, metodologiji prikupljanja i obradi podataka, te jedinstvenim obrascima na kojima se vode evidencije („Službene novine Federacije BiH“, br. 33/07 i 84/10);
- Pravilnik o odvodnji i tretmanu otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje ne postoji izgrađen javni kanalizacioni sistem („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 12/10);
- Pravilnik o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće („Službeni glasnik BiH“, br. 40/10, 43/10 i 30/12);
- Odluka o provođenju Prostornog plana područja posebnih obilježja zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine, („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13);
- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17),

te drugom važećom zakonskom i podzakonskom regulativom koja tretira sektorsku problematiku.

1.3. MOTIVI I CILJEVI IZRADE REGULACIONOG PLANA

Motivi i ciljevi izrade Regulacionog plana izneseni su u Projektnom zadatku za izradu Regulacionog plana.⁸

⁸ Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana lokaliteta Zlača

Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine predviđeno je da lokalitet Zlača sa svojim postojećim i planiranim sadržajima treba da predstavlja okosnicu razvoja turizma na sjevernom dijelu obuhvata Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine. Regulacioni plan obuhvata područje površine 75,94 ha koje se nalazi u sjevernom dijelu prostora Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, označeno kao lokalitet Zlača, na teritoriji općine Banovići i grada Živinice.

Planiran kao centar za zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni, naučno-obrazovni turizam, s obzirom da posjeduje prostorne uslove za planski definisano širenje i izgradnju, pod uslovom poštovanja zaštite prirode i infrastrukturnog opremanja, te je potrebno obezbijediti sadržaje koji će omogućiti razvoj centra u budućem periodu. Osim sektora turizma i ugostiteljstva na lokalitetu Regulacionog plana predviđeni su i sadržaji stanovanja, društvenih djelatnosti, sporta i rekreacije, saobraćaja i druge infrastrukture. Povezivanjem sa centrom na lokalitetima Muška voda i Brateljevići, ali i sa ostalim lokalnim naseljima sa svojim programima stvaraju se mogućnosti za atraktivno i aktivno uključivanje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ na dešavanja na savremenom turističkom tržištu.

Dakle, motivi za izradu regulacionih planova su intenzivnije opremanje društvenom, turističkom i rekreativnom infrastrukturom, koje će obezbijediti uslove za razvoj turizma, kao primarne djelatnosti, urbanog uređenja prostora, postojećih i planiranih sadržaja, koji treba da predstavljaju okosnicu razvoja turizma na sjevernom i središnjem dijelu obuhvata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, kao centri za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, a u skladu sa ograničenjima i dozvoljenim aktivnostima propisanim za zone zaštite.

Osnovni cilj izrade regulacionih planova je detaljno regulisanje korištenja zemljišta, izgradnje i uređenja prostora predmetnih lokaliteta, gdje je uređenje od bitnog značaja za šire okruženje, zasnovano na maksimalnoj zaštiti prirodnih i kulturno-historijskih vrijednosti.

Okvirno definisani osnovni ciljevi izrade regulacionih planova, koji trebaju biti razrađeni kroz izradu istih su:

- Utvrđivanje i definisanje uslova korištenja prostora, kao i urbanističko-tehničkih uslova za postojeće i planirane sadržaje u skladu sa utvrđenim ograničenjima i mjerama zaštite;
- Osiguranje implementacije osnovnih ciljeva iz Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. godine;
- Racionalno korištenje postojećeg građevinskog fonda i poboljšanje njegovog kvaliteta,
- Unaprijeđenje postojeće i izgradnja stambene vikend zone za Regulacioni plan;
- Osiguranje raznovrsne strukture smještaja sa pratećim sadržajima i sportsko-rekreativnim sadržajima;
- Dovođenje postojećih smještajnih kapaciteta u funkciju savremenih turističkih zahtjeva;
- Stvaranje kvalitetnih ambijenata građevinskih cjelina (komunalnim opremanjem, saobraćajnom, elektroenergetskom i telekomunikacionom infrastrukturom i poštovanjem autohtone arhitekture objekata koji trebaju biti u saglasnosti sa prirodnim okruženjem).

Usmjerenja za izradu detaljnih planskih dokumenata su:

- Detaljni planski dokumenti se rade u skladu sa zakonskom osnovom, na geodetskim podlogama u MJ 1:5.000, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja na ažurnim geodetskim podlogama, u vektorskom (GIS) obliku, u državnom koordinatnom sistemu. Geodetski snimak za regulacioni plan uraditi u razmjeri 1:1.000.

- Uz geodetske podloge, potrebno je osigurati podatke o posjednovnom stanju i ažuriranom katastru komunalne infrastrukture;
- Izvršiti istražne radove u funkciji elaborata o inženjersko-geološkim i hidrološkim osobinama terena sa potrebnim brojem bušotina;
- Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda;
- Potrebno je uvažavati postojeću parcelaciju i posjedovno-vlasničke odnose, kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora.⁹

1.4. SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača, utvrđene su smjernice za izradu Regulacionog plana, koje predstavljaju osnovu analitičko-konceptualnog procesa kojem se prostor podvrgava, te u konačnici, i ciljeve koje planersko-razvojna intervencija u prostoru treba postići.

1. Priprema i izrada Regulacionog plana radit će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) - u daljem tekstu: Zakon, te u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07, 84/10) - u daljem tekstu: Uredba;
2. Regulacionim planom se detaljno razrađuju uslovi za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, posebno u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu, te određuju mjere zaštite okoline, prirodnih, pejzažnih, kulturno-historijskih i drugih vrijednosti propisanih Zakonom;
3. Regulacionim planom posebno se utvrđuju: lokacijski uslovi koji definišu namjenu, položaj i funkciju, veličinu i oblikovanje građevina, zatim detaljna namjena površina, gustina naseljenosti i koeficijent izgrađenosti, nivelacioni podaci, regulacione i građevinske linije, uređenje slobodnih površina, urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje, građenje i druge zahvate u prostoru, oblik i dimenzije građevinskih parcela, odnosno, plan parcelacije, podaci o vlasničkom statusu zemljišta, uslovi uređenja građevinskog zemljišta, način opremanja zemljišta saobraćajnom, komunalnom, energetsom i drugom infrastrukturom sa uslovima i obavezama priključenja na istu, te drugi elementi od značaja za predmetno područje;
4. Regulacioni plan se radi na aktuelnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:1000, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja u vektorskom obliku;
5. Prostornim planom na lokalitetu Zlača utvrđene su sljedeće namjene korištenja prostora:
 - Stanovanje sa dodatnim djelatnostima, površine cca 13,26 ha (C2);
 - Društvena infrastruktura, površine cca 9,25 ha;
 - Turizam i ugostiteljstvo, površine cca 11,28 ha;
 - Sport i rekreacija, površine cca 36,33 ha;
 - Vodene površine;
 - Saobraćajne površine;
 - Poljoprivredne i šumske površine;
6. Lokalitet Zlača planiran je i kao centar za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, te je potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj centra u planskom periodu;

⁹ Projektni zadatak za izradu detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Aneks 9, str. 7

7. Za sve namjene utvrđene na predmetnom lokalitetu, obavezno je poštivanje svih okvirnih i detaljnih smjernica datih Prostornim planom;
8. Dio okvirnih i detaljnih smjernica za planiranje izgradnju i uređenje prostora po označenim namjenama korištenja zemljišta su:

Stanovanje sa dodatnim djelatnostima (C2)

- Nove stambene vikend objekte planirati u okviru utvrđene zone građevinskog zemljišta sa namjenom stanovanja;
- U obuhvatu prethodno navedene zone moguće je formirati sadržaje sa namjenama iz sektora poslovanja, zanatstva, turizma, uslužnih djelatnosti i sl., koji treba da su u skladu sa principima organizacije i uređenja prostora, općim i minimalnim uslovima propisanim za svaku vrstu objekata, kao i uslovima za kategoriju objekata utvrđenim važećim pravilnicima, a sve u skladu sa principima zaštite prirode i životne sredine;

Društvena infrastruktura (D2)

- Planirati adekvatno obilježavanje glavnog ulaza u prostor Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, definisati plato sa naplatnim kućicama i info-pultovima na kojima će se moći dobiti potrebne informacije o turističko-ugostiteljskoj ponudi i atraktivnim lokalitetima na prostoru Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, promotivni materijal, informacije o pozicijama parking prostora i sl.;
- U okviru društvene infrastrukture mogu se predvidjeti sljedeći sadržaji: turistički info-pultovi, prodavnice i prostori za izlaganje rukotvorina lokalnog tradicionalnog zanatstva, suvenirnice, radionice u kojima će se vršiti prezentacija i obuka u tradicionalnim zanatima, ugostiteljski sadržaji sa ponudom jela tradicionalne kuhinje i sl.;
- Moguće je planirati sadržaje u vidu otvorenih bina ili amfiteatra namijenjenih okupljanju većeg broja posjetilaca u svrhu prezentacija lokalnih dostignuća, održavanja kulturnih priredbi, koncerata, festivala, predavanja i sl., kao i izgradnju objekata manje pošte, ambulante, banke i sl.;

Turizam i ugostiteljstvo (T2)

- Ponudu smještajnih kapaciteta upotpuniti izgradnjom hotela minimalno srednje (***) kategorije i kapaciteta 100 ležaja i individualnih i dvojnih smještajnih jedinica (tipa bungalova);
- Na sjevernom dijelu lokaliteta planirati novi hotel sa naglaskom na skladno uklapanje objekta u prirodno okruženje;
- Ponudu hotela Zlača upotpuniti izgradnjom otvorenog bazena u neposrednom okruženju hotela, sa njegove zapadne strane;
- Planirati rekonstrukciju objekta na lokalitetu Grab potok za potrebe hotelskog smještaja;
- Planirati rekonstrukciju i dogradnju objekta Vile Sensi prema potrebama i u skladu sa raspoloživim prostornim i infrastrukturnim kapacitetima;
- Planirati individualne i dvojne smještajne jedinice tipa bungalova koji gabaritima (maksimalno dvije etaže iznad zemlje) i materijalizacijom treba da se skladno uklape u prirodno okruženje;
- Smještajne jedinice (oko 15 jedinica) kapaciteta 4-8 posjetilaca (60-120 ležajeva) pozicionirati zapadno od postojećeg hotela Zlača;
- Osigurati prostor za kamp na sjevernom dijelu lokaliteta za 50 kamp-mjesta (oko 150 korisnika) sa svim pratećim sadržajima u skladu sa važećim propisima;
- Definisati trasu planirane pruge tradicionalnog „Ćire“, kao spomenika industrijskog nasljeđa, sa pozicioniranjem stajališta na ulaznoj zoni u Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ i sjeverno od hotela Zlača.

Sport i rekreacija (R2)

- Planirati otvorene sportske i rekreativne površine namijenjene stacionarnim i izletničkim posjetiocima u vidu sportskih terena za fudbal (glavni i pomoćni tereni, tereni za trening), tereni za tenis, odbojku, rukomet, košarku i sl. Kao i staze za jahanje, trim staze, te otvoreni bazen uz hotel Zlača;
- Osigurati prostor za konjički klub u skladu sa važećim pravilnicima i propisanim normama, a za potrebe smještaja konja i opreme, kao i za odvijanje treninga na otvorenom i u zatvorenom prostoru;

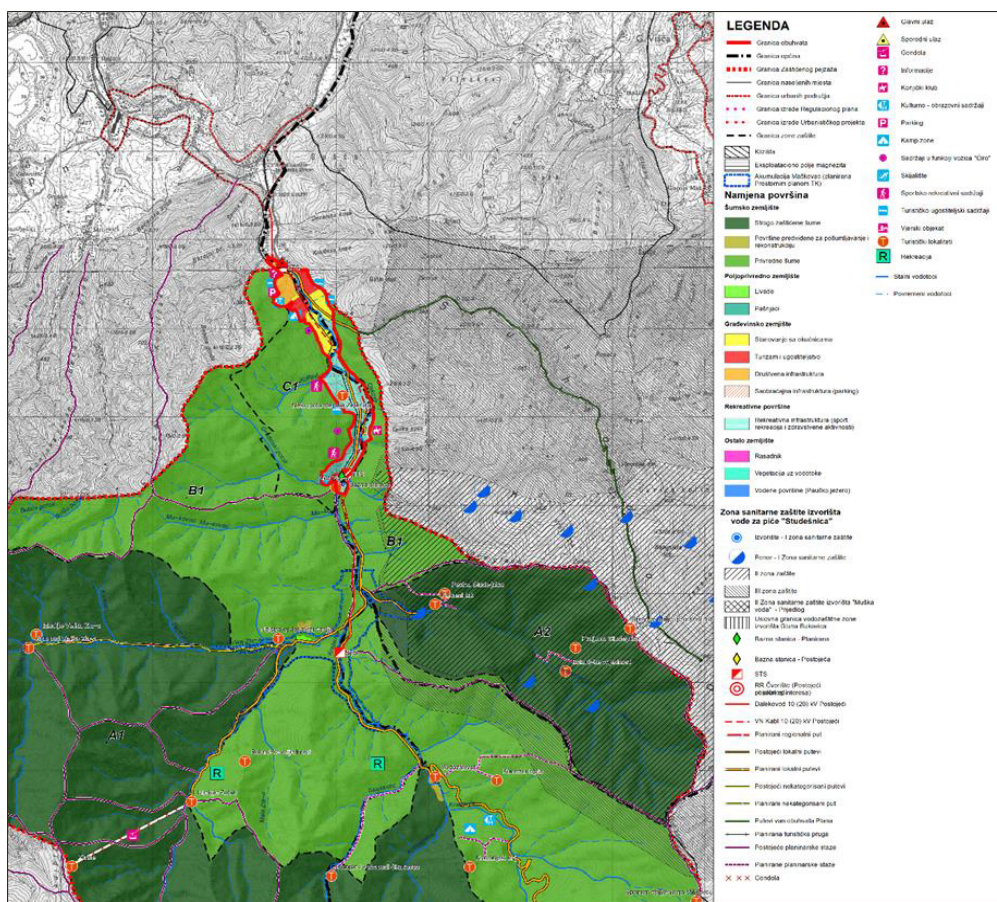
- Planirati uređenje staza za sportske i ekstremne adrenalinske aktivnosti u okviru avanturističkog parka na jednom od šumskih lokaliteta jugozapadno od hotela Zlača sa naglaskom na zaštitu prirode i životne sredine;
 - Planirati zatvorene sportske terene (hale za košarku i male sportove, bazen, trim sale, fitness sale, teretane i sl.), u sklopu turističkih objekata – hotela, u skladu sa definisanom kategorizacijom i normama propisanim važećim pravilnicima;
 - Planirati rekreativne sadržaje u vidu staza za pješaćenje, trčanje, jahanje, biciklizam i sl.;
 - Rekreativne prostore potrebno je skladno uklopiti u postojeću konfiguraciju terena, sa što manjim intervencijama u smislu sječe drveća, nasipanja i zasijecanja terena i sl.;
9. Rješenje saobraćajne infrastrukture predmetnog lokaliteta dati na nivou idejnog rješenja;
 10. Intervencije na rekonstrukciji i izgradnji saobraćajne mreže planirati u skladu sa zakonskom regulativom i važećim standardima za građenje cesta u specifičnim područjima;
 11. Planirati parking površinu za potrebe stacionarnog saobraćaja na sjevernom dijelu na ulazu u Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ u skladu sa važećim standardima i planiranim sadržajima;
 12. Planirati dovoljan broj parking mjesta u skladu sa normativima u zavisnosti od planiranih namjena objekata i površina;
 13. Sve ostale površine za parkiranje obavezno rješavati u okviru pripadajućih parcela;
 14. Sistem vodosnabdijevanja cijelog prostora dati na nivou idejnog rješenja;
 15. Planirati rekonstrukciju i dogradnju, odnosno, izgradnju novih sistema vodosnabdijevanja sa ciljem stalne i kvalitetne opskrbe svih korisnika prostora dovoljnom količinom vode;
 16. Rekonstrukciju i dogradnju postojeće vodovodne mreže i izgradnju novog sistema za vodosnabdijevanje planirati u skladu sa važećim zakonskim propisima i uslovima nadležnih organizacija;
 17. Sistem odvodnje otpadnih voda sa cijelog prostora dati na nivou idejnog rješenja;
 18. U cilju smanjenja zagađenja koje se unosi u površinske vode, odnosno, poboljšanja i očuvanja kvaliteta površinskih voda, otpadne i upotrijebljene vode sa cijelog prostora prikupiti i odvesti do krajnjeg recipijenta, centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sistemom vodonepropusnih kolektora u skladu sa zakonskim propisima;
 19. Precizno definisati trase glavnih kanalizacionih kolektora za prikupljanje i odvodnju svih otpadnih voda do uređaja za prečišćavanje;
 20. Precizno definisati položaj uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, čiji kapacitet treba da je najmanje 2000 ES;
 21. Planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove mreže za stalno i kvalitetno snabdijevanje svih korisnika prostora električnom energijom u skladu sa zakonskim propisima;
 22. Pozicije distributivnih transformatorskih stanica planirati na građevinskom zemljištu sa namjenom društvene infrastrukture, turizma i ugostiteljstva (D2 i T2), a definisati u skladu sa centrima potrošnje električne energije pri čemu treba voditi računa da bude omogućen lak pristup za održavanje i priključak potrošača;
 23. Transformatorske stanice moraju biti uklopljene u postojeći prirodno-ekološki ambijent, kroz svoju arhitektonsku formu i primjenu konstruktivnih i oblikovnih elemenata, kao i uređenje vanjskog prostora;
 24. Planirati povećanje fizičkih kapaciteta telekomunikacione infrastrukture (povećanje broja priključaka fiksne mreže, mobilne telefonije, internet korisnika, priključaka na CaTV i priključaka digitalne TV mreže);
 25. Planirani telekomunikacioni sadržaji ne smiju ugroziti osnovnu namjenu prostora i u tom smislu moraju biti uklopljeni u postojeći prirodno-ekološki ambijent.

II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

2.1. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine obuhvata površinu od 8.139,77 ha. Regulacioni plan obuhvata područje površine cca 75,94 ha koje se nalazi u sjevernom dijelu prostora Zaštićenog pejzaža "Konjuh", označeno kao lokalitet Zlača, na teritoriji općine Banovići i grada Živinice.

Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž "Konjuh" za period 2010-2030. godine predviđeno je da lokalitet Zlača sa svojim postojećim i planiranim sadržajima treba da predstavlja okosnicu razvoja turizma na sjevernom dijelu obuhvata Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž "Konjuh" za period 2010-2030. godine.



ILUSTRACIJA 1: IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

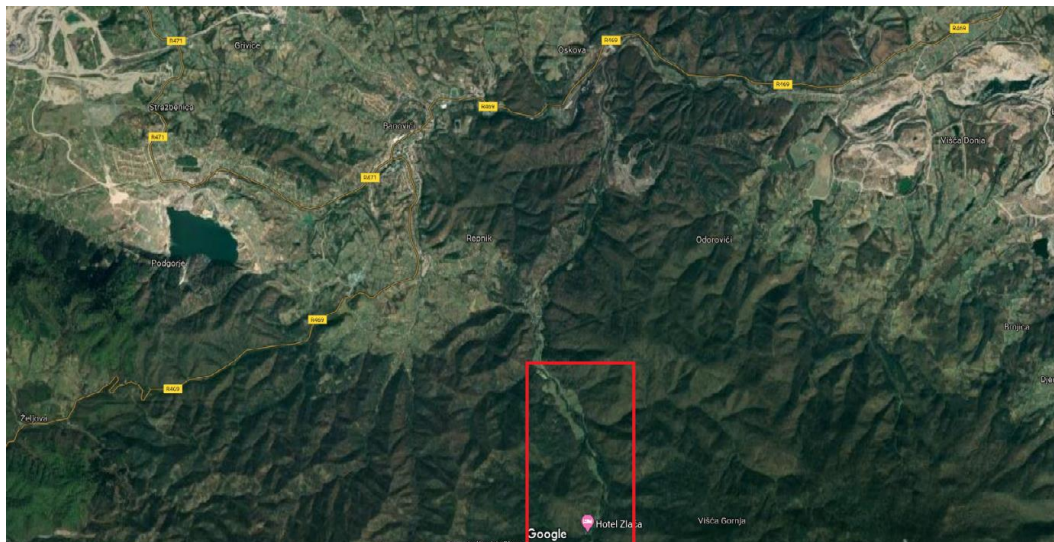
Prostor obuhvata Regulacionog plana se prema planiranoj namjeni zemljišta označava kao rekreativna površina (sport, rekreacija i zdravstveni turizam), te građevinsko zemljište, odnosno stanovanje sa okućnicom, turizam i ugostiteljstvo, te površina za društvenu infrastrukturu.

2.2. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Regulacionim planom, posmatra se, valorizuje te u konačnici i planira za budući održivi razvoj, područje od P = 75,94 ha, koje se nalazi u sjevernom dijelu Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, na teritoriji općine Banovići i

grada Živinice. Sam Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Bosne i Hercegovine, odnosno u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona, i dio je planine Konjuh.

Granice područja definisane su Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13).



ILUSTRACIJA 2: POLOŽAJ OBUHVATA REGULACIONOG PLANA (IZVOR – GOOGLE MAPS)

Oblik granice ovog područja je izdužen, sa dužinom od 3 km koja se pruža u pravcu sjeverozapad - jugoistok i prosječnom širinom od 0,25 km. Pristup lokalitetu Zlaća se ostvaruje iz pravca Banovića, regionalnim putem R-469, te lokalnim putem Oskova-Mačkovac.

TABELA 1: OSNOVNI PODACI GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA LOKALITETA ZLAČA

Obuhvat	Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata (m)
RP lokaliteta Zlaća	75,94	7.577,07	250	2.980

2.3. PRIRODNI USLOVI

2.3.1. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

U geološkom smislu na lokalitetu Zlaća najviše su zastupljeni kvartarni sedimenti, a litološki sloj aluviona (šljunak, pijesak i glina) gradi i najveći dio terena. U okviru jurskih naslaga se nalazi neraščlanjena vulkanogena formacija, u sklopu koje se nalazi gornjojurski ofiolitni melanž, ili u starijoj literaturi poznat kao „dijabazrožna formacija“ (siltno – glinoviti matriks, ofioliti, rožnaci, škrljci, krečnjaci). Navedene naslage jure ulaze u sastav „Ofiolitske zone Dinarida“.

Prema hidrogeološkim karakteristikama, najznačajnije stijene su krečnjaci srednjeg i gornjeg trijasa, te gornje krede sa razvijenom pukotinskom poroznošću. Ove stijene su dobro karstifikovane, što uslovljava njihovu dobru vodopropusnost, ali i brže pražnjenje.

2.3.2. SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE I STABILNOST TERENA

Statistički podaci o potresima ukazuju da se obuhvat Regulacionog plana nalazi u zoni 7° MCS, čime se dolazi do zaključka da se u narednih 50 godina na obuhvatu Regulacionog plana mogu očekivati potresi maksimalnog intenziteta do VII stepeni Merkalijeve skale. To su vrlo jaki zemljotresi, usljed kojih nastaje rušenje i razaranje uz znatne štete na namještaju u kućama. Oštećuje se veći broj dobro građenih kuća. Crijepovi se lome i klišu sa krova, ruše se mnogi dimnjaci. Zemljotresi tog intenziteta izazivaju materijalna oštećenja na građevinskim objektima, uglavnom bez ljudskih žrtava.

Utvrđeno je da se veći dio lokaliteta Zlača nalazi na uslovno povoljnom terenu.

2.3.3. GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Geomorfološke karakteristike reljefa su povezane sa geološkom građom i rezultat su rada endogenih i egzogenih sila koje su djelovale u tom području. Više od polovine Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ se nalazi u zoni od 700 – 1000 m.n.m. Najviši vrh Konjuha je na koti 1328 m.n.m., dok je najniža tačka u sjevernom dijelu Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, u koritu rijeke Oskove, upravo na području izletišta Zlača.

Na području izletišta Zlača, najniža zona je u sjevernom dijelu, u dolini rijeke Oskove. Ovo područje se nalazi u zoni od 341 – 360 m.n.m.. Uzvodno, na krajnjem jugu obuhvata dolina rijeke Oskove se nalazi u zoni od 380 – 400 m.n.m. Morfometrijski područje cijelog obuhvata Regulacionog plana možemo podijeliti na sjeveroistočni i jugozapadni dio izletišta. Sjeveroistočni dio obuhvata Regulacionog plana sa nadmorskom visinom do 400 m.n.m., te jugozapadni dio sa nadmorskom visinom iznad 400 m.n.m.

Prema nagibu padine teren se prema stepenu pogodnosti može podijeliti na:

	Nagib terena (%)
• Optimalno povoljni teren za gradnju	1 – 5
• Povoljan teren za gradnju	5 – 10
• Uslovno povoljan teren za gradnju	10 – 20
• Nepovoljan teren za gradnju	>20

Teren za gradnju sa nagibima 1 – 5% je optimalno povoljan iz razloga što su kod izgradnje potrebni mali obimi zemljanih radova, a odstranjivanje vode sa padina se izvodi lahko jer se koristi gravitaciono odstranjivanje površinskih i podzemnih voda. Unutar obuhvata Regulacionog plana nagib 1 – 5% zauzima najveću površinu, i iznosi 33,4 ha, odnosno 44% ukupne površine obuhvata Regulacionog plana.

Kod terena za gradnju sa nagibima 5 – 10% značajno se povećava iskop za objekte, saobraćajnice, kanalizacionu i ostalu infrastrukturu. Tim se ugrožava stabilnost padine. Nagibi od 5 – 10% obuhvataju 30,4% ukupne površine obuhvata Regulacionog plana, ili 23,0 ha.

Teren sa nagibom 10 – 20% pričinjava velike poteškoće kod izgradnje objekata, jer svaki objekat zahtijeva duboko ukopavanje, a svako ukopavanje može dovesti do pokretanja dijela ili cijele padine iza objekta. Ukupna površina terena sa nagibom od 10 – 20% iznosi 13,8 ha, odnosno 18,1% ukupne površine obuhvata Regulacionog plana.

Teren sa nagibom preko 20% predstavlja teren koji je nepovoljan za gradnju, osim ako su izgrađeni od čvrstih stijenskih masa. Nepovoljni su kako za izgradnju ulica i infrastrukture, tako i za izgradnju objekata. Ovaj teren zauzima preostalu površinu terena, odnosno 5,7 ha, što predstavlja 7,5% površine obuhvata

Regulacionog plana. Nagibi preko 20% su zastupljeni na jugozapadu, a manjim dijelom na sjeveroistoku obuhvata Regulacionog plana.

Što se tiče ekspozicija terena padine na desnoj obali rijeke Oskove su uglavnom sa jugozapadnom, zapadnom i južnom orijentacijom i pogodne su za stanovanje. Padine na lijevoj obali rijeke Oskove su pretežno sjeveroistočne i istočne orijentacije.

2.4. STANJE UREĐNJA PROSTORNE CJELINE

Namjena površina je definisana na osnovu podataka prikupljenih obilaskom terena, kao i uz konsultaciju planova višeg reda, te digitalnog katastarskog plana.

Unutar obuhvata Regulacionog plana, na površini od P = 75,94 ha, izvršena je podjela na 9 različitih namjena površina, a kako je dato u preglednoj tabeli:

TABELA 2: POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

Postojeća namjena površina	Površina (ha)
Šumske površine	37,82
Zelene površine	17,37
Sportske i rekreativne površine	4,37
Turizam i ugostiteljstvo	1,39
Vikend objekti	6,41
Privredne površine	1,71
Saobraćajne površine	2,31
Vodne površine	3,81
Vegetacija uz vodotoke	2,29

Namjena površina ukazuje na to da je polovina površine obuhvata Regulacionog plana prekrivena šumama, te ¼ zelenih površina, sa jakim izdvojenim enklavama sporta i rekreacije, vikend objekata, privrede, te turizma i ugostiteljstva. Zelene površine su predstavljene livadama i pašnjacima.

Na sjeveru obuhvata Regulacionog plana se javlja privredna površina, zatim longitudinalno, slijedeći saobraćajnicu javlja se građevinsko zemljište sa vikend objektima, te sport i rekreacija. Turističko – ugostiteljska zona je vezana za zonu izgrađenih objekata sa smještajnim kapacitetom i pratećom sportsko-rekreativnom ponudom, koja se nalazi na krajnjem jugu obuhvata Regulacionog plana.

2.4.1. ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Pregled šuma i šumskih zemljišta je načinjen na osnovu, šumsko-privredne osnove za šumsko-privredno područje „Sprečko“, koja je bila na raspolaganju nosiocu izrade Regulacionog plana.

Detaljni planovi gospodarenja šumama donose se kroz šumsko-privredne osnove, gdje se definišu plan sječa, plan šumskouzgojnih radova, zaštite šuma, iskorištavanja šuma, plan investicionih ulaganja, ekonomsko-finansijska analiza gospodarenja itd.

Sve šumske površine su u državnom vlasništvu. Državnim šumama i šumskim zemljištem gospodari Šumsko-privredno društvo JP Šume Tuzlanskog kantona, d.d. Kladanj. Obuhvat Regulacionog plana se nalazi u gospodarskoj jedinici „Oskova“, koja pripada šumsko-privrednom području „ Sprečko“.

Uzgojni oblici šuma i šumskog zemljišta unutar obuhvata Regulacionog plana kreću se u omjeru:

TABELA 3: ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU IZLETIŠTA ZLAČA

Šumska kategorija	Naziv	Površina (ha)	Procentualni udio (%)
1000	Visoke šume sa prirodnom obnovom	18,07	35,09
3000	Šumski zasadi ili kulture	8,55	16,60
5000	Šibljadi unutar pojasa šuma	8,05	15,63
6000	Goleti unutar pojasa šuma	1,28	2,48
7000	Neproductivne površine u pogledu šumarstva	0,74	1,44
8000	Uzurpacije	14,78	28,76
UKUPNO:		51,47	100

Šume i šumska zemljišta na području obuhvata Regulacionog plana zauzimaju površinu od 51,47 ha, što predstavlja 67,78% ukupne površine obuhvata. Najveću površinu zauzimaju visoke šume sa prirodnom obnovom, 18,07 ha, što je 35,09% ukupne površine šuma na području obuhvata Regulacionog plana.

Klasifikacija šuma:

Visoke šume s prirodnom obnovom (1000) su definisane porijeklom i načinom obnavljanja. Nastaju iz sjemena, bez obzira na vrste drveća koje ih čine, te su generativnog (samoobnavljajućeg) porijekla. To su ekonomski najvrjednije šume, od kojih se izdvajaju mješovite šume bukve i jele sa smrčom, zatim šume bukve i jele, šume bukve i smrče, šume bijelog i crnog bora, hrasta kitnjaka, plemenitih lišćara itd., a iz ovih šuma se dobivaju najvrjedniji sortimenti. Ove šume su stabilne, prirodno se obnavljaju i njihov razvoj je u zavisnosti od stanišnih faktora.

Šumski zasadi ili kulture (3000) su površine pod šumom gospodarske ili zaštitne namjene, nastale isključivo utjecajem čovjeka u procesu pošumljavanja goleti sadnjom sadnica ili sjetvom. Najzastupljenije kulture su bijeli i crni bor, te se generalno posmatrano, šumske kulture sastoje od četinarskih vrsta, koje se sade u pojasa šuma montane bukve. One u ekonomskom pogledu nemaju poseban značaj, osim za dobivanje celuloznog drveta. Njihova uloga se ogleda u stabilizaciji tla i sprječavanju erozije zemljišta, poboljšanju vodnog režima i produkcije kisika, ali obzirom da ove šume često nisu pravilno negovane, mogu predstavljati opasnost za okolne ekosisteme, jer se nerijetko u njima razvijaju insekti i fitopatogene gljive.

Šibljadi unutar pojasa šuma (5000) su šumska zemljišta koja se nalaze unutar šumskih zajednica. Obzirom da su stabla međusobno na većoj udaljenosti, prirodno podmlađivanje često nije moguće, već se vrši sadnja sadnica dejstvom čovjeka, na onim područjima gdje je to moguće. Unutar ovih područja postoje i cjeline kod kojih je došlo do trajnog gubljenja vegetacije, te koje tek nakon određenog perioda mogu biti pripremljene za sadnju nekih predkultura, koje su osnova za sadnju sadnica drveća. Stoga, te površine nisu podesne za pošumljavanje.

Goleti unutar pojasa šuma (6000) se nalaze unutar svih kategorija šume, a obzirom da deminiranje šuma i šumskih površina nije prioritet, tako će one ostati još dugo vremena van redovnog gospodarenja šumom.

Neproductivne površine u pogledu šumarstva (7000) su visoke šume nepodesne za gospodarenje, izdanačke šume nepodesne za gospodarenje, zaštitne šume iznad granice gospodarske šume i ostale neproductivne površine (krš i goleti nepodesni za pošumljavanje, planinski pašnjaci i rudine, stalne

šumske čistine i stovarišta prosjeke ispod dalekovoda, šumske komunikacije preko tri metra širine, kamenolomi, pozajmišta, bare, manji vodotoci, deponije i ostale neproduktivne površine).

Uzurpacije (8000) su površine koje su narušene djelovanjem čovjeka, kroz bespravnu gradnju, krčenje šume i uništavanje prirodnih staništa.

Imajući u vidu DA je izletišta Zlača dio cjelokupnog šumskog sistema unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, te da se nalazi u trećoj zaštićenoj zoni (zoni C), koja je zbog svoje ambijentalne vrijednosti namijenjena prvenstveno za rekreaciju, naučno-nastavni rad i turizam, pri planiranju objekata za rekreaciju i infrastrukturu vodili smo računa o zaštiti šuma.

ŠUME VISOKE ZAŠTITNE VRIJEDNOSTI

Prva kategorija šuma visoke zaštitne vrijednosti (HCVF 1.) uključuje šumska područja koja sadrže koncentracije biološkog diverziteta, uključujući endemične, rijetke i ugrožene vrste koje su značajne na globalnom, regionalnom ili nacionalnom nivou. Ove šume mogu sadržavati samo jednu vrstu dovoljno značajnu da se šuma proglašava zaštićenom. S druge strane, mnoge šume koje sadrže rijetke ili endemične vrste možda se neće okarakterisati kao HCVF, jer ne postoji na globalnom, regionalnom ili nacionalnom nivou značajna koncentracija istih. Ipak, ovim šumama treba gospodariti na odgovarajući način, kako bi se očuvale i poboljšale vrijednosti biodiverziteta u njima. S obzirom da postoji više načina na koje se vrijednosti biodiverziteta mogu identificirati, ova kategorija HCVF se dalje dijeli u tri potkategorije: - HCVF 1.1. Zaštićena područja - HCVF 1.2. Rijetke, vrste u opasnosti, ugrožene i endemične vrste - HCVF 1.3. Kritično sezonsko korištenje. U kategoriju HCVF 1.1. mogu svrstati samo ona šumska područja koja su dio formalno zaštićenih područja ili dijelova istih, a koja sadrže značajne koncentracije biodiverziteta.¹⁰

Dio šumskog gazdinstva "Sprečko" je odlukom Skupštine TK proglašen zaštićenim područjem u kategoriji zaštićenog pejzaža. Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh zaštićenim pejzažom "Konjuh", donesen je 2009. godine i objavljen u „Službenim novinama Tuzlanskog kantona“ broj: 13/09, čime je ispunjen jedan od uslova za izdvajanje šuma visoke zaštitne vrijednosti. Obuhvat zaštićenog pejzaža definisan je Zakonom. U gospodarskoj jedinici "Oskova" (šumsko-privredno područje „Sprečko“) izdvojene su kategorije HCVF 1.1. površine 1.654,71 ha (zona A1 zaštićenog pejzaža "Konjuh"), 534,00 ha (zona A2 zaštićenog pejzaža "Konjuh") i 201,55 ha (zona C1 zaštićenog pejzaža "Konjuh").

2.4.2. FIZIČKA STRUKTURA PROSTORNE CJELINE

Ukoliko posmatramo izgrađenost obuhvata Regulacionog plana odnosno zauzetost površina, 0,64% ili 0,48 ha od ukupne površine obuhvata Regulacionog plana je izgrađeno, dok je većina obuhvata - preostalih 99,36% ili 75,46 ha neizgrađeno. Namjena i izgrađenost predmetnog prostora u granicama Regulacionog plana je utvrđena na osnovu neposrednog snimanja na terenu, raspoloživih podataka i provedenih analiza.

Postojeće stanje karakterišu sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| • Ukupna površina predmetnog obuhvata | 75,94 ha |
| • Broj objekata | 58 |

¹⁰ Šume visoke zaštitne vrijednosti u Bosni i Hercegovini, M. Avdibegović, A. Brajić, B. Marić i Dž. Bećirović, WWF Adria, Zagreb, Hrvatska, 2017.

▪ Vikend objekti	27
▪ Objekti u izgradnji	3
▪ Objekti poslovanja	8
▪ Pomoćni objekti	20
• Ukupna BGP objekata	8.928,45 m ²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	4.836,88 m ²
• Prosječna spratnost objekata	P, P+Pk
• Koeficijent izgrađenosti	Ki = 0,012

$$K_i = \frac{BGP}{P_u} = \frac{0,89}{75,94} = 0,012$$

• Procenat izgrađenosti	Pi = 0,632 %
-------------------------	--------------

$$P_i = \frac{P_{tl}}{P_u} \times 100 = \frac{0,48}{75,94} = 0,632 \%$$

Evidentno je da prednjače vikend objekti kojih je 27 slobodnostojećih objekata sa okućnicom ispred i iza objekta. U odnosu na trup saobraćajnice, objekti su postavljeni različito, na udaljenosti od 6 m i više. Većina objekata individualnog stanovanja prisutnih na terenu su objekti od čvrstih materijala, ocijenjenih kao dobrog bonitetnog stanja.

Na terenu su evidentirana i tri objekta u izgradnji, koji će, sudeći po veličini i izgledu, biti kategorisani kao objekti individualnog stanovanja. Većina vikend objekata na parceli ima i dodatni pomoćni objekat (garaža, ljetna kuhinja), građen od čvrstih materijala, te u dobrom bonitetnom stanju.

Na sjevernom dijelu obuhvata Regulacionog plana u zoni poslovanja se nalaze pomoćni objekti izgrađeni od drveta, IV bonitetne kategorije. Svi pomoćni objekti u obuhvatu Regulacionog plana su spratnosti P (prizemlje).



ILUSTRACIJA 3: VIKEND OBJEKTI

Od objekata poslovanja na terenu je evidentirano njih osam. U zoni poslovanja se nalaze tri objekta. Uprava Zaštićenog područja se nalazi u zidanom objektu, III bonitetne kategorije, spratnosti P+2. Južno od Uprave Zaštićenog područja nalaze se dva drvena objekta, IV bonitetne kategorije, spratnosti P. U južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana se nalaze dva hotela. Hotel Zlača spratnosti P+3+Pk, II bonitetne kategorije. Iza hotela se nalaze sportski tereni, a ispred hotela je osigurana i parking površina sa cca 30 mjesta. U neposrednoj blizini se nalazi bivši hotel Šumarstvo, koji nije u upotrebi. Objekat je u lošem stanju, III bonitetne kategorije, te spratnosti P+2. Evidentirana su i dva privremena objekta spratnosti prizemlje.



ILUSTRACIJA 4: POSLOVNI OBJEKTI

Pristup svim ovim objektima je osiguran sa postojećih lokalne saobraćajnice L 001001 Oskova - Mačkovac - Zlača. Obzirom na neizgrađenost unutrašnjosti obuhvata Regulatornog plana, drugih pristupnih puteva nema.

BONITET OBJEKATA

Prema zatečenom stanju na licu mjesta, evidentirani postojeći izgrađeni objekti su svrstani u četiri kategorije i to:

- Objekti prve kategorije su objekti savremenog arhitektonskog izraza, sagrađeni od čvrstih postojanih materijala i sa kvalitetnom vanjskom obradom;
- Druga kategorija su objekti klasičnog tipa izgradnje starosti 20 i više godina;
- Treća kategorija su dotrajali objekti, na kojima je poželjna ali ne i hitno neophodna obnova, rekonstrukcija ili smjena;
- Četvrtu kategoriju čine objekti koji se nalaze u lošem stanju izrađeni od nekvalitetnih materijala, devastirani ili su privremenog karaktera za koje nije racionalna rekonstrukcija niti obnova, ti se objekti Regulatornim planom uglavnom predviđaju za rušenje i smjenu.

TABELA 4: BONITET OBJEKATA

Bonitet objekata	Broj objekata	Struktura (%)
I kategorija	32	55,17
II kategorija	8	13,79
III kategorija	2	3,46
IV kategorija	13	22,41
U izgradnji	3	5,17
UKUPNO	58	100

Konstruktivna vrijednost objekata (stambenih i poslovnih) i kvalitet su u pretežno dobrom stanju sa malim brojem (njih pet) trošnih objekata kojima je potrebna obavezna obnova, rekonstrukcija ili smjena. Međutim, u obuhvatu Regulatornog plana je evidentirano 20 pomoćnih objekata koji su uglavnom u dobrom stanju i izgrađeni od kvalitetnih materijala, dok manji dio, (njih osam) su izgrađeni od nekvalitetnih materijala te je poželjno uklanjanje ovih objekata odnosno isti se mogu zadržati do privođenja zemljišta krajnjoj namjeni.

SPRATNOST OBJEKATA

Unutar obuhvata Regulacionog plana terenskim snimanjem postojećeg stanja je evidentirana spratnost objekata kako slijedi:

TABELA 5: SPRATNOST OBJEKATA

Spratnost objekata	Broj objekata ¹¹	Struktura (%)
P	28	45,16
P + Pk	25	40,32
P + 1	3	4,84
P + 2	2	3,23
P + 3 + Pk	1	1,61
Sut + P	2	3,23
Sut + P + Pk	1	1,61

BILANS POVRŠINA

Unutar obuhvata Regulacionog plana na osnovu terenskog snimanja postojećeg stanja i proračuna površina dat je tabelarni pregled površina po namjeni objekata kako slijedi:

TABELA 6: NAMJENA OBJEKATA

Namjena objekata	Površina pod objektima (m ²) BGP	Struktura (%)	Bruto razvijena građ. površina (m ²) BGP	Struktura (%)	Broj objekata
Vikend objekti	1.244,27	25,73	2.442,54	27,95	27
Objekti poslovanja	2.438,58	50,42	5.042,60	57,71	8
Pomoćni objekti	1.054,70	21,81	1.054,70	12,07	20
Objekti u izgradnji	99,32	2,04	198,64	2,27	3
UKUPNO	4.836,87	100,00	8.738,48	100,00	58

2.4.3. KATASTARSKE ČESTICE I VLASNIČKA STRUKTURA

Područje obuhvata Regulacionog plana pripada katastarskim općinama Repnik – Banovići i Višća Gornja - Živinice. Ukupna površina područja obuhvata Regulacionog plana iznosi 75,94 ha. Uvid u posjedovne odnose je vršen na osnovu digitalnog katastarskog plana, na osnovu čega je utvrđeno da je detaljnim prikazom katastarskih čestica, na osnovu digitalnog katastarskog plana, dobiven je uvid u brojnost, površinu, vlasništvo i namjenu parcela. Utvrđeno je da značajan procenat zemljišta je u državnom vlasništvu čiji je korisnik „Državno vlasništvo - korisnik JP „Šume Tuzlanskog kantona“ d.d. Kladanj, a sumarni prikaz vlasništva katastarskih čestica dat je u sljedećoj tabeli:

TABELA 7: VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU

Vlasništvo	Površina (ha)
Privatno dobro	35,22
Državno vlasništvo - korisnik JP „Šume Tuzlanskog kantona“ d.d. Kladanj	41,59

¹¹ Broj objekata se razlikuje od broja objekata u tabeli br. 8, iz razloga jer se hotel Zlača sastoji od četiri dijela različite spratnosti, te hotel Šumarstvo ili Vila Sensi od dva dijela različite spratnosti.

Javno dobro	5,27
Vlasništvo općina Banovići	5,20
Vlasništvo RMU „Banovići“	0,30
Šipad-RO „Konjuh“ OOUR Šumarstvo	12,78

2.4.4. STANJE INFRASTRUKTURNIH SISTEMA PROSTORNE CJELINE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Lokalna saobraćajnica L001001 Oskova-Mačkovac-Zlača se pruža longitudinalno kroz cijeli obuhvat Regulacionog plana. To je ujedno i jedina saobraćajnica, uz tri nekategorisana, makadamska pristupna puta. Lokalna cesta je nedovoljne širine za dvosmjerni saobraćaj. Dužina saobraćajne mreže je cca 3.650 m, od čega dužina lokalne ceste cca 3.000 m. Budući da je cesta projektovana uz rijeku Oskovu, na lokalnoj cesti postoje dva mosta koji su u lošem stanju. Na nekategorisanom makadamskom putu, u centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana postoji betonska konstrukcija za most, koji je pokriven drvenim daskama.



ILUSTRACIJA 5: MOST PREKO OSKOVE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

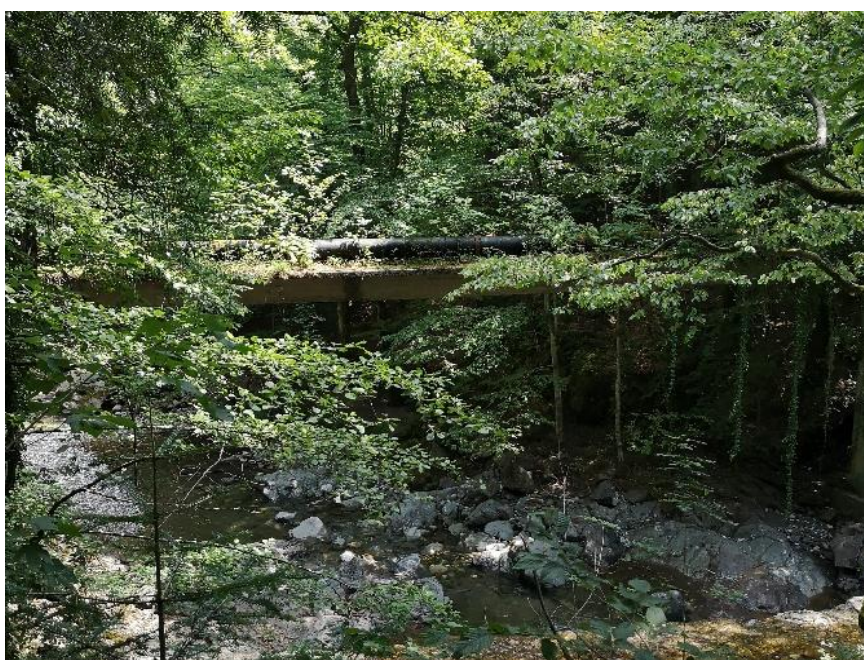
Vrela Studešnice i Krabašnice, koja se nalaze unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, i pripadaju slivu rijeke Oskove su kaptirana i uključena u Banovički vodovod koji prolazi sa vodovodnom cijevi VČ 400 mm cijelom dužinom obuhvata Regulacionog plana uz lokalnu cestu L 001001. Vodovodni priključak na postojeći hotel

„Zlača“ osiguran priključkom na vodovodnu cijev VČ 250 mm. Pretpostavlja se da je VČ 250 mm priključena na postojeću VČ 400 mm, ali isto na postojećim podlogama nije prikazano.

Kao što je već navedeno, kao podloga za izradu ove faze Regulacionog plana korišten je geodetski snimak predmetnog obuhvata na kojem su snimljene postojeće vodovodne i kanalizacione instalacije. Vidljivo je da je prema nekim objektima (nadstrešnice i sl.) osigurana voda (pretpostavlja se priključkom na postojeću VČ 400 mm).

U sklopu obuhvata Regulacionog plana ne postoji izgrađena adekvatna kanalizaciona mreža. Fekalna mreža je izgrađena samo za hotel „Zlača“ koja fekalne vode odvodi do septičke jame.

Oborinska kanalizacija nije izgrađena. Oborinske vode sa predmetnog područja bez prethodnog prečišćavanja slijevaju se mrežom kanala i potoka u krajnji recipijent-rijeku Oskovu koja protiče kroz obuhvat Regulacionog plana.



ILUSTRACIJA 6: BANOVIĆKI VODOVOD

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Regulacionog plana evidentirana su dva postojeća nadzemna dalekovoda čiji naponski nivo iznosi 10 kV. U sjevernom i južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, evidentirane su dvije postojeće transformatorske stanice BTS-B Zlača (400 kVA) i STS-Z Konjuh (50 kVA).



ILUSTRACIJA 7: BTS ZLAČA

2.4.5. PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLIJEĐE

Centralni dio planine Konjuh je proglašen Zaštićenim pejzažom. Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ se nalazi u sjeveroistočnom dijelu Bosne i Hercegovine, odnosno u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona. Dio je planine Konjuh, i prostire se na površini od 8.139,77 ha.

Postojeće prirodne vrijednosti planine Konjuh predstavljene su velikim diverzitetom flore, faune i prirodnih fenomena, a zatim i bogatstvom hidrološke mreže kao i heterogenošću orografije, i iste su bile osnova za izdvajanje ovog područja u kategoriju Zaštićeni pejzaž. Prema Okviru za klasifikaciju zaštićenih prirodnih područja (IUCN, 1999. godine), područje Zaštićenog pejzaža "Konjuh" pripada V kategoriji (mada sadrži i pojedine elemente zaštite I i IV kategorije).

U slivu rijeke Oskove, cca 1.5 km uzvodno od ulaza u Zaštićeni pejzaž "Konjuh" evidentirana je nekropola stećaka – lokalitet Zelenika (preneseni ispred škole u Živinicama).



ILUSTRACIJA 8: NEKROPOLA STEĆAKA – LOKALITET ZELENIKA

MJERE ZAŠTITE

Zavisno od stepena zaštite, u okviru granica Zaštićenog pejzaža "Konjuh", utvrđene su tri zaštićene zone: Prva zaštićena zona (zona A), druga zaštićena zona (zona B) i treća zaštićena zona (zona C). Treća zona ima isključivo kontaktno-receptivnu funkciju Zaštićenog pejzaža "Konjuh", i podijeljena je na dvije prostorne

cjeline. Lokalitet Zlača pripada trećoj zaštićenoj zoni (zona C1), koja je zbog svoje ambijentalne vrijednosti namijenjena prvenstveno za rekreaciju, naučno-nastavni rad i turizam.

U trećoj zaštićenoj zoni (zoni C) mjere zaštite su usmjerene na očuvanje prve i druge zaštićene zone i obuhvataju očuvanje i unapređenje ambijentalnih vrijednosti, te održanje izvornog stanja, a odnose se na:

- a) Zabranu sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom;
- b) Zabranu gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom;
- c) Zabranu svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone.

U trećoj zaštićenoj zoni (zoni C) dozvoljene aktivnosti su:

- a) izgradnja edukacionih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreacionih objekata za ljetnji i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom;
- b) sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja;
- c) poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo);
- d) razvoj male privrede i kućnih radinosti;
- e) izgradnja stambenih naselja za domicilno stanovništvo;
- f) izgradnja vikend objekata;
- g) izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture; i
- h) izgradnja infrastrukturnih objekata u skladu sa namjenom ovog prostora.¹²

2.5. Ocjena stanja i mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Provedenim analizama i valorizacijom stanja na području obuhvata Regulacionog plana, ali i sagledavanjem cijelog Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, dolazi se do bitnih saznanja o tome u kojem pravcu razvoj predmetnog područja treba teći, te koje su konfliktne tačke unutar cjeline na koje treba obratiti posebnu pažnju, te pravilnom intervencijom ih uključiti u funkcionalno-sadržajni kompleks izletišta.

Obuhvat Regulacionog plana karakteriše u značajnoj mjeri mala izgrađenost prostora, sa koeficijentom izgrađenosti 0,012 i procentom izgrađenosti od 0,632%. Ovo je razumljivo, obzirom da se radi o zemljištu koje je do nedavno definisano najvećim dijelom kao šumsko zemljište.

Neizgrađenost prostora unutar obuhvata izletišta je dodatni potencijal čime se pruža mogućnost stvaranja jednog potpuno novog ambijenta. Planina Konjuh obiluje velikim diverzitetom flore, faune i prirodnih fenomena, bogatstvom hidrološke mreže, kao i heterogenošću orografije. Područje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ pripada V IUCN kategoriji, mada sadrži i pojedine elemente zaštite I i IV kategorije. Maksimalna udaljenost najznačajnijih prirodnih i turističkih vrijednosti Konjuha koje su rasprostranjene u prvoj zaštitnoj zoni, iznosi cca 10 km od izletišta Zlača (vrh Konjuha, Mali Konjuh, reliktno i endemske biljne vrste, ugrožene faunističke vrijednosti, planinarski dom Zobik). Vrijednosti kao što su vodopad Zlača, prašuma Studešnica, pećina Studešnica se nalaze svega 1-2 km od izletišta Zlača. Lokacija predstavlja i polaznu tačku za planinske staze te Konjuh adventure-offroad bike turu, u toku koje biciklisti provode dva dana na području Zaštićenog pejzaža „Konjuh“. Naprijed navedene atraktivnosti, te blizina gradskih centara (Tuzla, Živinice, Lukavac, Banovići, Kladanj), stvara odličan ambijent za rekreaciju i odmor.

¹² Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 14/17)

Uvidom u postojeće stanje katastra, došlo se do zaključka da je unutar obuhvata Regulacionog plana na nekim lokacijama neophodno izvršiti preparcelaciju, odnosno usitnjavanje parcela kako bi se dobile parcele optimalnih veličina za potrebe objekata prema definisanoj namjeni Regulacionog plana.

Površine pokrivene šumom zastupljene su u većem procentu, te se kao takve moraju u što većoj mjeri zaštititi naročito na pojedinim dijelovima, gdje zbog većeg nagiba terena neće biti planirana izgradnja objekata. Može se zaključiti da prostor obuhvata Regulacionog plana posjeduje povoljne uslove za razvoj turističkog naselja.

Kroz izradu budućeg koncepta prostorne organizacije, neophodno je preispitati prijedlog koji je ponuđen od strane nosioca pripreme kao idejno rješenje unutar obuhvata Regulacionog plana, radi inkorporiranja istih u kompletnu prostornu organizaciju. Posebna pažnja se treba posvetiti definisanju građevinskih linija, spratnosti, pristupa parceli, saobraćajnica, saobraćaju u mirovanju, šumskim-tehnološkim putevima, mjestima za deponovanje drvene mase, putevima za gašenje požara i izvoz drvene mase u skladu sa Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ i sl.

Prateći sadržaji trebaju se orijentisati na društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljske i druge djelatnosti koje „oživljavaju“ turističke i rekreativne prostore. Uslov za izgradnju svih kapaciteta na ovom području je svakako saobraćajna povezanost izletišta „Zlača“ sa regionalnom saobraćajnicom R469, a izgradnja svih objekata mora biti maksimalno usaglašena sa postojećim ambijentom.

Izgrađenost, udaljenosti objekata međusobno, te same arhitektonske kompozicije moraju biti projektovane s najvećim oprezom i pažnjom, a vanjsko uređenje i formiranje sportskih i rekreativnih zona treba dimenzionisati prema potrebama gravitacionog broja korisnika prostora.

Izgradnja svih objekata mora biti usaglašena sa stvarnim prostornim mogućnostima predmetnog područja, pa je potrebno voditi računa o osunčanju, međusobnim udaljenostima objekata, vizurama, saobraćajnom i kolskom pristupu i sl., odnosno sa urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje.

Ukupna urbanistička kompozicija treba biti tako koncipirana da može osigurati racionalno korištenje zemljišta, i nadasve sklad između arhitektonskih masa i postojećeg biodiverziteta.

III. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. URBANISTIČKI KONCEPT

Korištenje zaštićenih prirodnih područja u svrhu turizma često zahtijeva planiranje usmjerenog i kontrolisanog razvoja jedne ili više zona zaštićenog područja. Ovi dijelovi zaštićenog područja, koji zauzimaju male procenete od ukupne površine zaštićenog područja, primarno imaju kontaktno-receptivnu funkciju i predstavljaju infrastrukturnu bazu za opsluživanje cijelog obuhvata zaštićenog područja.

Planskom dokumentacijom višeg reda definisano je opredjeljenje intenzivnijeg opremanja društvenom, turističkom, spotskom, rekreativnom i drugom infrastrukturom s ciljem obogaćivanja turističkih kapaciteta ove zone ne samo kao destinacije nego i kao baze za razvoj turizma u području Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Navedeno opredjeljenje je potrebno realizovati kroz planiranje razvoja zona sa receptivnim, boravišnim, vikend, izletničkim, sportsko-rekreativnim, naučno-obrazovim sadržajima s obzirom da posjeduje prostorne uslove za planski definisano širenje i izgradnju.

Plan višeg reda predviđa rekreativnu površinu (sport, rekreacija i zdravstveni turizam), te građevinsko zemljište, odnosno stanovanje sa okućnicom, turizam i ugostiteljstvo, te površina za društvenu infrastrukturu.

Na osnovu zaključaka pojedinačnih segmenata koji su analizirani u prethodnim koracima, posebno morfologijom terena, te na osnovu usmjerenja koja je dao plan višeg reda te posebnih smjernica koje su date od strane nosioca pripreme, definisana je koncepcija razvoja lokaliteta Zlača.

TABELA 8: BILANS POVRŠINA PROJEKCIJE IZGRADNJE I UREĐENJA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

Naziv zone	Površina (ha)	Površina učešće (%)
Zona društvene infrastrukture	1,97	2,59
Zona vikend objekata	17,66	23,26
Zona sporta i rekreacije	13,92	18,33
Zona kampa	0,77	1,01
Zona bungalova	1,93	2,54
Zona ugostiteljstva	3,16	4,16
Zona očuvanja prirodne morfologije	32,21	39,78
Vodna površina	2,11	2,78
Saobraćajna infrastruktura	4,21	5,54
UKUPNO:	75,94	100

3.1.1. ZONA VIKEND OBJEKATA SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA

Zona vikend objekata sa uslužnim djelatnostima (oznaka 1.) se nalazi u sjevernom dijelu obuhvata Regulacionog plana. Ukupna površina ove zone iznosi 17,66 ha, od čega:

- Prva cjelina površine 11,45 ha na lijevoj obali rijeke Oskove, K.O. Repnik, općina Banovići;
- Druga cjelna površine 6,21 ha na desnoj obali rijeke Oskove K.O. Višća Gornja, grad Živinice.

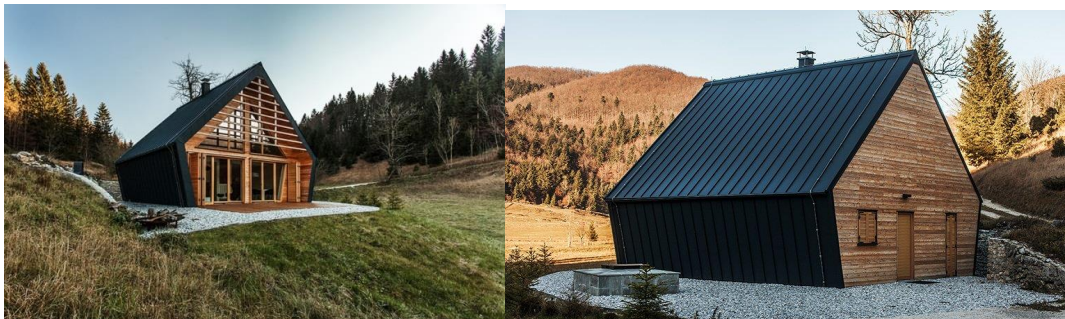
Iako je planom višeg reda¹³ definisano da navedene površine značajnim dijelom imaju namjenu Društvene infrastrukture (zona D2 kulturno-obrazovni sadržaji: amfiteatar, multimedijalna sala, herbarij itd.) i namjene turizma i ugostiteljstva (zona T2, hotel, bungalovi, kamp itd.) Regulacionim planom¹⁴ je predviđeno da se u predmetnom obuhvatu na parcelama u privatnom vlasništvu planira „zona vikend objekata sa uslužnim djelatnostima“.

Unutar predmetne zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima (oznaka 1.) Regulacionim planom je predviđena izgradnja prema specifičnom „zoning“ modelu kojim se omogućava maksimalna fleksibilnost izgradnje u planskom periodu na osnovu pojedinačnih zahtjeva vlasnika parcela (broj, vrsta objekata, oblik i veličina građevinske parcele, pristup javnoj saobraćajnici i dr.) i urbanističko-tehničkih uslova propisanih Regulacionim planom.

¹³ Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13),

¹⁴ Nakon iskazanog snažnog protivljenja vlasnika privatnih parcela i Općinskog vijeća Banovići na definisani koncept iz nacrtu Regulacionog plana, uz saglasnost nosioca pripreme i Savjeta plana u manjem obimu je izmijenjen koncept Regulacionog plana na način da se „sporni“ sadržaji (bungalovi, kamp, amfiteatar, multimedijalna sala) planirani planom višeg reda iz ove zone dislociraju na pogodno lokalitete u obuhvatu Rgulacionog plana tj. na zemljište koje nije u privatnom vlasništvu.

Regulacionim planom je definisana primarna infrastruktura u obuhvatu zone koju čine primarna saobraćajnica širine 3,5 m (uz ivicu vodnog dobra u cilju minimiziranja izuzimanja privatnih parcela) u čijem trupu je definisana i primarna infrastruktura: vodovod, fekalna i kišna kanalizacija i telekomunikaciona mreža, te je na taj način omogućena izgradnja u obuhvatu navedene zone.



ILUSTRACIJA 9: VIKEND OBJEKAT (STUDIO PIKAPLUS) - REFERENTNI PRIMJER

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA UNUTAR ZONE VIKEND OBJEKATA SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA

Parcelacija

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima omogućava se fleksibilan pristup parcelaciji na način da se prilikom provođenja Regulacionog plana vrši naknadno definisanje broja, oblika, veličine i gabarita novih građevinskih parcela, odnosno omogućava se naknadno cijepanje i spajanje postojećih vlasničkih parcela prema zahtjevima vlasnika;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima dozvoljava se definisanje novih građevinskih parcela minimalne površine 300 m² i maksimalne površine 1.000 m²;
- Nije dozvoljeno formiranje novih građevinskih parcela na način koji bi onemogućio izvedbu rješenja definisanih Regulacionim planom: saobraćajna, komunalna, energetska i druga infrastruktura, uključujući biciklističke i pješačke staze;

Regulaciona linija

- Regulacionim planom unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima grafički je definisana regulaciona linija (grafički prilog broj 8. - Plan građevinskih i regulacionih linija) na način da odvoji privatnu od javne površine i obavezno je poštivanje regulacione linije definisane u odnosu na javne površine (planirane saobraćajnice, pješačke i biciklističke staze);
- Unutar zone vikend objekata, gdje grafičkim priložima plana nisu definisane regulacione linije za svaku pojedinačnu parcelu, regulacione linije će biti identične granici parcele, s tim da iste ne mogu preći granice regulacione linije definisane grafičkim prilogom br. 8 (Plan građevinskih i regulacionih linija);

Građevinska linija

- Regulacionim planom unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima građevinska linija je definisana grafički i numerički (grafički prilog broj 8.-Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se građevine unutar ove zone mogu graditi, odnosno definisane su građevinske linije prema javnim površinama i drugim namjenama koje se moraju u potpunosti poštovati;

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima za postojeće i nove građevinske parcele uspostavlja se građevinska linija za izgradnju objekata koja iznosi 5,0 m od granice vlasničke parcele;
- Linija podruma, prizemlja, balkoni, nadstrešnice, krovne strehe i drugi istaci ne mogu preći građevinsku liniju;
- Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u zavisnosti od svojih potreba i ostalih uslova propisanih ovim planom i zakonskom regulativom;

Namjena objekata

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima na pojedinačnim parcelama dozvoljava se gradnja slobodnostojećih: vikend objekta, apartmana i drugih smještajnih objekata namijenjenih turizmu;
- Izuzetno, dozvoljava se gradnja slobodnostojećih poslovnih objekata namijenjenih turizmu i ugostiteljstvu u gabaritima i formi prilagođenih zoni vikend objekata sa uslužnim djelatnostima;

Spratnost i gabarit objekata

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima maksimalna dozvoljena spratnost iznosi P+Pk (prizemlje i potkrovlje), izuzev ako to je drugačije grafičkim priložima Regulacionog plana definisano;
- U skopu objekata dozvoljava se izgradnja jedne podrumске ili suterenske etaže, izuzev ako to je drugačije grafičkim priložima Regulacionog plana definisano;
- Unutar zone maksimalni gabariti objekata su dimenzija u osnovi max 10,0x10,0 m, a poželjno je da dimenzije istih budu manje;

Arhitektonsko oblikovanje

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim i mirnim arhitektonskim linijama na način da se ne narušava ukupan mikroambijent zone vikend objekata. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja moguće je koristiti i tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom;
- Za izradnju objekata dozvoljena je upotreba novih modernih materijala (kod upotrebe istih preporučuje se korištenje strukture i boje koje asociraju na prirodne materijale: drvo i kamen);
- Minimalna visina ograde balkona i lođa je $h=1,10$ m;
- Krovnište objekata je koso;
- Svi istaci na građevini: strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice ili slično, projektuju se i izvode na način da ne zadiru u zračni prostor preko granice površne unutar koje se mogu graditi građevine;
- Odvodnja vode s krovnih ploha orjentisanih prema susjednoj građevinskoj parceli, rješava se na način da se iste skupljaju unutar vlastite građevinske parcele;

Urbanistički parametri

- Koeficijent izgrađenosti parcele ne može prijeći vrijednost od $K_i=1$, izuzev ako je Regulacionim planom grafički drugačije određeno;
- Procenat izgrađenosti parcele $P_i=50\%$, izuzev ako je Regulacionim planom grafički drugačije određeno;

Ostali uslovi

- Priključke građevinskih parcela na javnu saobraćajnicu potrebno je definisati prilikom parcelacije vlasničkih parcela prema zahtjevu vlasnika i uskladiti sa elementima datim u Regulacionom planu;

- Priključke objekata i mreže instalacija na javnu infrastrukturu (primarna mreža definisana planom) potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Reguracionom planu;
- Površine za parkiranje vozila definišu se unutar svake građevinske parcele pojedinačno sa normativom 1 stambena jedinica/1 parking mjesto;
- Za potrebe pojedinačnih novih poslovnih i ugostiteljskih objekata unutar zone parametar iznosi na 100 m² BGP /4 parking mjesta (za hotel je grafički definisan broj parking mjesta);
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine moraju biti projektovane i izvedene prema Uredbi o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za lica sa smanjenim tjelesnim mogućnostima („Službene novine Federacije BiH“, br. 48/09 i 99/14);
- Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti na način da ne narušavaju ukupan mikroambijent zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima i uslove stanovanja na susjednim parcelama uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli;
- Unutar zone građevinske parcele treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena;
- Sjeća stabala se dozvoljava isključivo za potrebe izgradnje infrastrukture i izuzetno prilikom izgradnje objekta kada nije moguće drugo rješenje;

3.1.2. ZONA BUNGALOVA

Zona sa bungalovima¹⁵ (oznaka 2.) Reguracionim planom je predviđena u središnjem dijelu obuhvata Reguracionog plana na meandru između rijeke Oskove i postojeće saobraćajnice. Prostire se na površini od 1,93 ha, sa devet smještajnih jedinica kapaciteta 4-8 posjetilaca. Individualne i dvojne smještajne jedinice, maksimalne spratnosti dvije etaže iznad zemlje (P+Pk) gabaritima i materijalizacijom treba da se skladno uklope u prirodno okruženje. Bungalovi će služiti i za smještaj turista, učenika i studenata u periodu održavanja obrazovnih i edukativnih programa. Bungalovi su unutar zone povezani planiranom komunikacijom u vidu pješačke staze koja u izuzetnim slučajevima predstavlja servisnu i interventnu saobraćajnicu. Unutar ove zone na ulaznom (istočnom dijelu) planiran je „Ulazni objekat“ (oznaka 2.1.) u službi opsluživanja ove zone (bungalova). Navedeni objekat je predviđen sa sljedećim sadržajima: recepcija, info centar, sanitarni čvorovi, priručna kuhinja, skladišta opreme i materijala za održavanje površina i objekata u zoni bungalova. Pored dječijeg igrališta, u zoni bungalova predviđen je parking koji služi za korisnike bungalova, ali i za korisnike dolazne tačke budućeg Zipline-a.

¹⁵ Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine zona bungalova je predviđena zapadno od postojećeg hotela Zlača, međutim detaljnom analizom je utvrđeno da navedene sadržaje nije moguće realizovati na predmetnom lokalitetu.



ILUSTRACIJA 10: BUNGALOVI - REFERENTNI PRIMJER

3.1.3. ZONA KAMPA

Kamp (oznaka 3.) je planiran u sjevernom dijelu lokaliteta Zlača, između postojeće saobraćajnice i rijeke Oskove ukupne površine od cca 0,77 ha na postojećem šumskom zemljištu. Iako je planom višeg reda isti bio planiran na drugom lokalitetu (lijeva obala rijeke Oskove), izmjena lokaliteta je uslijedila nakon primjedbi da isti nije moguće realizovati na parcelama u privatnom vlasništvu. Kamp je predviđen na način da zadovoljava sve opće minimalne uslove, a naročito one koji se odnose na saobraćajnu povezanost, snabdijevanje vodom i odvodnju otpadnih voda, upravljanje otpadom, snabdijevanje električnom energijom, telefonski priključak, zaštitu zdravlja, sanitarne elemente i sl.

Planirani kamp je predviđen ukupnog kapaciteta za cca 90 korisnika pri čemu su unutar kampa predviđene zone i specifični objekti, kako slijedi:

- zona za korisnike sa kamp prikolicama (oznaka K1.), kapaciteta 7 mjesta (28 korisnika);
- zona za korisnike sa automobilima i motociklima (oznaka K2.), kapaciteta 10 mjesta (20 korisnika);
- zona za korisnike sa šatorima (oznaka K3.), kapaciteta 20 mjesta (40 korisnika);
- ulazni objekat (oznaka 3.1.) sa sadržajima recepcije, info centra i pratećim servisnim sadržajima;
- objekti sanitarnog čvora i priručne kuhinje (oznaka 3.2.);
- ugostiteljski objekat uz kamp (oznaka 3.3.);
- platforma za odmor sa prilazom rijeci unutar zone kampa (oznaka 3.4.).

3.1.4. ZONA CENTRALNIH SADRŽAJA (ZONA DRUŠTVENE INFRASTRUKTURE)

Na sjevernom dijelu lokaliteta Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ - lokalitet Zlača, na samom ulazu u obuhvat Regulacionog plana predviđena je zona centralnih sadržaja (društvene infrastrukture). Zastupljena je sadržajima obrazovanja, trgovine, kulture, organizovanjem sadržaja kao što su ispostava banke, pošte, ambulante i sl. Regulacionom planom je predviđeno uklanjanje postojećih 11 objekata/šupa IV bonitetne kategorije (izmještanje izvan obuhvata Regulacionog plana), i njihova smjena planiranom gradnjom objekata sa sadržajima društvene infrastrukture (centralnim sadržajima). U ovoj zoni centralnih sadržaja objekti pretežno društvene infrastrukture planirani su kao samostalni objekti, manjih dimenzija ili raščlanjenih gabarita ukoliko se radi o većoj izgrađenosti, maksimalne spratnosti prizemlje. Objekte formirati uz ekološki prihvatljiv način izgradnje i korištenja energije, te primjenu tradicionalnih

građevinskih materijala. Naročitu pažnju posvetiti uklapanju objekata u prirodni ambijent i planinsko-seosko okruženje.¹⁶ Poželjna je interpretacija tradicionalne gradnje u ovom području uz korištenje savremenog arhitektonskog izraza. Površina zone centralnih sadržaja iznosi 1,97 ha.

U okviru ove zone planiraju se sljedeći objekti i sadržaji:

- Upravna zgrada Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ (oznaka 4.1.) postojeći objekat spratnosti P+2 koji se zadržava sa osnovnom namjenom smještaja svih osnovnih kapaciteta za upravljanje zaštićenim područjem, uprava, pošta, banka, ambulanta, servise, komunalne i interventne službe i osoblje;
- Pomoćni objekti (oznaka 4.3.) su predviđeni kao grupa od 3 objekta u nizu gabarita 5,0x5,0 m spratnosti P. Ovi objekti u nizu su predviđeni kao prateći objekti za potrebe komunalnih službi i održavanja i kao sanitarije;
- Željeznička stanica turističkog voza (oznaka 4.4.) koja predstavlja dolaznu stanicu turističkog voza unutar obuhvata Regulacionog plana, sa koje se vrši transport korisnika Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ primarnim modelom transporta unutar obuhvata Regulacionog plana (javni prijevoz – električni turistički voz na točkovima). Objekat željezničke stanice je predviđen gabarita 10,0 x 7,5 m spratnosti P i nadstrešnicom dimenzija 30,0x14,0 m. Unutar objekta željezničke stanice predviđen je sanitarni blok, prodaja karata, info pult, prostor sa bankomatima i drugi prateći sadržaji;
- Poslovni objekti (oznaka 4.5.) su predviđeni kao grupa od 6 objekata u nizu gabarita 5,0x5,0 m spratnosti P u kojem bi bili smješteni poslovni i trgovački sadržaji: suvenirnice, prodavnice i prostori za izlaganje rukotvorina lokalnog tradicionalnog zanatstva, radionice u kojima će se vršiti prezentacija i obuka o tradicionalnim zanatima, te info-servis i prodaja karata sa polazne stanice (javni prijevoz - električni turistički voz na točkovima). Navedeni niz od 6 objekata dopunjen je sa jednim poslovni objektom gabarita 15,0x5,0 m i spratnosti P sa poslovne namjene (ugostiteljstvo);
- Centralni parking sa 107 planiranih parking mjesta u svrhu primjene "park and ride" sistema;
- U neposrednoj blizini predmetne zone na desnoj strani rijeke Oskove uz postojeću saobraćajnicu predviđen je herbarijum (oznaka 4.2.), staklena bašta za izlaganje i čuvanje prirodnih eksponata (oznaka A.) i multimedijalna sala (oznaka C.) i dva manja objekta za iznajmljivanje opreme za sekundarni model transporta unutar obuhvata Regulacionog plana (bicikli i električni trotineti).

3.1.5. ZONA SPORTA I REKREACIJE

Zona sporta i rekreacije se nalazi u centralnom i južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, većim dijelom uz rijeku Oskovu, te kao enklave unutar drugih zona. Ova zona predstavlja značajne površine unutar obuhvata Regulacionog plana u iznosu 13,92 ha.

Kako je cilj da lokalitet Zlača treba da predstavlja okosnicu razvoja turizma na sjevernom i središnjem dijelu obuhvata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ (centar za zimski, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni turizam) tako je u svrhu realizacije navedenog cilja planiran širok spektar sadržaja za potrebe sporta i rekreacije u obuhvatu Regulacionog plana, pri čemu izdvajamo sljedeće sadržaje, zone i objekte:

- Sportsko-rekreativna zona (oznaka 5.) koja je predviđena na zaravni u centralnoj zoni obuhvata Regulacionog plana (lokalitet Zelenike), gdje je morfologija terena dozvolila smještaj otvorenih sportskih terena pogodnih za profesionalne sportske pripreme i uživanje rekreativaca (fudbalski teren, polivalentni teren za odbojku i košarku, teniski teren). Uz navedene sportske terene

¹⁶ Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine

planiran je i prateći objekat gabarita 8,0x15,0 m spratnosti P za potrebe sportskih terena (skladište opreme i rekvizita, sanitarije, svlačionice i sl.). Kako u obuhvatu Regulacionog plana nije primjerena gradnja zatvorenih sportskih dvorana, kao alternativa predviđeno je da u zimskom i kišnom periodu gore navedeni planirani otvoreni sportski tereni budu zaštićeni privremenim objektima "tzv. baloni";

- U centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana u neposrednoj blizini pratećeg objekta za potrebe sportskih terena (lijeva obala rijeke Oskove) planirana je početna tačka zipline-a do zone bungalova (oznaka 2.), odnosno platoa i parkinga gdje je predviđena krajnja tačka zipline-a (desna obala rijeke Oskove). Takođe, na desnoj obali rijeke Oskove nasuprot postojeće Vile Sensi planirana je obnova adrenalinskog parka (oznaka M.) sa manjim zipline-om;
- Za potrebe razvoja zimskog turizma unutar obuhvata Regulacionog plana (u centralnom dijelu) u skladu sa morfologijom terena predviđeno je i sankalište (oznaka 6.), a planirane biciklističke staze su predviđene da se u zimskom periodu koriste kao staze za nordijsko skijanje;
- U centralnom i južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, na pretežno zaravnjenom terenu uz postojeću saobraćajnicu predviđene su značajne izletničke površine u ukupnom iznosu 8,5 ha. Navedene površine većim dijelom se nalaze unutar postojećih šuma (cca 7,6 ha) te manjim dijelom na postojećim livadama uz postojeću saobraćajnicu. Regulacionim planom je predviđeno opremanje navedenih površina mobilijarom, klupama i nadstrešnicama, česnama sa vodom, postoljima za roštilj, sa vodom za piće, manjim dječijim igralištima, te opremom za odlaganje otpada. Pri gradnji nadstrešnica i mobilijara potrebno je izbjegavati uništavanje postojećeg dendrofonda koristiti prirodne materijale, te poštovati elemente lokalne i tradicionalne arhitekture. Obzirom na namjenu područja u segmentu zaštite od požara Regulacionim planom je predviđeno da se u okviru navedenih izletničkih površina uz postolja za roštilj postave i posude sa pijeskom, a kompletna izletnička zona je pokrivena sa planiranom hidrantskom mrežom;



ILUSTRACIJA 11: DJEČIJE IGRAONE - REFERENTNI PRIMJER

- U centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana u navedenoj zoni sa izletničkim sadržajima, u šumi koja se nalazi na suprotnoj strani od sportskih terena, planirano je da se postavi adrenalinski put šetnica među krošnjama ili „top tree walking“ (oznaka E.). Cijelom dužinom šetnice pruža se pogled prema okolnim šumama i brdima, a završava na trim stazi, ili za one avanturističkog duha do tornja, sa kojeg se spušta toboganom. Planirano je da toranj ima i edukativnu ulogu, jer se posjetioci mogu pobliže upoznati sa prirodnim karakteristikama područja. Šetnica je duga cca 1.000 m i cijelom dužinom se prostiru adrenalinski punktovi“;



ILUSTRACIJA 12: TOP TREE WALKING - REFERENTNI PRIMJER

- U centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana neposredno iznad planiranih sportskih terena (oznaka 5.-lokalitet Zelenike) na morfološki pogodnom lokalitetu planiran je amfiteatar za predavanja u prirodi (oznaka B). Na određenoj udaljenosti od platoa za yogu, planirano je da se postave konzolni drveni diskovi, na način da daju blagi ugao usmjeren prema rijeci Oskovi, što bi služilo kao tačke za meditaciju;



ILUSTRACIJA 11: AMFITEATAR, PLATO ZA MEDITACIJU - REFERENTNI PRIMJER

- Južno od šetnice, u centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, zapadno od rijeke Oskove planirana je izgradnja konjičkog kluba, koji će u svojoj ponudi imati školu jahanja za djecu i odrasle, školu jahanja, te treninge preponskog i dresurnog jahanja. Planiran je prostor namijenjen za smještaj konja, opreme i ostalih pratećih sadržaja, te otvorene i zatvorene prostore za trening. Planom višeg reda planirani konjički klub predviđen je u šumi na desnoj strani rijeke Oskove, međutim shodno zahtjevima za izgradnju šumskog kamionskog puta i međustovarišta, navedeni konjički klub je dislociran na slobodne površine između postojeće ceste i rijeke Oskove.

3.1.6. ZONA UGOSTITELJSTVA

Zone ugostiteljstva unutar obuhvata Regulacionog plana su predviđene u ukupnoj površine 3,16 ha, sa osnovnim sadržajima kako slijedi:

- U sjevernom dijelu obuhvata Regulacionog plana na zemljištu označenom kao k.č. 1836 K.O. Repnik planiran je ugostiteljski objekat (hotel sa terasom, bazenom i sportskim terenima) spratnosti P+1+2pt kapaciteta 100 ležajeva;
- Na samom jugu obuhvata Regulacionog plana na dva lokaliteta se nalaze ugostiteljski sadržaji koje čine postojeći hotel Zlača i Vila Sensi. Regulacionim planom je predviđena je rekonstrukcija i dogradnja objekta Vile Sensi prema potrebama i u skladu sa raspoloživim prostornim i

infrastrukturnim kapacitetima. Jugozapadno od postojećeg hotela Zlača planirana je izgradnja otvorenog bazena, koji bi se u perspektivi mogao predstavljati dogradnju postojećeg hotela kao sastavni dio jedinstvene funkcionalne cjeline ili kao aneks koji bi sa hotelom bio povezan sa toplom vezom.

3.1.7. ZONA OČUVANJA PRIRODNE MORFOLOGIJE

Najveća zona jeste zona očuvanja prirodne morfologije, sa površinom od 30,21 ha. Ova zona planirana je na padinama po obodu obuhvata Regulacionog plana, te uz rijeku Oskovu. Zonu čine šumske i poljoprivredne površine, isprepletene lokalnom cestom sa biciklističkom stazom uz dolinu Oskove.

U padinskim dijelovima zona očuvanja prirodne morfologije planirana je izgradnja staze za više funkcija: trim staza i staza za brdski biciklizam, te staza za šetnju među krošnjama, nordijsko skijanje u zimskom periodu. Bitno je istaći da projekcijom razvoja infrastrukture je veći dio ove zone (posebno navedene staze) predviđen za osvjetljavanje sa većim brojem rasvjetnih tijela na stubovima.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja (top tree walking, trim staze i staze za brdski biciklizam) direktno na terenu će se izvršiti precizno snimanje postojećeg dendro fonda, nakon čega će se staze precizno locirati na način da izbjegavaju stabla, na način da se očuva postojeći dendro fond.



ILUSTRACIJA 12: BIKIKLISTIČKA STAZA U ZONAMA OČUVANJA PRIRODNE MORFOLOGIJE

3.2. ZBIRNI URBANISTIČKI POKAZATELJI PLANIRANE IZGRADNJE

TABELA 9: PREGLED POVRŠINA POD OBJEKTIMA

Namjena objekta	Objekti	Broj objekata - postojeći	Broj objekata - planirani	Ukupno površina pod objektima (m ²)
Stambeni objekti	Vikend objekti	28	60*	7.137,72
	Bungalovi		9	952,00
Poslovni objekti	Hoteli	2	1	3.626,14

	Ugostiteljski objekti		3*	773,35
	Trgovina, zanati		8	525,00
Javni i društveni objekti	Uprava, multimed. sala, željeznička stanica itd.	1	8	2.670,90
Prateći i servisni objekti	Skladišta, sanitarni čvorovi itd.		3	300,60
UKUPNO		31	99	15.985,71

*Procjena broja novih objekata u zonama vikend objekata sa uslužnim djelatnostima

TABELA 10: PREGLED BGP PO NAMJENI OBJEKATA

Namjena objekta	Objekti	Broj objekata - postojeći	Broj objekata - planirani	BGP postojeći objekti (m ²)	BGP planirani objekti (m ²)	Ukupno BGP objekata (m ²)
Stambeni objekti	Vikend objekti	28	60*	2.312,80	10.172,96	12.485,76
	Bungalovi		16		1.666,00	1.666,00
Poslovni objekti	Hoteli	2	1	2.364,40	6.490,01	8.854,41
	Ugostiteljski objekti		3*		1.353,77	1.353,77
	Trgovina, zanati		8		525,00	525,00
Javni i društveni objekti	Uprava, multimed. sala, željezničke stanice itd.	1	8	1.217,85	2.541,76	3.759,61
Prateći i servisni objekti	Skladišta, sanitarni čvorovi, itd.		3			300,60
UKUPNO		31	99	5.895,05	22.749,50	28.945,15

*Procjena broja novih objekata u zonama vikend objekata sa uslužnim djelatnostima

- Koeficijent izgrađenosti

$$K_i = 0,038$$

$$K_i = \frac{BGP}{P_u} = \frac{2,89}{75,94} = 0,038$$

- Procenat izgrađenosti

$$P_i = 2,09\%$$

$$P_i = \frac{P_d}{P_u} \times 100 = \frac{1,59}{75,94} = 2,09\%$$

TABELA 11: PREGLED URBANISTIČKIH POKAZATELJA PLANIRANE IZGRADNJE U OBUHVATU REGULACIONOG PLANA

Površina obuhvata (m ²)	Procenat izgrađenosti (%)	Koeficijent izgrađenosti
75.940	2,09	0,038

I pored evidentnog povećanja koeficijenta izgrađenosti sa 0,012 na 0,038 i procenta izgrađenosti sa 0,63 na 2,09% iz navedenih planskih urbanističkih pokazatelja vidljivo je da projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline (koncept izgradnje) rezultira veoma niskim parametarima izgrađenosti obuhvata Regulacionog plana i teži ka usklađivanju sa namjenom obuhvata (izletišta) Regulacionog plana bez značajnijeg opterećenja obuhvata Regulacionog plana novoplaniranom gradnjom, što će u konačnici rezultirati maksimalnim očuvanjem prirodnog ambijenta u obuhvatu Regulacionog plana.

3.3. PARCELACIJA

Građevinska parcela je zemljište na kojem se nalazi građevina i uređene površine koje služe toj građevini, ili zemljište na kojem je predviđeno građenje građevine i uređenje površina koje će služiti toj građevini, a koje ima pristup na saobraćajnicu u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta. Prema potrebama, moguće je spajanje ili modifikacija predložene parcelacije, ukoliko se steknu svi neophodni uslovi i pribave sve neophodne saglasnosti, uz poštivanje svih urbanističko-tehničkih parametara definisanih Regulacionim planom. Pri tome nije moguća izmjena parcelacije koja bi onemogućavala izvedbu drugih

rješenja (komunalne, energetske i telekomunikacione infrastrukture), a koja su predviđena Regulacionim planom. Svaka građevinska parcela ima pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Principi na kojima je bazirano definisanje oblika i veličine novih parcela se ogledaju u funkcionalnoj namjeni pojedinih sadržaja u obuhvatu Regulacionog plana i omogućavanju fleksibilnog pristupa realizaciji Regulacionog plana. Ovaj fleksibilni pristup se ogleda u formiranju više manjih parcela, što omogućava etapnu/faznu gradnju dijelova pojedinih sadržaja Regulacionog plana, što će rezultirati bržim i jednostavnijim provođenjem Regulacionog plana.

TABELA 12: PREGLED PLANIRANIH PARCELA UNUTAR OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)
1	3.887,92
2	8.680,07
3	6.298,50
4	4.169,13
5	7.077,06
6	12.435,37
7	879,45
8	17.802,02
9	4.405,72
10	143,04
11	7.927,59
12	2.526,76

Za obuhvat zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima (oznaka 1.) imajući u vidu specifičan pristup izgradnji u obuhvatu navedene zone definisani su sljedeći posebni uslovi parcelacije:

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima omogućava se fleksibilan pristup parcelaciji na način da se prilikom provođenja Regulacionog plana vrši naknadno definisanje broja, oblika, veličine i gabarita novih građevinskih parcela, odnosno omogućava se naknadno cijepanje i spajanje postojećih vlasničkih parcela prema zahtjevima vlasnika;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima dozvoljava se definisanje novih građevinskih parcela minimalne površine 300 m² i maksimalne površine 1.000 m²;
- Nije dozvoljeno formiranje novih građevinskih parcela na način koji bi onemogućio izvedbu rješenja definisanih Regulacionim planom: saobraćajna, komunalna, energetska i druga infrastruktura, uključujući biciklističke i pješačke staze.

3.4. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Građevinska linija je planska linija na, iznad ili ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički grafičkim prilogom broj 8. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se određena građevina može graditi, ili na kojoj se gradi, u skladu sa dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti i procentom izgrađenosti parcele.

Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u zavisnosti od potreba i želja na način da se svaki planirani objekat specifično pozicionira unutar građevinske linije prevashodno vodeći računa o maksimalnoj zaštiti postojećeg šumskog fonda (postojećih stabala).

Građevinska linija se ne može prijeći ni jednim dijelom građevine. Linija prizemlja, balkoni, nadstrešnice, krovne strehe i drugi istaci ne mogu prijeći građevinsku liniju.

Građevinska linija definisana na grafičkom prilogu broj 8. (Plan građevinskih i regulacionih linija) je ograničena numerisanim lomnim tačkama građevinske linije sa sljedećim koordinatama:

TABELA 13: PREGLED KOORDINATA LOMNIH TAČKA GRAĐEVINSKE LINIJE

Koordinate lomnih tačaka građevinske linije		
Oznaka lomne tačke	x	y
1	6545020	4912350
2	6545020	4912340
3	6545050	4912340
4	6545060	4912310
5	6545030	4912290
6	6545040	4912280
7	6544310	4914720
8	6544330	4914720
9	6544330	4914710
10	6544340	4914710
11	6544340	4914720
12	6544340	4914720
13	6544350	4914720
14	6544330	4914720
15	6544330	4914740
16	6544330	4914740
17	6544330	4914740
18	6544320	4914740
19	6544320	4914730
20	6544310	4914730
21	6544330	4914710
22	6544330	4914700
23	6544340	4914690
24	6544340	4914690
25	6544380	4914670
26	6544380	4914670
27	6544410	4914650
28	6544420	4914640
29	6544420	4914650
30	6544380	4914680
31	6544350	4914700
32	6544350	4914690
33	6544370	4914670
34	6544380	4914680
35	6544740	4914280
36	6544740	4914270
37	6544780	4914240
38	6544760	4914220
39	6544790	4914230
40	6544830	4914180
41	6544870	4914140
42	6544890	4914140
43	6544890	4914140
44	6544890	4914140
45	6544920	4914110
46	6544930	4914120
47	6544860	4914100
48	6544860	4914090

Koordinate lomnih tačaka građevinske linije		
Oznaka lomne tačke	x	y
49	6544870	4914090
50	6544870	4914090
51	6544940	4914040
52	6544950	4914040
53	6544940	4914060
54	6544950	4914060
55	6545270	4913000
56	6545300	4912990
57	6545290	4912970
58	6545270	4912950
59	6545260	4912950
60	6545300	4912770
61	6545300	4912770
62	6545310	4912760
63	6545300	4912760
64	6545180	4912540
65	6545180	4912530
66	6545180	4912530
67	6545180	4912540
68	6545220	4912530
69	6545220	4912530
70	6545210	4912520
71	6545220	4912520
72	6545030	4913430
73	6545040	4913430
74	6545040	4913410
75	6545040	4913420
76	6544580	4914620
77	6545000	4912310
78	6545030	4912290
79	6545010	4912250
80	6545030	4912240
81	6545020	4912210
82	6545000	4912220
83	6545140	4913280
84	6545080	4913250
85	6545040	4913350
86	6545040	4913350
87	6545100	4913380
88	6545110	4913380
89	6545110	4913390
90	6545100	4913420
91	6545100	4913430
92	6545040	4913400
93	6545050	4913410
94	6545020	4913400
95	6545070	4913420
96	6544990	4913380

Koordinate lomnih tačaka građevinske linije		
Oznaka lomne tačke	x	y
97	6544980	4913380
98	6544960	4913390
99	6544960	4913400
100	6544970	4913420
101	6544980	4913420
102	6544960	4913620
103	6544970	4913600
104	6545010	4913580
105	6545010	4913580
106	6545050	4913610
107	6545020	4913660
108	6545020	4913680
109	6545020	4913720
110	6545010	4913720
111	6545000	4913720
112	6544910	4913680
113	6544920	4913690
114	6544940	4913700
115	6544960	4913710
116	6544960	4913720
117	6544970	4913740
118	6545000	4913780
119	6545000	4913800
120	6545000	4913820
121	6544970	4913870
122	6544950	4913870
123	6544920	4913950
124	6544910	4913960
125	6544860	4913980
126	6544860	4913990
127	6544830	4914020
128	6544790	4914090
129	6544790	4914110
130	6544800	4914140
131	6544800	4914150
132	6544780	4914170
133	6544770	4914170
134	6544750	4914160
135	6544740	4914160
136	6544720	4914170
137	6544720	4914180
138	6544690	4914300
139	6544680	4914320
140	6544640	4914350
141	6544570	4914430
142	6544570	4914440
143	6544550	4914480
144	6544550	4914490
145	6544550	4914510
146	6544550	4914560
147	6544540	4914580
148	6544550	4914540
149	6544520	4914570
150	6544490	4914600
151	6544480	4914600
152	6544460	4914620

Koordinate lomnih tačaka građevinske linije		
Oznaka lomne tačke	x	y
153	6544440	4914630
154	6544430	4914620
155	6544430	4914620
156	6544420	4914620
157	6544360	4914570
158	6544390	4914540
159	6544400	4914520
160	6544410	4914500
161	6544460	4914510
162	6544460	4914510
163	6544470	4914440
164	6544510	4914400
165	6544540	4914340
166	6544540	4914300
167	6544570	4914250
168	6544610	4914230
169	6544660	4914150
170	6544660	4914130
171	6544650	4914110
172	6544710	4914050
173	6544730	4914040
174	6544740	4914020
175	6544780	4913980
176	6544790	4913960
177	6544780	4913910
178	6544790	4913900
179	6544790	4913860
180	6544920	4914020
181	6544920	4914020
182	6544930	4914010
183	6544930	4914020
184	6544940	4914010
185	6544950	4914020
186	6544960	4914010
187	6544950	4914010
188	6544960	4914130
189	6544790	4914270
190	6544620	4914520
191	6544660	4914530
192	6544680	4914500
193	6544690	4914490
194	6544690	4914480
195	6544720	4914450
196	6544740	4914500
197	6544640	4914460
198	6544650	4914440
199	6544670	4914410
200	6544770	4914290
201	6544600	4914580
202	6544600	4914600
203	6544610	4914610
204	6544600	4914620
205	6544570	4914640
206	6544580	4914650
207	6544620	4914580

Za obuhvat zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima (oznaka 1.) imajući u vidu specifičan pristup izgradnji u obuhvatu navedene zone definisani su sljedeći posebni uslovi formiranja građevinskih linija:

- Regulacionim planom unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima građevinska linija je definisana grafički i numerički grafički prilog broj 8. (Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se građevine unutar ove zone mogu graditi, odnosno definisane su građevinske linije prema javnim površinama i drugim namjenama koje se moraju u potpunosti poštovati;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima za postojeće i nove građevinske parcele uspostavlja se građevinska linija za izgradnju objekata koja iznosi 5,0 m od granice vlasničke parcele;
- Linija podruma, prizemlja, balkoni, nadstrešnice, krovne strehe i drugi istaci ne mogu prijeći građevinsku liniju;
- Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u zavisnosti od svojih potreba i ostalih uslova propisanih Regulacionim planom i zakonskom regulativom.

3.5. PROJEKCIJA RAZVOJA INFRASTRUKTURE

3.5.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Koncepcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline izletišta Zlača definisana je projekcija razvoja saobraćaja uzimajući u obzir načela TOD-a (tranzitno orijentisanog razvoja). Osnovne karakteristike planiranog saobraćajnog koncepta su prihvat, distribucija i tranzit korisnika, te minimiziranje kolskog saobraćaja i korištenje ekološki prihvatljivijih modela transporta. Planiranim konceptom saobraćaja predviđena je:

- primjena modela „park and ride“ sa centralnim parkingom na ulazu;
- završna stanica turističke pruge od Banovića do Zlače se definiše na ulazu u obuhvat Regulacionog plana uz centralni parking;
- distribucija i tranzit korisnika od ulaza se definiše primarnim modelom transporta „javni prijevoz - električni turistički voz na točkovima“, čija je trasa kretanja predviđena po postojećoj kolskoj saobraćajnici koja je longitudinalno položena kroz obuhvat Regulacionog plana od okretnice uz centralni trg i centralni parking do okretnice ispred postojećeg hotela;
- distribucija i tranzit korisnika od ulaza sekundarnim modelima (bicikl, električni trotinet, pješaćenje i dr.);
- kontrola pristupa motornih vozila u prvoj četvrtini longitudinalne osovine obuhvata Regulacionog plana omogućavanjem pristupa samo vozilima korisnika (rezidentno stanovništvo i turisti) postojećih i planiranih smještajnih kapaciteta koji su predviđeni na potezu u dužini od 1200 m od ulaza u zonu izletišta Zlača;
- izmiještanje tranzitnog motornog saobraćaja izvan obuhvata Regulacionog plana. Planom je predviđena saobraćajnica kategorije šumsko-kamionski put, lociran na desnoj strani nizvodno uz rijeku Oskovu koji se većim dijelom nalazi izvan obuhvata Regulacionog plana.

MREŽA SAOBRAĆAJNICA

Postojeća mreža kolskih saobraćajnica se primarno oslanja na postojeću primarnu kolsku saobraćajnicu koja je longitudinalno položena po osovini obuhvata Regulacionog plana u ukupnoj dužini 2.736 m'. Navedena saobraćajnica opslužuje gotovo sve sadržaje u obuhvatu Regulacionog plana kao i tranzitni kamionski saobraćaj kroz obuhvat Regulacionog plana, koji ne korespondira sa postojećim i budućim statusom i namjenom obuhvata Regulacionog plana izletišta unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Imajući u vidu gore navedeno, projekcija razvoja kolskog saobraćaja u obuhvatu Regulacionog plana definisana je s ciljem otklanjanja utvrđenih nedostataka u postojećem stanju, uz uvažavanje osnovnih odrednica projekcije izgradnje i uređenja obuhvata Regulacionog plana.

Ukupna dužina mreže kolskih saobraćajnica u planskom periodu će iznositi 4.970 m' unutar obuhvata Regulacionog plana i 1.701 m' izvan obuhvata Regulacionog plana (planirana obilaznica - izmiještanje tranzitnog saobraćaja).

Definisani saobraćajni koncept unutar obuhvata Regulacionog plana primjena modela „park and ride“ sa centralnim parkingom na ulazu i distribucija i tranzit korisnika javnim prijevozom „električni turistički voz“ na točkovima po postojećem kolovozu, uz preferiranje korištenja bicikla, rezultira značajnim reduciranjem korištenja motornih vozila, što za posljedicu ima i smanjen obim novoplaniranih kolskih saobraćajnica unutar obuhvata Regulacionog plana.

Primarne intervencije na razvoju mreže kolskih saobraćajnica unutar obuhvata Regulacionog plana se ogledaju u:

- planiranju nove kolske saobraćajnice s ciljem aktiviranja i opsluživanja planiranih sadržaja predviđenih unutar K.O. Repnik na lijevoj strani rijeke Oskove (zona vikend objekata sa sadržajima ugostiteljstva). Regulacionim planom se predviđa¹⁷ jednosmjerna saobraćajnica dužine 970 m' (smjer sjever-jug), širine (3,5 m) uz granicu vodnog dobra kako bi se što manje uzrupiralo privatno vlasništvo. Također, predviđena je izgradnja nova dva mosta preko rijeke Oskove s ciljem povezivanja planirane saobraćajnice (lijeva obala rijeke Oskove) sa postojećom kolskom saobraćajnicom (desna obala rijeke Oskove);
- izmiještanju kolskog (kamionskog) saobraćaja izvan obuhvata Regulacionog plana kroz planiranje nove kolske saobraćajnice (za šumski kamionski saobraćaj) u ukupnoj dužini od 1.775 m' pri čemu se potpuno izmješta tranzitni saobraćaj iz južnog i centralnog dijela obuhvata Regulacionog plana, dok se dijelom u dužini 1.071 m' (pretežno kroz postojeće vikend naselje na desnoj strani rijeke Oskove) isti zadržava.

Kroz izradu koncepta saobraćaja Regulacionog plana u planskom periodu isti je usklašen sa zahtjevima korisnika JP „Šume Tuzlanskog kantona“ d.d. Kladanj koji se odnose na povezivanje tehnoloških i protivpožarnih¹⁸ šumskih i traktorskih puteva sa mrežom saobraćajnica unutar obuhvata Regulacionog plana.

Na osnovu zahtjeva JP „Šume Tuzlanskog kantona“ d.d. Kladanj za definisanje površina za međustovarišta (lokacije za privremeno skladištenje drvene mase) Regulacionim planom je predviđeno da se 10 lokacija međustovarišta nalazi izvan obuhvata Regulacionog plana u neposrednoj blizini granica, a dva lokaliteta međustovarišta su definisana unutar obuhvata Regulacionog plana (desna obala rijeke Oskove uz planirani šumski-kamionski put) na način da su potpuno vizuelno i fizički odvojeni od planiranih turističkih atrakcija.

STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Primjena modela „park and ride“ sa centralnim parkingom na ulazu rezultirala je planiranjem ukupno 220 parking mjesta od čega sa 107 parking mjesta za automobile na centralnom parkingu, kao i značajno

¹⁷ Nakon provedene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na saobraćajni koncept predviđen nacrtom Regulacionog plana zajednički stav nosioca pripreme i nosioca izrade je da se omogući aktiviranje zone sa vikend objektima vlasnika privatnih parcela planiranjem saobraćajnice minimalne širine kolovoza uz samu ivicu vodnog dobra.

¹⁸ U skladu sa Zakonom o zaštiti od požara i vatrogastvu („Službene novine Federacije BiH“, broj: 64/09),

reduciranim neophodnim površinama za stacionarni saobraćaj neposredno u blizini planiranih sadržaja u obuhvatu Regulacionog plana. Projekcijom razvoja uz planirane sadržaje planiran je minimalan broj parking mjesta prema namjenama (javna i društvena, poslovni objekti, bungalovi i sportski sadržaji) disperzno na više lokaliteta pri čemu je planirano ukupno 113 parking mjesta. Površine za parkiranje vozila, kako je gore navedeno definisane su u skladu sa potrebama i normativima za određene namjene i sadržaje, dok za vikend objekte parkiranje je predviđeno unutar svake građevinske parcele pojedinačno.

PJEŠAČKI I BIKIKLISTIČKI SOBRAĆAJ

Definisani saobraćajni koncept unutar obuhvata Regulacionog plana koji je uslovio izostanak značajnih planiranih površina za kolski sobraćaj je naglasio potrebu za planiranjem većeg broja šetnica i biciklističkih staza unutar obuhvata Regulacionog plana primarno duž longitudinalne osovine. Naravno, izostanak planiranih površina za kolski sobraćaj je rezultirao minimiziranjem ukrštanja pješačkog i kolskog saobraćaja čime se postigao efekat sigurnijih pješačkih površina.

Projekcijom razvoja predviđeno je formiranje biciklističke mreže u ukupnoj dužini od cca 4.920 m' u dva nivoa (primarna i sekundarna biklistička mreža).

Primarna mreža biciklističkih staza je planirana u ukupnoj dužini od 3.100 m' i longitudinalno je položena duž osovine obuhvata Regulacionog plana prateći postojeće saobraćajnice i predstavlja kombinaciju biciklističke i pješačke staze. Primarna biciklistička mreža je položena na relativno zaravljenom terenu pogodnom za izgradnju uz sportsko-rekreativnih i drugih sadržaja sa većim brojem korisnika.

Sekundarna biciklistička mreža (istovremeno trim staza) je planirana u ukupnoj dužini od 1.620 m' i za razliku od primarne biciklističke mreže ista je planirana na padinskim dijelovima obuhvata Regulacionog plana (pretežno šumsko zemljište) i predstavlja kombinaciju staze planinskog biciklizma i trim staze. Tercijarna biciklistička mreža u obuhvatu Regulacionog plana planirana je u ukupnoj dužini od cca 200 m'. Funkcija ove biciklističke mreže je dvojaka, u prvom redu zadatak ove mreže je da ostvari transferalne veze primarne (u dolini) i sekundarne biciklističke mreže (na padinama), te istovremeno da omogući distribuciju većeg broja korisnika (biciklista) sa područja na kojima se očekuje značajnija koncentracija. Izostanak planiranih površina za kolski sobraćaj je rezultirao minimiziranjem ukrštanja biciklističkog i kolskog saobraćaja čime se postigao efekat sigurnijih biciklističkih površina.

JAVNI TRANSPORT

Longitudinalni oblik obuhvata izletišta Zlača dužine cca 3,0 km i širine 0,25-0,5 km, te morfologija terena i visinska razlika početne i krajnje tačke nam dopušta planiranje šinskog prijevoza u obliku turističke historijske željeznice prugom širine kolosijeka 0,76 m položenom linearno duž longitudinalne osovine razvoja.

Imajući u vidu Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine i Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača osnovnom koncepcijom urbanističke osnove, prednacrtom i nacrtom Regulacionog plana je definisan primarni model transporta (distribucije i tranzita) korisnika putem planirane turističke pruge u dužini cca 3,0 km pri čemu je kao polazna osnova poslužio postojeći projekat pruge¹⁹. U navedenim fazama izrade Regulacionog plana kao prijevozno sredstvo predviđeno je korištenje imitacije tradicionalnog voza "Ćiro" koji je jedan od simbola

¹⁹ Idejni projekat turističke pruge uskog kolosijeka 0,76 od Banovića do Zlače, SARAJ INŽENJERING d.o.o. Sarajevo

identiteta ovog kraja, naravno, uz korištenje ekološki prihvatljivog električnog pogona, formiranje tri stanice javnog transporta.

Međutim, nakon provedene javne rasprave nosiocu pripreme i nosiocu izrade dostavljen je veliki broj primjedbi sa obrazloženjem da predmetna trasa pruge (definisana planom višeg reda, nacrtom Regulacionog plana detaljnije razrađena) je u potpunosti neprihvatljiva za veliki broj vlasnika privatnih parcela unutar K.O. Repnik, Banovići na lijevoj obali rijeke Oskove. Iz navedenog razloga, nakon usaglašavanja nosioca izrade i nosioca pripreme donesen je stav da se odustaje od gore opisanog koncepta pruge kroz obuhvat Regulacionog plana, te da se koncept saobraćaja modifikuje na način:

- Regulacionim planom je predviđeno da završna stanica turističke pruge od Banovića do Zlače se definiše na ulazu u obuhvat Regulacionog plana uz centralni trg i centralni parking;
- distribucija i tranzit korisnika od ulaza primarnim modelom transporta javni prijevoz – električni turistički voz na točkovima, čija će trasa kretanja biti po postojećoj kolskoj saobraćajnici koja je longitudinalno položena kroz obuhvat Regulacionog plana;
- početna stanica električnog turističkog voza na točkovima centralnom trgu a krajnjom stanicom (okretaljkom) u neposrednoj blizini postojećeg hotela Zlača;
- distribucija i tranzit korisnika od ulaza sekundarnim modelom transporta sekundarnim modelima (bicikl, električni trotinet i dr.).

Opis tehničkih parametara planirane završne stanice turističke pruge od Banovića do Zlače

Planirana završna stanica turističke pruge od Banovića do Zlače predviđena je sa niskim peronom dužine 30,0 m, promjenjive širine sa nadstrešnicom. Visina perona u odnosu na gornju ivicu šine je 25 cm, a odstojanje od osovine kolosijeka 1,35 m. Peroni su oivičeni betonskim zidovima, a preko tamponskog sloja debljine $d = 20$ cm nanosi se sloj pijeska 5 cm i polažu betonske ploče debljine 6 cm. Ploče se mogu raditi od raznih boja što treba da odredi konkretan projekat stanica. Peronima se u principu pristupa sa obilaznog kolosijeka KD 70,0 m'.

Razmak kolosijeka u stanici je 4,00 m. Minimalno dozvoljeni razmak osovine pruge i puta je $a = 4,30$ m. Širina planuma turističke pruge uskog kolosijeka 76 cm je 3,60 m, planum je u dvostranom nagibu $q = 4\%$.

Obzirom da se ne proizvode šine za uski kolosijek tipa 22 predviđeno je korištenje polovne regenerisane šine tipa S49 sa odgovarajućim sitnokolosječnim priborom tipa "K" sa stojećom šinskom vezom na sastavu šina. Osovinski razmak pragova je 80 cm. Pragovi su drveni impregnisani dimenzije 15x25x160 m. Zastorna prizma od tucanika standardne krupnoće (granulacije), debljina zastorne prizme je 30 cm. Predviđene skretnice su tipa SP 49- 50-6^o na drvenoj impregnisanoj građi u zastoru od tucanika.

3.5.2. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Projekcijom razvoja elektroenergetske infrastrukture i telekomunikacija obrađeno je elektroenergetsko napajanje, vanjska rasvjeta i telekomunikaciona mreža tretiranog obuhvata Regulacionog plana, pri čemu je obraditi sljedeće:

- Omogućiti normalno i sigurno snabdijevanje električnom energijom svih potrošača;
- Poštovati propisane kvalitete za isporučenu električnu energiju, odnosno dozvoljene padove napona;
- Dati prognozu budućeg opterećenja po različitim kategorijama potrošača kao što su: individualne i stambene zgrade, prateći objekti, poslovni objekti, javna rasvjeta i slično;

- Na osnovu procjene vršnog opterećenja, a imajući u vidu postojeću energetska mrežu, izvršiti dogradnju i rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže obuhvata Regulacionog plana;
- Planirati razvojnu elektrodistributivnu mrežu uzimajući u obzir geografske, tehničke i ekonomske aspekte;
- Za predmetni obuhvat Regulacionog plana planirati javnu rasvjetu sa odgovarajućim nivoom osvijetljenosti.

Kao podloge za izradu projekcije razvoja elektroenergetske infrastrukture i telekomunikacija služile su:

- Prostorno-planska dokumentacija višeg reda;
- Postojeće stanje elektroenergetske mreže;
- Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline;
- Tehnički uslovi i tehničke preporuke za izradu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, te usvojeni standardni presjeci SN 10(20) kV kablova i TS 10(20)/0.4 kV od JP Elektroprivrede BiH.

POSTOJEĆE STANJE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Na tretiranom području postoje dvije transformatorske stanice, a postoje i SN i NN vodovi koji prolaze preko obuhvata Regulacionog plana. Postojeći objekti su napojeni podzemno i nadzemno iz postojećih transformatorskih stanica. Nadležna elektrodistribucija je dala određene podatke o postojećoj SN i NN mreži.

ELEKTROENERGETSKE PODLOGE ZA DIMENZIONISANJE SISTEMA

Dimenzionisanje buduće elektroenergetske mreže u obuhvatu Regulacionog plana bazira se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata Regulacionog plana. Razmatrano područje je prema namjeni podijeljeno na stambeni prostor, poslovni prostor, javni i društveni prostor te prateće i servisne prostore. Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti. Analizirajući praktičnost raspoloživih metoda za prognoziranje potrošnje električne energije opredjeljujemo se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Ove snage su mjerodavne za dimenzionisanje kapaciteta električnih postrojenja i vodova od primarnih izvora (110/10(20) kV) do priključka na niskonaponskoj mreži. Obzirom na karakter, određen procenat objekata u obuhvatu Regulacionog plana, koristit će električnu energiju kao energent za grijanje. Postojeće sadržaje kod izrade bilansa svodimo na raspoloživu snagu transformatorske stanice preko specifičnih opterećenja zavisno od vrste potrošača. Specifična opterećenja u odnosu na namjenu prostorija data su u sljedećoj tabeli.

TABELA 14: PREGLED SPECIFIČNE POTROŠNJE PREMA NAMJENAMA

Namjena prostora	Specifična potrošnja (W/m ²)
stanovanje	40-60
trgovine, hoteli, ugostiteljstvo	100-150
objekti kulture, zdravstva, socijalne zaštite (škole, domovi, zdravstvene ustanove)	50-80
industrijski, administrativni i poslovni objekti (kancelarije, banke)	50-120
zanatske usluge (servisi, zanatstvo)	80-100
garaže, magazinski prostori	20-40
višenamjenska skloništa	40-80
učešće javne rasvjete	2.000W/ha

Na osnovu podataka o specifičnoj potrošnji, te podataka o broju, namjeni i bruto građevinskoj površini planiranih objekata, dolazimo do bilansa elektroenergetskih potreba u tretiranom obuhvatu Regulacionog plana, koji je dat u sljedećoj tabeli. Na kraju tabele prikazana je ukupna instalisana snaga objekata. Jedновременna maksimalna (vršna) snaga planiranih objekata se dobija tako što se instalisana snaga množi sa faktorom istovremenosti. U našem slučaju, iskustveno je određeno da je faktor istovremenosti 0,6. Nakon toga, određena je maksimalna prividna snaga uz faktor snage $\cos \varphi = 0,95$, te ukupan broj potrebnih novih transformatorskih stanica, nazivne snage 630 kVA, uz pretpostavljenu rezervu 30%.

TABELA 15: BILANS ELEKTROENERGETSKIH POTREBA U OBUHVATU REGULACIONOG PLANA

Rb.	Namjena	BGP (m ²)	Specifično opterećenje (W/m ²)	Ukupno opterećenje (kW)
1.	Vikend objekti (stambeni objekti)	10.172,12	40	432.524,8
2.	Bungalovi (stambeni objekti)	1.666	40	38.080
3.	Hoteli (poslovni objekti)	6.490,01	100	649.001
4.	Ugostiteljski (poslovni objekti)	1.253,77	70	85.663,9
5.	Trgovina, zanati (poslovni objekti)	525	70	36.750
6.	Uprava, multimedijalna sala, željeznička stanica (javni i društveni objekti)	2.541,76	50	127.088
Ukupno:				1.169,1
Jedновременno opterećenje $P_{max} = P_{inst} \times 0,6$ (kW)				701,46
Maksimalna prividna snaga $S_{max} = P_{max} / 0,95$ (kVA)				738,38
Potrebna instalisana snaga $S_{max} \times 1,3$				959,89
Ukupan broj potrebnih novih transformatorskih stanica, nazivna snaga 630 kVA				2

Prema potrebama za električnom energijom iskazanim u prethodnom poglavlju, unutar obuhvata Regulacionog plana, predlaže se:

- Izgradnja dvije nove i dvije zamjenske (na poziciji starih) distributivne transformatorske stanice TS 10(20)/0,4 kV sa transformatorskom jedinicom od 630 kVA. Odabrane TS 10(20)/0,4 kV izvest će se kao slobodnostojeće. Poziciju transformatorskih stanica u postojećoj elektroenergetskoj mreži šireg obuhvata Regulacionog plana definisati sa nadležnim elektrodistributivnim preduzećem. Svrha planiranja elektrodistributivnih objekata je u principu interpolacija novih transformatorskih stanica u postojeću distributivnu mrežu radi rasterećenja postojećih transformatorskih stanica, te povećanog broja izgrađenih individualnih stambenih i ostalih objekata. Faktori koji utiču na izbor tipa transformatorske stanice, za datu lokaciju su: naponski nivo, snaga potrošnje, stepen razvoja elektroenergetskog sistema i ekološki uslovi. Transformatorske stanice moraju biti skladno uklopljene u postojeći urbani i prirodni ambijent, kroz svoju arhitektonsku formu i primjenu konstruktivnih i oblikovnih elemenata, kao i uređenje vanjskog prostora.
- Pod novih transformatorskih stanica planirati na nivou terena ili sa neznatnim odstupanjima. U transformatorskoj stanici planirati odvojeni prostor za transformator sa dvokrilnim vratima prema spoljnom terenu, a za razvođe 10 kV i 0,4 kV zajednički ili zasebni prostor svako sa jednokrillnim vratima prema spoljnom terenu. Do transformatorskih stanica predvidjeti pristupni put širine 3,0 m i nosivosti 5,0 t, po osovini do najbliže javne saobraćajnice. Za planiranu transformatorsku stanicu predvidjeti kompleks površine 6,0x4,0 m. Najmanja dopuštena udaljenost transformatorske stanice od granice prema susjednim česticama iznosi 1,0 m, a prema kolniku najmanje 2,0 m.

Lokaciji transformatorske stanice treba biti osiguran direktan i neometan pristup. Lokacije transformatorskih stanica trebaju biti oslobođene od svih podzemnih instalacija (vodovod, kanalizacija, plin, toplovod, PTT i sl.), te od odrona zemlje, betonskog zida ili podzida, podzemnih voda i drugih elemenata koje mogu ugroziti sigurnost i stabilnost objekta. Sve kablovske veze, koje se ostvaruju van transformatorske stanice, moraju se uvesti u objekat kroz specijalno predviđene otvore u temelju objekta za izlaz kablova visokog i niskog napona.

SREDNJENAPONSKI RAZVOD

Preko tretiranog područja prolaze SN vodovi koji spajaju postojeće transformatorske stanice.

Za potrebe interpolacije novih transformatorskih stanica u postojeću mrežu, kao i zbog rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica planira se napuštanje postojeće nadzemne SN mreže između postojećih transformatorskih stanica u tretiranom obuhvatu te polaganje novog podzemnih SN kablovskog voda.

Planira se polaganje tipiziranog podzemnog kabla XHE 49 – A 3 x 1 x 150/25 mm² (Tehničke preporuke JP Elektroprivrede BiH). Potrebno je položiti cca 3.486,0 m 10(20)kV mreže. Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove saobraćajnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kablova od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima.

TABELA 16: OSNOVNI PODACI SREDNJENAPONSKOG NIVOVA

Naziv:	Regulacioni plan lokaliteta "Zlača"
Naponski nivo	10(20) kV
Vrsta vodova	SN kablovski vod sastavljen od tri jednožilna kabla 12/20 kV, tip: XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ²
Dužina trase	3.486,0 m
Dužina kablova	XHE 49 – A 1 x 150/25 mm ² – 10.488,0 m

NISKONAPONSKI RAZVOD

U obuhvatu Regulacionog plana je niskonaponska mreža izvedena nadzemno i podzemno, ali se s obzirom na rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnica, objekata, planira i rekonstrukcija mreže i napuštanje označenih dijelova NN mreže. Mreža se planira kao podzemna jer je kao takva sigurna u napajanju potrošača. Sve nove NN razvode električne energije od transformatorskih stanica do krajnjih korisnika izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih distributivnih razvodnih ormara (DRO-a) koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Gdje to nije tehno-ekonomski opravdano u zoni individualnog stanovanja dio mreže izvesti sa SKS-ima na AB stubovima (po mogućnosti koristiti iste AB stubove i za NN mrežu i za javnu rasvjetu).

Za magistralne vodove niskonaponske podzemne mreže koristi se tipski distributivni kabl XP00-A 4x150 mm². Rasplet niskonaponske podzemne mreže za objekte sa većom angažovanom snagom treba izvršiti direktnom kablovskom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV ili za objekte sa manjom angažovanom snagom vezom sa NN razvoda u TS 10(20)/0,4 kV preko slobodnostojećeg ormara prema pojedinačnom objektu konzuma. Objekti sa manjom angažovanom snagom mogu se priključiti i sa tipskim distributivnim kablovima manjih presjeka (4x70 mm² ili 4x35 mm²).

Trase niskonaponske mreže treba da prate trasu saobraćajnica ili granice planskih zona.

Potrebno je planirati ishodovanje saglasnosti od nadležne elektrodistributivne kompanije, na osnovu okvirnog planskog dimenzionisanja buduće elektroenergetske mreže, a koje su neophodne za priključak postojećih i novih korisnika na novu distributivnu mrežu.

JAVNA RASVJETA

Dobar kvalitet javne rasvjete je jedan bitan element društva, budući da javna rasvjeta ima za cilj da osvijetli javne površine i saobraćajnice u noćnim satima i to na što efikasniji način kako bi se doprinijelo socijalnoj sigurnosti, sigurnosti u saobraćaju i javnom životu. Na saobraćajnim cestovnim i pješačkim komunikacijama treba se instalirati određen broj rasvjetnih mjesta. Stubovi za svjetiljke cestovne rasvjete trebaju biti cijevni pocinčani visine 6,0-10,0 m, a stubovi dekorativne rasvjete visine 2,5-3,0 m.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Mrežu javne rasvjete izvesti podzemno, sa razvodnih ormara rasvjete, koje treba locirati izvan transformatorskih stanica. Kablovi za javnu rasvjetu trebaju biti tipizirani (predlaže se upotreba kabla za podzemno polaganje tip PP00 4x25 mm²+1x2,5 mm², sa aluminijumskim vodičima i dodatnom žilom koja služi za redukciju javne rasvjete. Mjerenje utroška električne energije predvidjeti lokalno u razvodnim ormarima rasvjete. Javna rasvjeta se izvodi rasvjetnim armaturama koje trebaju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla savremeni i štedljivi (razmotriti upotrebu LED izvora svjetla). Upravljanje rasvjete izvesti ručno i automatski preko luxomata ili godišnjeg uklopnog sata. Koristiti svjetiljke koje omogućavaju blještanje i svjetlotehničko zagađenje (rasipanje svjetlosti prema horizontu). Za nošenje rasvjetnih tijela predviđaju se čelični cijevni vruće cinčani stubovi, visine 6,0-10,0 m u zavisnosti od kategorizacije pojedinih saobraćajnica. Stubove temeljiti na temeljima samcima koji se grade u trotoaru ili u zelenim površinama, tako da omogućavaju nesmetan motorni i pješački saobraćaj.

Planirane podzemne vodove 10 kV i 0,4 kV mreže kao i javne rasvjete polagati u trotoaru i slobodnim površinama u rovu dubine 0,8 m. Ispod saobraćajnica i mjesta gde se očekuju povećana mehanička opterećenja kablove polagati u kablovsku kanalizaciju prečnika cijevi 100 mm na dubini 1,0 m sa 100% rezervom u broju cijevi za vodove 10 kV i 50% rezerve za vodove 0,4 kV. Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

3.5.3. TELEKOMUNIKACIJE

Projekcijom razvoja telekomunikacione infrastrukture neophodno je uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnih telekomunikacionih preduzeća.

Tendencija u planovima razvoja telekom operatera je realizacija pasivne optičke mreže PON (Passive Optical Network) koja zahtijeva pasivnu infrastrukturu (distributivno-telekomunikacionu kanalizaciju, kablovska okna i optičku pristupnu mrežu do svake kuće ili stana).

Planskom dokumentacijom će se dati trase nove distributivno-telekomunikacione kanalizacije kao i mjesta spajanja. Sekundarna distributivno-telekomunikaciona kanalizacija i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije.

Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovat će se kroz naredne faze projektne dokumentacije. Opće prihvaćeni trend razvoja telekomunikacione mreže je dovođenje optičke niti do svakog korisnika. U skladu sa tim, u okviru obuhvata Regulacionog plana planira se kablovska kanalizaciju sa cijevima i kablovskim oknima za račvanje kablovske kanalizacije i izradu nastavka na

kablovima. Izgradnja DTK i nove mreže planira se uz nove saobraćajnice, a posebno do zona poslovne namjene i objekata kolektivnog stanovanja. Planirana distributivna kablovska kanalizacija omogućit će elastično korištenje izgrađene telekomunikacione mreže, povećanje kapaciteta telekomunikacione mreže, izgradnju mreže za kablovsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablovima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova. Uvođenje optičkih kablova u pretplatničku mrežu omogućit će izgradnju širokopojasne telekomunikacione mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Na osnovu planiranih sadržaja obuhvata Regulacionog plana, kao i strategije razvoja uvođenja pasivne optičke mreže planirana distributivno-telekomunikaciona kanalizacija (DTK) će biti izgrađena od PEHD cijevi ϕ 50 mm. Konfiguracija DTK na novoj trasi je prosječno 2xPEHD ϕ 50 mm. PEHD cijevi će služiti kod tehnologije „upuhivanja“ kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijev.

Pritisak koji se postiže prilikom upuhivanja može biti do 10 bara. Debljina stjenki PEHD cijevi, kao i gustoća primijenjenog polietilena, moraju biti takvi da izdrže navedeni pritisak.

Prema tehničkim uslovima, dubina rova za polaganje cijevi kablovske kanalizacije u pješačkoj stazi je standardno 80 cm, pri čemu je uzeta u obzir debljina podloge od pijeska, te broj redova cijevi. Minimalna visina sloja iznad posljednjeg vrha cijevi je 50 cm.

Na mjestima gdje nema dovoljnog nadsloja, cijevi treba položiti u sloj mršavog betona (MB -15) debljine 30 cm.

Za prolaz PEHD cijevi ispod ceste i asfaltiranih parkinga potrebno je da vrh cijevi bude na 1,2m od asfalta. Ako propisanu dubinu nije moguće ispoštovati predviđa se sljedeće:

- Polaganje zaštitne PVC cijevi ϕ 125 mm čiji je vrh na 0,8 m od asfalta. Cijev se polaže u sloj mršavog betona od MB 15 debljine 30 cm. Cijevi se polažu do kraja ivičnjaka sa obje strane;
- U zaštitne cijevi se uvlače PEHD cijevi kablovske distributivne kanalizacije.

Šahtovi se izrađuju od plastične mase (PP COPOLIMER). Dimenzije šahtova su definisane prema mjestu ugradnje i to:

- Na trasi nove distributivno-telekomunikacione kanalizacije uz glavne saobraćajnice ugrađuju se šahtovi (80x80x80 cm);
- Na sporednim saobraćajnicama sa individualnim stambenim objektima ugrađuju se šahtovi dimenzija 40x40x60 cm za grananje sekundarnih kablova.

Svi šahtovi se ugrađuju u pješačkoj stazi ili u zelenoj površini.

Sve detalje za realizaciju telekomunikacione mreže u obuhvatu Regulacionog plana definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti uz maksimalno poštovanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih telekomunikacionih kompanija.

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Kod izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigovati radi prilagođenja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Za izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacionih usluga putem telekomunikacionih vodova, voditi računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacionih usluga.

3.5.4. VODOVODNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

SNABDIJEVANJE VODOM

Osnovu za izradu ovog idejnog rješenja mreže vodosnabdijevanja predstavljala je projekcija izgradnje i uređenja protorne cjeline je tj. urbanističko i saobraćajno rješenje obuhvata Regulacionog plana. Dispoziciono rješenje vodovodne mreže je usaglašeno sa planiranim rješenjem urbanizma i saobraćaja uz uvažavanje ranije rađene dokumentacije i postojeće mreže komunalne hidrotehnike.

Obzirom da u sklopu obuhvata Regulacionog plana prolazi vodovodna cijev VČ 400 mm te VČ 250 mm, predviđen je priključak na postojeću vodovodnu cijev VČ 250 mm te razvod vodovodne mreže unutar planiranog obuhvata Regulacionog plana. Predviđen je razvod vodovodne mreže unutar obuhvata Regulacionog plana cjevovodom PEHD DN 110 mm koji zadovoljava potrebe za sanitarnom i protivpožarnom vodom. Planirana vodovodna mreža prikazana je na situativnom prikazu unutar grafičkih priloga. Usvojeni prečnik vodovodne cijevi usvojen je iz razloga što najmanja usvojena dimenzija cjevovoda iznosi \varnothing 100 mm za zadovoljenje protupožarnih uslova držeći se propisa da je omogućeno istovremeno isticanje iz dva vatrogasna hidranta u količini od 10 l/sec.

Analiza potreba za sanitarnom vodom:

Ulazni podaci:

- broj stanovnika na kraju planskog perioda $S_n=2.000$ st
- potrošnja vode po stanovniku/dan $q_{spec}=50$ l/st/dan (obzirom da se radi uglavnom o turističko-rekreativnom području)
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $k_d=1,8$
- koeficijent satne neravnomjernosti $k_h=2$,

$$Q_{sr,dn} = \frac{q_{spec} \cdot S_n}{24 \cdot 3.600}$$

dobijen je srednji dnevni protok potrebnih sanitarnih voda koji iznosi **1,15 l/s**

Maksimalni dnevni oticaj:

$$Q_{max,dn} = Q_{sr,dn} \cdot k_d$$

i iznosi **2,08 l/s**

Odnosno, maksimalni satni protok sanitarnih voda iznosi:

$$Q_{max,h} = Q_{max,dn} \times k_h = \mathbf{4,17 l/s}$$

Isključuje se istovremenost maksimalnih potreba sanitarne i hidrantske vode, tako da će se cjevovod dimenzionirati na hidrantske potrebe $Q=10$ l/s. Usvojen cjevovod prečnika \varnothing 100 mm, odnosno PEHD DN 110 mm.

U sklopu ovog rješenja predviđen je jedan priključak na postojeću vodovodnu mrežu VČ 250 mm, te daljnji razvod unutar planiranog obuhvata. U narednim fazama projektne dokumentacije moguće je optimizirati rješenje na način da se koristi već postojeća vodovodna cijev VČ 400 mm i za unutrašnji razvod, što bi značilo više priključaka. Navedeno je moguće isključivo uz saglasnost nadležnog vodovodnog preduzeća.

Članom 67. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata predviđeno je da se u sklopu Regulacionog plana definiše rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda primarnog

sistema na nivou idejnih rješenja, što znači da priključci pojedinih objekata nisu predmet rješavanja ovog nivoa dokumentacije i bit će riješeni u narednim fazama projektovanja.

Radovi moraju biti izvedeni prema važećim propisima uz provođenje svih potrebnih ispitivanja cjevovoda i uz zadovoljenje svih zahtjeva nadležnog vodovodnog preduzeća.

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Osnovu za izradu ovog Idejnog rješenja predstavljala je projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline tj. urbanističko i saobraćajno rješenje odnosno plan namjene i korištenja prostora u sklopu obuhvata Regulacionog plana.

Usvojena je separata kanalizaciona mreža.

Članom 67. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata predviđeno je da se u sklopu Regulacionog plana definiše rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda primarnog sistema nivoa idejnih rješenja, što znači da priključci pojedinih objekata nisu predmet rješavanja ovog nivoa projektne dokumentacije i bit će riješeni u narednim fazama projektovanja.

Regulacionim planom usvojena je separata kanalizaciona mreža te su trasirani primarni kolektori na način da obuhvati sve planirane površine i objekte za koje je neophodno riješiti odvodnju otpadnih voda. Obzirom da ne postoji fekalni kolektor na koji bi se priključile fekalne vode iz obuhvata Regulacionog plana predviđeno je rješenje da se ove vode prečiste uređajem za biološko prečišćavanje te nakon toga ispuste u recipijent – rijeku Oskovu.

Regulacionim planom za fekalnu kanalizaciju usvojen je minimalni profil $\varnothing 250$ mm, obzirom na količine potrebnih sanitarnih voda $Q_{max}=4,17$ l/s (usvojeno kao maksimalni proticaj fekalnih voda). Fekalna kanalizaciona mreža projektovana je na način da se omogući priključak svih objekata te da se gravitaciono dovede do uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda. Nakon prečišćavanja ove vode će se ispuštati u recipijent – rijeku Oskovu. Zbog konfiguracije terena unutar predmetnog obuhvata nije bilo moguće gravitaciono dovesti sve fekalne vode na jednu tačku i predvidjeti centralni prečistač fekalnih otpadnih voda. Respektujući ovu činjenicu, usvojeno je ukupno 5 uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda koji su raspoređeni shodno gravitacionim cjelinama objekata za koje je neophodan priključak na fekalnu kanalizaciju. Shodno Smjernicama za izradu RP-a usvojen je ukupni kapacitet uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda koji iznosi 2.000 ES. Ovaj kapacitet je podijeljen na ukupno pet uređaja. Fekalna mreža prikazana je na situativnom prikazu u sklopu grafičkih priloga.

Za primarne oborinske kolektore predviđen je minimalni profil $\varnothing 300$ mm, a za duže kolektore usvojeni su i prečnici $\varnothing 400$ mm. Oborinski kolektori trasirani su na način da omoguće priključak sa planiranih površina, prevashodno sa saobraćajnica i parking površina, te da ove vode gravitaciono odvede do separatora ulja i masti te potom ispusti u recipijent-rijeku Oskovu. Obzirom na konfiguraciju terena, nije bilo moguće sve oborinske vode dovesti na jedan separator ulja i masti nego su, uvažavajući gravitacione propadajuće cjeline, predviđena ukupno četiri separatora ulja i masti. Projektovana mreža oborinskih kolektora prikazana je situativno u sklopu grafičkih priloga.

Količine oborinskih voda sa saobraćajnica i parking površina:

Mjerodavna veličina za proračun količina oborinske vode je kiša trajanja 15 minuta sa dvogodišnjim povratnim periodom i iznosi $Q = 137$ l/s/ha.

- mjerodavni intenzitet oborina $i = 137$ l/s, ha

- koeficijenti otjecanja $\varphi = 0,9$
- koeficijent zakašnjenja $\psi = 1,0$
- povratni period $P = 2$ god.
- računsko trajanje kiše $t = 15$ min
- asfaltna površina F (m²)

Količina oborinskih voda

$$Q = F \times \varphi \times \psi \times i$$

pri čemu je:

Q = protok (l/s)

F = površina sliva (ha)

φ = koeficijent otjecanja

ψ = koeficijent zakašnjenja ($\psi = 1$)

i = intenzitet oborina (l/s/ha)

$$Q_{sep1} = 9744 \times 1 \times 0,9 \times 137/10000 = 120 \text{ l/s} \Rightarrow \text{DN400 mm}$$

$$Q_{sep2} = 2160 \times 1 \times 0,9 \times 137/10000 = 26,63 \text{ l/s} \Rightarrow \text{DN300 mm}$$

$$Q_{sep3} = 12720 \times 1 \times 0,9 \times 137/10000 = 156,84 \text{ l/s} \Rightarrow \text{DN400 mm}$$

$$Q_{sep4} = 10605 \times 1 \times 0,9 \times 137/10000 = 130,76 \text{ l/s} \Rightarrow \text{DN400 mm}$$

Dakle, potrebno je predvidjeti četiri separatora ulja i masti gore navedenog kapaciteta. Za dovod oborinske vode do separatora predviđeni su kolektori DN 300 mm i DN 400 mm.

Preporučuje se da kanalizacione cijevi budu PP korugirane ili centrifugirano poliesterske.

U narednim fazama izrade projektne dokumentacije bit će neophodno izvršiti detaljan hidraulički proračun na osnovu kojeg će se izvršiti i provjera ovdje izabranih profila.

Još jednom napominjemo da su u ovom idejnom rješenju, u skladu sa nivoom raspoloživih podataka, date samo konceptualne postavke primarnih kanala.

Kanali treba da budu izvedeni od kvalitetnih cijevi, sa propisno izvedenim spojevima, ispitani na vodonepropusnost, a sve po važećim propisima i zahtjevima nadležnog komunalnog preduzeća.

OSTALI HIDROTEHNIČKI RADVI**KONJIČKI KLUB**

Obzirom da je u sklopu obuhvata Regulacionog plana predviđen konjički klub, neophodno je osigurati osočnu jamu za otpadne vode iz prostora gdje borave konji, te đubrišnu jamu za kruti otpad iz prostora gdje borave konji. Osočna jama mora biti vodonepropusna, zatvorena, bez preljeva i ispusta. Vode iz osočne jame odvoziti preko ovlaštene firme. Đubrišna jama također mora biti vodonepropusna, natkrivena. Đubrivo nakon sazrijevanja odvoziti na poljoprivredne površine poštujući zakonske i podzakonske propise iz ove oblasti.

Na nivou idejnog rješenja, predviđa se osočna jama kapaciteta 50m³, i đubrišna jama kapaciteta 100 m³.

AKUMULACIJA

Predviđeno je formiranje akumulacije na rijeci Oskovi izgradnjom brane/ustave visine 4m i formiranjem uspora na rijeci Oskovi. Na ovakav način dobit će se akumulacija/jezero površine cca 4600m². Potrebno je

napomenuti da je neophodno izgraditi branu koja će obavezno stalno ispuštati minimalno ekološki prihvatljiv protok, a sa druge strane sa evakuacionim organima preko kojih je moguće ispuštati velike vode. Također, neophodno je u sklopu brane izgraditi riblju stazu za neopmetano kretanje riba uzvodno i nizvodno od brane.

3.6. PROCJENA TROŠKOVA ZA REALIZACIJU REGULACIONOG PLANA

Potreba za pregledom troškova za realizaciju Regulacionog plana se iskazuje kroz proces planiranja i etape realizacije Regulacionog plana. Navedeni troškovi u cjelini predstavljaju osnov za odgovarajuće procjene za investicione odluke u procesu izgradnje, posebno sa stanovišta definisanja modaliteta izgradnje i modaliteta finansiranja izgradnje i uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu Regulacionog plana. Međutim, predloženi troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te se tek izradom potrebne projektne dokumentacije može utvrditi stvarna cijena uređenja građevinskog zemljišta po 1 m², opremanja građevinskog zemljišta neophodnom infrastrukturom.

PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta svom potrebnom infrastrukturom, na način na koji je to regulisano Regulacionim planom, potrebno je izraditi odgovarajuću projektno-tehničku dokumentaciju, čija se cijena određuje prema utvrđenoj vrijednosti pojedinačnih radova na ovoj infrastrukturi, te u omjeru koji je za određenu projektну dokumentaciju dat Regulacionim planom.

TABELA 17: IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Tehnička dokumentacija		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	cca 2,5%	98.069,87
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	cca 2,8%	53.495,40
Izgradnja elektroenergetske i TT infrastrukture	cca 3,0%	33.576,60
UKUPNO:		185.141,87 KM

Operativna koordinacija podrazumijeva usklađivanje i koordinaciju svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke, projektne dokumentacije navedenih faza, a izračunava se na osnovu ukupne vrijednosti tehničke dokumentacije, u postotku koji iznosi 2%, ili **3.702,00 KM**.

OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture. Prijedlogom troškova su tretirani zahvati na bazi idejnih rješenja osnovne infrastrukture, dok će stvarni troškovi biti poznati nakon izrade potrebne tehničke dokumentacije za projektovanje.

TABELA 18: IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Jed.mj	Količina	Jedinična cijena (KM)	Ukupno (KM)
Rekonstrukcija postojeće kolske saobraćajnice š=6,0m, sa izgradnjom trotoara i primarne biciklističke staze l=2.736 m'	m ²	31.664,00	40,00*	1.266.560,00
Izgradnja kolskih saobraćajnica š=6,0 m, l=878 m'	m ²	5.268,00	80,00*	421.440,00
Izgradnja kolskih saobraćajnica š=3,0 m, l=970 m'	m ²	2.910,00	80,00*	232.800,00
Izgradnja parking površina	m ²	3.641,00	45,00*	163.845,00
Izgradnja pruge (dolazna stanica) l=230 m' sa KD	m ²	1.620,00	90,00	145.800,00

kolosijekom l=2x110 m', š=3,6 m				
Izgradnja sekundarne i tercijarne biciklističke (trim) staze š=3,0 m, l=1.820 m'	m ²	5.460,00	35,00	191.100,00
Izgradnja/rekonstrukcija dva postojeća mosta sa pješačkim i biklističkim površinama š=11,5 m (6,0+2 x 1,5+2,5), l=35 m'+ l=30 m'	m ²	747,00	1.250,00	933.750,00
Izgradnja/rekonstrukcija dva nova mosta š=6,5 m (5,0+1,5), l=27 m'+ l=25 m'	m ²	338	1.250,00	422.500,00
Izgradnja objekta dolazne stanice turističkog voza sa nadstrešnicom	m ²	80	1.250,00	100.000,00
Nabavka vozila - električni turistički voz na točkovima	kom.	1	45.000,00	45.000,00
UKUPNO:				3.922.795,00

*U cijenu uračunati: dva sloja asfalta, tampon, drenaža, rigol, bankina, nasipi i humiziranje kosina.

TABELA 19: IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE - VODOVOD

Opis radova	Jed.mj	Količina	Jedinična cijena (KM)	Ukupno (KM)
Izgradnja distributivnog cjevovoda PEHD DN 110 mm	m'	4.578,0	80,00*	366.240,00
Nadzemni hidrant DN 80	kom	35,0	420,00*	14.700,00
UKUPNO:				380.940,00

*U cijenu uračunati nabavka, ugradnja i svi radovi (pripremni, zemljani, betonski, montažni i dr.)

TABELA 20: ODVOĐENJE I TRETMAN OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

Opis radova	Jed.mj	Količina	Jedinična cijena (KM)	Ukupno (KM)
Kolektor fekalnih otpadnih voda DN 250 mm	m'	2.124,0	210,00*	446.040,00
Kolektor oborinskih otpadnih voda DN 300 mm	m'	1.139,0	205,00*	233.495,00
Kolektor oborinskih otpadnih voda DN 400 mm	m'	2.150,0	220,00*	473.000,00
Nabavka i ugradnja prečistača SBR 400	kom	5,0	68.615,00**	343.075,00
Nabavka i ugradnja separatora ulja i masti	kom	4,0	8.500,00**	34.000,00
UKUPNO:				1.529.610,00

*U cijenu uračunati nabavka, transport, ugradnja i svi radovi (pripremni, zemljani, betonski, montažni i dr.)

**U cijenu uračunati svi radovi (nabavke, transporta i ugradnje, sa oknima za monitoring)

TABELA 21: IZGRADNJA ELEKTRONEREGETSKE MREŽE I OBJEKATA

Opis radova	Jed.mj	Količina	Jedinična cijena (KM)	Ukupno (KM)
Izgradnja TS 10(20)/0,4 kV snage 630 kVA	Kom.	4,0	120.000,00	480.000,00
Nabavka i polaganje napojnog kabla XP00-A 4x150 mm ²	m'	3.486,0	50,00	174.300,00
Nabavka i polaganje pozemnog kabla za javnu rasvjetu PPO0-A 4x25 mm ² +1x2,5 mm ² ,	m'	3.879,0	30,00	116.370,00
Nabavka i ugradnja rasvjetnih stubova sa razvodnim ormarom rasvjete	kom	219,0	650,00*	142.350,00
Izrada niskonaponskih priključaka objekata	kom	80,0	950,00	76.000,00
UKUPNO:				989.020,00

*U cijenu uračunati: nabavka, transport, ugradnja, izrada temelja, nabavka i montaža stubova.

TABELA 22: IZGRADNJA TELEKOMUNIKACIONE MREŽE

Opis radova	Jed.mj	Količina	Jedinična cijena (KM)	Ukupno (KM)
Izrada kablovske kanalizacije sa PEHD cijevima Φ 50 mm i ugradnja PVC okna 42 kom.	m'	3.720,0	35,00*	130.200,00
UKUPNO:				130.200,00

*U cijenu uračunati: nabavka, transport, uradnja, i svi radovi (pripremni, zemljani, betonski, montažni i dr.)

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 TUZLANSKI KANTON
 Skupština
 Broj: 01-02-300-11/21
 Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
 Skupštine Tuzlanskog kantona
 Slađan Ilić, v.r.

IV. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA ZLAČA

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 27. tačka c), člana 28. stav (5) i člana 38. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 63. tačka 3) i člana 66. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici održanoj 22.12.2021. godine, donosi

O D L U K U O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA ZLAČA

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se uređuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora kao i način provođenja Regulacionog plana lokaliteta „Zlača“, (u daljem tekstu: Regulacioni plan), a naročito:

- Granice prostorne cjeline,
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina,
- Odnos prema postojećim objektima,
- Uslovi za izgradnju javnih površina i objekata,
- Uslovi za izgradnju pomoćnih objekata,
- Uslovi za uređenje građevinskog zemljišta,
- Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina,
- Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća,
- Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima,
- Uslovi za postavljanje ograda,
- Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima.

Član 2.

- (1) Regulacioni plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.
- (2) Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:
 - I. Uvod
 - II. Izvod iz urbanističke osnove
 - III. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
 - IV. Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Zlača
- (3) Grafički dio Regulacionog plana sadrži:
 1. Izvod iz plana višeg reda
 2. Postojeće stanje građevinskog fonda
 3. Postojeće stanje infrastrukture - sintezni prikaz
 4. Postojeće stanje - vlasnička struktura
 5. Postojeće stanje namjene površina - zoning
 6. Plan prostorne organizacije
 7. Plan parcelacije
 8. Plan građevinskih i regulacionih linija
 9. Plan infrastrukture - saobraćaj
 10. Plan infrastrukture - vodosnabdijevanje i odvodnja
 11. Plan infrastrukture - elektro i telekomunikacije
 12. Plan hortikulturnog uređenja

II. GRANICE PROSTORNE CJELINE

Član 3.

Granica obuhvata Regulacionog plana određena je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta „Zlača“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17), čiji je sastavni dio i grafički prilog granica obuhvata Regulacionog plana (M1:10.000). Ukupna površina obuhvata Regulacionog plana iznosi $P = 75,94$ ha. Detaljne granice Regulacionog plana su definisane koordinatama iz Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta „Zlača“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17), a iste će biti detaljno opisane i postati sastavni dio ove odluke nakon usvajanja prijedloga Regulacionog plana.

III. URBANISTIČKO–TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

Opće odredbe

Član 4.

Izletište „Zlača“ u granicama iz člana 3. ove odluke realizovat će se u skladu sa Regulacionim planom.

Član 5.

Namjena planiranih građevina, njihov orijentacioni položaj u prostoru, orijentacioni gabarit određeni su u grafičkom dijelu Regulacionog plana i odredbama ove odluke.

Član 6.

Konačni gabariti i pozicija građevina na parceli utvrdit će se urbanističkom saglasnošću na osnovu datih regulacionih i građevinskih linija i urbanističko-tehničkih uslova propisanih odredbama ove odluke.

Osnovne odredbe

Član 7.

Opći urbanističko-tehnički uslovi koji se primjenjuju unutar obuhvata Regulacionog plana su:

- Regulacionom linijom utvrđene su površine različitih namjena;
- Građevinskom linijom utvrđene su granične linije objekata u odnosu na javnu površinu, saobraćajnicu i druge objekte. Linija prizemlja, balkoni, nadstrešnice, krovne strehe i drugi istaci ne mogu prijeći građevinsku liniju;
- Unutar građevinske linije sa lomnim tačkama će se definisati konačni horizontalni gabariti objekta na način da se svaki planirani objekat specifično pozicionira unutar građevinske linije prevashodno vodeći računa o maksimalnoj zaštiti postojećeg šumskog fonda (postojećih stabala), te se samo u izuzetnim slučajevima dopušta sječa postojećeg drveća na planiranim parcelama;
- Priključke na javnu saobraćajnicu i mrežu instalacija potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Regulacionom planu;
- Koeficijent izgrađenosti parcele ne može prijeći vrijednost od $K_i=1$, a procenat izgrađenosti parcele $P_i=50\%$, izuzev ako je Regulacionim planom drugačije određeno;
- Objekti koji se zadržavaju rekonstruisati će se i adaptirati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, odnosno maksimalno u skladu sa uslovima utvrđenim odredbama ove odluke;
- Arhitektonsko oblikovanje građevina, izbor materijala, boja i pokrov prilagodit će se ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz;
- Uređenje zelenih površina izvršit će se prema konkretnim projektima, a na bazi hortikulturnog rješenja koje je utvrđeno u grafičkom i tekstualnom dijelu Regulacionog plana;
- Spratnost stambenih objekata definisana je za sve objekte (grafički prilog br 6.) i to unutar zone vikend objekata maksimalna dozvoljena spratnost iznosi dvije nadzemne etaže (P+Pk), ista spratnost izuzetno za objekte na terenu u nagibu dozvoljava se izgradnja suterenske ili podrumске etaže za potrebe smještaja pomoćnih prostorija, dok u zoni bungalova maksimalna spratnost može biti (P+Pk);
- Spratnost poslovnih objekata definisana je za sve objekte (grafički prilog br 6.) prema specifičnim kategorijama: hoteli max. spratnost iznosi $S_{ut}+P+3$, ugostiteljstvo max. spratnost iznosi $S_{ut}+P+Pk$, trgovina i zanati spratnost iznosi P;
- Spratnost javnih i društvenih objekata definisana je za sve objekte (grafički prilog br 6.) prema specifičnim objektima: uprava max. spratnost iznosi $S_{ut}+P+3$, ostali objekti (multimedijalna sala, željezničke stanice i dr.) max. spratnost iznosi P;
- Spratnost pratećih i servisnih objekata (skladišta, sanitarni čvorovi) definisana je za sve objekte (grafički prilog br 6.) max. spratnost za sve prateće i servisne objekte iznosi P, minimalna visina ograde balkona i lođa je $h=1,10$ m, krovište objekata je koso;
- Površine za parkiranje vozila definišu se u skladu sa potrebama i normativima za određene namjene, javne i društvene, poslovne objekte, bungalove i sportske sadržaje je definisano na centralnom parkingu sa minimalnim brojem parkinga uz objekte, dok za vikend objekte parkiranje je predviđeno unutar svake građevinske parcele pojedinačno ukoliko to uslovi na terenu dozvoljavaju;
- Odvodnja vode s krovnih ploha orijentisanih prema susjednoj građevinskoj parceli, rješava se na način da se iste skupljaju unutar vlastite građevinske parcele;
- Krovne plohe orijentisane na ulicu ili susjednu građevinsku parcelu, ako je građevina od međe udaljena manje od 3,0 m, moraju imati izvedene snjegobrane. Svi istaci na građevini - strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice i slično, projektuju se i izvode na način da ne zadiru u zračni prostor preko granice površine unutar koje se mogu graditi građevine.

Posebne odredbe koje se primjenjuju u zoni vikend objekata sa uslužnim djelatnostima

Član 8.

Izuzetno od odredaba člana 7., u zoni vikend objekata sa uslužnim djelatnostima primjenjuju se sljedeći urbanističko-tehnički uslovi:

- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima omogućava se fleksibilan pristup parcelaciji na način da se prilikom provođenja Regulacionog plana vrši naknadno definisanje broja, oblika, veličine i gabarita novih građevinskih parcela, odnosno omogućava se naknadno cijepanje i spajanje postojećih vlasničkih parcela prema zahtjevima vlasnika;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima dozvoljava se definisanje novih građevinskih parcela minimalne površine 300 m² i maksimalne površine 1.000 m²;
- Nije dozvoljeno formiranje novih građevinskih parcela na način koji bi onemogućio izvedbu rješenja definisanih Regulacionim planom: saobraćajna, komunalna, energetska i druga infrastruktura, uključujući biciklističke i pješačke staze;
- Regulacionim planom unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima grafički je definisana regulaciona linija (grafički prilog broj 8. - Plan građevinskih i regulacionih linija) na način da odvoji privatnu od javne površine i obavezno je poštovanje regulacione linije definisane u odnosu na javne površine (planirane saobraćajnice, pješačke i biciklističke staze);
- Unutar zone vikend objekata, gdje grafičkim priložima Regulacionog plana nisu definisane regulacione linije za svaku pojedinačnu parcelu, regulacione linije će biti identične granici parcele, s tim da iste ne mogu prijeći granice regulacione linije definisane grafičkim prilogom br. 8 (Plan građevinskih i regulacionih linija);
- Regulacionim planom unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima građevinska linija je definisana grafički i numerički (grafički prilog broj 8. - Plan građevinskih i regulacionih linija) i označava granicu do koje se građevine unutar ove zone mogu graditi, odnosno definisane su građevinske linije prema javnim površinama i drugim namjenama koje se moraju u potpunosti poštovati;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima za postojeće i nove građevinske parcele uspostavlja se građevinska linija za izgradnju objekata koja iznosi 5,0 m od granice vlasničke parcele;
- Linija podruma, prizemlja, balkoni, nadstrešnice, krovne strehe i drugi istaci ne mogu prijeći građevinsku liniju;
- Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u zavisnosti od svojih potreba i ostalih uslova propisanih Regulacionim planom i zakonskom regulativom;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima na pojedinačnim parcelama dozvoljava se gradnja slobodnostojećih: vikend objekata, apartmana i drugih smještajnih objekata namijenjenih turizmu;
- Izuzetno, dozvoljava se gradnja slobodnostojećih poslovnih objekata namijenjenih turizmu i ugostiteljstvu u gabaritima i formi prilagođenih zoni vikend objekata sa uslužnim djelatnostima;
- Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima maksimalna dozvoljena spratnost iznosi P+Pk (prizemlje i potkrovlje), izuzev ako je to drugačije grafičkim priložima Regulacionog plana definisano;
- U sklopu objekata dozvoljava se izgradnja jedne podrumske ili suterenske etaže, izuzev ako je to drugačije grafičkim priložima Regulacionog plana definisano;
- Unutar zone maksimalni gabariti objekata su dimenzija u osnovi max 10,0x10,0 m, a poželjno je da dimenzije istih budu manje;
- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim i mirnim arhitektonskim linijama na način da se ne narušava ukupan mikroambijent

- zone vikend objekata. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja moguće je koristiti i tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom;
- Za izgradnju objekata dozvoljena je upotreba novih modernih materijala (kod upotrebe istih preporučuje se korištenje strukture i boje koje asociraju na prirodne materijale: drvo i kamen);
 - Minimalna visina ograde balkona i lođa je $h=1,10$ m;
 - Krovnište objekata je koso;
 - Svi istaci na građevini strehe vijenci, balkoni, nadstrešnice ili slično, projektuju se i izvode na način da ne zadiru u zračni prostor preko granice površne unutar koje se mogu graditi građevine;
 - Odvodnja vode s krovnih ploha orjentisanih prema susjednoj građevinskoj parceli, rješava se na način da se iste skupljaju unutar vlastite građevinske parcele;
 - Koeficijent izgrađenosti parcele ne može prijeći vrijednost od $K_i=1$, izuzev ako je Regulacionim planom grafički drugačije određeno;
 - Procenat izgrađenosti parcele $P_i=50\%$, izuzev ako je Regulacionim planom grafički drugačije određeno;
 - Priključke građevinskih parcela na javnu saobraćajnicu potrebno je definisati prilikom parcelacije vlasničkih parcela prema zahtjevu vlasnika i uskladiti sa elementima datim u Regulacionom planu;
 - Priključke objekata i mreže instalacija na javnu infrastrukturu (primarna mreža definisana Regulacionim planom) potrebno je u svakom konkretnom slučaju projektovati i uskladiti sa elementima datim u Regulacionom planu;
 - Površine za parkiranje vozila, definišu se unutar svake građevinske parcele pojedinačno sa normativom 1 stambena jedinica/1 parking mjesto;
 - Za potrebe pojedinačnih novih poslovnih i ugostiteljskih objekata unutar zone parametar iznosi na $100 \text{ m}^2 \text{ BGP} / 4$ parking mjesta (za hotel je grafički definisan broj parking mjesta);
 - Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine moraju biti projektovane i izvedene prema Uredbi o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za lica sa smanjenim tjelesnim mogućnostima („Službene novine Federacije BiH“, br. 48/09 i 99/14);
 - Teren oko građevina, potpomi zidovi, terase i slično moraju se izvesti na način da ne narušavaju ukupan mikroambijent zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima i uslove stanovanja na susjednim parcelama uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli;
 - Unutar zone građevinske parcele treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena;
 - Sječa stabala se dozvoljava isključivo za potrebe izgradnje infrastrukture i izuzetno prilikom izgradnje objekta kada nije moguće drugo rješenje.

Član 9.

Unutar zone vikend objekata sa uslužnim djelatnostima u slučaju uslova koji nisu predviđeni članom 8. ove odluke primjenjuju su odredbe iz drugih članova ove odluke i važećih zakonskih propisa.

IV. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Član 10.

- (1) Postojeći objekti koji su u suprotnosti sa Regulacionim planom ili se izuzimaju iz razloga uređenja prostora za javno korištenje, mogu se zadržati do privođenja građevinskog zemljišta krajnjoj namjeni utvrđenoj Regulacionim planom. Do tada, za ove objekte, primenjuju se mjere tekućeg održavanja.

- (2) Postojeće, izgrađene građevine, koje se zadržavaju Regulacionim planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, dograditi i nadograditi, kao i izvršiti potpunu zamjenu građevinskog fonda, u obimu građevinskih linija definisanih Regulacionim planom prema uslovima ove odluke.

Član 11.

Nadogradnja postojećih građevina dozvoljava se, a do dozvoljene maksimalne spratnosti definisane po zonama unutar Regulacionog plana.

Član 12.

U obuhvatu Regulacionog plana nisu dozvoljene namjene i aktivnosti koje utiču na život i zdravlje ljudi, životnu sredinu i kvalitet života, kao i djelatnosti i namjene koje povećavaju opasnost od eksplozije, požara, te stvaraju buku iznad granice dozvoljene za život u obuhvatu.

V. USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I OBJEKATA

Član 13.

- (1) Pod javnim urbanim prostorom (javnim površinama i javnim objektima), podrazumijeva se opće dobro, namijenjeno općem korištenju radi obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u njemu i njegovoj neposrednoj okolini, u smislu osiguravanja određenog nivoa urbanog standarda za sve građane i korisnike.
- (2) Javne površine (zelene površine, ulice, parkirališta, pločnici i sl.) su definisane odredbama Regulacionog plana i mogu se mijenjati u skladu sa iskazanim potrebama poštujući odredbe Regulacionog plana i poštujući važeće odredbe i propise.
- (3) Postavljanje mobilijara, interne vanjske rasvjete, drvenih nadstešnica, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i drugog mobilijara, nalaže i odobrava nadležni organ kroz izdavanje rješenja o lokacijskim uslovima, na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja treba biti u skladu sa trenutno važećim odredbama ove odluke, propisima te važećom zakonskom regulativom.

Član 14.

- (1) Uslovi projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Regulacionog plana dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Regulacionog plana.
- (2) Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi (prevashodno zaštita postojećeg šumskog fonda), ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).
- (3) Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja viskog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja.
- (4) U zonama pješačkih staza i koridora dozvoljava se kretanje interventnih vozila.

Član 15.

- (1) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
- (2) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.

- (3) Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara drvene nadstrešnice, korpe za otpatke, klupe i sl. Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju spriječavanja normalnog pješačkog toka.
- (4) Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.

VI. USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH, PRATEĆIH I SERVISNIH OBJEKATA

Član 16.

U obuhvatu Regulacionog plana nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata uključujući garaže, ljetne kuhinje, nadstrešnice, hladnjake, šupe, drvarnike i sl. Navedeno se posebno odnosi na zone stanovanja (vikend objekte).

Član 17.

U obuhvatu Regulacionog plana je definisana izgradnja pratećih i servisnih objekata (skladište materijala i komunalne opreme u neposrednoj blizini uprave, prateći objekat uz sportske terene), te se u izuzetnim slučajevima dozvoljava gradnja novih pratećih i pomoćnih objekata za potrebe infrastrukture (skijališta, hotela, kampa i drugih).

VII. USLOVI ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 18.

Na površinama koje su Regulacionim planom predviđene za određene namjene, uvodi se režim zabrane građenja za druge namjene.

Član 19.

- (1) Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju vikend objekata dijeli se na građevinske parcele.
- (2) Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova. Građevinska parcela mora da ima površinu i oblik koji osiguravaju izgradnju građevina u skladu sa Regulacionim planom.

Član 20.

- (1) Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele, pristup parcelama regulacione i građevinske linije i površine za javne namjene.
- (2) Plan parcelacije sadrži Situacioni plan sa parcelama.

Član 21.

Uređenje građevinskog zemljišta vršit će se prema programu uređenja koji će se utvrditi na osnovu elemenata datih u Regulacionom planu.

Član 22.

Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva opremanje i pripremanje građevinskog zemljišta.

Član 23.

Pripremanje zemljišta obuhvata geološka, geomehanička i hidrološka ispitivanja koja će se koristiti pri projektovanju. Pripremanje obuhvata pribavljanje zemljišta i uklanjanje objekata koji se Regulacionim planom ne zadržavaju.

Član 24.

Opremanje građevinskog zemljišta u okviru Regulacionog plana obuhvata rekonstrukciju i izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje:

- izgradnja novih saobraćajnica,
- dogradnja sistema primarne vodovodne, kanalizacione, elektro i TT mreže,
- uređenje javnih površina (popločanja, mobilijar, rasvjeta, zelenilo itd.)

Član 25.

- (1) Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.
- (2) Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja građevina predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.
- (3) Građevina mora imati mogućnost priključenja na javnu saobraćajnu i komunalnu mrežu, koju ostvaruje izradom odgovarajuće dokumentacije, na osnovu koje nadležni organi izdaju saglasnost za priključak, u skladu sa važećim odredbama i propisima Tuzlanskog kantona.

Član 26.

- (1) Do realizacije planskih rješenja, zemljišta obuhvaćena Regulacionim planom mogu se koristiti na zatečeni ili drugi način kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja (građevinske parcele postojećih objekata, dvorišta, vrtovi, saobraćajne površine, manipulativne površine, igrališta, zelene površine i sl.).
- (2) Koncept ozelenjavanja, osim estetsko-psihološke, treba da osigura i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd. Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta, uz obavezan certifikat.
- (3) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina, prethodno definisanih projektnim rješenjem vanjskog uređenja, u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima.

VIII. USLOVI ZA UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA**Član 27.**

- (1) Regulacionim planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:
 - javne zelene površine;
 - privatne zelene površine;
- (2) U zonama izgradnje vikend objekata treba u maksimalnom obimu zadržati postojeći fond stabala, ozeleniti okućnice i vrtove, uz osiguranje predbašti.

Član 28.

- (1) Uređenje zelenih površina podrazumijeva podizanje i održavanje visokog i niskog raslinja na javnim zelenim površinama.
- (2) Za zelene površine oko objekta odabrat će se kombinacija višegodišnjeg i sezonskog cvijeća koje je zbog svog životnog ciklusa potrebno mijenjati zbog osiguranja uvijek novog estetskog ugođaja.

Član 29.

Za zelene površine uz saobraćajnice odabrat će se kombinacija drveća i grmlja koje imaju sposobnost apsorbovanja zvuka.

Član 30.

Veće, slobodne pješačke površine se popločavaju, a isto će se vršiti prirodnim kamenim ili prefabrikovanim betonskim elementima koji su otporni na habanje i pogodni za održavanje.

Član 31.

- (1) U okviru samog obuhvata Regulacionog plana najznačajnije površine uređenog zelenila ostaju u okviru privatnih parcela, te je stoga ovoj kategoriji zelenila potrebno posvetiti posebnu pažnju.
- (2) Predbašte treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena.

Član 32.

Sječa stabala se dozvoljava isključivo za potrebe izgradnje infrastrukture i izuzetno prilikom izgradnje objekta kada nije moguće drugo rješenje.

IX. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**Član 33.**

Unutar prostorne cjeline obuhvata Regulacionog plana primjenjivat će se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća u skladu i na način utvrđen odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, br. 39/03, 22/06 i 43/10), propisima donesenim na osnovu ovog Zakona i na osnovu općinskih/gradskih programa i planova zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća.

X. MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA**Član 34.**

Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), osigurat će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredba o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za lica sa smanjenim tjelesnim mogućnostima („Službene novine Federacije BiH“, br. 48/09 i 99/14).

XI. USLOVI ZA POSTAVLJANJE OGRADA**Član 35.**

- (1) Na prostoru koji je obuhvaćen Regulacionim planom mogu se podizati samo žive ograde raznih vrsta, visine i gustine, u cilju vizuelnog i zvučnog odvajanja pojedinih vrsta sadržaja i stvaranja intimnijeg ugođaja na zelenim površinama i vikend objektima.
- (2) Izuzetno, iz sigurnosnih razloga se dozvoljava izgradnja ograde od čvrstih materijala, stim da ograda radi uklapanja u ambijent, kako slijedi:
 - oko dječijih igrališta (max. h=1,2 m),
 - oko kampa (max. h=2,0 m),
 - elemenata infrastrukture (max.h=2,0 m),
 - prema vodotoku Oskova i dr. (max. h=1,2 m) i,
 - oko gradilišta-privremeno (max. h=2,0 m).

- (3) U području obuhvata Regulacionog plana zabranjeno je postavljanje ograde od bodljikave žice.

XII. USLOVI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA ZAŠTITNIM INFRASTRUKTURNIM POJASEVIMA I ZAŠTIĆENIM PODRUČJIMA

Član 36.

Zemljište koje se nalazi na infrastrukturnim pravicima koristi se kao zelene površine. Na ovoj površini ne dozvoljava se gradnja objekata niti postavljanje privremenih objekata.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 37.

- (1) Uslovi pod kojima je moguće inicirati i izvršiti izmjene Regulacionog plana, definisani su važećim odredbama i propisima Tuzlanskog kantona.
- (2) Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona tumači Regulacioni plan u skladu sa svojim ovlaštenjima.
- (3) Svako pravno i fizičko lice ima pravo da u pismenoj formi podnese inicijativu za donošenje, izmjenu ili reviziju Regulacionog plana. O osnovanosti i opravdanosti inicijative odlučuje nadležno tijelo unutar Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona.

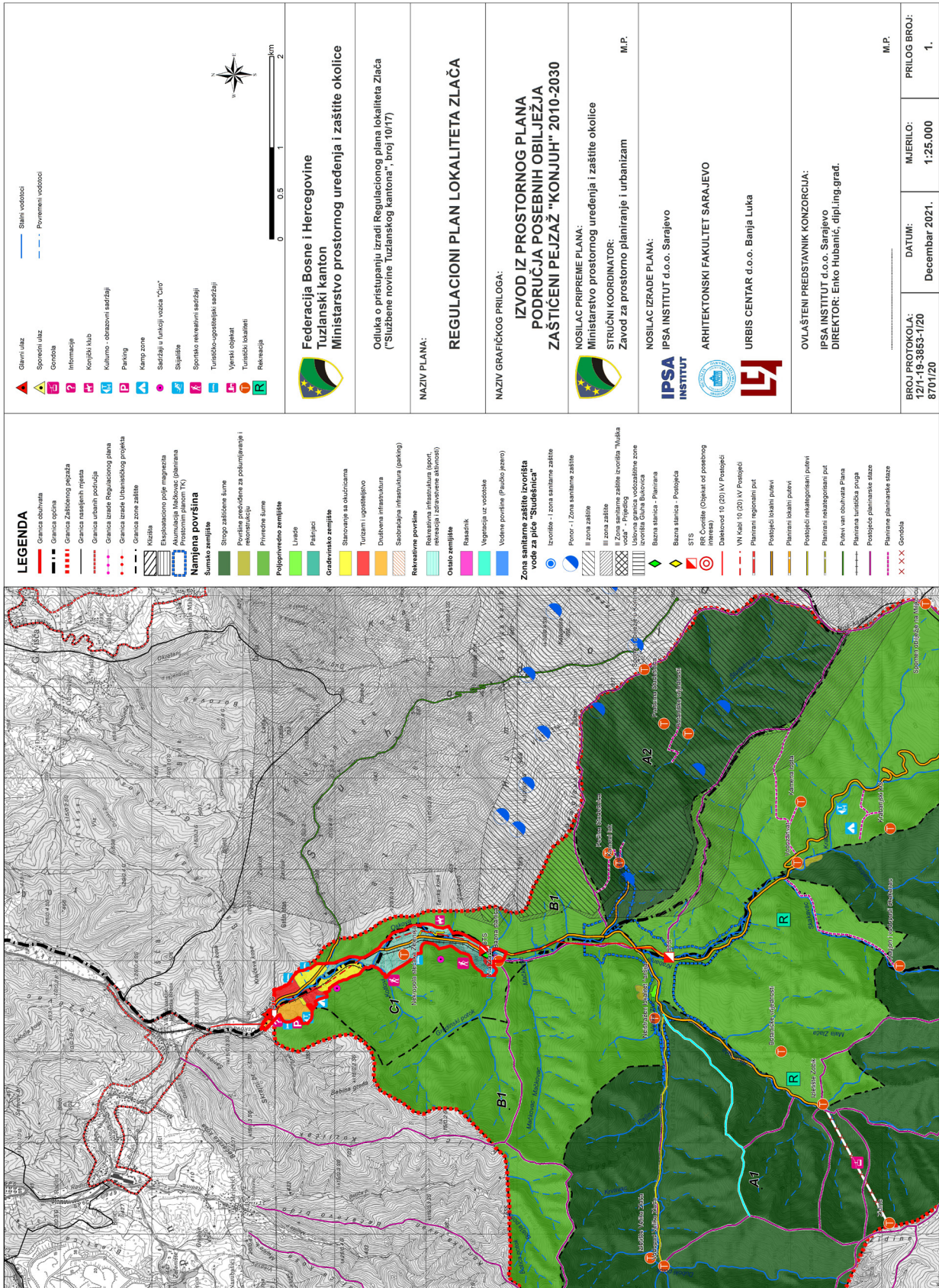
Član 38.

Ova odluka je sastavni dio Regulacionog plana, a stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Tuzlanskog kantona“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-300-12/21
Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona

Sladjan Ilić, v.r.



LEGENDA

- Glavni ulaz
- Spremnici ulaz
- Gondola
- Informacije
- Konjički klub
- Kulturno-obrazovni sadržaji
- Parking
- Kamp zone
- Sadržaji u funkciji vožnje "Čir"*
- Stigajšte
- Sportsko rekreativni sadržaji
- Turističko-ugostiteljski sadržaji
- Vjerski objekti
- Turistički lokaliteti
- Rekreacija

— Stalni vodotoci
- - - Povremeni vodotoci

Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju Izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača
 ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 10/17)

MAZIV PLANA:
REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

MAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
**IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA
 PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA
 ZAŠTIĆENI PEJZAŽ "KONJUH" 2010-2030**

NOSILAC PRIPREME PLANA:
 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
 STRUČNI KOORDINATOR:
 Zavod za prostorno planiranje i urbanizam
 M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUTE
 IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLAŠTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
 IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
 DIREKTOR: Erko Hubanić, dipl.ing.grad.

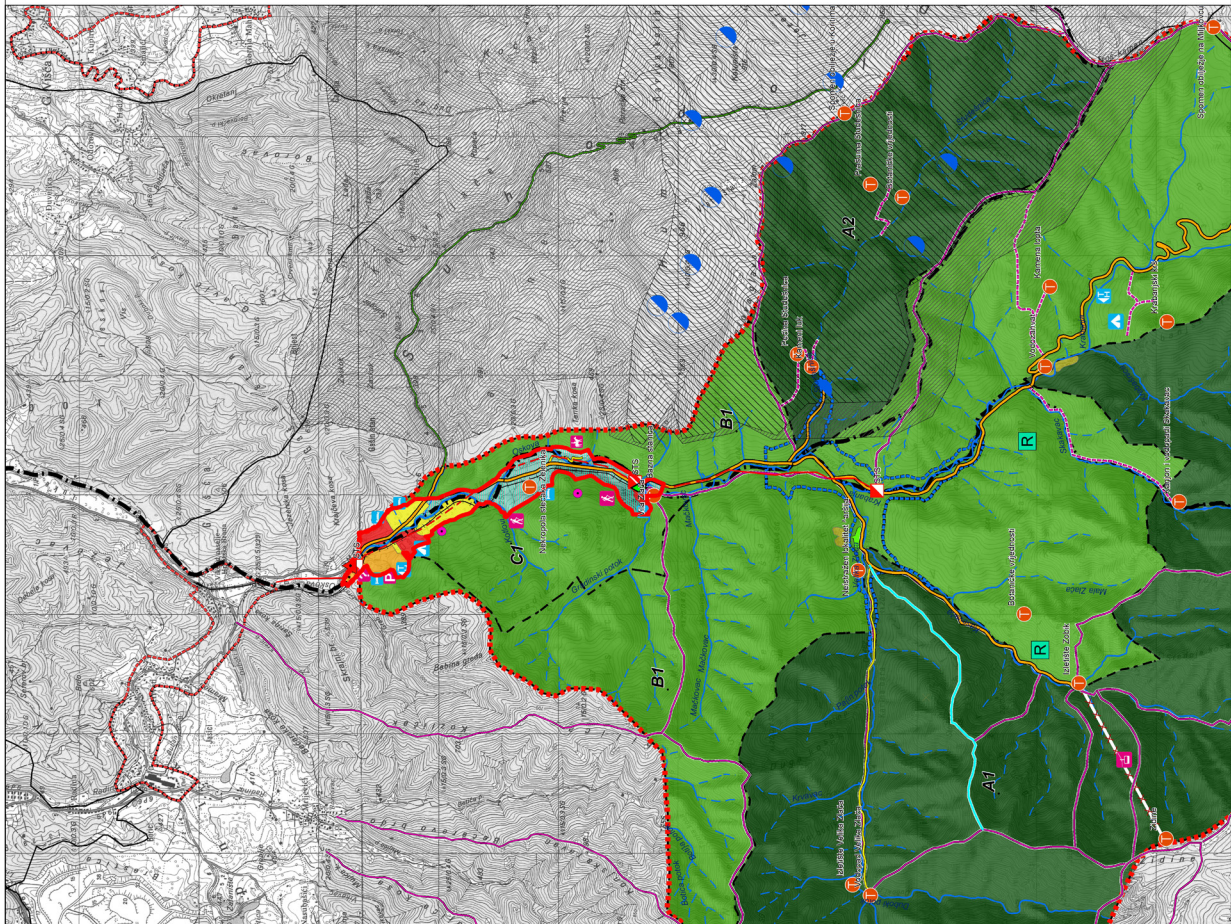
BROJ PROTOKOLA: 12/19-3653-1/20 8/10/20	DATUM: Decembar 2021.	MJERILO: 1:25.000	PRILOG BROJ: 1.
---	--------------------------	----------------------	--------------------

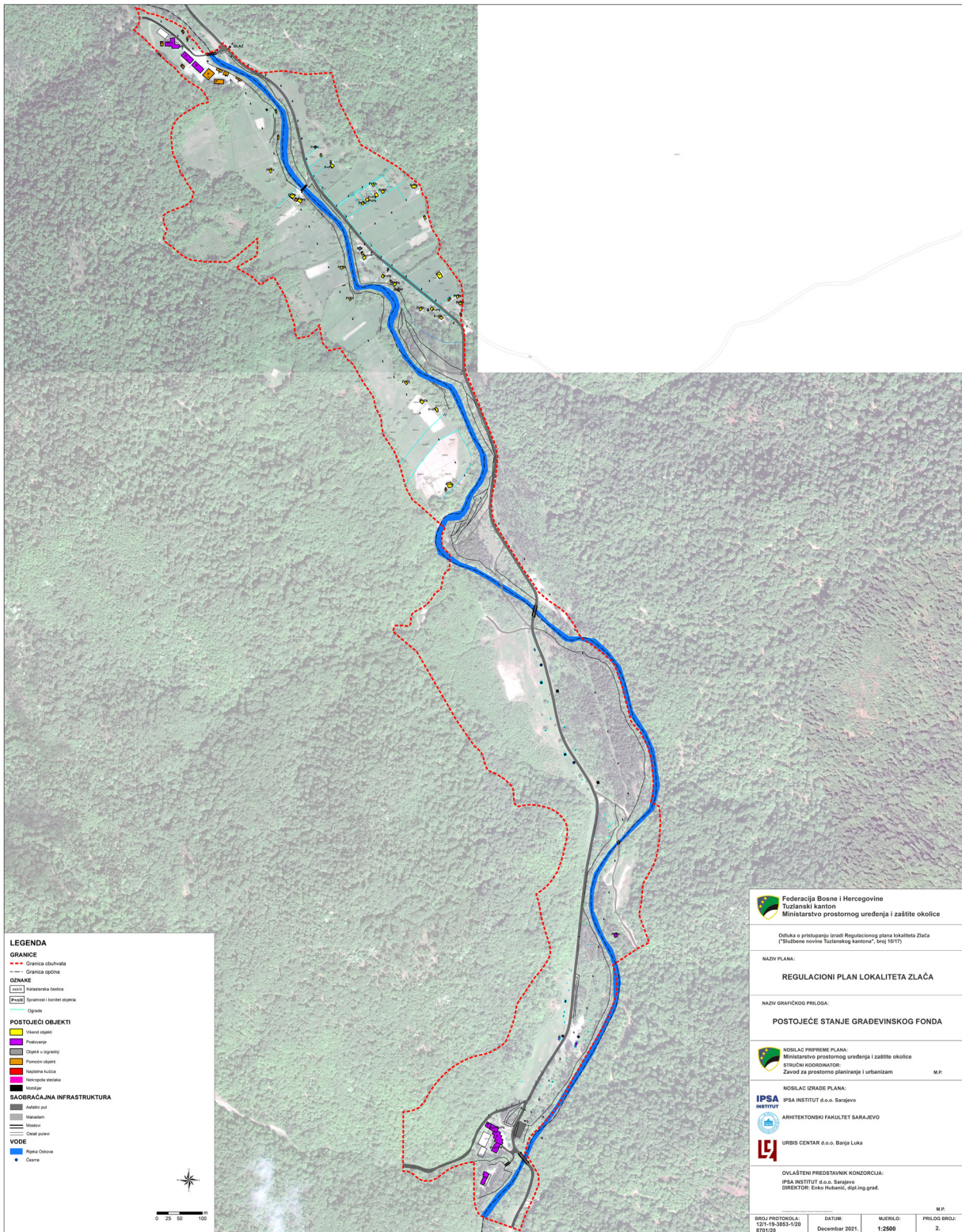
LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica općina
- Granica Zališnog pojaza
- Granica naseljenih mjesta
- Granica urbanih područja
- Granica izrade Regulacionog plana
- Granica zone zaštite
- Kičiđa
- Eksploatacioni pojevi magnezita
- Aluminacija Mačkovec (planirana Prostorom planom TK)
- Namijena površina
- Sumsko zemljište
- Stogo zaštićene šume
- Površine predviđene za rekultiviranje i rekonstrukciju
- Privredne šume
- Pogodnivo zemljište
- Livade
- Pašnjaci
- Gradivinsko zemljište
- Stavrovanje sa okućnicama
- Turizam i ugostiteljstvo
- Društvena infrastruktura
- Sadržajna infrastruktura (parking)
- Rekreativne površine
- Rekreativna infrastruktura (sport, rekreacija i zdravstvene aktivnosti)
- Ostale zemljište
- Rasadni
- Vegetacija cr. vodotok
- Vodena površina (Paučno jezero)

Zona sanitarnog zaštite izvorima vode za piti "Studenica"

- Izvor - I zona sanitarnog zaštite
- Ponor - I zona sanitarnog zaštite
- II zona zaštite
- III zona zaštite
- Ukupna granica vodozaštitne zone izvorišta Gula šatornica
- Baza stanica - Planirana
- Baza stanica - Postojeća
- STB
- Objekat od posebnog interesa
- Dakotvod 10 (20) kV Postojeći
- VN Kati 10 (20) kV Postojeći
- Planirani regionalni put
- Postojeći lokalni putevi
- Planirani lokalni putevi
- Postojeći neakategorisani putevi
- Planirani neakategorisani put
- Putevi van obuhvata Plana
- Planirana turistička pruga
- Postojeće planinarske staze
- Planirane planinarske staze
- X X X Gondola





LEGENDA

GRANICE

- Granica opština
- Granica općine
- Granica lokaliteta

OZNAKE

- ☐ Katastarska jedinica
- ☐ Stanovništvo i površinski udio
- ☐ Općina

POSTOJEĆI OBJEKTI

- ☐ Vlasni objekti
- ☐ Poslovnice
- ☐ Objekti u izgradnji
- ☐ Premaćeni objekti
- ☐ Izgrađena kućica
- ☐ Izgrađena stambena
- ☐ Mlinice

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

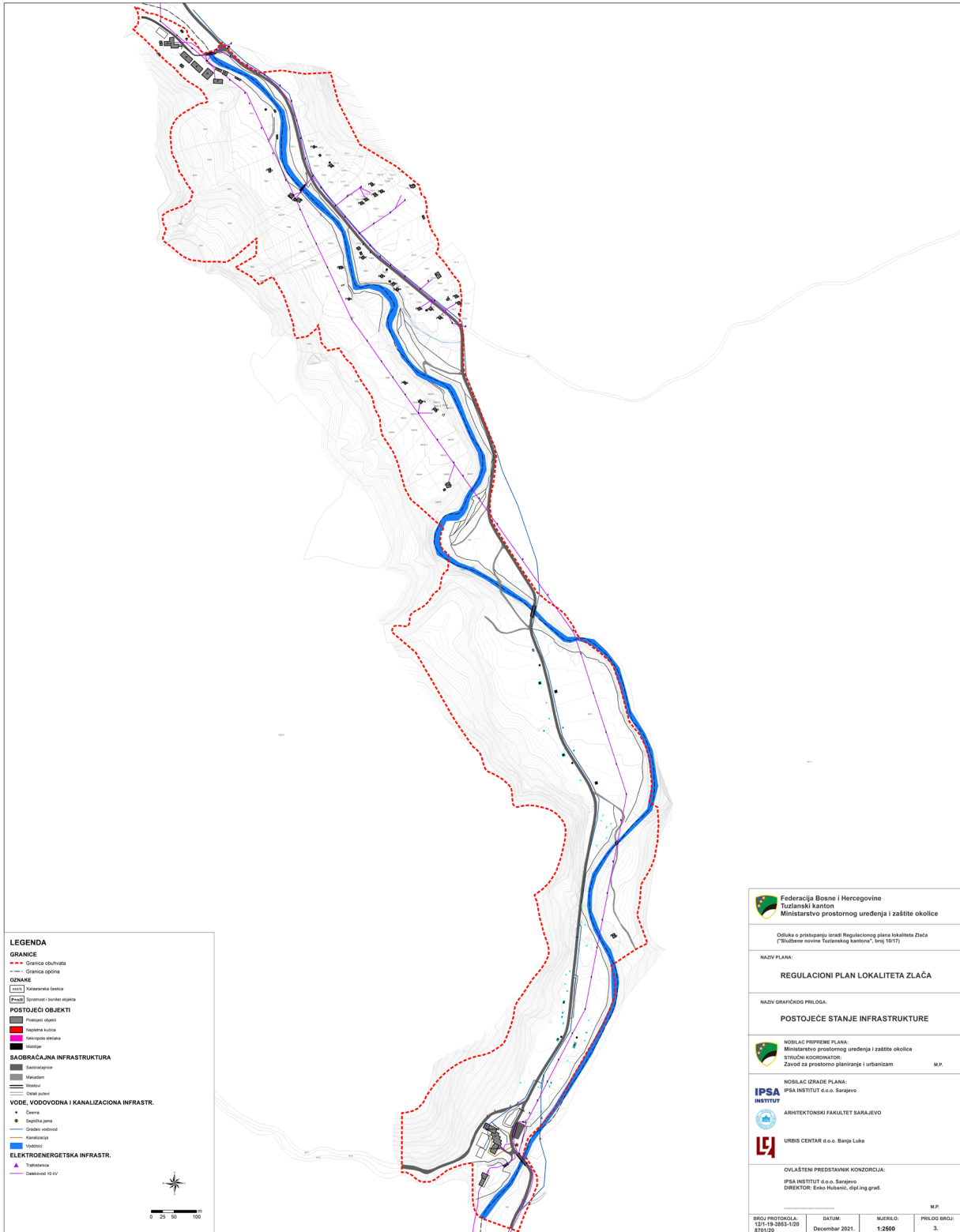
- ☐ Asfaltni put
- ☐ Makadam
- ☐ Mostovi
- ☐ Ostali putevi

VODE

- ☐ Rječna obala
- ☐ Česme

0 25 50 100

<p>Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kanton Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice</p> <p>Ostalo o pribavljanju Izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlaća ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 181/17)</p>			
<p>NAZIV PLANA:</p> <p>REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAĆA</p>			
<p>NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:</p> <p>POSTOJEĆE STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA</p>			
<p>NOŠILAC PREDMETNE PLANA: Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice STRUČNI KOORDINATOR: Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.</p>			
<p>NOŠILAC GRAĐE PLANA: IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka</p>			
<p>OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Enka Hukanović, dipl.ing. grad.</p>			
BROJ PROTOKOLA: 121-18-365-1/20 STV/20	DATE: December 2021.	MJERILU: 1:2500	M.P. 2.



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pribavljanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlača
("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 19/17)

NAZIV PLANA:

REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:

POSTOJEĆE STANJE INFRASTRUKTURE

NOŠILAC PRILOGA:
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
STRUČNI KOORDINATOR:
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOŠILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

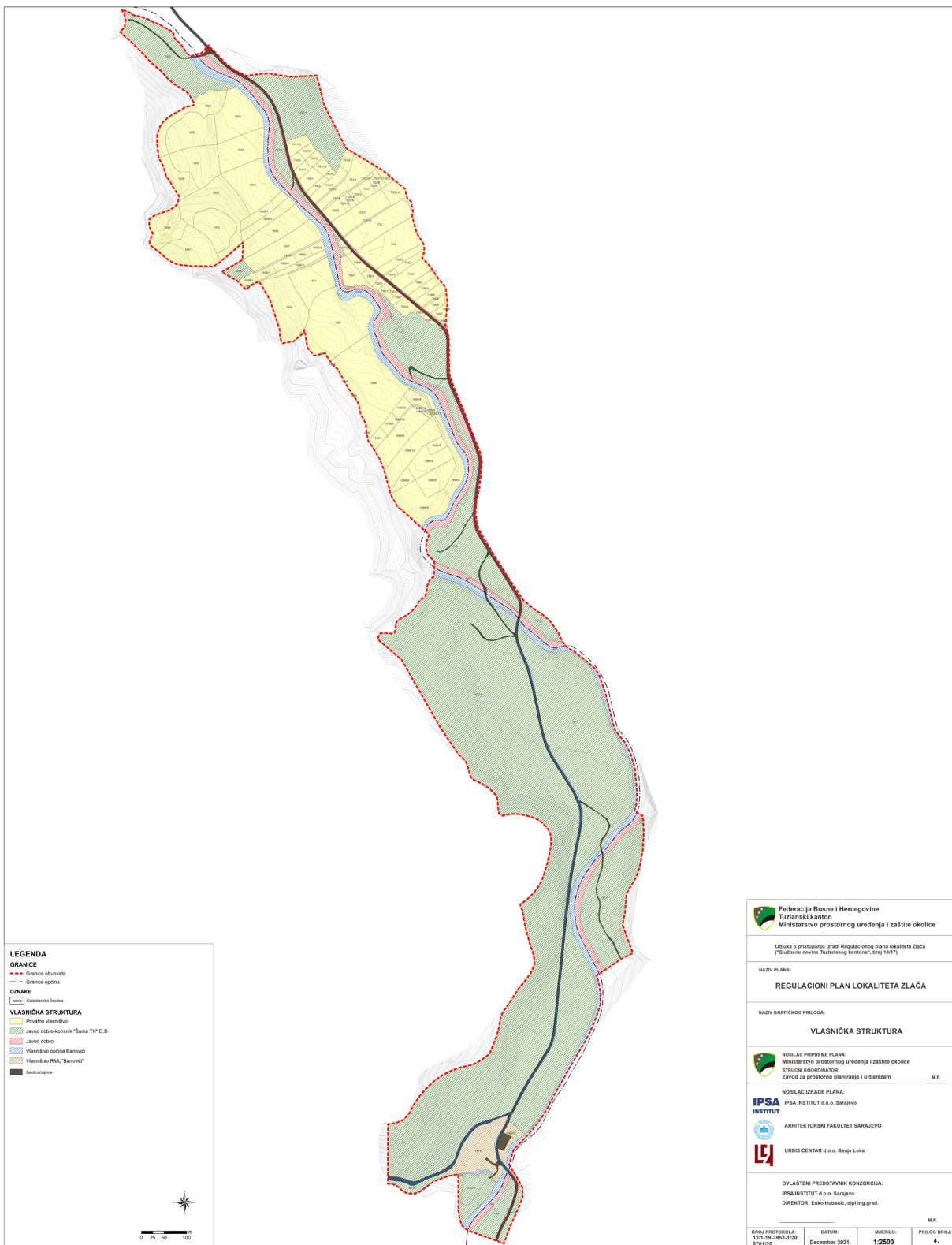
OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Enko Hvalić, dipl. ing. grad.

BRUJ PROJEKTOVALA: 121-19-3853-1/20
8701/20

DATUM: Decembar 2021.

MSJIFIL: 1:2500

PRILOG BROJ: 3.



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupuju Izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlača
("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 16/17)

NAZIV PLANA:

REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:

VLASNIČKA STRUKTURA

NOŠILAC PRIPREME PLANA:
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
STRUČNI KOORDINATOR:
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

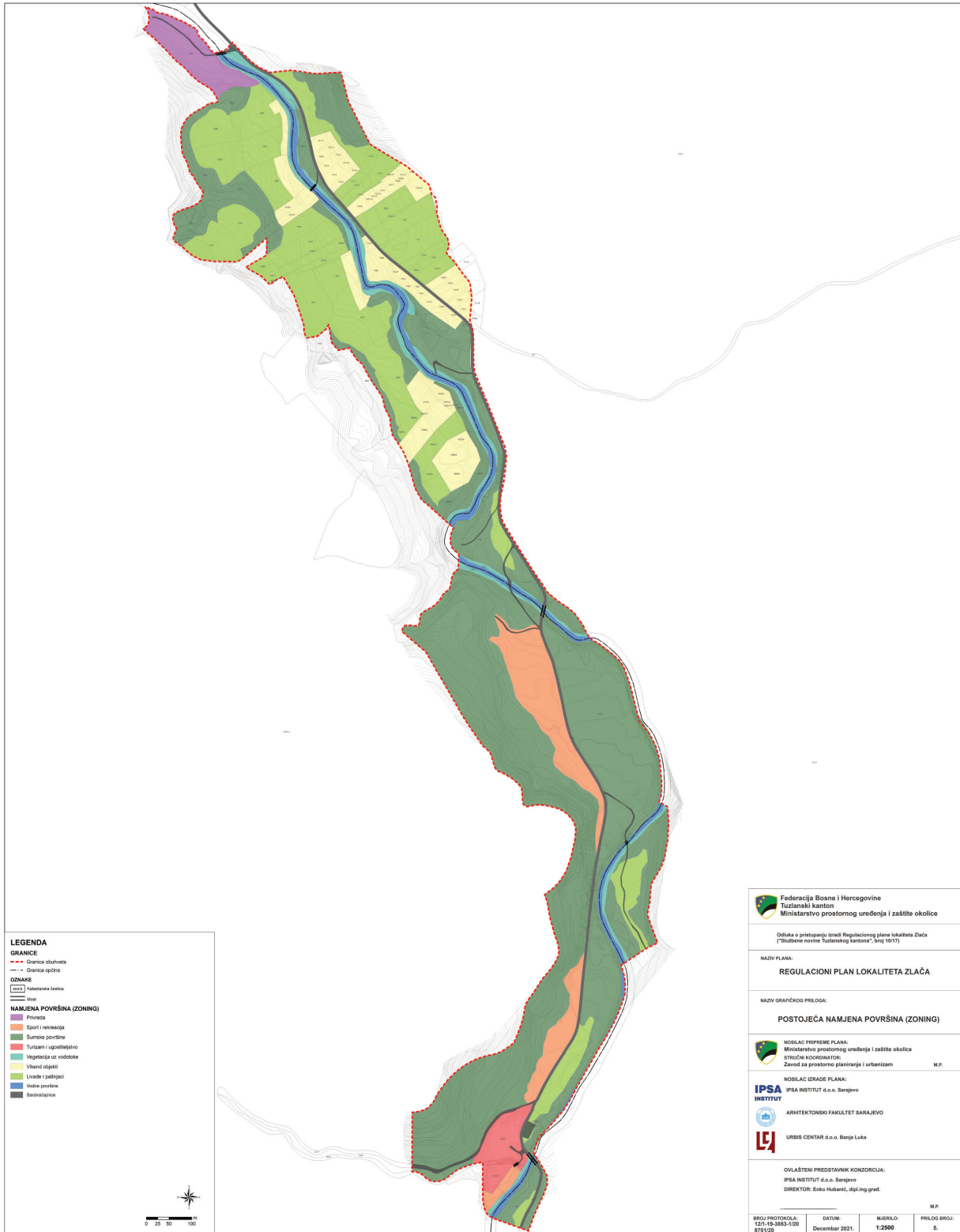
NOŠILAC URADE PLANA:
IPSA INSTITUTE
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO

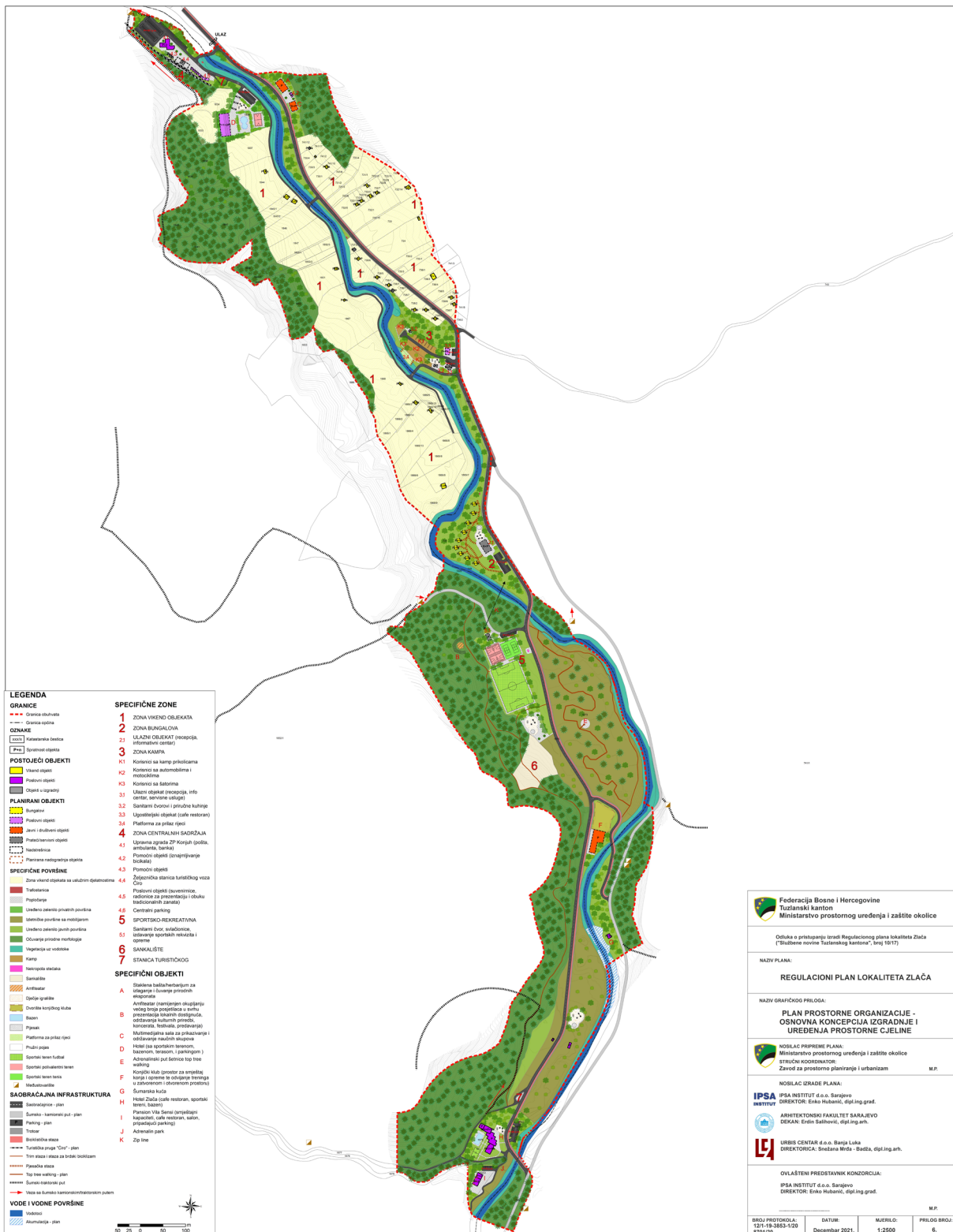
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Enko Hubenić, dipl.ing.grad.

M.P.

BRJUI PROTOKOLA: 12/1-18-3853-1/20 870/18	DATUM: Decembar 2021.	MASŠTABI: 1:2500	PRILOGI BROJ: 4.
---	--------------------------	---------------------	---------------------





Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odlike o prihvatanju Izvodi Regulatornog plana lokaliteta Zlača ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)

NAZIV PLANA:
REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE - OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

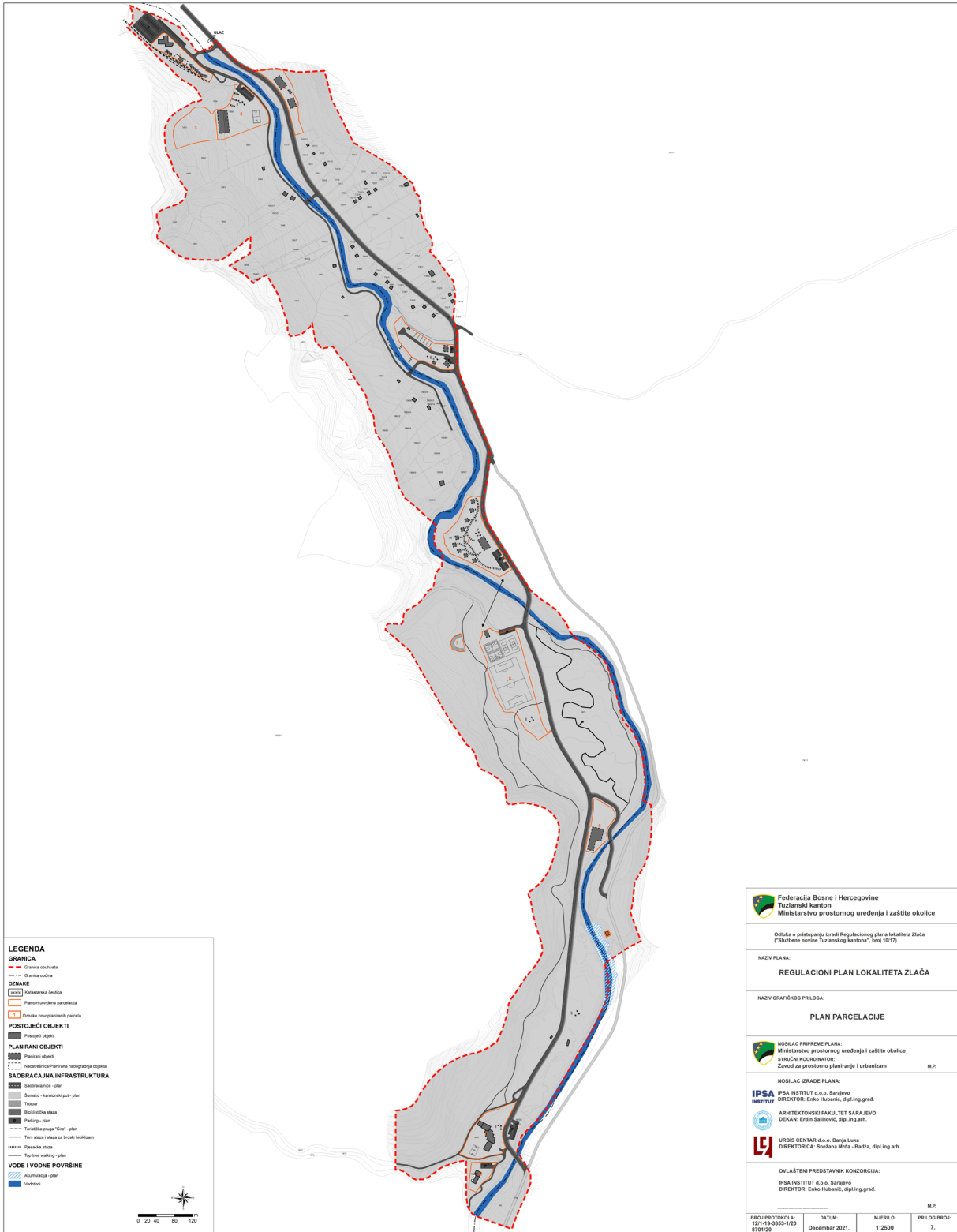
NOŠILAC PRIPREME PLANA:
 Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
 IZVODNA KATEGORIJA: Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOŠILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
 DIREKTOR: Erko Habičić, dipl.ing.grad.
ARHITEKTONSKI FAKULTET SAŠALJEVO
 DEKAN: Erko Habičić, dipl.ing.arh.

URBS CENTAR d.o.o. Banja Luka
 DIREKTORICA: Snežana Meša - Budža, dipl.ing.arh.

OVLASTEN PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
 DIREKTOR: Erko Habičić, dipl.ing.grad.

BROJ PROTOKOLA: 121-115-385-1/20 8701/20	DATUM: Decembar 2021.	MJERILIC: 1:2500	PRILOG BROJ: 6.
--	--------------------------	---------------------	--------------------



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Opština opštinske izdaje Regulatornog plana lokaliteta Zlača
("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)

NAZIV PLANA:
REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

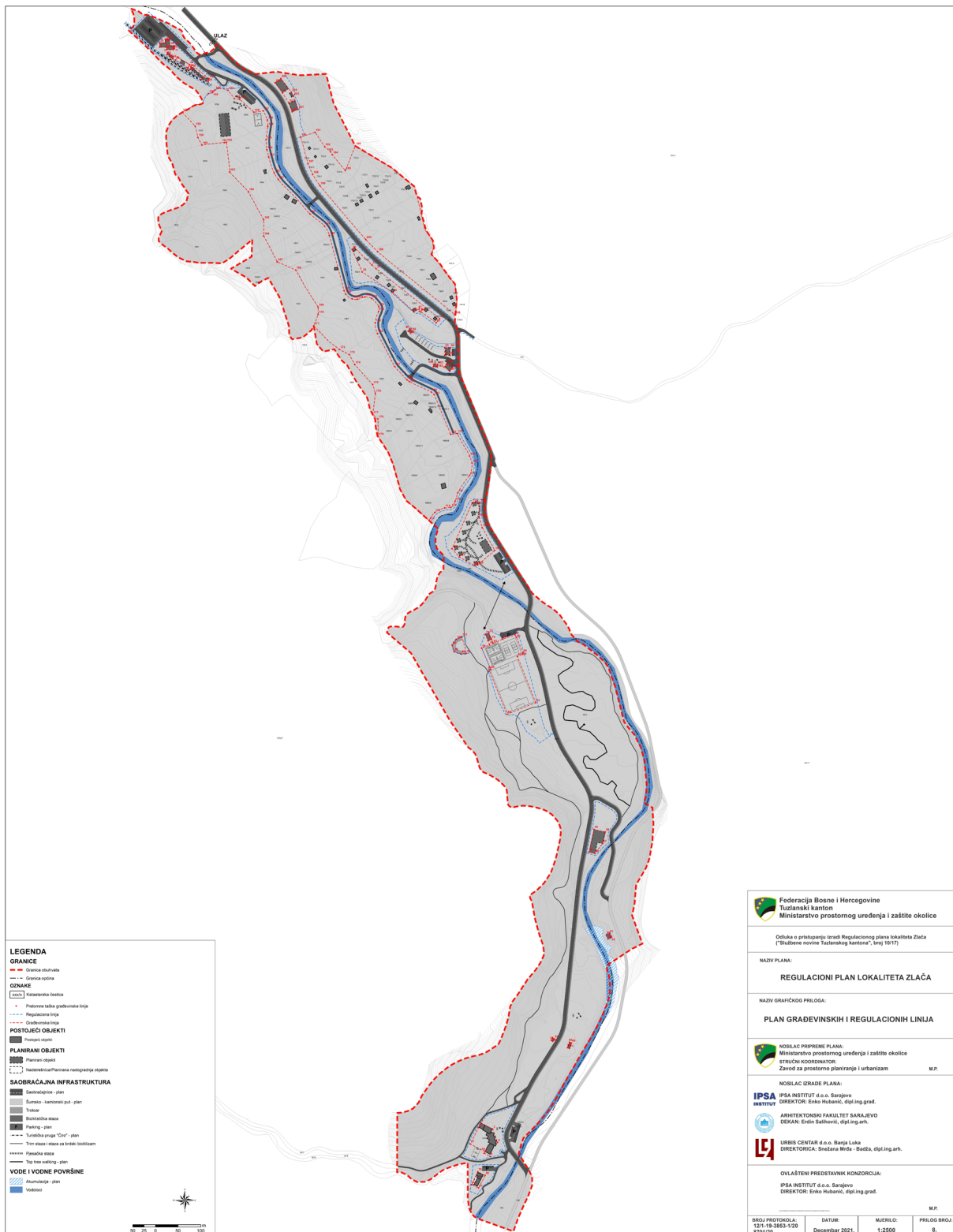
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
PLAN PARCELACIJE

NOŠILAC PRIPREME PLANA:
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
IZVUČAK EKSPERTIZNE
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOŠILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Erko Habić, dipl.ing.grad.
ARHITEKTONSKI FAKULTET SAAK,JEVO
DEKAN: Erkin Šahović, dipl.ing.arch.
URBS CENTAR d.o.o. Banja Luka
DIREKTORICA: Snežana Milić, Bdiča, dipl.ing.arch.

OVLASTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Erko Habić, dipl.ing.grad. M.P.

BROJ PROJEKTOVANJA: 121-15-3853-100 870120	DATUM: Decembar 2021.	MJERILIC: 1:2500	PRILOG BROJ: 7.
--	--------------------------	---------------------	--------------------



LEGENDA

GRANICE

- Granična ohranba
- Granična opšerna

OZNAKE

- Katastarska oznaka
- Planovne tačke građevinske linije
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

POSTOJEĆI OBJEKTI

- Postojeći objekti
- Nabavna/Planirana nadogradnja objekta

PLANIRANI OBJEKTI

- Planirani objekti

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- Samoizolacioni plan
- Samoizolacioni put - plan
- Trasovod
- Bravna/Češka mreža
- Planirani put
- Planirani put "C" - plan
- Trasovod i stapa za trake (izolacioni)
- Planirana mreža
- Planirani vodovod - plan

VODE I VODNE POVRŠINE

- Aluminacija - plan
- Vodovod

Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Opširno o pristupačiji izradi Regulacionog plana lokaliteta Zlača ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)

NAZIV PLANA:
REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA

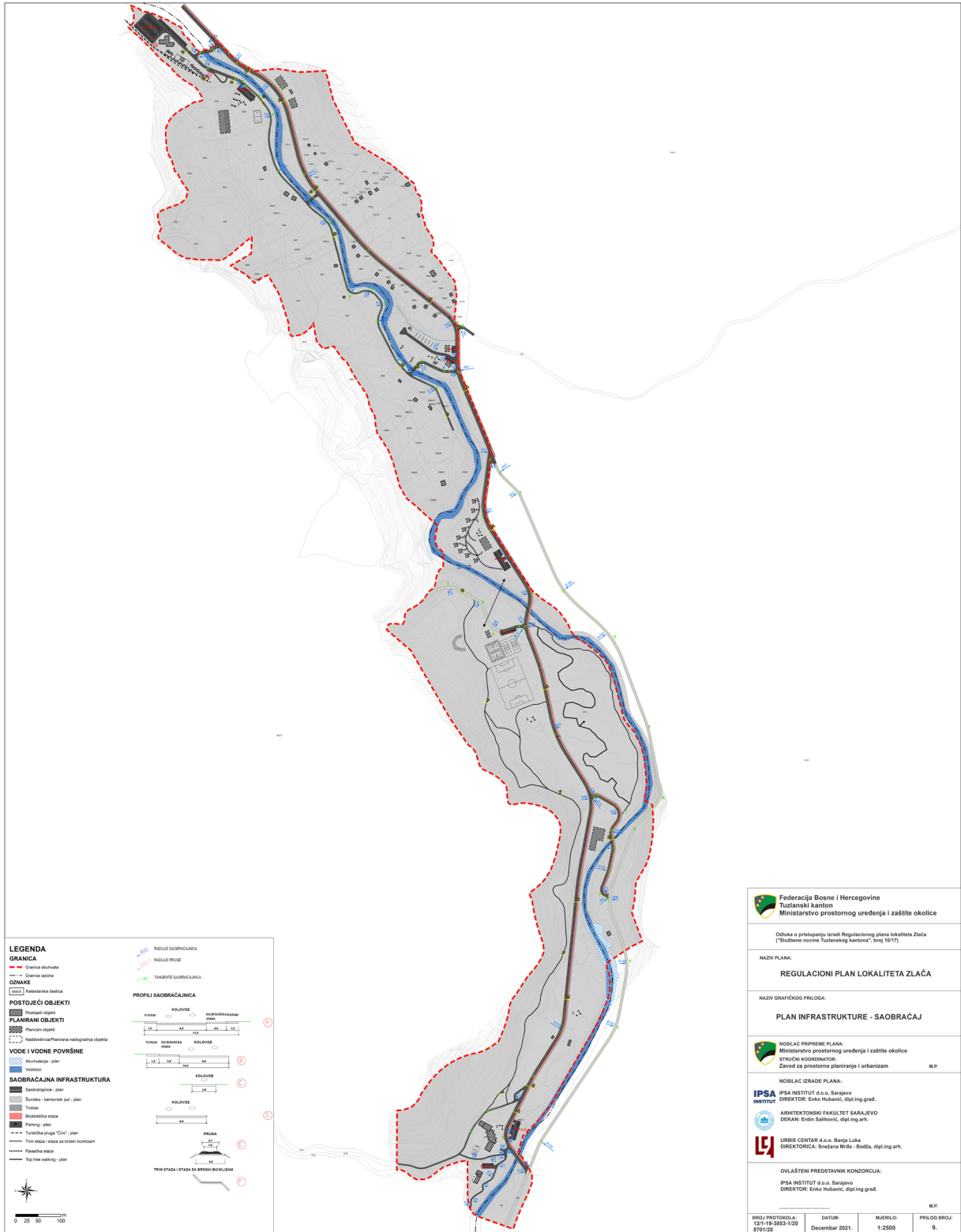
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA

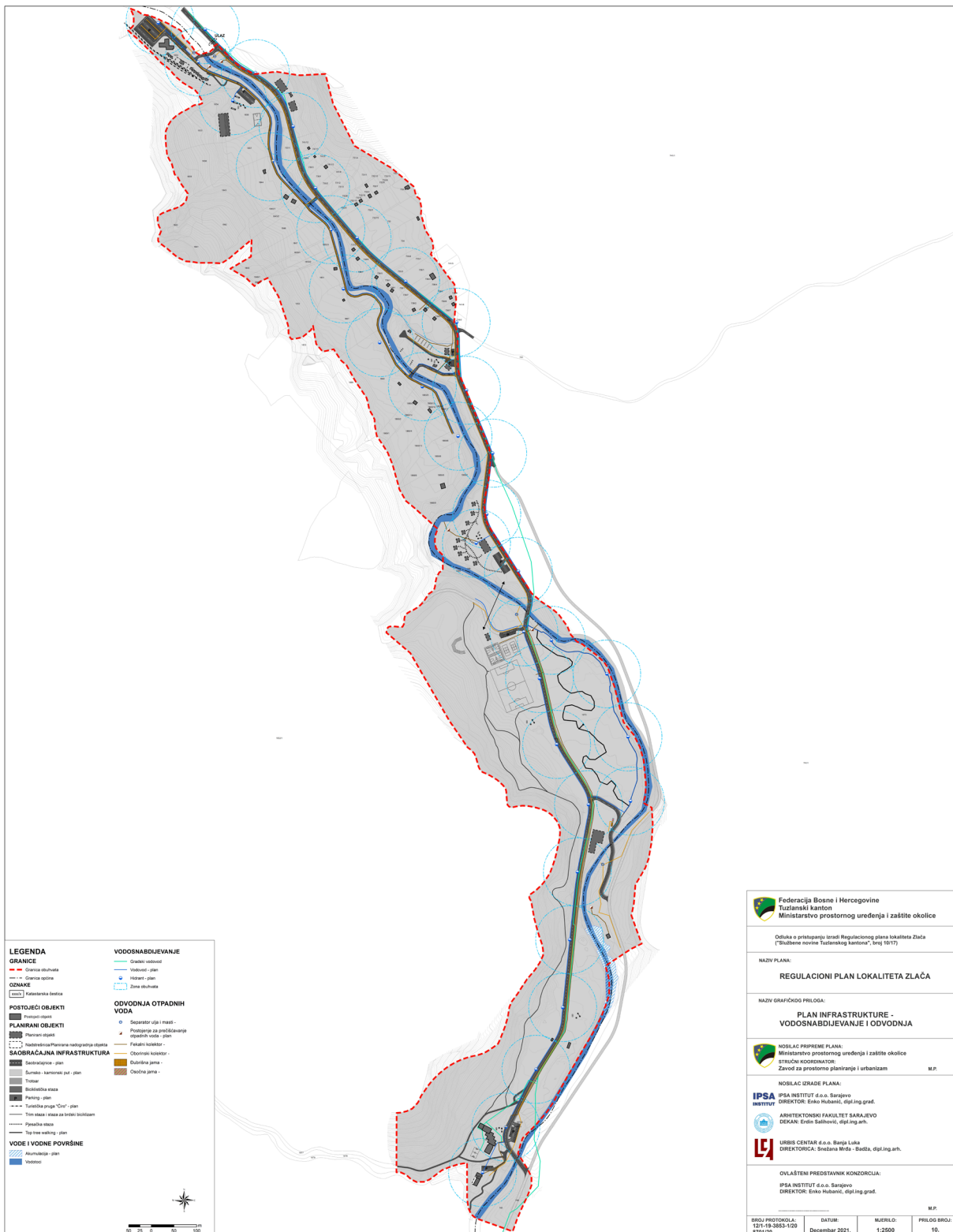
NOŠILAC PRIPREME PLANA:
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
IZ OBLASTI EKONOMIJE
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOŠILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUTE
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Ervin Hukanović, dipl.ing.grad.
ARHITEKTONSKI FAKULTET SAŠALJEVO
DEKAN: Ervin Šalnović, dipl.ing.arch.
URBS CENTAR d.o.o. Banja Luka
DIREKTORICA: Snežana Milić - Budža, dipl.ing.arch.

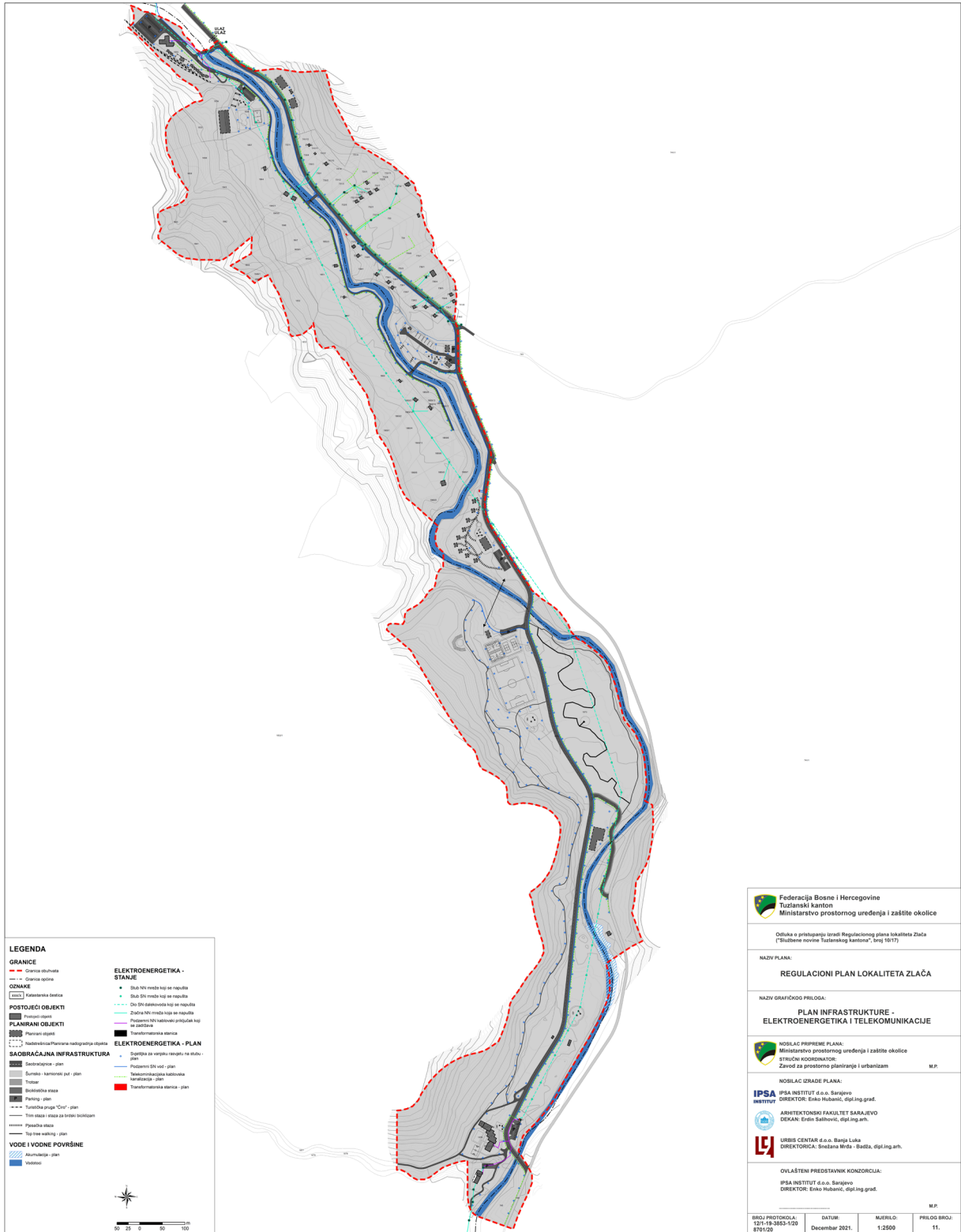
OVLASTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
DIREKTOR: Ervin Hukanović, dipl.ing.grad.

BROJ PROJEKTOVALA: 121-15-3853-1/20 8701/20	DATUM: Decembar 2021.	MJERILIC: 1:2500	PRILOG BROJ: 8.
---	--------------------------	---------------------	--------------------





 Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kanton Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice			
Odbio se prihvatanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlača ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)			
NAZIV PLANA: REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA			
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PLAN INFRASTRUKTURE - VODOSNABDJEVANJE I ODVODNJA			
NOSILAC PRIPREME PLANA: Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice ODRUGA EKONOMIJSKE Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.			
NOSILAC IZRADE PLANA: IPSA INSTITUT IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Ervin Hrbanić, dipl.ing.grad. ARHITEKTONSKI FAKULTET SAŠALJEVO DEKAN: Ervin Šušljović, dipl.ing.arch. URBS CENTAR d.o.o. Banja Luka DIREKTORICA: Snežana Milić - Šušljović, dipl.ing.arch.			
OVLASTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Ervin Hrbanić, dipl.ing.grad.			
M.P.			
BRLOJ PROTOKOLA: 121-15-3853-100 8701/20	DATUM: Decembar 2021.	MJEŠKLO: 1:2500	PRILOG BROJ: 10.



 Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kanton Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice			
Odbor za pripremanje Izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlača ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)			
NAZIV PLANA: REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAČA			
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PLAN INFRASTRUKTURE - ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE			
NOSILAC PRIPREME PLANA: Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice ODRUČJE EKONOMIJSKOG Zavod za prostorno planiranje i urbanizam			
NOSILAC IZRADE PLANA: IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Ervin Hukanović, dipl.ing.grad. ARHITEKTONSKI FAKULTET SAŠALJEVO DEKAN: Ervin Šalićević, dipl.ing.arch.			
OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Ervin Hukanović, dipl.ing.grad.			
BRLOJ PROTOKOLA: 121-15-3853-100 8701/20		DATUM: Decembar 2021.	MJEŠKLO: 1:2500
		PRILOG BROJ: 11.	M.P.



LEGENDA

GRANICE

- Granična obuhvata
- Granična opština

OZNAKE

- Kantonska teritorija

POSTOJEĆI OBJEKTI

- Postojeći objekti

PLANSKI OBJEKTI

- Planirani objekti
- Neodređeni/Planirani nadogradnje objekti

NAMJENA POVRŠINE

- Šumarska površina sa mješovitom
- Ungrejanja uz vodotok
- Uredno zasadi plinskih površina
- Uredno zasadi granih površina
- Šumarska primarne mješovite
- Čista površina

DENDROFOND

- Šumarski
- Uredno zasadi

VODE I VODNE POVRŠINE

- Munificija - plan
- Vodotok

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- Autocestovni - plan
- Šumarski - kamionski put - plan
- Trase
- Šumarska staza
- Parking - plan
- Tužlanska pruga "Cm" - plan
- Trasa (staza) izlaza za brzo izlaska
- Paviljona staza
- Top tree walking - plan

 Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kanton Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice			
Odbio o prilogu izradi Regulatornog plana lokaliteta Zlaća ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj 1017)			
NAZIV PLANA: REGULACIONI PLAN LOKALITETA ZLAĆA			
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: KARTA HORTIKULTURNOG UREĐENJA			
NOSILAC PRIPREME PLANA: Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice ODRUČJE EKONOMIJE Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.			
NOSILAC IZRADJE PLANA: IPSA INSTITUT IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Erko Hobić, dipl.ing.građ. ARHITEKTONSKI FAKULTET SAŠALJEVO DEKAN: Erkin Šabić, dipl.ing.arh.			
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka DIREKTOICA: Snežana Milić - Šabić, dipl.ing.arh.			
OVLASŦEN PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo DIREKTOR: Erko Hobić, dipl.ing.građ.			
M.P.			
BIRO PROTOKOLA: 121-15-3855-100 8701/20	DATUM: Decembar 2021.	MJEŠKLO: 1:2500	PRILOG BROJ: 12.

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 38. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 69. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici održanoj 22.12.2021. godine, donosi

REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA

za period od 10 godina

I. UVOD

A. PRIPREMA I PROCES IZRADE REGULACIONOG PLANA

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 41. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 57. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07, 83/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona je na sjednici održanoj 29.6.2017. godine donijela Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda.

Na osnovu Ugovora 12/1-19-3853-1/20 i 1318/20 o pružanju usluge „Izrade detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Lot 1 (Regulacioni plan lokaliteta Muška voda)“, u daljem tekstu: Regulacioni plan, koji je sklopljen između Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, kao nosioca pripreme, i IPSA Instituta iz Sarajeva, kao nosioca izrade, dana 27.4.2020. godine u Tuzli, pristupilo se izradi Regulacionog plana.

Izrada Regulacionog plana je urađena u skladu sa sljedećim zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10),
- Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17),
- Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 14/17),
- Zakon o vodama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 11/08, 12/20 i 15/21),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 52/09),
- Zakon o šumama Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 7/17, 8/20 i 3/21),
- Zakon o zaštiti od požara Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 64/09),
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 83/10),
- Uredba o sadržaju i nosiocima jedinstvenog informacionog sistema, metodologiji prikupljanja i obradi podataka, te jedinstvenim obrascima na kojima se vode evidencije („Službene novine Federacije BiH“, br. 33/07 i 84/10),

- Pravilnik o odvodnji i tretmanu otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje ne postoji izgrađen javni kanalizacioni sistem („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 12/10),
- Pravilnik o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće („Službeni glasnik BiH“, br. 40/10, 43/10 i 30/12),
- Odluka o provođenju Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine, („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13),
- Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17),

te drugom važećom zakonskom i podzakonskom regulativom koja tretira sektorsku problematiku.

Zakonski osnov izrade regulacionih planova leži u Zakonu o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine, članovima 22. i 23. stav 1., te Zakonu o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona, članovima 27. i 37.

Područje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ zaštićeno je i posebnim Zakonom o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“, a kojim se utvrđuju „granice Zaštićenog pejzaža, zoniranje Zaštićenog pejzaža, mjere zaštite, aktivnosti u Zaštićenom pejzažu, korištenje, upravljanje, sredstva za obavljanje zaštite, vlasništvo (...)“¹

Izrada Regulacionog plana proizilazi iz obaveza preuzetih usvajanjem dugoročnog razvojnog planskog dokumenta – Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ 2010-2030 („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13) - u daljem tekstu: Prostorni plan ZP Konjuh, a kojim su propisani „obavezni planski dokumenti kojima se određuje svrsishodno organizovanje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za zaštitu prostora“², kao i Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda, a kojim su utvrđene i granice obuhvata Regulacionog plana, sa prelomnim tačkama i koordinatama.

S obzirom da je Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda (u daljem tekstu: Odluka o pristupanju) prethodno pratila izrada i usvajanje Zakona o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ (u daljem tekstu: Zakon o ZP Konjuh), kao i plana višeg reda (Prostornog plana ZP Konjuh), utoliko je prihvatanje Odluke o pristupanju na sjednici Skupštine Tuzlanskog kantona, a na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, održanoj 29.6.2017. godine, bio početak pripremnih aktivnosti na prikupljanju podataka o predmetnom području i stvaranju svih potrebnih preduslova za započinjanje procesa odabira izrađivača planskog dokumenta.

Prema Prostornom planu ZP Konjuh, nosilac pripreme izrade detaljnih provedbenih dokumenata u okviru granica Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ jeste Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, dok je stručni koordinator Zavod za prostorno planiranje i urbanizam.

Prema Odluci o pristupanju, izabrani nosilac izrade je pravno lice registrovano za izradu planskih dokumenata, a koje posjeduje ovlaštenja za izradu istih, te je procesom javne nabavke, za nosioca izrade izabrana IPSA Institut, u konzorciju sa Arhitektonskim fakultetom u Sarajevu (Institut za urbanizam, arhitekturu i prostorno planiranje), te URBIS Centrom, Banja Luka.

Za potrebe stručnog praćenja izrade planskog dokumenta u svim fazama rada, utvrđivanja koncepta prostornog uređenja, te usaglašavanja stavova i interesa, a na osnovu člana 42, stav (4) Zakona o prostornom uređenju i građenju, oformljen je Savjet plana.

¹ Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, , 8/14, 14/17)

² Projektni zadatak za izradu detaljnih planskih dokumenata zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Aneks 9

I. faza Regulacionog plana - urbanistička osnova, pripremljena je u skladu sa navedenom zakonskom i podzakonskom regulativom, projektnim zadatkom i smjernicama nosioca pripreme, te je kao takva upućena nosiocu pripreme na uvid 21.10.2020. godine.

Nosilac pripreme je, u saradnji sa Savjetom plana, pregledao materijal, te utvrdio određene nedostatke i uputio primjedbe i sugestije na isti, a koje su otklonjene, te je materijal Urbanističke osnove ponovo upućen nosiocu pripreme 1.2.2021. godine.

Sjednica Savjeta plana je održana 2.3.2021.godine, te je tom prilikom predstavljena Urbanistička osnova Regulacionog plana, uz određene primjedbe, koje su sastavni dio usvojenog dokumenta, te su kao takve ugrađene u Urbanističku osnovu, koja je isporučena nosiocu pripreme 15.3.2021. godine.

Usvajanjem Urbanističke osnove, stvoreni su uslovi za izradu II. faze Regulacionog plana.

II. faza izrade Regulacionog plana je podrazumijevala formiranje prednacrt, nacrt i prijedloga, te predstavljanje faza Savjetu plana 21.4.2021. godine - nacrt Regulacionog plana, te 6.10.2021. godine - prijedlog Regulacionog plana.

U skladu sa utvrđenim zakonskim obavezama, provedena je i javna rasprava na nacrt Regulacionog plana, sa finalnom prezentacijom koja je održana 24.6.2021. godine u Kladnju, o čemu je načinjen Zapisnik o provedenoj javnoj raspravi od strane nosioca pripreme.

Na osnovu zapisnika sa javne rasprave, kao i primjedbi, sugestija i pitanja koja su pristigla u toku trajanja javne rasprave, načinjen je Izvještaj o provedenoj javnoj raspravi, koji u sebi sadrži i odgovore na sva pitanja, sugestije i primjedbe, koje su pristigle u toku cjelokupnog procesa izrade Regulacionog plana od strane članova Savjeta plana, nosioca pripreme, te drugih zainteresovanih lica.

Izvještaj čini sastavni dio analitičko-dokumentacione osnove Regulacionog plana.

B. METODOLOGIJA IZRADE REGULACIONOG PLANA

Metodologija izrade Regulacionog plana određuje se u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. Regulacioni plan je definisan članom 25. Zakona o prostornom uređenju i građenju kao detaljni planski dokument, dok se članom 27. tačka c) istog Zakona utvrđuje da se regulacioni plan za vanurbana područja koja treba zaštititi i uređivati u skladu sa članom 9. istog Zakona, izrađuje na osnovu prostornog plana područja posebnog obilježja Kantona, što je i ovdje slučaj.

Članom 37. Zakona o prostornom uređenju i građenju utvrđene su obaveze, sadržaj, postupak i način izrade i usvajanja Regulacionog plana.

U skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Regulacioni plan će se realizovati u dvije faze:

- a. Priprema i izrada Urbanističke osnove plana (sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje uređenja prostorne cjeline),
- b. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacionog plana.

Urbanistička osnova sadrži:

1. Izvod iz plana šireg područja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine,
2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana,

3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana.

Grafički dio se prezentira na odgovarajućem broju tematskih karata, koje će biti osnova za izradu karte sinteznog stanja korištenja prostora, kao i koncepciju prostornog razvoja.

Prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana sadrži:

Tekstualni dio se formira tako da ima tri dijela:

1. Izvod iz urbanističke osnove,
2. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline,
3. Odluka o provođenju Regulacionog plana.

Grafički dio prezentira se na odgovarajućem broju tematskih karata, u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, te Programskom zadatku koji je sastavni dio tenderske dokumentacije i Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda.

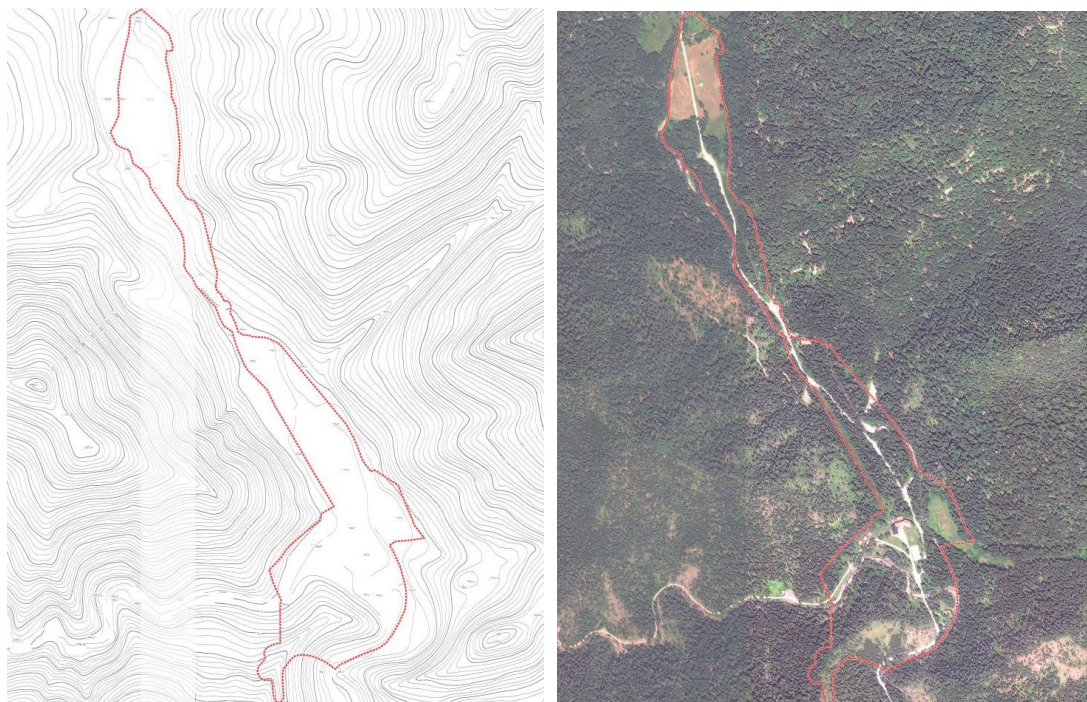
Sadržaj Regulacionog plana definisan je Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, članovima 56.-68.

1. PODLOGE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

a) PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA, PODLOGE I PODACI

- Prostorni plan za područje Tuzlanskog kantona 2005-2025. („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 9/06 i 14/21),
- Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ 2010-2030. („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13),
- Prostorni plan općine Kladanj za period 2014-2034. godine („Službeni glasnik općine Kladanj“, broj: 2/18),
- Ažurne geodetske podloge dobivene od strane Federalne geodetske uprave FBiH,
- Geodetski snimak terena, septembar 2020. godine,
- Orto-foto snimci iz 2018. godine,
- Katastarski podaci o vlasništvu dobiveni od strane Federalne geodetske uprave FBiH i potvrđeni od strane iste,
- Smjernice dobivene u okviru Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana i Projektnog zadatka za izradu detaljnih planskih dokumenata (Aneks 9).

Dodatno, Regulacioni plan je bilo potrebno uskladiti sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom, koja je navedena u uvodnom dijelu poglavlja Priprema i proces izrade Regulacionog plana.



PRILOG 1- GEODETSKE PODLOGE I ORFOTOTO PODLOGE

C. MOTIVI I CILJEVI IZRADE PLANA

Motivi i ciljevi izrade Regulacionog plana izneseni su u Projektnom zadatku za izradu Regulacionog plana.³

Lokalitet Muška voda sa svojim postojećim i planiranim sadržajima treba da predstavlja prioritarnu lokaciju za razvoj turizma u središnjem dijelu obuhvata Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010. do 2030. godine. Regulacioni plan obuhvata područje površine cca 31,69 ha, koje se nalazi u jugozapadnom dijelu prostora Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, označen kao lokalitet Muška voda, na teritoriji općine Kladanj.

Planiran kao centar za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni, naučno-obrazovni turizam, s obzirom da posjeduje prostorne uslove za planski definisano širenje i izgradnju, pod uslovom poštovanja zaštite prirode i infrastrukturnog opremanja, te je potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj centra u budućem periodu. Umrežavanjem u smislu funkcionalne i teritorijalne povezanosti sa centrom na lokalitetu Zlača i Brateljevićima, ali i sa okolnim naseljima, stvaraju se mogućnosti za uključivanje Zaštićenog pejzaža na dešavanja na savremenom turističkom tržištu, ali i uslovi za razvoj okolnih naselja. Naglasak se stavlja na neophodnost drumskog povezivanja, ali treba potencirati i razvijati umrežavanje žičarama, kao i sistemom pješačkih, izletničkih, biciklističkih staza i dr.

Dakle, motivi za izradu regulacionih planova su intenzivnije opremanje društvenom, turističkom i rekreativnom infrastrukturom, koje će osigurati uslove za razvoj turizma, kao primarne djelatnosti, urbanog uređenja prostora, postojećih i planiranih sadržaja, koji treba da predstavljaju okosnicu razvoja turizma na sjevernom i središnjem dijelu obuhvata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, kao centri za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, a u skladu sa ograničenjima i dozvoljenim aktivnostima propisanim za zone zaštite.

³ Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana

Osnovni cilj izrade regulacionih planova je detaljno regulisanje korištenja zemljišta, izgradnje i uređenja prostora predmetnih lokaliteta, gdje je uređenje od bitnog značaja za šire okruženje, zasnovano na maksimalnoj zaštiti prirodnih i kulturno-historijskih vrijednosti.

Okvirno definisani osnovni ciljevi izrade regulacionih planova, koji trebaju biti razrađeni kroz izradu istih su:

- Utvrđivanje i definisanje uslova korištenja prostora, kao i urbanističko-tehničkih uslova za postojeće i planirane sadržaje u skladu sa utvrđenim ograničenjima i mjerama zaštite,
- Osiguranje implementacije osnovnih ciljeva iz Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. godine,
- Racionalno korištenje postojećeg građevinskog fonda i poboljšanje njegovog kvaliteta,
- Unaprjeđenje postojeće i izgradnja stambene vikend zone za Regulacioni plan lokaliteta Muška voda,
- Osiguranje raznovrsne strukture smještaja sa pratećim sadržajima i sportsko-rekreativnim sadržajima,
- Dovođenje postojećih smještajnih kapaciteta u funkciju savremenih turističkih zahtjeva,
- Stvaranje kvalitetnih ambijenata građevinskih cjelina (komunalnim opremanjem, saobraćajnom, elektroenergetskom i telekomunikacionom infrastrukturom i poštovanjem autohtone arhitekture objekata koji trebaju biti u saglasnosti sa prirodnim okruženjem).

Usmjerenja za izradu detaljnih planskih dokumenata su:

- Detaljni planski dokumenti se rade u skladu sa zakonskom osnovom, na geodetskim poglodama u MJ 1:5000, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja na ažurnim geodetskim podlogama, u vektorskom (GIS) obliku, u državnom koordinatnom sistemu. Geodetski snimak za regulacioni plan uraditi u razmjeri 1:1000.
- Uz geodetske podloge, potrebno je osigurati podatke o posjednovnom stanju i ažuriranom katastru komunalne infrastrukture,
- Izvršiti istražne radove u funkciji elaborata o inženjersko-geološkim i hidrološkim osobinama terena sa potrebnim brojem bušotina,
- Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda,
- Potrebno je uvažavati postojeću parcelaciju i posjedovno-vlasničke odnose, kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora.⁴

a) SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Odlukom o pristupanju utvrđene su smjernice za izradu Regulacionog plana, koje predstavljaju osnovu analitičko-konceptualnog procesa kojem se prostor podvrgava, te u konačnici, i ciljeve koje planersko-razvojna intervencija u prostoru treba postići.

1. Priprema i izrada Regulacionog plana radit će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) - u daljem tekstu: Zakon, te u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07, 83/10) - u daljem tekstu: Uredba,
2. Regulacionim planom se detaljno razrađuju uslovi za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, posebno u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i

⁴ Projektni zadatak za izradu detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Aneks 9, str. 7

- način priključivanja na komunalnu infrastrukturu, te određuju mjere zaštite okoline, prirodnih, pejzažnih, kulturno-historijskih i drugih vrijednosti propisanih Zakonom,
3. Regulacionim planom posebno se utvrđuju: lokacijski uslovi koji definišu namjenu, položaj i funkciju, veličinu i oblikovanje građevina, zatim detaljna namjena površina, gustina naseljenosti i koeficijent izgrađenosti, nivelacioni podaci, regulacione i građevinske linije, uređenje slobodnih površina, urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje, građenje i druge zahvate u prostoru, oblik i dimenzije građevinskih parcela, odnosno, plan parcelacije, podaci o vlasničkom statusu zemljišta, uslovi uređenja građevinskog zemljišta, način opremanja zemljišta saobraćajnom, komunalnom, energetsom i drugom infrastrukturom sa uslovima i obavezama priključenja na istu, te drugi elementi od značaja za predmetno područje,
 4. Regulacioni plan se radi na aktuelnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:1000, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja u vektorskom obliku,
 5. Prostornim planom na lokalitetu Muška voda utvrđene su sljedeće namjene korištenja prostora:
 - Stanovanje – vikend zone na površini cca 7,69 ha, oznaka V1 i V2 na grafičkom prilogu,
 - Društvena infrastruktura, turizam i ugostiteljstvo, površine cca 12,43 ha, oznaka D1 i T1 na grafičkom prilogu,
 - Sport i rekreacija, površine cca 11,87 ha, oznaka R1 na grafičkom prilogu,
 - Vodene površine,
 - Saobraćajne površine,
 - Šumske površine,
 6. Lokalitet Muška voda planiran je i kao centar za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, te je potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj centra u planskom periodu,
 7. Za sve namjene utvrđene na predmetnom lokalitetu, obavezno je poštivanje svih okvirnih i detaljnih smjernica datih Prostornim planom,
 8. Dio okvirnih i detaljnih smjernica za planiranje izgradnju i uređenje prostora po označenim namjenama korištenja zemljišta su:

Stanovanje – vikend zone, oznake V1 i V2

- Nove stambene vikend objekte planirati u okviru utvrđene zone građevinskog zemljišta sa namjenom stanovanja – vikend zone,
- U obuhvatu prethodno navedene zone moguće je formirati sadržaje sa namjenama iz sektora poslovanja, zanatstva, turizma, uslužnih djelatnosti i sl., koji treba da su u skladu sa principima organizacije i uređenja prostora, opštim i minimalnim uslovima propisanim za svaku vrstu objekata, kao i uslovima za kategoriju objekata utvrđenim važećim pravilnicima, a sve u skladu sa principima zaštite prirode i životne sredine,

Društvena infrastruktura, turizam i ugostiteljstvo – oznake D1 i T1

- U okviru društvene infrastrukture mogu se predvidjeti sljedeći sadržaji: turistički info-pultovi, prodavnice i prostori za izlaganje rukotvorina lokalnog tradicionalnog zanatstva, suvenirnice, radionice u kojima će se vršiti prezentacija i obuka u tradicionalnim zanatima, ugostiteljski sadržaji sa ponudom jela tradicionalne kuhinje i sl.,
- Moguće je planirati sadržaje u vidu otvorenih bina ili amfiteatra namijenjenih okupljanju većeg broja posjetilaca u svrhu prezentacija lokalnih dostignuća, održavanja kulturnih priredbi, koncerata, festivala, predavanja i sl., kao i izgradnju objekata manje pošte, ambulante, banke i sl.,

- Planirati dogradnju, modernizaciju i rekonstrukciju postojećeg hotela Muška voda za potrebe omladinskog hostela, na način da se povećaju postojeći smještajni kapaciteti,
- Planirati individualne ili dvojne smještajne jedinice tipa bungalova kapaciteta 4-8 posjetilaca, jugozapadno od hotela Muška voda, u produžetku postojećih bungalova,
- Planirati izgradnju hotela kapaciteta 200 ležaja, više kateogrije (4 ili 5 zvjezdica) u skladu sa definisanim normama i pravilnicima, na lokaciji južno od hotela Muška voda,
- U okviru hotela ili kao izdvojen objekat planirati izgradnju manje sportske dvorane (hale za košarku i male sportove, bazen, trim sale, fitnes sale, teretane i dr.),
- U slučaju da se dvorana izvodi kao zaseban objekat, neophodno je naročitu pažnju posvetiti skladnom uklapanju objekta u prirodno okruženje, uz upotrebu adekvatnih materijala, kao i poštovanje principa energetske efikasnosti,

Sport i rekreacija – oznaka R1

- Planirati otvorene sportske i rekreativne površine namijenjene stacionarnim i izletničkim posjetiocima u vidu sportskih terena za fudbal (glavni i pomoćni tereni, tereni za trening), tereni za tenis, odbojku, rukomet, košarku i sl.,
 - Planirati zatvorene sportske terene (opisano u prethodnom pasusu), u sklopu turističkih objekata – hotela ili kao izdvojen objekat, u skladu sa definisanom kategorizacijom i normama propisanim važećim pravilnicima,
 - Planirati rekreativne sadržaje u vidu staza za pješaćenje, trčanje, biciklizam i sl.,
 - Predvidjeti rekonstrukciju i modernizaciju postojećeg „Dječijeg skijališta“ i ski-lifta,
 - Lokalitete predviđene za uređenje skijališta utvrditi na osnovu analize terenskih i klimatskih mogućnosti, uz obavezno usklađivanje sa režimima zaštite,
 - Rekreativne prostorne potrebno je skladno uklopiti u postojeću konfiguraciju terena, sa što manjim intervencijama u smislu sječe drveća, nasipanja i zasijecanja terena i sl.,
9. Rješenje saobraćajne infrastrukture predmetnog lokaliteta dati na nivou idejnog rješenja,
 10. Intervencije na rekonstrukciji i izgradnji saobraćajne mreže i mreže tehnoloških puteva⁵ planirati u skladu sa zakonskom regulativom i važećim standardima za građenje cesta u specifičnim područjima,
 11. Planirati dovoljan broj parking mjesta u skladu sa normativima u zavisnosti od planiranih namjena objekata i površina,
 12. Sve ostale površine za parkiranje obavezno rješavati u okviru pripadajućih parcela,
 13. Sistem vodosnabdijevanja cijelog prostora dati na nivou idejnog rješenja,
 14. Planirati rekonstrukciju i dogradnju, odnosno, izgradnju novih sistema vodosnabdijevanja sa ciljem stalne i kvalitetne opskrbe svih korisnika prostora dovoljnom količinom vode,
 15. Rekonstrukciju i dogradnju postojeće vodovodne mreže i izgradnju novog sistema za vodosnabdijevanje planirati u skladu sa važećim zakonskim propisima i uslovima nadležnih organizacija,
 16. Sistem odvodnje otpadnih voda sa cijelog prostora dati na nivou idejnog rješenja,
 17. U cilju smanjenja zagađenja koje se unosi u površinske vode, odnosno, poboljšanja i očuvanja kvaliteta površinskih voda, otpadne i upotrijebljene vode sa cijelog prostora prikupiti i odvesti do krajnjeg recipijenta, centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sistemom vodonepropusnih kolektora u skladu sa zakonskim propisima,
 18. Precizno definisati trase glavnih kanalizacionih kolektora za prikupljanje i odvodnju svih otpadnih voda do uređaja za prečišćavanje,

⁵ Izgradnja mreže tehnoloških puteva naknadno uvrštena u ciljeve, kroz intervenciju JP Šume TK

19. Planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove mreže za stalno i kvalitetno snabdijevanje svih korisnika prostora električnom energijom u skladu sa zakonskim propisima,
20. Poziciju distributivne STS trafostanice planirati na građevinskom zemljištu sa namjenom društvene infrastrukture, turizma i ugostiteljstva (D1, T1), a definisati u skladu sa centrima potrošnje električne energije, pri čemu treba voditi računa da bude omoćen lak pristup za održavanje i priključak potrošača,
21. Trafostanica mora biti uklopljena u postojeći prirodno-ekološki ambijent, kroz svoju arhitektonsku formu i primjenu konstruktivnih i oblikovnih elemenata, kao i uređenje vanjskog prostora,
22. Planirati povećanje fizičkih kapaciteta telekomunikacione infrastrukture (povećanje broja priključaka fiksne mreže, mobilne telefonije, internet korisnika, priključaka na CaTV i priključaka digitalne TV mreže),
23. Planirani telekomunikacioni sadržaji ne smiju ugroziti osnovnu namjenu prostora i u tom smislu moraju biti uklopljeni u postojeći prirodno-ekološki ambijent,
24. Planiranje i postavljanje protivpožarnog punkta i mjesta za uzimanje vode za gašenje požara.⁶

II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

A. PRIRODNI USLOVI

Obuhvat Regulacionog plana nalazi se unutar Zaštićenog pejzaža Konjuh, dijela istoimene planine u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona.

Regulacionim planom se posmatra i planira područje od P= 31,68 ha, odnosno, 0,36 % ukupne površine zaštićenog pejzaža (P=8645,34 ha).

Generalno govoreći, geoprometni položaj lokaliteta, unatoč činjenici da je relativno udaljen od glavnog putnog pravca i da je stanje postojeće saobraćajnice djelomično nezadovoljavajuće, ide u prilog povezanosti obuhvata Regulacionog plana sa svojim širim i užim okruženjem, posebno ako se uzme u obzir da se radi o zaštićenom području, u kojem je prisustvo kolskog saobraćaja podređeno drugim vidovima komunikacije i kretanja posjetilaca.

Područje posmatranja dinamično se razvija u reljefnom pogledu, kao i pogledu nagiba i ekspozicija terena. Prostor karakterišu dvije snažne formacije: padinski dio na jugu i sjeveru, te dolinski, riječni dio koji zauzima veći dio obuhvata Regulacionog plana.

Područje je hidrološki dinamično, ispresijecano brojnim povremenim i dva stalna vodotoka: rijekama Drinjačom i Srebrenicom, od kojih je dominantnija Drinjača, koja obrazuje istoimeni sliv unutar Zaštićenog pejzaža Konjuh. Rijeka Srebrenica se u jugoistočnom dijelu obuhvata Regulacionog plana ulijeva u rijeku Drinjaču.

Geološka građa terena je, unatoč relativno malom području posmatranja, vrlo dinamična. Cjelokupno područje, u genetskom smislu, pripada ofiolitskoj zoni sa razvijenim planinskim reljefom, koji je ispresijecan površinskim tokovima. Oštre reljefne forme uslovile su dosta brzo oticanje sa sliva, što za posljedicu ima intenzivnu eroziju u horizontalnom i vertikalnom smislu.⁷

Područje pripada VII seizmičkoj zoni, a središnjim dijelom prolazi pretpostavljeni seizmički rasjed. Teren je najvećim dijelom stabilan ili uslovno stabilan za gradnju.

⁶ Stavka naknadno uvrštena u ciljeve, kroz intervenciju JP Šume TK

⁷ Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, str. 32

Unutar granica posmatranja izdvojena su automorfna i hidromorfna zemljišta u korist automorfnih tala od 80%, što je posljedica litoloških, hidroloških i klimatskih karakteristika.

Umjereno kontinentalna ili srednjeevropska klima dominira cijelim zaštićenim pejzažem. Ljetni period je pod uticajem Azorskog anticiklona, koji donosi stabilno i suho vrijeme, sa povremenim, slabim kišnim periodima. Zime su pod uticajem ciklona sa Atlantika i Sredozemlja, što uslovljava oblačno vrijeme i padavine, kao i zimskog Sibirskog anticiklonalnog polja, koji donosi niske temperature i sušna razdoblja.

Klima ovog lokaliteta je tipična kontinentalna sa povremenim karakteristikama klime planinskog područja, a naročito u višim predjelima planine Konjuh.⁸

Od 2019. godine u Kladnju postoji meteorološka stanica, na kojoj se prikupljaju podaci o klimatskim i vremenskim uslovima, međutim, obzirom da ne postoji klimatološki niz koji se može posmatrati za ovo područje, nije moguće govoriti o detaljnim klimatskim karakteristikama.

Prema Koppen Geigerovoj karti klime, područje Zaštićenog pejzaža, kao i mnogo šire područje, nalazi se u Cfb pojasu, odnosno, umjereno tople i vlažne klime s toplim ljetom. Ovaj pojas se naziva i klima bukve, a najveći dio krajeva s ovom klimom nalazi se pod uticajem ciklona koji dolaze s okeana i kreću se prema istoku, tako da je raspodjela padavina u prostoru i vremenu najviše ovisna upravo o ovim faktorima. Obalni pojasevi ove klime imaju najviše padavine u zimskom dijelu godine, a u unutrašnjosti, padavine su izraženije u toplom dijelu godine.⁹

B. STVORENI USLOVI

1. STANOVNIŠTVO I SISTEM NASELJA

Obuhvat Regulacionog plana ulazi u sastav naseljenog mjesta Pauč, koje prema Popisu stanovništva 2013. godine ima 231 stanovnika, te gustinu naseljenosti od 6,8 st/km². Stalnih stanovnika unutar promatranog obuhvata nema, obzirom da se radi o prostoru u kojem nema objekata za stanovanje, osim objekata za vikend objekata i turističko-ugostiteljskih objekata, koji su povremenog karaktera stanovanja.

Mali broj stanovnika, neizgrađenost područja, disperznost objekata za povremeno stanovanje, idu u prilog očuvanju prirodnih vrijednosti zaštićenog područja, ali obzirom da je dio planine Konjuh proglašen zaštićenim pejzažem V kategorije, to se u planskom periodu očekuje usaglašavanje i harmonizacija čovjekovog prisustva i djelovanja u tom području, odnosno, antropogeni faktor se ne isključuje iz planske jednačine.

Broj posjetilaca, s druge strane, koji je relevantan ulazni faktor za dimenzionisanje potrebnih sadržaja, ali i primarno ograničavanje njihovog broja, u cilju zaštite prirode, nije poznat. U sklopu Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ ne vrši se sistemsko prikupljanje podataka o broju dnevnih, mjesečnih ili godišnjih posjeta, osim što se narativno za određene lokalitete i datume u godini (primjerice Kišna dova u Djevojačkoj pećini), daju subjektivne procjene o broju posjetilaca (prema Prostornom planu, okuplja se do 50 000 vjernika). Ipak, one ne mogu sa sigurnošću biti uzete u razmatranje, ali niti postati referentna tačka kada je riječ o dimenzionisanju prostornih kapaciteta, obzirom da predstavljaju anomaliju, a ne pravilo u prisustvu posjetilaca.

⁸ Opis klime za mikrolokalitet

⁹https://hr.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6ppenova_klasifikacija_klime#Cf_%E2%80%93_Umjereno_tople_vla%C5%BEne_klime

2. VLASNIČKA STRUKTURA

U narednoj tabeli dat je pregled vlasništva nad parcelama:

Vlasništvo	Površina (ha)	Učešće u ukupnoj površini (%)
Državna svojina	20,34	64,48
Suvlasništvo – građani i društveno	3,6	11,29
Vlasništvo fizičkih i pravnih lica	7,65	24,23

TABELA 1 - VLASNIČKA STRUKTURA; IZVOR: FEDERALNA GEODETSKA UPRAVA, INTERPRETACIJA NOSIOCA IZRADE

3. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Unutar obuhvata Regulacionog plana prisutne su sljedeće strukture:

- Hotel Muška voda (1 objekat),
- Bungalovi u sklopu hotela (3 objekta),
- Pomoćni objekti u službi hotela (1 objekat),
- Pomoćni objekti druge namjene (2 objekta),
- Vikend objekti (5 objekata),
- Lovačka kuća (1 objekat),
- Igralište (1 poligon).

Hotel Muška voda nalazi se u južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, na zaravni u blizini ušća rijeke Srebrenice u rijeku Drinjaču, neposredno uz saobraćajnicu koja vodi od Kladnja do lokaliteta hotela i dalje prema Rasadniku izvan obuhvata Regulacionog plana.

Hotel se sastoji iz glavnog kompleksa i pomoćnog objekta, spratnosti je dijelom P+1+Ptk, dijelom P+2+Ptk, razlomljene forme, sa pristupnim platoom ispred objekta, koji je djelomično uređen, a najvećim dijelom je travnata površina. S desne strane pritupne saobraćajnice, nalazi se zapušteno igralište.

Osim objekta hotela, na lokalitetu su utvrđeni vikend objekti, manjih gabarita i spratnosti maksimalno P+Ptk, koji su disperzno raspoređeni unutar lokacije, od kojih se tri nalaze u južnom dijelu obuhvata, u širem području hotela, a dva su smještena u sjevernom dijelu obuhvata.

Jugoistočni dio obuhvata je djelomično uređen kao igralište, površine P=4 595 m², ali se radi o prirodno zatravnjenoj površini, koja se djelomično održava košenjem, ali bez ikakvog značajnijeg uređenja ili sportske opreme.

Sumarno, prostor obuhvata Regulacionog plana je najvećim dijelom neizgrađeno područje, koje sadržava ostatke nekadašnje sportske i ugostiteljsko-turističke infrastrukture, sa nekolicinom objekata povremenog stanovanja u privatnom vlasništvu. Ovo je i područje dobro očuvanih prirodnih vrijednosti, šuma i livada, koje se pravilnim pozicioniranjem i dimenzioniranjem sadržaja koji ne narušavaju njihove kapacitete, pretvaraju u prateće komponente izgrađenog prostora, sa kojim će tvoriti neodvojivu cjelinu.

4. NAMJENA POVRŠINA

Postojeća namjena površina utvrđena je prema ažurnim geodetskim podlogama, koje su potvrđene od strane Federalne geodetske uprave, te je predstavljena u sljedećoj tabeli:

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Dvorište i zemljište uz zgradu	3,00	9,48
Livada	2,49	7,87

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Neplodno zemljište	0,9	2,86
Oranica/njiva	1,28	4,05
Putevi	1,93	6,11
Rijeka	1,35	4,28
Šuma	20,55	64,88
Zemljište pod zgradama	0,15	0,47
Ukupno:	31,68	100

TABELA 2- NAMJENA POVRŠINA; IZVOR: FGU

Evidentno je da je većina područja šumsko zemljište, a slijede ga u značajno manjoj mjeri dvorišta i zemljišta uz zgrade. Najmanju površinu zauzimaju sami objekti, odnosno, zemljište pod zgradama.

Obilazak terena i snimak postojećeg stanja, kroz opservaciju i analizu drugih podloga, kao što su ortofoto snimci i geodetsko snimanje terena *in situ*, utvrdili su postojeću namjenu površina, koja se u određenoj mjeri razlikuje od namjene površina koja je izvedena iz podloga FGU.

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Izgrađeno zemljište (uključuje i igrališta)	0,76	2,41
Saobraćajnice	1,51	4,76
Šumsko zemljište i zelene površine	28,24	89,14
Vodotoci i vodne površine	1,17	3,69
Ukupno:	31,68	100

TABELA 3 - NAMJENA POVRŠINA PREMA PPOZP KONJUH; IZVOR: PPOZP KONJUH

Zelene uređene površine gotovo da i nisu prisutne unutar obuhvata Regulacionog plana, ukoliko se izuzme slabo održavan travnjak oko hotela, te zelenilo privatnih parcela, koje predstavlja zelenilo ograničenog načina korištenja, jer nije dostupno posjetiocima.

Rekreativne površine se vežu uz hotelski kompleks, te imaju vrlo slične osobine kao i zelene površine oko njega – slabo su održavane i uređivane, a trenutno korištenje je, suštinski, nepostojeće.

S lijeve strane rijeke Drinjače postoji velika površina igrališta (kao takvo je označeno u geodetskom elaboratu i snimku terena), koje je, kako je već napomenuto, slabo održavano i nema pratećih elemenata rekreativne površine u vidu tribina, sportskih rekvizita odgovarajuće kvalitete itd.

Slobodne površine, ukoliko se kao takve imaju smatrati uređeni prostori ispred objekata kojim je omogućen javni pristup, također su nepostojeće, te se svode na pristupnu saobraćajnicu do hotela, koja se u prilaznom dijelu širi u nedefinisan prostor, koji trenutno služi kao plato za teretna vozila gradilišne zone oko hotela.

Prema trenutnom načinu korištenja, radi se o više od 90% neizgrađenoj površini, a prostor je primarno zadržao svoje prirodne karakteristike, oslonjene na šumske, vodene i livadske strukture, koje u planskom periodu treba u što većoj mjeri zadržati i inkorporirati u koncepte korištenja i izgradnje prostora.

5. PROSTORNI POKAZATELJI I URBANISTIČKI PARAMETRI

Analitičkim procesom i uvidom u stanje objekata na terenu, uočava se da brojnost i gustina izgrađenosti prostora objektima je, zapravo, zanemariva. Sveukupan broj objekata je 13, procijenjeni BGP =4 784 m²,

tlocrtna površina objekata je $P_{tl} = 3\,038 \text{ m}^2$, čime se dobiva koeficijent izgrađenosti od $K_i = 0,015$, a procenat izgrađenosti je $P_i = 0,96 \%$.

- Hotel Muška voda (1 objekat),
- Bungalovi u sklopu hotela (3 objekta),
- Pomoćni objekti u službi hotela (1 objekat),
- Pomoćni objekti druge namjene (2 objekta),
- Vikend objekti (5 objekata),
- Lovačka kuća (1 objekat),
- Igralište (1 poligon).

Ukupna površina predmetnog obuhvata	31,68 ha
• Broj objekata	13
▪ Povremeno stanovanje (vikend objekti)	5
▪ Hoteli	1
▪ Turistički objekti (bungalovi)	3
▪ Pomoćni objekti	3
▪ Ugostiteljsko-turistički objekti (lovačka kuća)	1
• Ukupna BGP objekata	4.784 m²
• Ukupna tlocrtna površina objekata	3.038 m²
• Prosječna spratnost objekata	P+1
• Koeficijent izgrađenosti	Ki = 0,015

$$K_i = \frac{BGP}{P_u} = \frac{0,478}{31,68} = 0,015$$

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| • Procenat izgrađenosti | Pi = 0,95 % |
|--------------------------------|--------------------|

$$P_i = \frac{P_{tl}}{P_u} \times 100 = \frac{0,303}{31,68} = 0,95 \%$$

• Broj stanovnika	/	- stanovnika
Gustina naseljenosti	/	- st/ha

C. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita okoline se prevashodno odnosi na zaštitu područja koja su „namijenjena urbanizaciji, industriji, saobraćaju, poljoprivredi i za druge ljudske aktivnosti“, te se razlikuje od zaštite prirode, koja se odnosi na „zaštitu područja posebne vrijednosti u kojima je ograničeno unošenje promjena u prirodne sadržaje“¹⁰.

U ovom slučaju, obzirom da se radi o području u kojem se očekuje izgradnja struktura i sadržaja, koji moraju pronaći zajedničku notu i funkciju korištenja i očuvanja, zaštita okoline – životne sredine i zaštita prirode, se posmatraju kao integralan sistem.

Mjere zaštite koje su utvrđene Prostornim planom u 3. zaštitnoj zoni (Zona C):

- Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom,

¹⁰ Prostorni plan posebnog obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, str. 102

- Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom,
- Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone.

Dozvoljene aktivnosti u Zoni C su:

- Izgradnja edukacionih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreacionih objekata za ljetnji i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom,
- Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja,
- Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo),
- Razvoj male privrede i kućnih radinosti,
- Izgradnja stambenih naselja za domicilno stanovništvo,
- Izgradnja objekta za flaširanje prirodne mineralne vode "Muška voda",
- Izgradnja vikend objekata,
- Izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture,
- Izgradnja infrastrukturnih objekata u skladu sa namjenom ovog prostora."¹¹

Prostornim planom se definišu i konkretni koraci zaštite okoline, odnosno, zaštite zraka, voda, zemljišta, te upravljanje otpadom, za planski period, a koji će biti inkorporirani u konceptualno rješenje ovog dokumenta.

D. ZAŠTIĆENO PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE

Brojnost lokaliteta i cjelina koje imaju kulturno-historijske i prirodne vrijednosti u neposrednom i širem okruženju lokaliteta je velika. Iako unutar samog prostora Regulacionog plana nema evidentiranih dobara ovog tipa, neodvojivost prostora od svoje okoline i onog što ona pruža u sadržajnom i smislu identiteta cijelog Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ je neosporna.

Analiziran je obuhvat Regulacionog plana u radijusu od 5 km, što se može smatrati lako dostupnom udaljenošću prosječnog posjetioca/hodača, pri čemu je evidentirano sljedeće:

- 34 turistička lokaliteta,
- 27 lokaliteta rijetkih, starih i historijskih značajnih stabala,
- 17 prirodnih predjela,
- 55 kulturno-historijskih spomenika,
- 1 zaštićeni pejzaž.

Brojnost ovih elemenata u širem prostoru je još i veća, te čini nevjerovatan potencijal za razvoj vrlo različitih oblika turizma, edukacije, naučno-istraživačkog rada, očuvanja nasljeđa itd.

U sljedećoj tabeli se daje kumulativni pregled kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa u gravitacionom području obuhvata Regulacionog plana.

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Izvorište Muška voda Botaničke vrijednosti (6 lokaliteta) Izletišta Paučko jezero Izletišta Velika Zlača

¹¹ Vidi poglavlje II. Projekcija prostornog razvoja

Vrsta	Naziv
	Izletište Zobik Izvorište Voda Kurnjača Izvorište Muška voda Hotel Muška voda Kamena lopta Kameni luk Kanjon i vodopadi Skakavac Kote Zelenboj Krabanjski krš Lokalitet Gradac Lovačka kuća Neistraženi lokalitet Čaršija Nekropola stećaka Zelenika Pećina Bebrova Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina) Pećina Studešnica Predio Karaula Rimska kaldrma Spomen obilježje u Koritima Vila Zlača Vodenica Selimbašića Vodopad Velika Zlača Vodozahvat Vrelo Krabanja Dovište na Konjuhu
Rijetka, stara i historijski značajna stabla	6 lokacija stabala bijelog jasena 1 lokacija stabala bukve 4 lokacije stabala crnog bora 2 lokacije stabala divlje kruške 1 lokacija stabala gorskog brijesta 4 lokacije stabala gorskog javora 3 lokacije stabala jele obične 3 lokacije stabala lipe kasne 2 lokacije stabala smrče 1 lokacija stabala tise
Prirodni predjeli	Izletište Velika Zlača Izletište Bebrova Izvorište voda Kurnjača Vrelo Krabanje Kanjoj i vodopadi potoka Skakavac Kanjon Ujca Krabanjski krš Kamena lopta Kameni luk Pećina Studešnica Vodopad Velika Zlača Izletište Zobik Kota Zelenboj Predio Karaula Muška voda Paučko jezero

Vrsta	Naziv
	Pećina Bebrova Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina)
Kulturno-historijski spomenici	2 gradine iz prahistorijskog perioda 1 pećina sa pečinskim crtežima iz prahistorijskog perioda 30 nekropola stećaka i gradina iz srednjevjekovnog perioda 6 turbeta, 1 sakralni objekat i 5 vodenica iz osmanskog perioda 5 objekata iz austrougarskog perioda 5 spomenika NOB-a 2 rimske kaldrme (neutvrđeno datiranje, istražne radnje u toku)

TABELA 4 - PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE I POTENCIJALI

E. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJ

Saobraćajni sistem unutar obuhvata Regulacionog plana se oslanja na dvije lokalne saobraćajnice:

Saobraćajni sistem unutar obuhvata Regulacionog plana se oslanja na mrežu saobraćajnica primarne i sekundarne mreže puteva. U primarnu mrežu ulaze saobraćajnice:

- Lokalna saobraćajnica Žedno brdo - Miljevica rudnik (l=2128 m)
- Lokalna saobraćajnica Žedno brdo - Kruškovića (l=401 m)

U sekundarnu mrežu ulaze:

- Šumski kamionski putevi
- Tehnološki šumski putevi za požar i izvoz drvne mase iz sanitarne sječe

Saobraćajnica Žedno brdo – Miljevica rudnik prati pravac pružanja obuhvata Regulacionog plana u smjeru sjever-jug i dijeli prostor na dva dijela, dok se saobraćajnica Žedno brdo - Kruškovića uključuje na prethodnu saobraćajnicu na krajnjem jugu obuhvata Regulacionog plana i odlazi dalje na zapad.

Izvan obuhvata Regulacionog plana, dominantna saobraćajnica Žedno brdo – Miljevica rudnik se uključuje na regionalnu saobraćajnicu Žedno brdo – Kladanj, a koja dalje se u Kladnju uključuje na magistralnu saobraćajnicu M 18 (Kladanj-Tuzla).

Stanje saobraćajnica unutar lokaliteta posmatranja je nezadovoljavajuće sa aspekta tehničkih i upotrebničkih osobina, obzirom da se radi o makadamskim saobraćajnicama, nerijetko geometrije koja ne zadovoljava potrebe za dvosmjerni saobraćaj. Takva zapažanja donosi i plan višeg reda, koji ukazuje da su „skoro sve ceste sa tucaničkim kolovozima (...), trasirane u teškom planinskom terenu, uglavnom duž korita vodotoka sa brojnim mostovima i propustima“, ali i podcrtava da je nepovezanost sjevernog i južnog dijela Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ dodatna otežavajuća okolnost za dostupnost područja, pa samim tim i lokaliteta Muške vode.

Stacionarni saobraćaj se veže uz prostor hotela Muška voda, a javnih parking površina za posjetioce područja, u ovom trenutku na lokalitetu nema.

Poseban vid putnih komunikacija predstavljaju trase šumskih kamionskih puteva, kao i traktorskih puteva za transport šumskih sortimenata. Lokacije ovih trasa, kao i međustovarišta šumskih sortimenata su dostavljene od strane JP Šume TK d.d. Kladanj, te su ucrtane na grafičke podloge postojećeg stanja. Važnost ovih komunikacija se ogleda i u protupožarnoj zaštiti područja.

2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Regulacionog plana ne postoji izgrađen sistem vodosnabdijevanja, niti odvođenja otpadnih voda.

3. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U pravcu pružanja osnovne saobraćajne osovine (sjever-jug), pruža se postojeći dalekovod napona 10 kV, a u sklopu parcele hotela Muška voda nalazi se STS 10 kV.

Drugih vidova infrastrukturne opremljenosti, u vidu telekomunikacionih ili termoenergetskih sistema, na posmatranom području nema.

F. ANALIZA I OCJENA STANJA

Analitičkim procesom utvrđeno je da prostorni obuhvat Regulacionog plana ima geoprometnu, reljefnu, hipsometrijsku, hidrografsku i vegetacijsku raznolikost na relativno malom području (cca 32 ha), ali i svojevrsnu autonomiju, obzirom da se radi o području koje je unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ izdvojeno i već djelomično opremljeno, u svrhu prihvata posjetilaca i njihovog boravka.

Prisustvo dvije hipsometrijski suprotstavljene cjeline – aluvijuma dvije rijeke i obronaka koji omeđuju dolinski dio, tvori dinamičnu pejzažnu sliku prostora. Prostor obiluje šumskim bogatstvom, livadama, raznolikom vegetacijom, koji se izmjenjuju unutar pejzaža, na osnovu geoloških i pedoloških kretanja.

Provedene prostorne analize obuhvata Regulacionog plana posmatranja ukazuju na neodvojivost ove cjeline od ostatka svog okruženja, odnosno, neosporan integritet Zaštićenog pejzaža „Konjuh“. Izdvajanje bilo kojeg njegovog dijela u cilju formiranja zasebnog sloja, značio bi potpuno razilaženje sa prirodnim i stvorenim vrijednostima područja, ali i konceptualnim mogućnostima razvoja, što bi za posljedicu imalo narušavanje osjetljivih kohezionih veza unutar pejzaža.

Prethodno se posebno ogleda u činjenici da u samom obuhvatu Regulacionog plana nema utvrđenih zaštićenih kulturno-historijskih spomenika i prirodnog naslijeđa koje je pod zaštitom, ali njihova neposredna blizina u radijusu od 5 km, ali i brojnost (> 150 kulturno-historijskih i prirodnih vrijednosti), ukazuje na bogatstvo i međusobnu zavisnost svih elemenata prostora Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Regulacioni plan ulazi u zonu u kojoj se potiče formiranje sadržaja i struktura, ali ne smije se ni pod kojim uslovima zanemariti blizina drugih prostornih cjelina u kojim ne vladaju takve pretpostavke, odnosno, u kojem je nepovredivost prirodnih vrijednosti primat ili čak ograničenje u bilo kakvom korištenju istog od strane čovjeka.

Postojeća upotrebna vrijednost prostora ukazuje na više od 90% zemljišta koje je nenarušeno bilo kakvim antropogenim aktivnostima, ali s druge strane, prisustvo čovjeka je osjetno i vidljivo. Saobraćajnica koja se pruža cijelom dužinom obuhvata Regulacionog plana, fokusna tačka oko hotela Muška voda, koji se nalazi u dolinskom dijelu, pa je samim tim i više ekspozicionar i sagledljiv iz različitih tačaka prostora, ali i sporadični objekti povremenog stanovanja, ukazuju da se ulazi u područje u kojem čovjek pokušava, uz manje ili više uspjeha, ostvariti svoje prisustvo i izgraditi sebi svojstvene i potrebne gradivne elemente.

Opremljenost obuhvata Regulacionog plana potrebnom infrastrukturom nije dimenzionisana na postojeće kapacitete, posebno kada je riječ o komunalnoj opremljenosti. Naime, prostoru u potpunosti nedostaje

sistem za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda, vodosnabdijevanje nije sistemski riješeno, iako postoje brojna izvorišta u obuhvatu i njegovom gravitacionom području, a odvoz otpada je u potpunosti izostao.

Energetska infrastruktura je postojeća, ali za planski period nedovoljna, obzirom na očekivano povećanje sadržaja i struktura, te će se u tom pravcu trebati i dopunjavati, dok se telekomunikaciona infrastruktura nije niti uvodila u prostor.

Saobraćajni sistem se u potpunosti oslanja na lokalnu saobraćajnicu, koja nema svoj nastavak sjeverno od obuhvata Regulacionog plana, odnosno, ne ostvaruje se uvezanost lokacije sa ostalim dijelovima Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ na području Banovića i Živinica. Sama saobraćajnica je makadamska, na dijelovima uska i neopremljena geometrijskim elementima za dvosmjerni saobraćaj.

Ukoliko se želi dostići visok kvalitet očuvanja prostora, a u isto vrijeme postići održivo prisustvo čovjeka u njemu, potrebno je utvrditi prioritete u daljem razvojnom procesu. Također, potrebno je u planska rješenja inkorporirati vrijednosti koje su uočene u gravitacionom području Regulacionog plana, ponuditi različite scenarije kretanja posjetilaca, čije će prisustvo biti organizovano na način da doprinosi zaštiti prirodnih i stvorenih vrijednosti i potencijala, a ne njihovom neobnovljivom korištenju i eksploataciji.

Ne smije se upasti u planersku zamku i kapacitirati prostor samo na osnovu njegovih površinskih mogućnosti, opremiti ga pratećim infrastrukturnim elementima koji podnose maksimalno opterećenje i smatrati intervenciju uspješnom.

Naprotiv, ovaj planerski poduhvat se u najvećoj mjeri treba povezati sa narativnim i vizuelnim u prostoru, dok će sama struktura ostati u drugom planu i biti podređena sadržajnom.

Krenuvši od takve pretpostavke, prolazeći proces ispitivanja budućeg predloženog koncepta u javnom diskursu i stručnoj javnosti, planerska aktivnost će biti oplemenjena novim vrijednostima, koje nadilaze „gradivnost“, a uvode „taktilnost“ prostora kao osnovni osjet koji posjetilac i uživatelj treba da iskusi prilikom ulaska u njega.



SWOT ANALIZA

Muška voda

III. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

A. GENERALNA KONCEPCIJA RAZVOJA PODRUČJA

Koncepcija razvoja se od svog samog početka razvijala kao program sadržaja koji se unutar obuhvata Regulacionog plana mogu naći i koje treba posmatrati u punom kapacitetu: nezavisno o sezonskom karakteru i godišnjim dobima, odnosno, na način da postoji ravnomjerno opterećenje tokom cijele godine.

Program razvoja je uzeo u obzir i SWOT analizu, koja je pridruženi dio cjelokupnog elaborata i razumijevanja odnosa koji vladaju u prostoru. Sve navedeno pomoglo je definisati osnovu programa razvoja, a koji se daje kroz sljedeće stavke:

Program razvoja	
<ul style="list-style-type: none"> • Objedinjavanje potencijala prostora i stvorenih struktura na lokalitetu, • Formiranje tangirajućih cjelina sa srodnim i kompatibilnim sadržajima, • Kreiranje sadržaja koji podržavaju održivi razvoj područja, • Uspostavljanje sistema očuvanja prirodnih vrijednosti, kroz uravnoteženu raspodjelu planiranih aktivnosti i struktura, 	<ul style="list-style-type: none"> • Intervenisanje u prostoru kroz neinvazivne metode strukturalizacije, • Korištenje zajedničkih resursa, u cilju ekonomičnosti i zaštite prostora, • Jačanje turističkih i edukativnih sadržaja, kao dijela cjelosezonske ponude, • Valorizacija i inkorporacija potencijala izvan obuhvata posmatranja, • Praćenje Smjernica za razvoj područja.

Ono što se u konceptu uzelo u obzir i dalje razvijalo, jeste sezonska upotrebna vrijednost prostora, obzirom da se radi o području koje je vrlo različito percipirano u odnosu na godišnja doba.

Takav pristup će osigurati održivost svih planiranih sadržaja i intervencija, te smanjiti sezonsko opterećenje, ali i u isto vrijeme usmjeriti planersku aktivnost ka harmonizaciji i multifunkcionalnosti predloženih cjelina. Planersko opredjeljenje je da se samo na taj način mogu opravdati ekonomski, ekološki i prostorni zahvati i očekivanja od prostora koji se tretira.

Analizirajući konceptualne postavke plana višeg reda, uočava se da se mogućnost razvoja pruža kroz više cjelina, koje sadržajno i prostorno nude različite doživljaje. Ovaj planski dokument, u skladu sa hijerarhijom planiranja, oslanjat će se upravo na takvu podjelu, te će dalje razvijati plan organizacije, uređenja i korištenja prostora kroz formiranje tri osnovne funkcije: (1) turizam, ugostiteljstvo i društvena infrastruktura, (2) sport i rekreacija, (3) povremeno stanovanje.

Želeći prostor posmatrati integralno, ali u isto vrijeme posjetiocu ponuditi bogatstvo doživljaja i sadržaja, obuhvat Regulacionog plana se razlaže na tri velike funkcionalne i strukturalne cjeline, koje su međusobno povezane koridorima protoka, u skladu sa kapacitetima koje prostor posjeduje.

U svim tim cjelinama se pokušava pronaći način pomirenja dualnosti koja je potrebna u ovom prostoru: javnog i privatnog, otvorenog i zatvorenog, vidljivog i nevidljivog, odnosno, vratiti se na „taktilnost“, umjesto „gradivnosti“.

1. JUŽNI DIO OBUHVATA

Nižući se uz glavnu saobraćajnu osovину, koja se pruža u smjeru sjever-jug, stvaraju se prostori vlastitog identiteta i integriteta, koji čine novi potencijal unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Polazeći od juga, gdje saobraćajnica prateći tok rijeke Drinjače ulazi u područje intervencije te u samom svom početnom dijelu nailazi na već afirmisane prostore nekadašnjeg hotela Muška voda (koji je u fazi rekonstrukcije) koji zadržavaju svoju primarnu ulogu, razvijaju se prostorne cjeline planiranih turističkih i ugostiteljskih sadržaja sa lijeve strane, dok desna strana ostaje posvećena već formiranom vikend naselju, kao i nekada vrlo aktivnim sportskim terenima na otvorenom.

Upravo je južna particija ulaza u prostor dinamično planirana kroz izmjenu sportskih, društvenih, turističkih, ugostiteljskih, kao i sadržaja povremenog stanovanja i predstavlja svojevrsnu naznaku svega onoga što se unutar obuhvata Regulacionog plana može naći, ali na jedan vrlo naglašen način. Ovo je i prostor u kojem se izraženo poziva posjetilac da participira, prostor javnog i otvorenog načina artikulacije, koridora kretanja i mogućnosti istraživanja.

Južna particija je glavni ulaz, pozornica na kojoj se održava cjelokupan javni život i informativni centar za daljnja kretanja unutar i izvan obuhvata Regulacionog plana.

Osim raznolikosti sadržaja koji će u skladu sa sezonskim mijenama biti ponuđeni posjetiocima, a odnose se na različite markete, zanatske radionice, događaje, manifestacije itd., ovaj prostor ima vrlo javan i promjenjiv karakter, koji se može adaptirati na različite načine i za različite prilike i postaje, u suštini, centralna lokacija svih doživljaja prostora.

Nešto mirniji sadržaji smještaju se u strmom dijelu, na sjeveroistočnim padinama južne particije i aluvijumu rijeke Srebrenice, gdje se proširuje turističko-ugostiteljski sadržaj. Utisnut u obronke i šumske predjele, planira se novi dio hotela, čija prostorna identifikacija još jednom potvrđuje planerski osjećaj za dualnost svih prostornih cjelina koje se ovdje planiraju. Ovaj dio hotela je privatniji, luksuzan i orijentisan na zahtjevniju klijentelu, što je i predloženo planom višeg reda. Formira se od urbanističke cjeline 5 zasebnih objekata, odnosno, vila/koliba, koje su smještene u prirodni ambijent šume i rijeke Srebrenice. Pješačke komunikacije su orijentisane ka postojećem hotelu Muška voda, preko planirane trgovske površine, sa kojom čini cijeli kompleks neodvojivu cjelinu. Kolski pristup ovom novoplaniranom dijelu hotela se razvija preko novoplanirane pristupne saobraćajnice, kojom se direktno pristupa vilama/kolibama.

Logistički i infrastrukturno, novoplanirani dio hotela se oslanja na postojeći hotel Muška voda, u vidu recepcije, restorana, potrebnih pratećih sadržaja, dok sami objekti vila/koliba trebaju biti projektovani tako da zadovolje sve potrebe unutar same jedinice.

Uvažavajući prirodne karakteristike terena, kao i potrebu razvijanja nesmetanih vizura na cjelokupno područje, iznad novoplaniranog dijela hotela predviđen je vidikovac i poligon za jogu, sa kojeg će se moći sagledati prekrasno okruženje ovog dijela planine Konjuh. Ovaj prostor će djelovati i kao svojevrsna kulminacija južne particije, tačka gledišta i polazna osnova za istraživanje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Jedini dio južne particije koji se orjentiše isključivo ka privatnoj upotrebi jeste zona na jugoistoku, koja je prema namjeni i trenutnom načinu upotrebe, područje vikend objekata. Međutim, ukoliko koncept razvoja kakav se planira ovim dokumentom se implementira u svom punom kapacitetu, vikend objekti mogu biti sastavni dio turističke ponude, u okviru samostalne djelatnosti turizma i ugostiteljstva, ali i kao potpora organizovanom vidu turizma u okviru hotelskog kompleksa.

Izvan granica obuhvata, a na području nekadašnje ski staze, predlaže se uspostavljanje sadržaja bob na šinama, u toku ljetne sezone.

2. SREDIŠNJI DIO OBUHVATA

Nakon isprepletenog i dinamičnog mozaika južne particije, posjetilac se uvodi u strukturalno neopterećen, a sadržajno obogaćen središnji dio obuhvata Regulacionog plana. Ovo je cjelina u kojoj se prirodni potencijali i vrijednosti najviše poštuju i s kojima se koncept razvija zajedničkim motivima i opredjeljenjima.

Blago izlazeći iz južne particije kroz prelazne kompatibilne namjene sportskih terena na otvorenom, penjališta i sveprisutne biciklističke i pješačke komunikacije, koja penetrira i meandrira na brojnim tačkama prostor i svodi ga na zajedničku i svima dostupnu mjeru, ulazi se u područje u kojem se razvijaju taktilne i sadržajne cjeline.

Sa lijeve strane saobraćajnice predviđa se izletišta, a desna strana je ostavljena za kamp koji je namijenjen planinarima i avanturistima, sa minimumom prateće infrastrukture. Ova dva sadržaja su i međusobno kompatibilna, dok blizina hotelskog kompleksa pruža potrebnu logističku podršku za obje lokacije.

Kamp se smješta uz tok rijeke Drinjače, što daje dodatnu vrijednost prostoru, ali u isto vrijeme i daje logičnu orijentaciju prema vodotoku, dok saobraćajnica u pozadini ne postaje niti u jednom trenutku fokus posjetilaca.

Taktilnost i sadržajnost ove dvije grupacije se ogleda u nestalnosti struktura, koje su povremene i privremene, te su u potpunosti podređene doživljaju prostora koji se iznova i iznova mijenja. Posjetilac nikada neće zateći isti prizor, već se pejzažno platno „savija“ u zavisnosti od afiniteta kampista, izletnika, njihovog vlastitog mobilijara kojim učestvuju u kreiranju prostora, sa vrlo aktivnim uticajem sezonskih doba, koja se na ovakvim otvorenim i slobodnim površinama, u kojim je priroda sveprisutna oblikovna sila, najbolje primjećuju.

Prepoznavajući potrebu da se izletnicima, kampistima, ali i svim onima koji dolaze u ovaj prostor ponude sadržaji koji odgovaraju savremenom turisti, koji u svom odmoru traži raznolikost, dinamičnost, pokret i doživljaj prostora koji je daleko od posmatračkog, te aktivno učestvuje u njemu, sjeverni dio središnjeg dijela obuhvata Regulacionog plana se namjenjuje sadržajima sportskih terena na otvorenom, teretane na otvorenom, poligonima sportova, adrenalinskom parku, parkur poligonu, jahačkim stazama itd.

Ovi sadržaji su smješteni s desne strane glavne komunikacije i ispresijecani su brojnim pješačkim i biciklističkim vedutama, koje su stalni pratilac svih planiranih cjelina ovog zanimljivog kompleksa.

Uz pješačke i biciklističke staze, koje su poveznica svih dijelova obuhvata, prijedlog je da se formiraju edukativne vedute, koje će učesnicima u ovom doživljaju ponuditi obrazovni sadržaj o specifičnostima i fenomenu planine Konjuh.

Ovakav pristup treba biti primijenjen i u drugim dijelovima područja, obzirom da je veliki potencijal planine Konjuh upravo u njenoj mogućnosti pružanja raznolike edukativne ponude, od amaterskih, do vrlo usko profilisanih profesionalnih i stručnih posjeta i istraživanja.

3. SJEVERNI DIO OBUHVATA

Na samom izlazu iz obuhvata Regulacionog plana smještaju se umireni, privatni prostori vikend naselja. Završetak dinamičnog i sadržajno bogatog prostora u vidu pretežno zatvorene namjene za širu javnost, kakvu imaju vikend naselja, ovdje se javlja iz dva razloga.

Prvenstveno, vikend naselje je kao takvo planirano prostornim planom šireg područja, te je naslijeđena obaveza u ovom dokumentu, što na osnovu analiza mogućnosti prostora i potreba za njegovim uravnoteženim razvojem, prihvata u potpunosti i nosilac izrade ovog dokumeneta.

Drugi razlog se ogleda u blizini cjeline sa visokim stepenom zaštite, odnosno, činjenici da ova zona tangira zonu A, koja je utvrđena kao zona stroge zaštite u okviru Zaštićenog pejzaža „Konjuh“. Zona A, sa svojim brojnim ograničenjima u korištenju i prisustvu čovjeka, kroz umirene namjene vikend naselja, u kojim se broj posjetilaca po prirodi ograničava i nije stalan, može biti na ovaj način u samom kontaktu sa „vanjskim svijetom“ najbolje očuvana i zaštićena.

Zonalni pristup interpretaciji prostornog razvoja, kroz formiranje različitih doživljaja, ne uslovljava isključivost intermedijacije svih sadržaja na nivou koji ne ugrožava osnovnu namjenu i ne ugrožava Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ na bilo koji način.

Osim vikend objekata, ovdje se smješta i objekat punionice pitke vode, što je uslovljeno planom višeg reda, prethodno dobivenim saglasnostima, a što je posebno opisano u nastavku tekstualnog dijela Regulatornog plana.

(1) SADRŽAJI UNUTAR ZONA U ODNOSU NA GODIŠNJA DOBA

Zona	Ljeto	Zima	
Južni dio	Vikend naselje	Vikend naselje	
	Hotelski kompleks i bungalovi	Hotelski kompleks i bungalovi	
	Sportski tereni: Nogomet Tenis Multifunkcionalni poligon Penjalište	Sportski tereni: Hokej Natkrivena kupola za tenis i mali nogomet Poligon za zimske sportove: klizanje, sanjkanje, grudanje itd. Penjalište na zaleđenoj podlozi	
	Biciklistička i pješačka staza	Pješačka staza i nordijsko trčanje/hodanje	
	Trg sa sezonskim sadržajima	Trg sa sezonskim sadržajima	
	Središnji dio	Izletište	Izletište
		Kamp	Vožnja saonicama sa konjskom ili psećom zapregom
Teretana na otvorenom, parkour poligon		Teretana na otvorenom, parkour poligon	
Adrenalinski park		Adrenalinski park	
Sportovi na otvorenom		Klizalište	
Sjeverni dio	Vikend naselje	Vikend naselje	

TABELA 5 - SEZONSKA PONUDA SADRŽAJA I PROSTORA UNUTAR OBUHVATA - OSNOVNA KONCEPCIJA RAZVOJA PO GODIŠNJIIM DOBIMA; IZVOR: NOSILAC IZRADE

B. ZONING PLAN

Zoning plan, kao osnova razvoja planiranih namjena površina, oslanja se na plan višeg reda – Prostorni plan ZP „Konjuh“, u kojem su utvrđene namjene koje osim usmjeravanja planerskih aktivnosti, imaju i ulogu očuvanja i zaštite prostora.

Stoga je važnost korelacije sa planiranim generalnim namjenama vrlo bitna, kako bi se u potpunosti ispoštovali hijerarhijski, ali i ekološki principi korištenja lokaliteta koji pripada obuhvatu Regulatornog plana.

Prema planu višeg reda, cjelokupno područje Regulacionog plana ulazi u Zonu C, podzonu C2, a u Projektiji razvoja se ista zonira kako slijedi:

Zona (namjena površina)	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Zone izgradnje	18,98	59,91
• Stanovanje	7,65	24,14
• Turizam i ugostiteljstvo	11,33	35,77
Zona šuma i šumskog zemljišta:	2,01	0,06
• Šume predviđene za eksploataciju	2,01	
Zona sporta i rekreacije:	10,11	31,91
• Sport i rekreacija	10,11	
Zona vodotoka:	0,58	1,83
• Vodene površine	0,58	
Ukupno:	31,68	100

TABELA 6 - NAMJENA POVRŠINA PREM PPOZP KONJUH; IZVOR: PPOZP KONJUH

Međutim, opredijeljena planera ovog dokumenta prema usklađivanju sa zonama koje je prepoznao plan višeg reda, nisu isključivo uslovljena hijerarhijskim slijedom, već i potrebom da se prostor detaljno zaštiti, odnosno, da planirano korištenje namjene zemljišta predvidi moguće situacije korištenja, te u tom smislu i odredi načine njegove eksploatacije u budućnosti.

Ograničenja, prava i obaveze korištenja prostora unutar pojedinih zona usklađuju se sa odlukama Prostornog plana ZP „Konjuh“, te proširuju tamo gdje je to neophodno, u odnosu na planirane sadržaje ovog dokumenta.

Nadalje, za svaku prepoznatu zonu utvrđuju se dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene namjene i aktivnosti, kako se daje u nastavku.

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA IZGRADNJE	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja edukacionih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreacionih objekata za ljetni i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa PPD Razvoj male privrede i kućnih radinosti Izgradnja vikend objekata i pansiona kapaciteta do 20 ležaja Izgradnja nove i održavanje postojeće infrastrukture Izgradnja infrastrukturnih objekata u skladu sa namjenom prostora Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo) Sadnja vegetativnog sloja u skladu sa autohtonim vrstama, koje ne narušavaju prirodni ekosistem područja Izgradnja objekata saobraćajnica, kao i tehnoloških puteva u svrhu gospodarenja šumama 	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja objekata koji nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom zone Skidanje površinskog sloja i vegetacije u najmanjem mogućem minimumu, uz obavezu deponovanja istog na lokaciju koja je najmanje 30 m udaljena od bilo kojeg vodnog tijela ili izvora 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom Zabrana gradnje objekata koji na bilo koji način zagađuju okoliš Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone Zabrana gradnje pratećih i pomoćnih objekata, ukoliko nisu predviđeni planskom dokumentacijom

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA ŠUMA I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	<ul style="list-style-type: none"> Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja Pošumljavanje u skladu sa ŠPO Izvoz šumskih sortimenata samo po utvrđenim šumskim saobraćajnicama i tehnološkim putevima, u utvrđenom režimu, prema lokalnim saobraćajnicama, Mehanizacija kojom se vrši prijevoz sortimenata mora biti opremljena minimalno EURO 3 motorima 	<ul style="list-style-type: none"> Sanitarna sječa koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa ŠPO Zabrana transporta šumskih drvnih sortimenata sa područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ u vrijeme vikenda, državnih praznika, kao i u vrijeme održavanja manifestacija Zabrana korištenja sirena Zabrana korištenja ulja i maziva koji nisu biorazgradivi Zabrana ispuštanja ulja i maziva, te drugih derivata u vodotoke i zemljište
ZONA SPORTA I REKREACIJE	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja sportskih i rekreativnih površina i objekata u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom Izgradnja mobilijara potrebnog za funkcionisanje sportskih i rekreativnih zona Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih sportu i rekreaciji 	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja potrebne infrastrukture za funkcionisanje objekata sporta i rekreacije, koja se tokom vremena, a usljed unaprijeđenja aktivnosti, može ukazati kao neophodna, uz uslov da ne narušava svoje okruženje 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sanitarnih stabala (izvaljena, prelomljena, osušena) Zabrana gradnje koja nije usklađena sa PPD Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone
ZONA VODOTOKA	<ul style="list-style-type: none"> Čišćenje i održavanje postojećih vodotoka i vodnih površina 	<ul style="list-style-type: none"> Sportski ribolov, ukoliko je usklađen sa lovno-privrednom osnovom i (ili) odlukama upravitelja ZP Konjuh 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana gradnje u vodnom području, vodnom dobru i obalnom pojasu Zabrana regulacije vodotoka

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
SVE ZONE	<ul style="list-style-type: none"> Edukacija i istraživanje Fizička i duhovna rekreacija Čišćenje i održavanje vodotoka i vodnih površina Izgranja urbanog mobilijara, klupa, putokaza, sjenica, odmorišta, koji moraju biti uklopljeni u ambijent Zahvatanje voda za potrebe vodosnabdijevanja, u skladu sa odredbama Regulacionog plana i planova višeg reda Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih avanturističkom i adrenalinskom turizmu Saobraćaj motornim vozilima na područjima na kojima je to označeno, a upravitelju zaštićenog područja na svim lokacijama 	<ul style="list-style-type: none"> Sječa stabala u cilju očuvanja i unaprjeđenje zdravstvenog stanja sastojina, odnosno, sječa uzgojno-sanitarnog karaktera, koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja Poljoprivredna proizvodnja, ratarstvo, voćarstvo, pčelarstvo na ekološki prihvatljiv i organski način, uz upotrebu isključivo ekoloških i prirodnih gnojiva, preparata i sjemena Razvoj agroturizma i malih porodičnih obrta u skladu sa uslovima poljoprivredne proizvodnje 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana unošenja invazivnih biljnih i životinjskih vrsta Zabrana lova i ribolova, ako su u suprotnosti sa zakonskom regulativom i lovno-privrednim osnovama Zabrana uništavanja i prikupljanja primjeraka divlje flore i faune Zabrana skupljanja šumskih plodova i ljekovitog bilja i gljiva, u skladu sa zonama zaštite Zabrana otvorenog plamena, osim na za to predviđenim i posebno utvrđenim, obilježenim mjestima Zabrana odlaganja otpada, osim na za to predviđenim mjestima Zabrana regulacije vodotoka, ukoliko to nije predviđeno prostorno-planskom dokumentacijom Zabrana svih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom

TABELA 7 - USLOVI KORIŠTENJA ZONA IZGRADNJE

C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Osnovna namjena površina proizilazi iz opservacije stanja na terenu, postavki plana višeg reda i planiranih rješenja u okviru koncepta Regulacionog plana.

Opredjeljenje planera je da se namjena površina uskladi u najvećoj mogućoj mjeri sa uslovima na lokalitetu, odnosno, da se zatečeni načini korištenja zadrže kao primarni, te da se planirani sadržaji uklapaju u takav način korištenja prostora.

Usklađena sa koncepcijom razvoja, koja prepoznaje tri osnovna „dijela“ prostora, kao (1) turizam, ugostiteljstvo i društvena infrastruktura, (2) sport i rekreacija, (3) povremeno stanovanje, osnovna namjena dalje razrađuje i vrši podjelu prostornih cjelina, prema njihovoj funkciji i očekivanim tokovima razvoja. Važnost izdvajanja pojedinačnih cjelina određene namjene leži u kasnijoj eksploataciji i uređenju i korištenju prostora, te fleksibilnosti sadržaja koji se mogu javiti kao potencijalni i kompatibilni, a u ovom trenutku su neprepoznati u planskoj dokumentaciji.

U sprezi sa zoningom, koji je prethodno obrazložen, te iz njega proizašlih obaveza i mogućnosti prilikom smještanja sadržaja u prostor, osnovna namjena površina služi kao polazna tačka za planiranje organizacije lokaliteta posmatranja.

Osnovna namjena	Površina (ha)	Procentualno učešće (%)
Saobraćaj	2,71	8,64
Sport i rekreacija	5,49	17,51
Stanovanje	6,99	21,88
Šume i šumsko zemljište	7,47	23,41
Ugostiteljstvo i turizam	5,01	15,98
Uređene zelene površine	2,78	8,86
Vode i vodne površine	1,17	3,73
Ukupno:	31,68	100

TABELA 8 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Stanovanje kao osnovna namjena, usmjerava buduće aktivnosti ka tačno definisanim obuhvatima u okviru kojih je moguće graditi objekte i prateću infrastrukturu za povremeno stanovanje. Zauzima cca 22% od obuhvata Regulacionog plana, a precizni uslovi izgradnje objekata će biti opisani u nastavku. Izvan područja osnovne namjene stanovanja nije dozvoljena gradnja objekata ove namjene.

Sport i rekreacija se javljaju disperzno unutar obuhvata Regulacionog plana, na definisanim lokalitetima ili područjima. Zauzimaju cca 18 % od cjelokupne površine Regulacionog plana, a sportske aktivnosti koje se mogu javljati u eksploataciji nemaju ograničenja, ukoliko njihova realizacija ne narušava postavke Regulacionog plana i stabilnost ekosistema i okoliša u koji se smještaju.

Ugostiteljstvo i turizam, unutar kojih se očekuju značajnije intervencije i izgradnja, usmjeravaju se i grupišu, kako bi se ekonomično pristupilo i izgradnji prateće infrastrukture. Prethodnom u prilog ide i već izgrađena i afirmisana površina – fokusna tačka iste namjene, oko koje se planiraju novi sadržaji turizma i ugostiteljstva. Površina namijenjena razvoju ovih sadržaja iznosi cca 16 % od površine obuhvata Regulacionog plana.

Uređene zelene površine se većim dijelom javljaju kao „posljedica“ vanjskog uređenja objekata, odnosno, kao prateći sadržaj, posebno u neposrednom okruženju osnovne namjene turizma i ugostiteljstva. Ova namjena se odnosi i na planiranu uređenu trgovsku površinu sa marketom, koja u svojoj naravi je orijentisana najvećim dijelom ka turistima – korisnicima usluga hotela i ugostiteljstva. Zauzimaju površinu od cca 9 % od ukupne površine planiranja.

Šume i šumsko zemljište očekivano zauzimaju najveće površine unutar Regulacionog plana, od cca 24%. Unutar ove osnovne namjene nije moguća gradnja objekata, osim uređenja pješačkih, planinarskih i biciklističkih staza, šumskih puteva i ostale prateće infrastrukture, uz mogućnost postavljanja urbanog mobilijara.

Saobraćajne površine su podređene kolskom, pješačkom i stacionarnom saobraćaju, te uglavnom se oslanjaju na rehabilitaciju i prilagodbu postojećim površina iste namjene, uz minimalne intervencije na širenju površina za stacionarni saobraćaj, tamo gdje je potrebno. Površina namijenjena saobraćaju iznosi cca 9 % od površine Regulacionog plana.

Vode i vodne površine su u potpunosti očuvane i odgovaraju postojećem stanju, uz obavezu zaštite i uređenja vodnog dobra i obalnog pojasa, u skladu sa zakonskom i podzakonskom regulativom. Nikakva izgradnja unutar tih segmenata nije dozvoljena. Zauzimaju cca 4 % od ukupne površine obuhvata Regulacionog plana.

Utvrđivanjem osnovne namjene površina, stvoreni su svi preduslovi za detaljno planiranje sadržaja i objekata, te uslova njihove izgradnje, kako je to predloženo modelom prostorne organizacije. Urbanističko-tehnički uslovi za svaku pojedinu namjenu, bit će predstavljeni u okviru tematskog poglavlja.

2. PLAN RAZVOJA FIZIČKIH STRUKTURA

Model prostorne organizacije je detaljno razrađen koncept razvoja planirane organizacije prostora i fizičkih struktura unutar Regulacionog plana. Njime se utvrđuje položaj, odnos, volumen i eksploatacija svih planiranih i postojećih dijelova prostora, te se stvara planerski osnov za tehničku nadogradnju planskog dokumenta.

Svaka od predloženih fizičkih struktura je proizašla iz pažljivog analiziranja mogućnosti prostora, te potreba korisnika, u cilju harmonizacije ova dva pola.

a) OBJEKTI STANOVANJA

Objekti stanovanja se prevashodno odnose na vikend objekte, odnosno, objekte za povremeno stanovanje. Područje smještaja ovih objekata se planira kao zona namjene stanovanja, s tim što je u skladu sa postavkama plana višeg reda, odnosno, Prostornog plana ZP „Konjuh“, moguće u definisanim vikend zonama formirati i sadržaje iz sektora turizma i ugostiteljstva. Ovakvi sadržaji trebaju biti u skladu sa principima zaštite prirode i životne sredine, organizacije i uređenja prostora (Odluka o provođenju Prostornog plana ZP „Konjuh“, članovi 73. i 74.).

Posebno se potiče uspostavljanje sistema seoskih domaćinstava i privatnog smještaja, što bi doprinijelo očuvanju autentičnosti i autohtonosti područja, sa fokusom na klijentelu koja ima afinitete ka ovakvom vidu turizma, koji sve više dobiva na značaju. Prema planu višeg reda, unutar vikend naselja je moguće smjestiti i objekat pansiona sa 20 ležaja. Dimenzije takvog objekta ne prelaze zadate parametre za vikend objekte.

Strukture stanovanja se javljaju na jugu i na sjeveru obuhvata Regulacionog plana posmatranja, a kapacitet je usklađen sa propozicijama plana višeg reda, normativa u planiranju ovakvih objekata i specifičnosti prostora u kojem se planira. Tako je Prostornim planom ZP „Konjuh“ utvrđeno da se objekti u vikend zonama planiraju i grade kao objekti maksimalnog BGP-a do 100 m², sa maksimalne dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Ptk), uz eventualnu izgradnju podrumске ili suterenske etaže, tamo gdje to uslovi dozvoljavaju.

Ulazeći sa ovim osnovnim propozicijama u konkretizaciju i planiranje razvoja fizičkih struktura na tačno utvrđenim zonama, odnosno, površinama određene namjene, predviđa se da obuhvat Regulacionog plana može imati cca 33 vikend objekta, te jedan pansion kapaciteta do 20 ležaja, koji se također smješta u zonu vikend objekata, te ima iste arhitektonsko-oblikovne elemente, kao i ostali vikend objekti. Objekti su smješteni na parcelama prosječne veličine 1000 – 2000 m², sa osiguranim pristupom na saobraćajnicu, odnosno, sve parcele imaju kolski pristup.

Objekti su povučeni u prosjeku 20 m u unutrašnjost parcele, gdje god je to bilo moguće, kako bi se osigurala privatnost stanovnika u odnosu na posjetioce lokaliteta, koji putem saobraćajnih ruta dalje migriraju prema drugim dijelovima ovog prostora ili samo koriste planirane sadržaje u okviru Regulacionog plana.

Sama izgradnja objekata treba svojom formom i arhitektonskim sklopom pratiti ambijent u koji se smješta. Objekti su tlocrtno površine max 8x8 m, nagib krova između 45-60°, izgrađeni od čvrstih materijala ili drveta, sa finalnom obradom fasada od prirodnih materijala (drveta ili kamena) ili kombinacije termo fasada, prirodnih materijala ili lima. Maksimalna visina objekata do sljemena je h=7 m.

Prilazni putevi ka objektu, kolski i pješački, preferiraju se kao šljunčani ili zemljani, odnosno, preporučuje se izbjegavati asfaltiranje površina. Parkiranje se vrši unutar parcele.

Osim objekta povremenog stanovanja, na parceli je moguće izgraditi pomoćne objekte kao što su: nadstrešnice, sjenice, drvarnice, vanjske saune, vanjska ognjišta, uz uslov da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom objekta povremenog stanovanja. Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Pomoćni objekti ne smiju imati više od 15 m², te ne mogu služiti za boravak i stanovanje. Svi pomoćni objekti ne smiju imati više od jedne prizemne etaže i ne mogu biti viši od 2,5 m.

Objekti se međusobno mogu odvajati ogradama, dok je sadnja visokog i drugog rastinja moguća i poželjna. Objekti se prema saobraćajnici mogu odvojiti ulaznom kapijom i zelenilom, pod uslovom da nije viša od 1,2 m.

Izgradnja objekata na svakoj pojedinačnoj parceli može biti drugačija u odnosu na predloženu markicu, ukoliko se zadovolje uslovi da je izgrađenost parcele manja od $K_i=0,1$, $P_i=10\%$, a max BGP ne prelazi 100 m², te je zadržan uslov postavljanja objekata na parcelu u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju.

Koeficijent izgrađenosti zone povremenog stanovanja na sjeveru obuhvata je $K_i= 0,04$, procenat izgrađenosti je $P_i=3\%$.

Koeficijent izgrađenosti zone povremenog stanovanja na jugu obuhvata je $K_i=0,08$, a procenat izgrađenosti je $P_i=6\%$.

b) UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

Ugostiteljstvo i turizam imaju značajnu ulogu u budućem kreiranju novog identiteta prostora posmatranja, te u skladu s tim i predložene intervencije u obuhvatu Regulacionog plana su rezultat detaljnog razumijevanja problematike koja se stavlja pred planere.

Centralno mjesto u toj slici ima hotel Muška voda, koji se prema propozicijama plana višeg reda, a i u skladu sa zaključcima analize unutar ovog dokumenta, planira kao hotel za mlađu populaciju, sportiste, učenike, odnosno, ima sve karakteristike i sadržaje koji su namijenjeni dinamičnoj i aktivnoj populaciji.

Objekat se zadržava u svom osnovnom obliku, sa mogućnošću minimalnog proširenja, kako je utvrđeno građevinskom linijom na pripadajućem prilogu, s tim što maksimalna visina objekta do sljemena, ne može prijeći 13 m, a tlocrtna površina objekta ne može preći $P=1380\text{ m}^2$. Pored sadržaja namijenjenih za smještaj, odnosno, boravak turista, u neposrednoj blizini hotela se nalaze i sportski sadržaji, kao i mogućnost smještanja bazena na otvorenom uz sportske terene.

Iza hotela se planira parking prostor za posjetioce sa 20 PM, a to je ujedno i glavni ulaz u hotel. Na ovaj način se zadržavaju nesmetane vizure na objekat, te se prostor ispred hotela integriše sa planiranim trgovskim površinama i budućim prostorom novoplaniranog hotela. Saobraćajnica koja se nalazi ispred hotela se preporučuje rekonstruisati na način da se ne asfaltira, već da se uklopi u prostor trga.

Parkiranje autobusa koji dovoze posjetioce i turiste planira se izvan parcele hotela. Kako bi se izgradio parking za potrebe hotela, potrebno je ukloniti pomoćni objekat iza glavnog objekta hotela Muška voda.

Obzirom da se u toku izrade ovog planskog dokumenta utvrdilo da se vrše određene radnje na rekonstrukciji hotela Muška voda, te da je izvršen djelomičan uvid u projektnu dokumentaciju prema kojoj se iste vrše, nosilac izrade predviđa optimalno rješenje u skladu sa zatečenim stanjem, a na ostalim učesnicima u procesu planiranja je da utvrde da li će rekonstrukcija i sanacija ovog objekta proteći prema planskom dokumentu.

Sve radnje koje izlaze iz gabarita postojećeg hotela, a koje se budu vršile poslije usvajanja ovog dokumenta, smatrat će se neosnovane.

Objekat se treba rekonstruisati i sanirati na način da odgovara ambijentu u kojem se nalazi, uz upotrebu prirodnih materijala, gdje god je to moguće. Nije dozvoljeno koristiti jarke i fluorescentne boje finalne obrade fasade, a vanjsko uređenje objekta mora u najvećoj mjeri biti usklađeno sa svojim okolišem. Nije dozvoljeno postavljanje ograde oko objekta i pripadajuće parcele.

Prilazne particije, odnosno, prilazna saobraćajnica može biti asfaltirana, dok se za površine namijenjene stacionarnom saobraćaju, može i preporučuje korištenje šljunčane podloge.

Koeficijent izgrađenosti parcele hotela Muška voda je $\max K_i = 0,5$, a procenat izgrađenosti je $P_i = 15\%$.

U zapadnom dijelu, pokraj hotela Muška voda, javljaju se sadržaji koje su funkcionalno naslonjeni na samu ulogu hotela, kao što je zona bungalova, koja je ovim planom predviđena za širenje. Osim postojeća tri bungalova, predviđena je izgradnja 5 novih, dimenzija usklađenih sa postojećim objektima, gdje max BGP ne prelazi 90 m^2 , a spratnost objekata P+Ptk. Objekti su planirani kao drvene kolibe, sa mogućnošću postavljanja na kamenu postament, nagiba krova od 60° , pokrivenog šindrom ili tegolom. Objekti se međusobno ne smiju ograđivati. Prilaz objektima je pješački i omogućen je sa saobraćajnice, dok se parkiranje vozila posjetilaca vrši na površini namijenjenoj za stacionarni saobraćaj hotela Muška voda. U skladu sa uslovima terena, mogu se postavljati vertikalne komunikacije, koje mogu biti napravljene od drvene ili metalne konstrukcije ili uklopljene u teren i izgrađene od prirodnih materijala, uz izuzetno dopuštenje za korištenjem AB konstrukcije, ukoliko to uslovi i geometrija terena izričito nalažu.

Koeficijent izgrađenosti zone bungalova je $\max K_i = 0,2$, a procenat izgrađenosti je $P_i = 15\%$.

Na sjevernom dijelu iza hotela Muška voda, javljaju se i tangentni sportski sadržaji, kao i vještačko penjalističko, koji služe kao prijelaznice između ove cjeline i svog okruženja, što je također predviđeno kroz utvrđeni program razvoja koncepta. Ispred južnog dijela hotela Muška voda, moguće je smještanje bazena na otvorenom, koji bi bio geometrijski formiran nepravilnom, organskom formom, te podsjećao na prirodno vodno tijelo.

Sa desne strane rijeke Srebrenice, a preko puta postojećeg objekta hotela Muška voda, predviđa se izgradnja novih hotelskih, odnosno, turističko-ugostiteljskih kapaciteta.

Prostor je zamišljen kao nezavisna struktura od postojećeg hotela, u svom funkcionalnom i sadržajnom smislu, orijentisajući se prema zahtjevnijim gostima i klijenteli, što je podržano i planom višeg reda. Razvija se kao arhitektonski i urbanistički skladna cjelina od 5 objekata, vila/koliba, koje su u osnovi $10 \times 10 \text{ m}^2$, sa mogućnošću izgradnje prizemlja i potkrovlja. U samim objektima se trebaju smjestiti svi potrebni elementi i sadržaji, rekreativni prostori (sauna, spa, teretana), dok se privatnost postiže hortikulturnim uređenjem, bez postavljanja ograda između objekata. Objekti imaju kolski pristup sa juga, dok se pješački koridori otvaraju putem mostova preko rijeke Srebrenice i uvezuju se na planiranu trgovsku površinu prema matičnom postojećem hotelu Muška voda, a koji ima punu administrativnu, sadržajnu, logističku i infrastrukturnu ulogu za novoplanirani dio hotela.

Prikazane strukture na Modelu prostorne organizacije su okvirni prijedlog, dok se uspostavljenim građevinskim i regulacionim linijama budući projekat ovog kompleksa usmjerava široko, ostavljajući prostor za projektantski izražaj. Uočavajući značaj ovog kompleksa, za njega se predlaže raspisivanje konkursa, kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje. Projektnim zadatkom je moguće tražiti i drugačiju dispoziciju objekata, sve dok se zadati urbanističko-tehnički uslovi poštuju i zadržavaju.

Također, prostor ispred novog hotelskog kompleksa, kao i prostor planirane trgovske površine sa hortikulturnim uređenjem, a koja stvara jedinstvenu cjelinu između postojećeg hotela, budućeg hotela i sportskih sadržaja na drugoj strani rijeke Drinjače, preporučuju biti obuhvaćeni konkursnim rješenjem. Granica prijedloga obuhvata konkursa je data na pripadajućim priložima i iznosi $P=3,5$ ha.

Koeficijent izgrađenosti obuhvata novog hotela i pripadajućih sadržaja dat je $\max K_i = 0,3$, a procenat izgrađenosti je $P_i = 13\%$, a odnosi se na parcelu koja je formirana i data u pripadajućem grafičkom prilogu.

Postojeći objekat Lovačkog doma se zadržava na svojoj lokaciji, u gabaritima koji su dati, te će imati svoju ulogu u turističkoj i sportskoj ponudi lokaliteta.

c) SPORT I REKREACIJA

Formiranje površina i zona namijenjenih sportu i rekreaciji, proteže se kroz cijeli obuhvat Regulacionog plana, kroz uređenje otvorenih površina, ali i sezonski zatvorenih objekata. Planerski pristup se zasniva na minimalnim invazivnim intervencijama, korištenju prirodnih karakteristika terena u kojem se uređuju površine ove namjene, te montažnim elementima koji će služiti za punu upotrebu i potrebe sportista (profesionalnih i amatera), te posmatrača.

Tako se na južnom dijelu, u blizini hotela Muška voda – postojećeg, te novog hotela, nalaze 3 otvorena sportska terena za različite vidove sportova, dimenzija 30×20 m, dječije igralište sa spravama, te sezonski natkriveni teren dimenzija 30×20 m koji služi zimi kao klizalište. Položaj klizališta je usklađen i sa trgovskom otvorenom površinom, koja ima vrlo značajnu ulogu u cjelokupnom identitetu prostora i budućem načinu korištenja i upražnjavanja događaja, te razvoja turističke ponude. Svi tereni su uređeni od prirodnih materijala i uklapaju se u ambijent u kojem se nalaze.

Sa lijeve strane rijeke Drinjače, preko puta hotela Muška voda, nalazi se postojeći veliki sportski teren na otvorenom, dimenzija 70×105 m, koji ima dugogodišnju tradiciju korištenja, obzirom da je decenijama koristio kao glavni sportski teren za pripreme reprezentacija i timova koji su trenirali na ovom dijelu Konjuha. Planskim rješenjem se njegova uloga zadržava i ojačava. Iznad ovog sportskog terena se predlaže smještanje bazena, koji bi imao organsku formu, uklopljenu u prirodni ambijent.

Iza hotela Muška voda uvodi se novi sportski sadržaj – penjalište, kao dio raznovrsne ponude, ali i otvaranja novih vidova sportova, kao što su adrenalinski i avanturistički sportovi, koji imaju svoje važno mjesto u budućoj percepciji korištenja Konjuha.

Uzvodno uz rijeku Drinjaču, u zoni koja je po svojoj namjeni posve namijenjena sportu i rekreaciji, javljaju se sa njene lijeve strane:

- Teretana na otvorenom,
- Parkour poligon,
- Jahalište,
- Zimi vuča saonica,
- Sportski ribolov,

dok se sa desne strane Drinjače planira adrenalinski park i još jedan otvoreni sportski teren, dimenzija 30×20 m.

Na sjevernom dijelu, a ispod područja koje je namijenjeno povremenom stanovanju, također se javljaju rekreativne površine, kroz edukativne staze, koje se protežu kroz prirodnu vegetaciju i uklapaju u teren.

Sport i rekreacija se javljaju u pasivnom obliku na više lokaliteta, kao što su izletišta sa desne strane rijeke Drinjače, vidikovac na najvišoj koti obuhvata - na uzvišenju iznad novoplaniranog hotelskog dijela, gdje se nalazi i poligon za jogu, a rekreacija se omogućavaju i u okviru privatnih parcela.

Nije dozvoljeno asfaltiranje ili betoniranje sportskih i rekreativnih površina, dok se omogućava postavljanje transparentnih ograda, preferabilno montažno-demontažnog karaktera, kao i sportskih sprava i rekvizita, u skladu sa tehničkim karakteristikama i potrebama.

d) PUNIONICA PITKE VODE U ZONI V2

Osim vikend objekata u zoni namijenjenoj ovim sadržajima, a na osnovu postavki plana višeg reda, prethodno dobivenih saglasnosti od nadležnog ministarstva, te na inicijativu vlasnika zemljišta Muška voda d.o.o., u stečaju, koji je prema vlastitom zahtjevu i navodima da ima pravo vlasništva na parceli 2320/2, ovdje se planira i punionica pitke vode. Punionica pitke vode, osim samog pogona za flaširanje, potrebuje i izgradnju kaptaža na izvorištima i postavljanje cjevovoda, koji bi vodio do izvorišta pitke vode.

U tom procesu, potrebno je zadovoljiti sve uslove zaštite prirodne sredine, a u skladu sa uslovima koji su zasnovani na zakonskoj regulativi, kao postojećoj planskoj dokumentaciji višeg reda. U sklopu ovog planskog dokumenta ne postoje prepreke da se u obuhvatu Regulacionog plana u zoni vikend objekata, a na osnovu ranije navedenih prethodnih radnji (ishodovanje dozvole, plan višeg reda), dozvoli planiranje objekta punionice pitke vode na katastarskoj parceli 2320/2.

Sve ostale infrastrukturne elemente, koji podrazumijevaju izgradnju cjevovoda, kao i zahvatanje količina vode, nosilac izrade ovog planskog dokumenta ne može analizirati, niti komentarisati, s obzirom da prema Projektnom zadatku i ugovornim obavezama, nema obavezu, niti nadležnost posmatrati područje izvan obuhvata Regulacionog plana u potrebnom detalju, kakav bi se zahtijevao za ovakav zahvat u prostoru.

Stoga nosilac izrade naglašava potrebu ishodovanja svih potrebnih dozvola, a na osnovu relevantnih podataka, kod nadležnih institucija, kako bi se potrebna infrastruktura izgradila na području koje nije u sklopu ovog planskog dokumenta.

e) OTVORENE JAVNE POVRŠINE

Otvorene javne površine su sve površine koje su namijenjene slobodnom korištenju i nisu u privatnom vlasništvu, a što je veći dio obuhvata posmatranja. U ove površine se ubrajaju i šumske i poljoprivredne površine, na kojima se mogu ili ne moraju naći neki od planiranih sadržaja. Treba imati na umu da je ovo prvenstveno područje nesmetanog boravka čovjeka u prirodi, te se kao takvo treba i očuvati.

f) TRG I MARKET

Prostor platoa, koji je već formiran ispred hotela, kao i veze sa sportskim poligonima, koje su već poznate i korištene, imaju centralni karakter i potencijal da tu ulogu jačaju i prošire u novoponuđenom konceptu. Vodeći se prethodnim, ispred hotela, kao i u širokom pojasu u pravcu istok-zapad, sve do sportskih terena na otvorenom na lijevoj obali rijeke Drinjače, stvara se snažna formacija trgovske površine na otvorenom.

Trgovska površina povezuje novoplanirani hotel (cjelina sa vilama/kolibama), bungalovsko naselje, postojeći hotel, sportske terene i dvije rijeke koje obrazuju snažni ulazni prostor u obuhvat posmatranja. Konačno rješenje trgovske površine trebalo bi biti dijelom konkursa koji se preporučuje za novoplanirani hotelski prostor, a pri tome treba voditi računa da obavezno:

- Popločanje treba biti od prirodnih materijala (drvo, kamen, opeka, pijesak, šljunak),
- Omjer popločanih i ozelenjenih i vegetacijski oplemenjenih prostora treba biti 60:50 u korist zelenila,
- Stvoriti fluidne prostorne cjeline, koje će intuitivno navoditi korisnika i posjetioca prema različitim sadržajima,
- Prostor opremiti elementima urbanog mobilijara usklađenih sa okruženjem,
- Omogućiti kretanje interventnih vozila ka fokusnim tačkama,

- Inkorporirati vodne tokove u rješenje, ali kroz apsolutnu zaštitu i očuvanje prirodnih karakteristika rijeka Drinjače i Srebrenice.

Trgovska površina, osim što služi kao intermedijator različitih sadržajnih i strukturnih cjelina ulaznog dijela, služi i kao mjesto susreta, market na otvorenom, manifestaciona površina i prostor u kojem je moguće boraviti i sagledati okruženje, dobiti informacije o planini Konjuh i njenim potencijalima, ali i susresti se sa lokalnim proizvodima i stanovništvom, koje ovu površinu može koristiti kao mjesto prodaje lokalnih proizvoda i suvenira.

Planira se i smještanje jednog malog marketa, koji bi služio za prodaju prvenstveno lokalnih proizvoda, ali i kao market za dnevno snabdijevanje stanovništva i turista. Svojom formom i materijalizacijom treba biti uklapljen u prirodni ambijent, maksimalnih dimenzija 8x8 m, spratnosti P (prizemlje).

U skladu sa sezonskim potrebama, na otvorenoj trgovskoj površini, moguće je postavljanje privremenih objekata (za potrebe sezonskih marketa), koji moraju zadovoljiti sljedeće propozicije, a što bi trebalo biti predmetom spomenutog konkursa:

- Privremeni objekti, modularni, ne > od 6 m²,
- Materijalizacija – drvo,
- Nagib krova 45-60°,
- Maksimalna visina 4,5 m,
- Do objekata nije moguće pristupiti kolski.

g) PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE, EDUKATIVNE STAZE I PLANINARSKE RUTE

Cijeli obuhvat Regulacionog plana je prožet pješačkim, planinarskim, biciklističkim i trim stazama i rutama, koje premašuju dužinu od 6,3 km.

Glavnina ovih staza bi se smjestila u prijelaznom području aktivnog, sportskog dijela u središtu obuhvata Regulacionog plana, ka zoni vikend naselja na sjeveru. Terenske mogućnosti i hipsometrijsko-reljefna dinamika omogućavaju razvijanje brojnih planinarskih staza, koje su jedan od velikih potencijala privlačenja posjetilaca na područje Konjuha. Planinarske staze se uvezuju sa širokim područjem izvan granica obuhvata Regulacionog plana, te otvaraju prostor za razvijanje i drugih vidova sporta i rekreacije, kao što su brdski biciklizam, trail utrke, nordijsko trčanje itd.

Materijalizacija staza ne smije biti asfaltna podloga, već se trebaju koristiti materijali i tehnike izgradnje koje će se uklapati u prirodni ambijent, sa konstruktivnim sklopovima koji neće narušavati svoj okoliš. Preporučuje se šljunčana/kamena podloga, drvena podloga, te drugi prirodni materijali.

Uz lokalnu saobraćajnicu se također planiraju pješačke komunikacije, koje ne smiju biti asfaltirane, već tretirane na isti način kao prethodno opisane staze.

Edukativna staza je poseban vid komunikativnih ruta, koje osim povezivanja i kretanja, imaju ulogu i u informisanosti posjetilaca o posebnostima Konjuha. Nalazi se sa lijeve strane rijeke Drinjače, između zone stanovanja i adrenalinskog parka. Staza se smješta u prirodni ambijent, a vedute se usmjeravaju opisnim tablama i oznakama, dok intervencije u parteru su samo tamo gdje je neophodno stabilizovati teren, ukoliko takvih tačaka ima, što se radi prirodnim materijalima.

Staze su predložene na Modelu prostorne organizacije savladavajući visinske razlike na atraktivan način, stvarajući tako dinamičan prostor, a u kojem se trebaju naći informativne table, mobilijar i prateći elementi

koji mogu pomoći razumijevanju i učenju o fenomenima flore, faune, geologije i hidrologije koji krase Konjuh.

Svaka od staza može služiti i za brdski biciklizam, dok se korištenje motornih vozila bilo kojeg tipa (motori, automobili, buggyji i sl.), osim šumske mehanizacije tamo gdje je to predviđeno posebnim regulama i dokumentima, zabranjuje.

h) SPRATNOST I HORIZONTALNE FORMACIJE FIZIČKIH STRUKTURA

Spratnost objekata je označena na svakom planiranom i postojećem objektu, te se kao takva ne smije premašiti. Ukupna visina objekata do sljemena je data u pojedinačnom opisu za objekte za koje je to bilo nužno, dok se za ostale objekte određuje prema datoj spratnosti i visini konstruktivne etaže, koja ne može prijeći 3,0 m za objekte stanovanja, dok za turističko-ugostiteljske objekte prizemna etaža izuzetno može biti 4,5 m, dok spratne etaže ne mogu biti > 3,0 m.

Horizontalne formacije predloženih fizičkih struktura su prijedlog razvoja gabarita objekta, dok će se isti detaljno utvrditi projektnom dokumentacijom, koja mora biti usklađena sa drugim elementima urbanističko-tehničkih uslova izgradnje na parceli, kao i građevinskim linijama koje su ovim dokumentom date.

i) ODNOS PREMA POSTOJEĆIM FIZIČKIM STRUKTURAMA

Postojeći objekti se, najvećim dijelom, zadržavaju u svojim postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, te se omogućava njihova sanacija, rekonstrukcija i renovacija, u skladu sa uslovima koji su dati i za planirane objekte.

Objekti koji se ne zadržavaju su privremeni ili pomoćni objekti, čija funkcija i estetika ne zadovoljavaju konceptualno rješenje razvoja područja.

Objekti koji se uklanjaju, a za potrebe realizacije planiranih rješenja, su:

- Pomoćni objekat iza hotela Muška voda, P=95 m²
- Ostali privremeni i pomoćni objekti u neposrednoj blizini Lovačke kuće, P=74 m²

Objekat iza hotela Muška voda se uklanja u cilju uređenja parkinga za potrebe hotela, dok se objekti koji se u Snimku postojećeg stanja, a prema podacima geodetskog snimka terena vode kao Ostali objekti i u neposrednoj su blizini Lovačke kuće i obale rijeke Srebrenice, uklanjaju kako bi se realizovala trgovska površina.

Ostale strukture koje se zatiču na lokalitetu se uklapaju u novoplanirana rješenja, a sadržajno trebaju biti usklađeni sa zonama kojima pripadaju i ograničenjima, odnosno, mogućnostima koje su za svaku od zona i date.

Prema planu višeg reda, objekti mogu imati status legalno i bespravno izgrađenih objekata.

Status legalno izgrađenog objekta imaju objekti za koje njihovi vlasnici/korisnici imaju odobrenja za građenje.

„Za sve objekte koji su izgrađeni ili legalizovani po odobrenju nadležnog organa do dana usvajanja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“, nezavisno od toga da li su u skladu sa namjenom površina iz Prostornog plana ili ne, mogu se odobriti sljedeće intervencije:

- tekuće održavanje,
- sanacija,
- dogradnja u svrhu osiguranja osnovnih higijenskih uslova,

- rekonstrukcija, nadziđivanje i dogradnja postojećih stambenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima,
- konzervacija,
- izgradnja instalacija,
- izgradnja neophodnih pomoćnih objekata,
- određivanje građevinske parcele.¹²

Bespravno izgrađevni objekti su oni koji nemaju izdato validno odobrenje za gradnju, niti je njihova gradnja kasnijim procesima legalizovana. Bespravnim objektima se smatraju i bespravno dograđeni, nadograđeni i nadzidani dijelovi legalno izgrađenog objekta, kao i radovi bespravno izvršeni u cilju rekonstrukcije ili u cilju promjene namjene zemljišta, koje odstupa od planske dokumentacije.

Bespravno izgrađeni objekti i njihovi dijelovi, ukoliko ne postoje osnove za legalizaciju, se uklanjaju.

j) UTVRĐIVANJE OBAVEZA REŽIMA GRAĐENJA (IZRADA JAVNIH KONKURSA)

Novoplanirani hotelski dio sa desne strane rijeke Srebrenice ka ušću u rijeku Drinjaču, ispod najviše kote unutar lokaliteta, a u južnom dijelu obuhvata Regulacionog plana, obzirom na svoj značaj, osjetljivost prostora u koji se uklapa, te neophodnog ostvarivanja kvalitetnih relacija sa svojim okolišem i izgrađenim/neizgrađenim strukturama, preporučuje se tretirati kroz raspisivanje konkursa.

Konkursna rješenja i procesi su jedan od načina da se ravnopravno u proces projektovanja i izgradnje prostora uključi šira stručna javnost, a transparentnost samog konkursnog postupka treba osigurati pravične uslove i najbolje solucije za problematiku koja je u pitanju.

Obuhvat konkursa se predlaže u širem obimu: područje na kojem će se planirati hotelski kapaciteti, trgovska površina sa otvorenim prostorom (market), sa vezom ka lijevoj obali rijeke Drinjače, na kojoj se nalaze sportski sadržaji. Važnost sagledavanja šire slike leži u povezanosti sadržaja i stvaranja fluidne cjeline u kojoj korisnici i posjetioci imaju različite doživljaje i potrebe u toku svog boravka na ovom dijelu lokaliteta Regulacionog plana. Površina koja bi se tretirala konkursom iznosi P=3,5 ha.

Također, upravo je ovaj dio i ulazna particija na cijelu lokaciju, koja treba predstavljati fokusnu tačku i reprezentativni dio, u kojem će se iskazati korelacija stvorenog i prirodnog na najbolji mogući način, uz puno uvažavanje ambijenta u kojem se gradi i uređuje. Utoliko je konkursna procedura i neophodna, kako bi se detaljnije riješili projektantski i planerski problemi, koji će se izradom projektnog zadatka, zasnovanog na ovom dokumentu, svakako javiti.

Preporuka je da se konkursna procedura sprovodi na međunarodnom nivou, od strane nadležnih institucija i strukovnih udruženja.

Imajući u vidu realne uslove na terenu, Regulacionim planom dato je rješenje koje podrazumijeva očuvanje prirodnih uslova i uklapanje u ambijent, u onom detalju i mjerilu, koje ova vrsta planske dokumentacije dopušta, ukoliko do realizacije konkursa ne dođe.

¹² Prostorni plan područja posebnih obilježja ZP Konjuh 2010-2030, str.129

D. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Saobraćajna infrastruktura se zasniva na razvoju saobraćajne mreže šireg područja, koja se sastoji od mreže primarnog i sekundarnog nivoa, a koja je predviđena planom višeg reda. Primarna i sekundarna mreža se sastoji od navedenih putnih pravaca:

- Lokalna saobraćajnica Žedno brdo – Miljevica rudnik (l=2128 m)
- Lokalna saobraćajnica Žedno brdo - Kruškovica (l=401 m)

U sekundarnu mrežu ulaze:

- Šumski kamionski putevi
- Tehnološki šumski putevi za požar i izvoz drvne mase iz sanitarne sječe.

Prostornim planom višeg reda, što se u potpunosti preuzima u planskom rješenju, se predviđa rekonstrukcija dionice lokalne ceste Žedno brdo – hotel Muška voda, odnosno, kompleks Konjuh, u dužini od cca 1 km, kao i dionica od hotela ka sjeveru, u dužini od 1,83 km, do granice sa zonom A3 na lokalitetu Bare.

Lokalne saobraćajnice se trebaju prilagoditi na širinu za dvosmjerni saobraćaj, gdje god je to moguće, dok se na dionicama gdje se ne mogu ispoštovati ovi uslovi, moraju raditi minimalne širine kolovoza od 3,0 m, sa mimoilaznicama.

Stacionarni saobraćaj se zadovoljava kroz izgradnju parking površina u okviru kompleksa Muška voda od 23 parking mjesta, te kroz izgradnju javnog parkinga u središnjem dijelu obuhvata Regulacionog plana, koji bi služio svim posjetiocima, izletnicima, te bi imao i osiguran dio za parkiranje autobusa.

Stacionarni saobraćaj privatnih vikend objekata se rješava na vlasničkoj parceli.

Prilazi objektima se rješavaju prvenstveno šljunčanom/makadamskom podlogom, asfaltiranje nije poželjno.

Šumski kamionski putevi, kao i šumski traktorski putevi, zadržavaju se tamo gdje se njihov položaj ne kosi sa privatnim vlasničkim parcelama na kojim je planom višeg reda predviđena izgradnja vikend objekata, a što je Regulacionim planom detaljno razrađeno.

Kolizija postojećih šumskih traktorskih puteva se dešava na vlasničkoj parceli na krajnjem sjeveru, u zoni vikend naselja V2, te se ova komunikacija zadržava do privođenja zemljišta krajnjoj namjeni. Na istom lokalitetu se nalazi međustovarište, koje se uklanja nakon privođenja zemljišta krajnjoj namjeni.

Šumski kamionski putevi, kako su dostavljeni od strane JP Šume TK d.d. Kladanj, poklapaju se sa saobraćajnicom Žedno brdo – Miljevica rudnik, s tim što je važno naglasiti da dostavljeni materijal nije precizno pratio postojeću trasu. Ova šumska komunikacija je zadržana i u planiranom rješenju, s tim što se treba voditi računa o prolasku kamiona, transportu šumskih sortimenata u dane kada je takva aktivnost zabranjena, a što je predvidio i plan višeg reda.

2. VODOSNABDIJEVANJE I ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

a) VODOVODNA INFRASTRUKTURA

Planirane aktivnosti na sistemu vodovodne mreže u okviru obuhvata Regulacionog plana zasniva se na izgradnji nove vodovodne mreže koja je planirana Prostornim planom ZP „Konjuh“.

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata Regulacionog plana oslanja se na izgradnju novog distributivnog cjevovoda Ø200 mm, postavljenog uz planiranu saobraćajnicu. Također, plan razvoja vodovodne mreže oslanja se i na izgradnju novog distributivnog cjevovoda Ø110 mm koji se granaju sa glavnog distributivnog cjevovoda. Vodozahvat i rezervoar je planiran uzvodno na izvorištu Muška voda.

U cilju zaštite izvorišta prirodne izvorske vode „Muška voda“, od svih vidova zagađenja i drugih štetnih uticaja koji mogu nepovoljno uticati na zdravstvenu ispravnost vode za piće ili na izdašnost izvorišta utvrđeno je zaštitno područje sa zonama sanitarne zaštite i mjerama zaštite u njima (Odluka o zonama sanitarne zaštite i zaštitnim mjerama za izvorišta prirodne izvorske vode „Muška voda“ Kladanj, „Službeni glasnik Općine Kladanj“, broj: 3/14).

Prema stepenu opasnosti od zagađenja i drugih štetnih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na zdravstvenu ispravnost vode za piće ili na izdašnost izvorišta unutar zaštitnog područja utvrđuju se sljedeće zaštitne zone izvorišta sa odgovarajućim granicama i režimom zaštite u njima:

- I zaštitna zona, kao zona sa najstrožim zabranama i ograničenjima
- II zaštitna zona kao zona sa strogim zabranama i ograničenjima
- III zaštitna zona kao zona sa umjerenim zabranama i ograničenjima
- IV zaštitna zona kao zona sa preventivnim zabranama i ograničenjima

Izvorišta koja su predmet koncesije sačinjavaju dvije grupe izvorišta: glavni izvor I1, I1a, I1b, I1c i izvorišta I2, I2a. Prema stepenu opasnosti od zagađenja i drugih štetnih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na zdravstvenu ispravnost vode za piće ili na izdašnost izvorišta unutar zaštitnog područja utvrđuju se sljedeće zaštitne zone sa odgovarajućim granicama i režimom zaštite u njima:

- I zaštitna zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a
- II zaštitna zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a
- III zaštitana zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2
- IV zaštitna zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a

I. Zaštitna zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a predstavlja zonu strogog režima zaštite obzirom na mogućnost direktonog uticaja na izvorišta kao i mogućnost njihovog zagađivanja. Kao dio prve zaštitne zone utvrđene su „uže“ zaštitne zone navedenih izvorišta „Muška voda“, i one predstavljaju zone najstrožijeg režima zaštite i obuhvataju neposredni prostor oko kaptažnih objekata, gdje je zabranjen pristup neovlaštenim licima.

I. zaštitna zona obuhvata površinu od 0,54 ha.

II. Zaštitna zona izvorišta I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a, predstavlja zonu sa strogim zabranama i ograničenjima, a njome se štite bilansi izvorišta „Muška voda, ponori, rasjedi i površinski vodotoci. II zaštitna zona je površine 83,70 ha.

III. Zaštitna zona I1, I1a, I1b, I1c i I2, predstavlja zonu sa umjerenim zabranama i ograničenjima.

IV. Zaštitna zona I1, I1a, I1b, I1c i I2, I2a predstavlja zonu sa preventivnim zabranama i ograničenjima.

Mjere zaštite izvorišta u zaštitnim zonama su sadržane u Odluci o zonama sanitarne zaštite i zaštitnim mjerama za izvorišta prirodne izvorske vode „Muška voda“ Kladanj („Službeni glasnik Općine Kladanj“ broj: 3/14).

Dok se ne izgradi planirani vodozahvat i dovodni cjevovod, Prostornim planom Kladnja, planirano je zahvatanje vode sa nizvodnije kote i u neposrednoj blizini obuhvata Regulacionog plana. Ovo rješenje može biti alternativno dok se ne izgradi vodozahvat i rezervoar „Muška voda“.

Relevantni elementi za planiranje su:

- Broj stanovnika
- Specifična potrošnja stanovnika na dan po stanovniku qsp (l/st,dan)
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti kdn
- Koeficijent satne neravnomjernosti kh.

Vodovodna mreža se planira kao prstenasta, većinom postavljena uz saobraćajnicu ili u zelenom pojasu. Postavljanje cjevovoda se planira ispod trotoara ili u zelenom pojasu, u rovu sa minimalnim nadslojem zemlje od 1,20 m ili u skladu sa postojećom vodovodnom mrežom na koju se priključuje.

Na dijelovima mreže koji ne zatvaraju prsten i koji se slobodno završavaju, predviđen je završetak sa podzemnim hidrantom.

- Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata sljedeće korake:
- Izgradnja novog cjevovoda Ø200 mm u dužini od 2100 m
- Izgradnja novog cjevovoda Ø110 mm u dužini od 800 m

Izgradnja novih vodovodnih linija i rekonstrukcija postojećih, dotrajalih vodova planira se sa savremenim materijalima poput daktilnih ili polietilenskih cijevi, opremljeni sa dovoljnim brojem vodovodnih armatura, zatvarača i hidranata.

Prilikom izgradnje vodovodne mreže potrebno je težiti ka unificiranju cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Jedan od zadataka za planski period je i stalno ažuriranje katastra vodovodne mreže, sa utvrđivanjem tačnih pozicija svih vodovodnih armatura.

b) FEKALNA KANALIZACIJA

Obzirom da unutar obuhvata Regulacionog plana ne postoji izgrađen kanalizacioni sistem odvođenja otpadnih voda, planira se izgradnja separatnog sistema.

Planirani sistem se zasniva na izgradnji novog glavnog kolektora, duž saobraćajnice profila DN250 mm dužine cca 1700 m, koji se priključuje na kolektor profila DN 300 mm dužine cca 365 m, gdje se nakon tretman ispušta u rijeku Drinjaču. Na već pomenuti glavni kolektor priključuju se sekundarni kolektori prečnika DN 200 mm. Svi kolektori se planiraju prema nivelaciji terena, položeni ispod planiranih saobraćajnica. Prije ispuštanja sakupljenih uporijebljenih voda u vodotok potrebno je te vode prečistiti u uređaju za prečišćavanje otpadnih voda, kapaciteta 100 ES.

Do izgradnje kanalizacione mreže, alternativno rješenje prikupljanja otpadnih voda planirano je izgradnjom vodonepropusnih septičkih jama, koje je potrebno redovno prazniti.

Izgradnja novih vodova fekalne kanalizacije planira se sa cijevima od savremenih materijala kao što su polipropilen, polivinilhlorid, centrifugalni poliester itd.

c) OBORINSKA KANALIZACIJA

- Planirana kanalizaciona mreža separatnog tipa podrazumijeva odvođenje oborinskih voda posebnim kolektorom, profila DN 300 mm dužine cca 985 m i profila DN 400 mm, dužine cca 1160 m. Oborinske vode sa saobraćajnica, krovova i drugih površina se prihvataju sistemom rešetki, slivnika te će se dalje voditi prema glavnom kolektoru koji se nalazi ispod saobraćajnice. Oborinski kanali se planiraju u trupu saobraćajnice, sa uličnim slivnicima.
- Sve prikupljene oborinske vode se putem zajedničkog kolektora DN 400 mm dovode do separatora masti i ulja a zatim ispuštaju u rijeku Drinjaču.
- Izgradnja novih oborinskih kanala planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, centrifugalnog poliestera itd.
- Elementi proračuna hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:
 - Pripadajuća slivna površina – F (ha)
 - Intezitet mjerodavnih kiša za povratni period 2 godine i dužine trajanja 15 min – qmj (l/s,ha)
 - Koeficijent oticanja – Ψ .

3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA I TELEKOMUNIKACIJE

Unutar obuhvata Regulacionog plana postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura.

U pravcu pružanja osnovne saobraćajne osovine (sjever-jug), pruža se postojeći dalekovod napona 10 kV, a u sklopu parcele hotela Muška voda, nalazi se STS 10 kV.

Drugih vidova infrastrukturne opremljenosti, u vidu telekomunikacionih ili termoenergetskih sistema, na posmatranom području nema.

Predmetnim Regulacionim planom predloženo je da se:

- zbog izuzetno razuđene konfiguracije objekata koji zahtijevaju elektroenergetsko napajanje i relativno malih instalisanih snaga po objektu napajanje planiranih objekata izvede sa postojeće mreže iz postojeće rezerve u trafostanici, obzirom da se ukupnim bilansom snage ne zahtjeva izgradnja nove trafostanice.

Za izgradnju planirane elektroenergetske infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Elementi koji su poslužili za izradu Regulacionog plana su sljedeći:

- Podaci iz urbanističkog rješenja sa situacionom kartom razmjere 1:1000,
- Podaci o stanju elektrodistributivne mreže,
- Elektroenergetsko rješenje u okviru planiranog programa,
- Tehnički uslovi i tehničke preporuke za izradu lidejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, te usvojeni standardni presjeci SN 10(20) kV kablova i TS 10(20)/0.4 kV od JP Elektroprivrede BiH, "Elektrodistribucije" Sarajevo.

U rješenju su, prema gornjim elementima i tehničkim uslovima definisane potrebne snage, način napajanja električnom energijom, koncept n.n. mreže, kao i rješenje javne rasvjete obuhvaćenog područja.

a) ELEKTROENERGETSKE PODLOGE ZA DIMENZIONISANJE SISTEMA

Dimenzionisanje buduće elektroenergetske mreže Regulacionog plana zasniva se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata prema vrsti namjene.

Razmatrano područje je prema namjeni podijeljeno na stambeni prostor, poslovni prostor i ugostiteljstvo - turizam.

Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

ELEKTROENERGETSKE POTREBE I ODREĐIVANJE NAČINA NAPAJANJA

Analizirajući praktičnost raspoloživih metoda za prognoziranje potrošnje električne energije opredjeljujemo se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Ove snage su mjerodavne za dimenzionisanje kapaciteta električnih postrojenja i vodova od primarnih izvora (110/10(20) kV) do priključka na niskonaponskoj mreži. Obzirom na karakter objekata u obuhvatu Regulacionog plana za grijanje istih predviđen je energent električna energija. Postojeće sadržaje kod izrade bilansa svodimo na raspoloživu snagu trafostanica preko specifičnih opterećenja zavisno od vrste potrošača:

- stanovanje 40 – 60 W/m²
- trgovine, hoteli, ugostiteljstvo 100 – 150 W/m²
- objekti kulture, zdravstva, socijalne zaštite (škole, domovi, zdravstvene ustanove) 50 – 80 W/m²
- industrijski, administrativni i poslovni objekti (kancelarije, banke) 50 – 120 W/m²
- zanatske usluge (servisi, zanatstvo) 80 – 100 W/m²
- garaže, magazinski prostori 20 – 40 W/m²
- višenamjenska skloništa 40 – 80 W/m²
- učešće javne rasvjete 2 kW/ha

PLANIRANI OBJEKTI					
Red broj	Namjena objekta	Planirana BGP	Jedin.vr. snaga	Aktivna snaga	Prividna snaga
		m ²	kW/m ²	kW	kVA
1	Stambeni	4.646	0.040	185,84	195,62
2	Poslovni	364	0.075	27,30	28,74
3	Ugostiteljstvo - turizam	1.000	0.040	40,00	42,11
	Ukupno:	6.010	-	253,14	266,46

TABELA 9 - BILANS ELEKTROENERGETSKIH POTREBA PLANIRANOG OBUHVATA

Učešće javne rasvjete za planirane saobraćajnice planiranog prostornog obuhvata iznosi 8 kW odnosno 8,42 kVA.

Prema ukupnoj nejednovremenoj snazi:

$$P_{vn} = P_I + P_{JR}$$

$$P_{vn} = 266,46 + 8,42$$

$$P_{vn} = 274,48 \text{ kVA}$$

i faktorom istovremenosti $f_i = 0.5$

Vršna snaga na sabirnicama 10(20) kV u TS 20/0.4 kV iznosi:

$$P_{vi} = P_{vi} \times f_i$$

$$P_{vi} = 274,48 \times 0,5 = 137,44 \text{ kVA}$$

Za snagu P_{vi} , potreban broj TS 10(20)/0.4 kVA, sa faktorom rezerve od 30% je:

$$n_{TS} = \frac{P_{vi}}{k_r \times P_{TS}} = \frac{137,44}{0.7 \times 630} = 0,31 \text{ kom}$$

Obzirom da se ukupnim bilansom snage ne zahtjeva izgradnja nove trafostanice predviđeno je napajanje sa rezerve u postojećoj trafostanici.

NN RAZVOD

Sve nove NN razvode električne energije u području centralnog dijela razmatranog obuhvata od trafostanica/mjernog mjesta do krajnjih korisnika izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih DRO-a koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Gdje to nije tehno-ekonomski opravdano dio mreže izvesti sa SKS-ima na AB stubovima.

Za magistralne vodove niskonaponske podzemne mreže koristi se tipski distributivni kabl XP00-A 4x150mm². Rasplet niskonaponske podzemne mreže za objekte sa većom angažovanom snagom treba izvršiti direktnom kablovskom vezom preko slobodnostojećeg ormara prema pojedinačnom objektu konzuma. Objekti sa manjom angažovanom snagom mogu se priključiti i sa tipskim distributivnim kablovima manjih presjeka (4 x 70 mm² ili 4 x 35 mm²).

Trase niskonaponske mreže treba da prate trasu saobraćajnica ili granice planskih zona.

JAVNA RASVJETA

Dobar kvalitet javne rasvjete je jedan bitan element društva, budući da javna rasvjeta ima za cilj da osvijetli javne površine i saobraćajnice u noćnim satima i to na što efikasniji način kako bi se doprinijelo socijalnoj sigurnosti, sigurnosti u saobraćaju i javnom životu.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Napajanje svjetiljki sportskih i parkovskih prostora riješiti podzemnim NN kablovima. Na način na koji se izvede NN mreža za individualne objekte (podzemno ili nadzemno na AB stubovima) izvesti i javnu rasvjetu.

Napajanje javne rasvjete izvesti sa razvodnih ormara izvan trafostanice. Javna rasvjeta izvodi se rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla savremeni i štedljivi. Paljenje rasvjete predviđa se automatski putem Luxo-mata, a režim rada odredit će nadležno komunalno preduzeće. Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjenje refraktorima.

Planirane podzemne vodove 10 kV i 0,4 kV mreže kao i javne rasvjete polagati u trotoaru i slobodnim površinama u rovu dubine 0,8 m. Ispod saobraćajnica i mesta gde se očekuju povećana mehanička opterećenja kablove polagati u kablovsku kanalizaciju prečnika cijevi 100 mm na dubini 1 m sa 100 % rezervom u broju cijevi za vodove 10 kV i 50 % rezerve za vodove 0,4 kV.

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE I ENERGETSKA EFIKASNOST

U skladu s planom višeg reda i sve jasnijim činjenicama da se snabdijevanje električnom energijom kao i njenom potrošnjom mora drastično promijeniti, potrebno je poticati izgradnju obnovljivih izvora energije

(OIE). Kod planiranja energetske potreba, sve više treba primijenjivati održivo planiranje i korištenje energijskih resursa.

Građevine koje iskorištavanju obnovljive izvora energije smiju se smještati unutar građevnog područja pod uslovom da ne ugrožavaju okoliš, vrijednosti kulturnih baština i pejzaža.

Široka implementacija OIE u postojećim distributivnim mrežama dovodi do potrebe posebnog razmatranja uticaja i davanja smjernica u vezi snage, mjesta i vremena priključenja OIE, a sve u cilju što efikasnijih i ekonomski opravdanih rješenja mreže.

Pri razmatranju uticaja OIE na elektrodistributivnu mrežu trebaju se uzeti u obzir sljedeći elementi:

- Postizanje energetske efikasnosti u zgradama;
- Energetski samoodrživi objekti;
- Solarni bojleri (grijači PTV);
- Toplotne pumpe;
- Sunčeve PV-ćelije u već izgrađenim i novim naseljima;
- Električni automobili;
- Male hidrocentrale;
- Male vjetrenjače;
- Mikro CHP (Combined heat and power) i industrijska CHP-kogeneracija;
- Biomasa;
- Uskladištenje energije na nivou zgrade ili stambenog okruga

Za održavanje zahtijevanog stepena kvaliteta elektroenergetske mreže potrebno je da nove tehnologije budu kompatibilne sa postojećim. Ponekad se treba birati primjena ovih tehnologija na sam pojedinačni objekat, a nekada na nivou stambenog okruženja.

b) TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Regulacionog plana postoji djelimično izgrađena telekomunikaciona infrastruktura. Za objekte koji su već priključeni na telekomunikacionu mrežu zadržava se postojeće rješenje.

Za izgradnju planirane telekomunikacione infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnih telekomunikacionih preduzeća.

Tendencija u planovima razvoja telekom operatera je realizacija pasivne optičke mreže PON (Passive Optical Network) koja zahtijeva pasivnu infrastrukturu (distributivno-telekomunikacionu kanalizaciju, kablovska okna i optičku pristupnu mrežu do svake kuće ili stana).

Planskom dokumentacijom će se dati trase nove distributivno-telekomunikacione kanalizacije kao i mjesta spajanja. Sekundarna distributivno-telekomunikaciona kanalizacija i Optička pristupna mreža nisu predmet planske dokumentacije.

Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovat će se kroz naredne faze projektne dokumentacije.

Opće prihvaćeni trend razvoja telekomunikacione mreže je dovođenje optičke niti do svakog korisnika. U skladu sa tim u okviru obuhvata Regulacionog plana planira se kablovska kanalizacija sa cijevima i kablovskim oknima za račvanje kablovske kanalizacije i izradu nastavka na kablovima.

Izgradnja distributivno-telekomunikacione kanalizacije i nove mreže planira se uz nove saobraćajnice, a posebno do zona poslovne namjene i objekata kolektivnog stanovanja. Planirana distributivna kablovska kanalizacija omogućit će elastično korištenje izgrađene telekomunikacione mreže, povećanje kapaciteta telekomunikacione mreže, izgradnju mreže za kablovsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablovima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenje optičkih kablova u pretplatničku mrežu omogućit će izgradnju širokopojasne telekomunikacione mreže sa integrisanim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata, kao i strategije razvoja uvođenja pasivne optičke mreže planirana distributivno-telekomunikaciona kanalizacija će biti izgrađena od PEHD cijevi ϕ 50mm. Konfiguracija distributivno-telekomunikacione kanalizacije na novoj trasi je prosječno $2 \times$ PEHD ϕ 50mm. PEHD cijevi će služiti kod tehnologije «upuhivanja» kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijev. Pritisak koji se postiže prilikom upuhivanja može biti do 10 bara. Debljina stijenki PEHD cijevi, kao i gustoća primijenjenog polietilena, moraju biti takvi da izdrže navedeni pritisak.

Oblik, fizikalno-hemijska svojstva i dimenzije cijevi moraju odgovarati Tehničkim uslovima polietilenskih cijevi za kablovsku kanalizaciju prema DIN 8074 normi, otporne na ispitni pritisak min. 12 bara kod 35 °C za 2 sata.

Boja cijevi crna RAL9005, na unutrašnjoj površini podužno užljebljene odgovarajućim brojem ureza. Cijevi označene sa toplotnim žigom u kontrastnoj boji, min. 4 mm visoko, sa oznakom telekom operatera, upisanim promjerom cijevi, upisanim DIN 8074, datumom proizvodnje i upisanim brojem metara cijevi.

Pakovanje cijevi: doboš ili kotur, kraj cijevi zatvoren sa završnim kapama. Za spajanje polietilenskih cijevi koriste se posebni spojni elementi za pritisak od 10 bara ili čvrsti (vareni) spojevi. Za uvođenje cijevi u kablovske šahtove koriste se tipske uvodnice od tvrdog PVC-a.

Prema tehničkim uslovima, dubina rova za polaganje cijevi kablovske kanalizacije u pješačkoj stazi je standardno 80 cm, pri čemu je uzeta u obzir debljina podloge od pijeska, te broj redova cijevi. Minimalna visina sloja iznad posljednjeg vrha cijevi je 50 cm.

Na mjestima gdje nema dovoljnog nadsloja, cijevi treba položiti u sloj mršavog betona (MB -15) koji treba da je debljine 30 cm.

Za prolaz PEHD cijevi ispod ceste i asfaltiranih parkinga potrebno je da vrh cijevi bude na 1,2 m od asfalta. Ako propisanu dubinu nije moguće ispoštovati predviđa se sljedeće:

- Polaganje zaštitne PVC cijevi ϕ 125 mm čiji je vrh na 0,8 m od asfalta. Cijev se polaže u sloj mršavog betona od MB 15 koji je debljine 30 cm. Cijevi se polažu do kraja ivičnjaka sa obje strane,
- U zaštitne cijevi se uvlače PEHD cijevi kablovske distributivne kanalizacije.

Šahtovi se izrađuju od plastične mase (PP COPOLIMER). Dimenzije šahtova su definisane prema mjestu ugradnje i to:

- Na trasi nove distributivno-telekomunikacione kanalizacije uz glavne saobraćajnice ugrađuju se šahtovi (80x80x80 cm),
- Na sporednim saobraćajnicama sa individualnim stambenim objektima ugrađuju se šahtovi dimenzija 40x40x60 cm za grananje sekundarnih kablova.

Svi šahtovi se ugrađuju u pješačkoj stazi ili u zelenoj površini tako da moraju izdržati bez deformacije opterećenja od 150 kN s napadnom točkom na sredini poklopca. Sa grafičkog priloga je vidljivo da je stvorena mogućnost za uključenje svih potencijalnih pretplatnika u javni telefonski saobraćaj kako za stambene objekte, tako i za javne objekte.

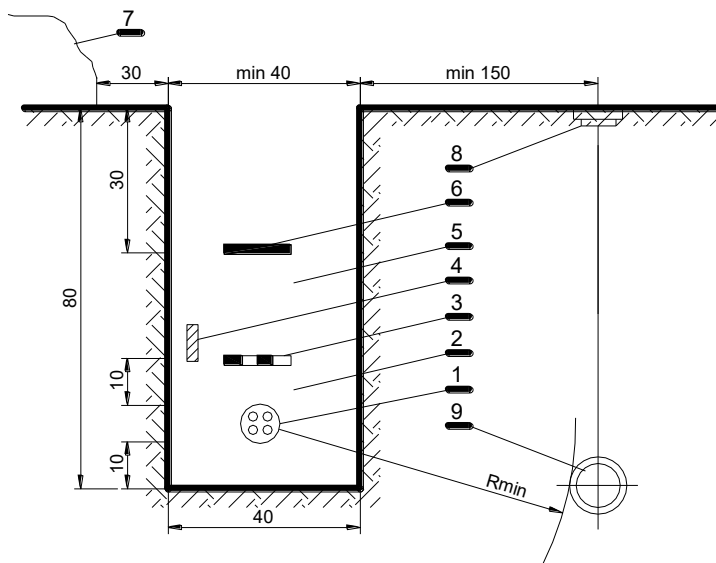
Sve detalje za realizaciju telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih telekomunikacionih kompanija.

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

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Kod izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigovati radi prilagođenja tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Za izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacionih usluga putem telekomunikacionih vodova, voditi računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacionih usluga.

U nastavku su dati grafički prilozi koji se prilažu uz kartografske priloge tematske cjeline.

PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABLOVA I VODOVODA



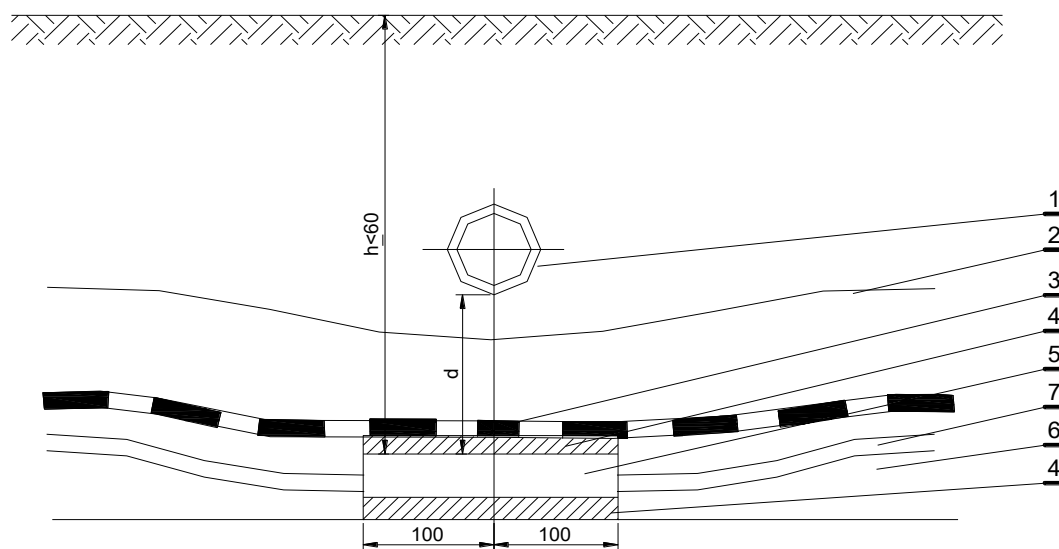
Dimenzije u cm

$R_{min} \geq 150\text{cm}$ za magistralne cjevovode

$R_{min} \geq 50\text{cm}$ za cjevovode nižeg pritiska te za tekuće priključke

LEGENDA:

1. energetski kabal
2. fino usitnjena zemlja i pijesak
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. zdenac vodovoda
9. vodovodna cijev

Prilog br. 1*KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I VODOVODA - KABAL ISPOD VODOVODA*

Dimenzije u cm

$d \geq 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d \geq 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d < 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

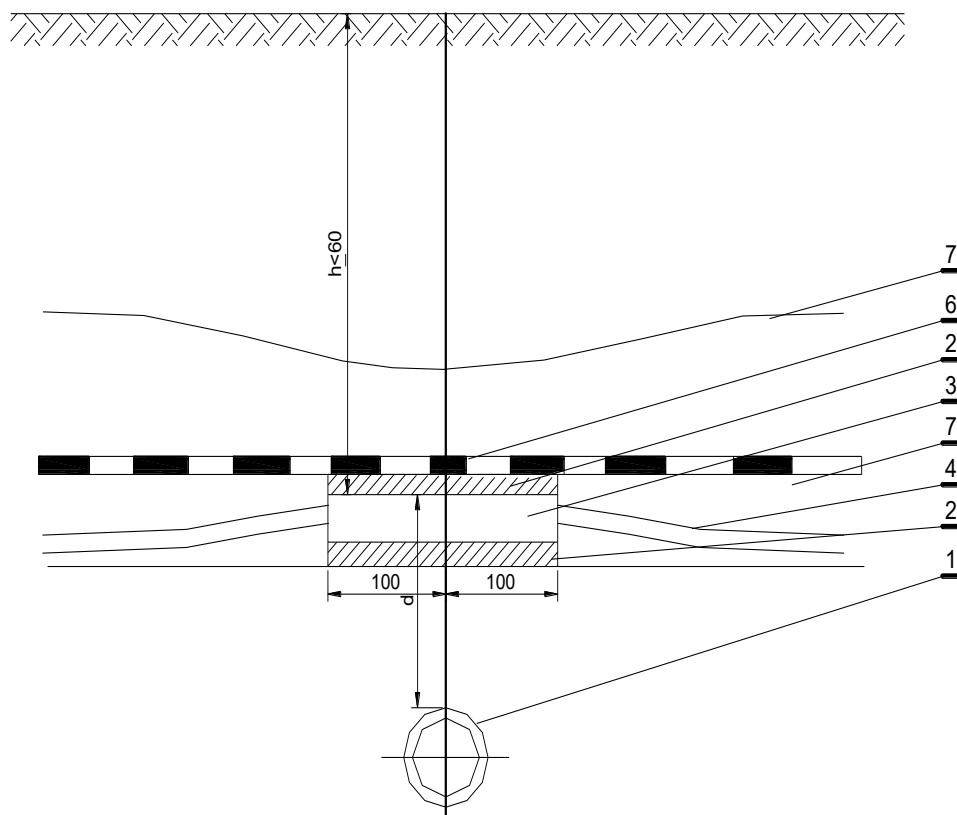
$d < 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

LEGENDA:

1. vodovodna cijev
2. upozoravajuća traka
3. dodatna mehanička – upozoravajuća zaštita
4. sloj mršavog betona MB7 (cca 5 cm)
5. PVC ili TPE zaštitna cijev kabla
6. fino usitnjena zemlja ili pjesak
7. kabal

Prilog br. 2

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I VODOVODA - KABAL IZNAD VODOVODA



Dimenzije u cm

$d \geq 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d \geq 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d < 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

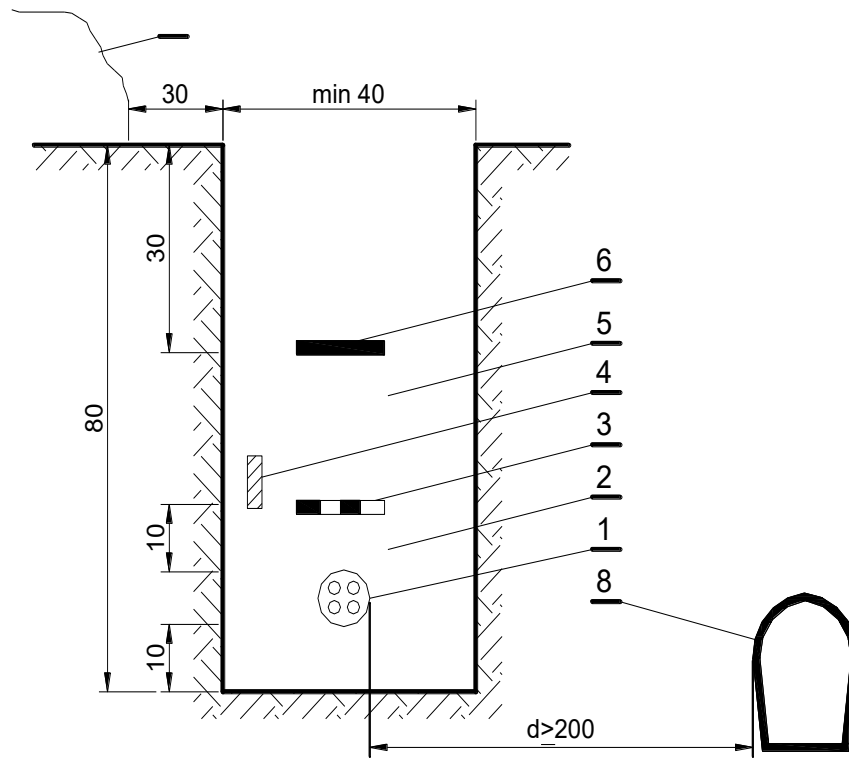
$d < 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

LEGENDA:

1. vodovodna cijev
2. sloj mršavog betona MB7 (cca 5 cm)
3. PVC ili TPE zaštitna cijev kabla
4. kabal
5. fino usitnjena zemlja ili pijesak
6. dodatna mehanička – upozoravajuća zaštita
7. upozoravajuća traka

Prilog br. 3

PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABLOVA I KANALIZACIJE



Dimenzije u cm

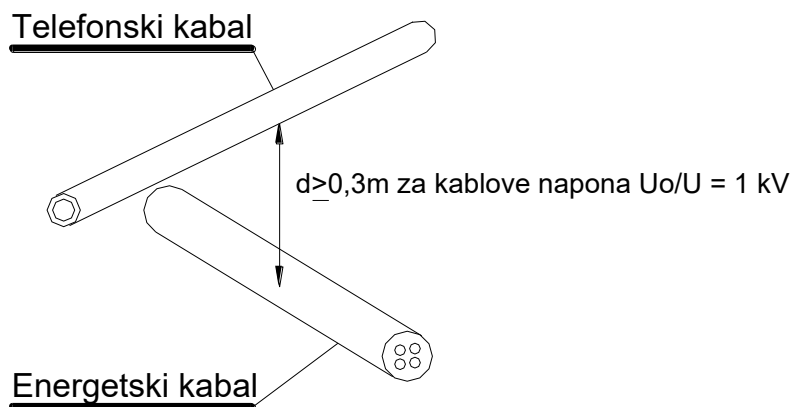
LEGENDA:

1. kabal
2. fino usitnjena zemlja i pijesak
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. kanalizacija

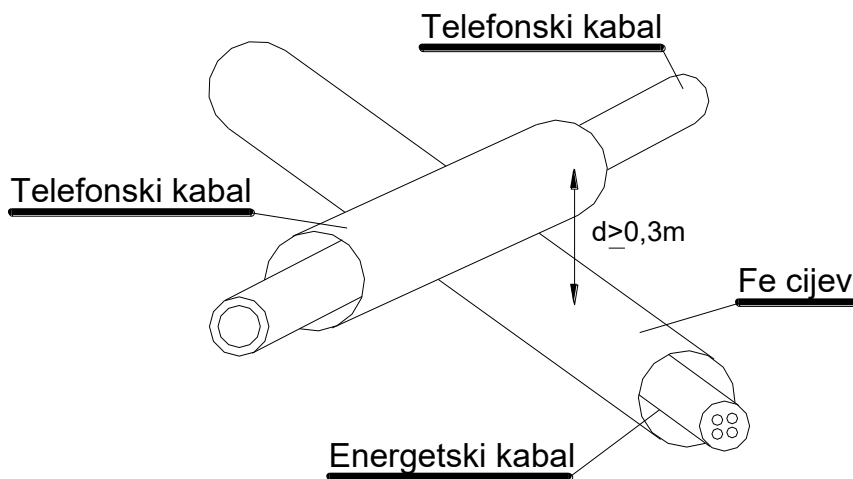
Prilog br. 4

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I TELEFONSKIH INSTALACIJA

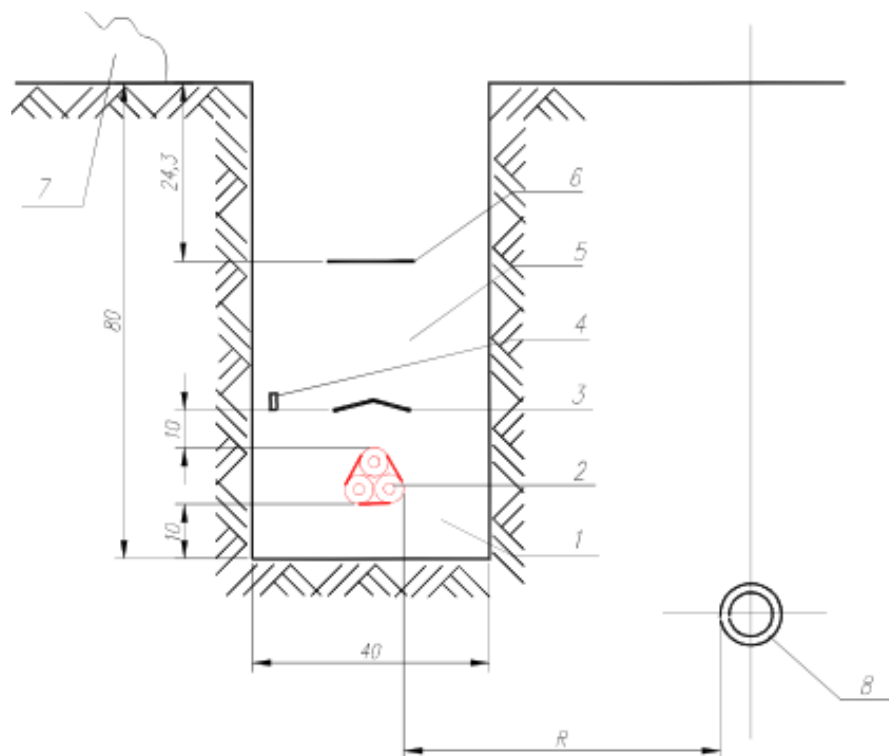
A) BEZ DODATNE ZAŠTITE



B) UZ DODATNU ZAŠTITU



PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABLOVA I PLINOVODA



$R = \text{min } 60$

$d = \text{min } 40$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi)

$d = \text{min } 50$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi)

sa zaštitnom cijevi razmaci mogu biti manji

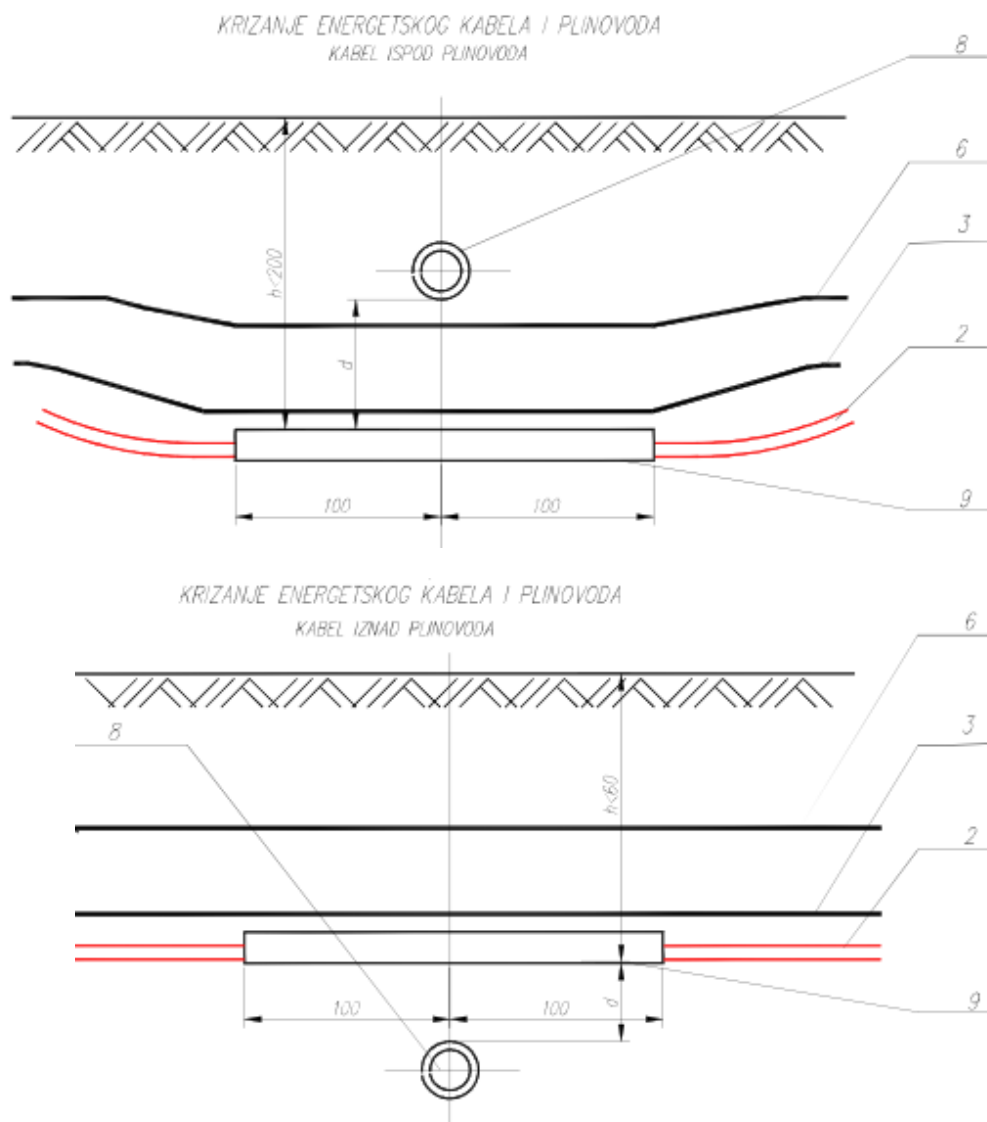
MJERE SU U cm

LEGENDA:

1. fino usitnjena zemlja i pijesak
2. elektro energetski kabal
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja oko iskopa
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. plinovodna cijev

Prilog br. 6

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I PLINOVODA

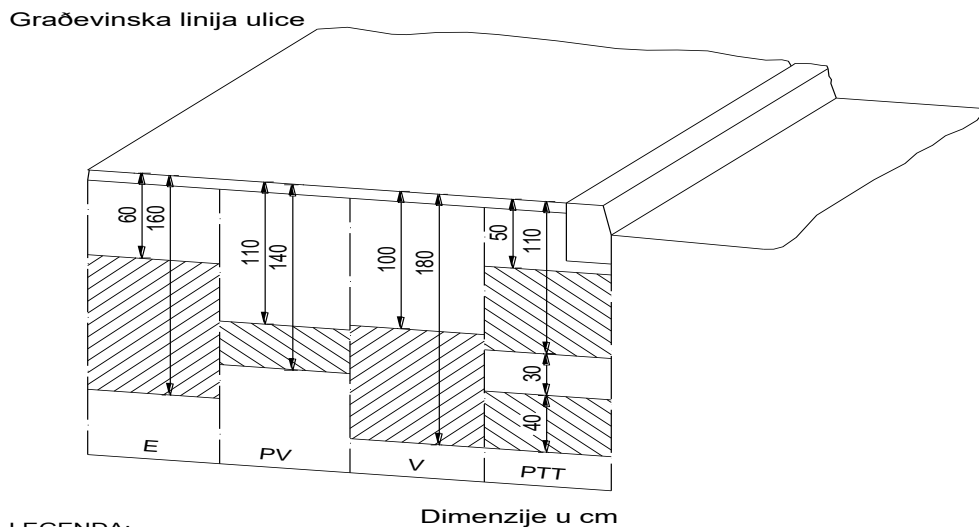


LEGENDA:

1. fino usitnjena zemlja i pijesak
2. elektro energetski kabal
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja oko iskopa
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. plinovodna cijev
9. zaštitna cijev

Prilog br. 7

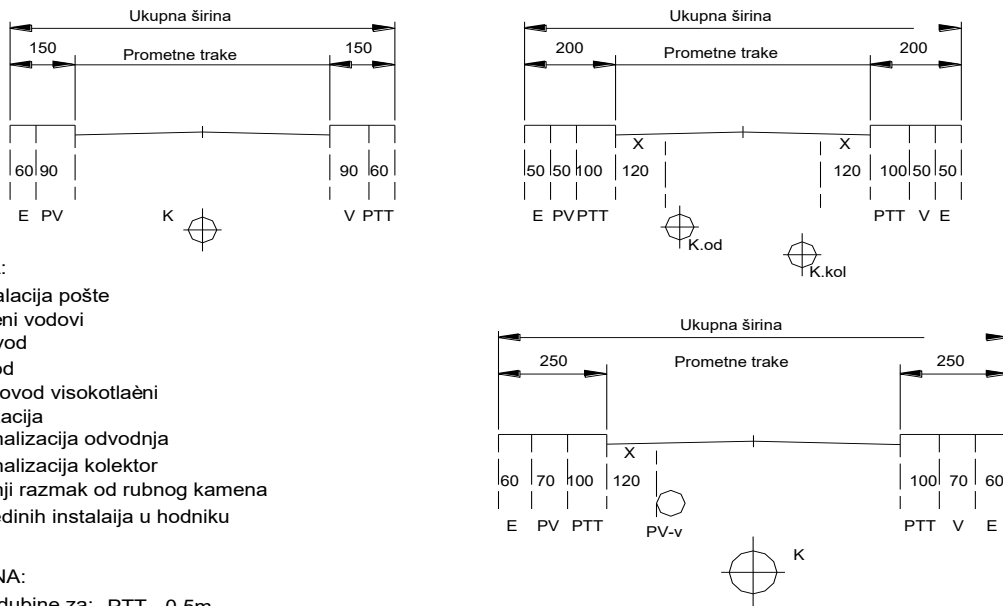
NAČELNA RASPODJELA HODNIKA U ZONE



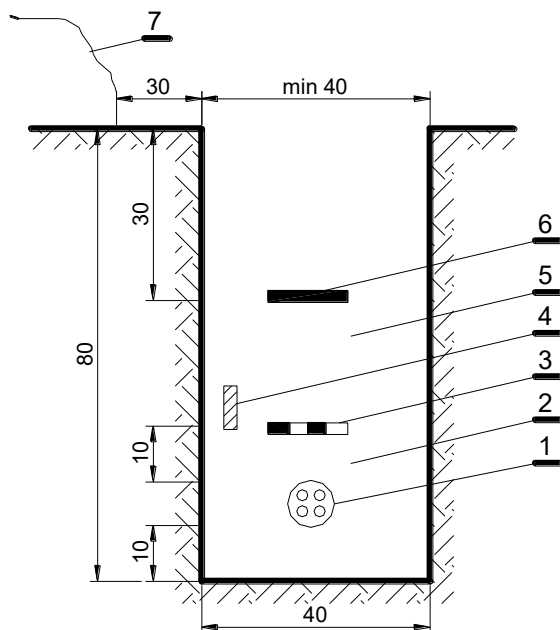
LEGENDA:
 E - struja
 PV - plin
 V - voda
 PTT - pošta

Prilog br. 8

NAČELNI SMJEŠTAJ VODOVA I POSTROJENJA U JAVNIM POVRŠINAMA



Prilog br. 9

PRESJEK KABLOVSKOG ROVA ZA POLAGANJE KABLA NAZIVNOG NAPONA $U_0/U=0,6/1kV$ 

Dimenzije u cm

LEGENDA:

1. kabal $U_0/U = 0,6/1$ kV $a=50$
2. fino usitnjena zemlja i pijesak
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja

Prilog br. 10

E. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Najvećim dijelom, predmetni obuhvat je neizgrađena površina, različitog vida hortikulturnog uređenja i načina korištenja. Prema osnovnoj namjeni površina, više od 50 % površine je pod šumama, uređenim zelenim površinama ili površinama namijenjenim sportu i rekreaciji. Kada se ovome pridruže i površine koje se nalaze na privatnim parcelama stanovanja, a koje su svojim najvećim dijelom neizgrađene, onda je procenat zelenih površina značajno i veći.

Prema načinu korištenja, odnosno, uslovima pod kojima je moguće boraviti na ovim lokalitetima, opet su u većem omjeru površina kojima je moguće nesmetano i neograničeno kretanje, odnosno, koje nemaju posebne uslove korištenja. Prethodno se posebno odnosi na šume i šumsko zemljište, koje osim uslova zaštite prirode i ekosistema, nije zatvoreno za javnost, odnosno, nije utvrđen stepen zaštite šuma koji bi ograničio ili eliminisao prisustvo čovjeka iz ovog ekosistema.

Planiranje sistema zelenih površina je posljedica razumijevanja postojećih odnosa u prostoru Regulacionog plana i apsolutnog poštovanja zatečenih uslova na terenu. Minimalne intervencije, koje su i opredjeljenje planera, kao i pažljive intervencije u prostoru, ostavljaju mogućnost prilagođavanja budućih korisnika prirodnim datostima, a ne obratno, što je u skladu sa principima zaštite područja Konjuha.

Opredjeljenje planera je ka povezivanju zelenih površina, od samog ulaza u lokalitet na jugu, pa sve do izlaska na sjeveru, kroz sveprisutne pješačke i biciklističke staze, kako bi se stvorio dojam neprekinutog sadržaja, a različitih doživljaja.

1. ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠTENJA

U grupu površina za koje ne postoji mjera ograničenja ili posebnih uslova pod kojima ih je moguće koristiti, ulaze:

- Područje edukativne staze,
- Zelenilo uz vodene tokove,
- Adrenalinski park,
- Izletišta,
- Sport i teretana na otvorenom sa pratećim sadržajima,
- Dječije igralište,
- Sve sportske površine,
- Zaštitno zelenilo uz saobraćajnice,
- Šuma iznad novoplaniranog hotela sa vidikovcem.

Površina zelenila javnog korištenja iznosi $P=14,96$ ha. Zelene površine javnog korištenja se pretežno zadržavaju u svom prirodnom obliku, uz autohtonu vegetaciju i zabranu unošenja invazivnih vrsta, koje mogu narušiti ekosistem. Detaljniji uslovi su opisani u prethodnim poglavljima u kojim se utvrđuju mjere zabrane i zaštite.

2. ZELENE POVRŠINE PRIVATNOG KORIŠTENJA

Unutar parcela namijenjenih izgradnji vikend objekata, javlja se zelenilo privatnog korištenja površine $P= 6,8$ ha.

Zelenilo se ne razlikuje po svojoj vegetativnoj komponentni od ostatka zelenih površina koje se zadržavaju u prirodnom stanju i gdje se potencira uzgoj i održavanje brojnosti autohtonih vrsta. Način korištenja, s druge strane, ove površine ostavlja za vlasnike privatnih parcela.

Unutar ovih parcela moguće je i smještati manje vrtove i voćnjake, uz uslove zaštite zemljišta i prirodnih resursa od onečišćenja, kroz zabranu upotrebe pesticida i drugih hemijskih sredstava ili mehanizacije koja može narušiti hemijsku, fizičku i biološku ravnotežu.

3. ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠTENJA

Površine koje imaju po svojoj naravi ograničeno korištenje od strane posjetilaca, jesu:

- Kamp,
- Bungalovi,
- Uređena zelena površina oko novoplaniranog hotela.

Kamp se smješta uz obale rijeke Drinjače, na način kako je to predloženo konceptom razvoja, uz ograničenja koja se trebaju poštovati u pogledu zaštite okoliša. U zimskom periodu, kamp služi kao poligon za vuču saonica, te se površine koriste kao javne.

Kamp je planiran kao prostor na kojem je dozvoljeno postavljanje šatora, maksimalnog kapaciteta do 20 osoba.

U skladu sa odredbama Prostornog plana ZP „Konjuh“, u kojem se navodi da unutar obuhvata Prostornog plana je dozvoljeno kampovanje i boravak turista i izvan uspostavljenih prostora klasičnih kampova, sa svom potrebnom infrastrukturom, tako se i ovaj kamp formira kao prostor za boravak planinara i avanturista, bez posebno uspostavljenog sistema kontrole.

Kamp treba biti opremljen minimalnom opremom, u vidu nadstrešnica i prostora za pitku vodu, paljenje vatre i slično, ali i dodatno sa jednim malim sanitarnim čvorom, što također dozvoljava plan višeg reda, u dijelu u kojem navodi: „U okviru škola snalaženja u prirodi, mogu se organizovati svojevrsni kampovi na lokacijama unutar šumskih kompleksa opremljeni za privat planinara i avanturista. U tu svrhu, mogu se na pogodnim lokacijama uz izvore pijaće vode postaviti drvene nadrstešnice, platforma za šator, manja koliba ili prostor za paljenje vatre. Planom se omogućava i podstiče otvorenost korištenja građevina, odnosno, mogućnost uvođenja dodatnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namjenu, zavisno od vrste građevine, karakteristikama zone i šireg prostora, te o interesu korisnika.“

Imajući u vidu sve navedeno iz plana višeg reda, ne postoji prepreka da se na prostoru koji je predviđen za formiranje kampa minimalnog kapaciteta, ne uspostavi jedan sanitarni čvor, koji bi bio izgrađen i održavan u skladu sa svim uslovima koji važe i za objekte unutar građevinskog zemljišta zona T1 i V1 i V2.

Sanitarni čvor može biti maksimalne površine 50 m², usklađen sa prirodnim okruženjem u kojem se nalazi kamp, izgrađen od prirodnih materijala, sa kosim krovom, spratnosti P (prizemlje).

Ukoliko u toku eksploatacije ovog prostora se utvrdi potreba za formiranjem sadržaja i objekta koji bi imao ulogu kontrole (repcija/administracija), prostor za ovakav sadržaj se treba iznaći na susjednoj zoni T1 – Turizam, sport i rekreacija.

Bungalovi su dio turističko-ugostiteljskog kompleksa, te iako se ne ograđuju od ostatka svoje okoline, korištenje površine oko bungalova, odnosno, zelenila koje je zadržano u svom prirodnom obliku, se ograničava, kako bi se osigurala privatnost posjetilaca.

Uređena zelena površina oko novoplaniranog hotela, koja bi bila predložena kroz konkursna rješenja, prema svom načinu korištenja je ograničena na posjetioce i turiste koji dolaze u hotelski kompleks, obzirom da pripada parceli hotela.

F. OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

1. OPĆI USLOVI

Općim urbanističko-tehničkim uslovima se određuju načini i pravila izgradnje i uređenja na parceli i u utvrđenim prostornim cjelinama, a zasnivaju se na ovom planskom dokumentu i zakonskoj regulativi.

Planski dokument, zajedno sa svojim tekstualnim dijelom i svim grafičkim prilogima, čini jedinstvenu osnovu koja u zakonskom i regulativnom smislu obavezuje sve subjekte u planiranju i izgradnji prostora, bez obzira u kojoj fazi realizacije učestvuju. Prije izrade arhitektonskog projekta izgradnje i uređenja, formuliše se projektni zadatak, koji uključuje podatke i zahtjeve proizašle iz ovog dokumenta, odnosno, urbanističko-tehničke uslove koji podrazumijevaju (u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju, član 63.):

- Namjenu građevine, odnosno, zahvata u prostoru,
- Veličinu i oblik parcele,
- Regulacionu i građevinsku liniju,
- Koeficijent izgrađenosti parcele, kao i procenat izgrađenosti parcele,
- Tehničke pokazatelje građevine,
- Visinu i odstojanje od susjednih parcela,
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na javni put,
- Uslove za arhitektonsko oblikovanje građevine,
- Prostorno organizovanje građevinske parcele, uključujući rješenje internog saobraćaja,
- Površine za parkiranje (1 stan/1 PM), odnosno, prema normativima utvrđen potreban broj parking mjesta za različite namjene (poslovanje),
- Uslove za uređenje građevinske parcele, posebno zelenih površina,
- Način i uslove priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- Načine i uslove priključenja na javni put,
- Obaveze koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjedne objekte,
- Uslove zaštite okolice,
- Uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa poteškoćama u kretanju,
- Uslove za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda,
- Inžinjersko-geološke uslove,
- Druge elemente i uslove važne za građevinu, odnosno, zahvat u prostoru, prema posebnim propisima.

a) NAMJENA GRAĐEVINE I ZAHVATA

Regulacionim planom utvrđene su precizne namjene planiranih objekata, a za svaku zonu su utvrđene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene namjene i aktivnosti, što predstavlja osnov za utvrđivanje namjene u okviru urbanističko-tehničkih uslova koji se izdaju.

Namjene objekata ne smiju narušavati osnovnu namjenu zone i cjelokupnog prostora, niti smiju negativno uticati na okoliš.

b) PARCELACIJA

Svi objekti, planirani i postojeći, imaju formiranu urbanističku parcelu, na kojoj je prema modelu prostorne organizacije i urbanističko-tehničkim uslovima koji se daju u okviru Regulacionog plana, moguća izgradnja i uređenje prostora.

Parcele su formirane na način da je u najvećoj mogućoj mjeri poštovano vlasništvo, odnosno, katastarska parcela, koja je osnovna matrica za formiranje urbanističke parcele.

Parcelacija je predložena na osnovu katastarskog operata, planiranog koncepta razvoja i uslova terena.

Minimalna parcela za smještaj vikend objekta je 1000 m², a ne može biti veća od 2500 m². Broj objekata na parceli je dat Modelom prostorne organizacije, te se ne može mijenjati.

Parcele za potrebe izgradnje turističko-ugostiteljskih objekata su formirane na osnovu vlasničkih podataka i potrebe za objedinjavanjem, odnosno, razdvajanjem pojedinih objekata i funkcija.

Objekat hotela Muška voda nalazi se na jednoj parceli, koja obuhvata osim objekta i širok prostor koji će biti uređen kao pristupna particija objektu, prostor za parking, ali i trgovska površina sa marketom, kao i sportski tereni.

S druge strane saobraćajnice nalazi se nastavak trgovske površine, sa zasebnom parcelom, koja će se tretirati kao jedinstvena cjelina, kako je opisano u ovom dokumentu i predloženo za daljnju razradu u konkursnoj proceduri.

Objekti bungalova, koji su prema pripadnosti pridruženi hotelskom kompleksu, podijeljeni u dvije parcele: postojeći bungalovi imaju zasebnu parcelu, dok planirani bungalovi imaju zasebnu parcelu.

Nosilac izrade je pristupio formiranju dvije parcele za veći broj objekata uzimajući u obzir da se radi o povezanom sadržaju koji pripada hotelskom kompleksu i tretira se kao jedinstvena cjelina, pa se kao takva i gradi.

Ukoliko se u toku eksploatacije i izgradnje ukaže potreba za dodatnom parcelacijom, svaki bungalov se može smjestiti na zasebnoj parceli, uz uslove da parcela ne može biti manja od 350 m², niti veća od 550 m², da se na parceli ne planira stacionarni saobraćaj, već samo pješački pristup, parcele se ne smiju ograđivati, a koeficijent izgrađenosti pojedinačne parcele ne smije prelaziti koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti cijele zone, kako je utvrđeno planskim dokumentom.

Parcela za izgradnju novoplaniranog hotela se posmatra kao jedinstvena cjelina, sa većim brojem objekata, kako je opisano u ovom planskom dokumentu, a kao takva treba biti tretirana i nakon eventualnog provođenja konkursa i odabira planskog rješenja. Prostor novoplaniranog hotela se ne može dalje parcelisati na manje cjeline i projektuje se i gradi paralelno.

Površine za sport i rekreaciju, šume i šumsko zemljište nisu posebno parcelisane, kao ni vodotoci, koji su utvrđeni katastarskim operatom i kao takvi nisu mijenjani.

Saobraćajnice su razdvojene od ostalih parcela regulacionim linijama, a podjela na zasebne parcele namijenjene izgradnji saobraćajnica, u svrhu etapne realizacije saobraćajne infrastrukture i uređenja saobraćajnih površina, moguća je od strane nadležne službe. Ove površine, odnosno, parcele, ne smiju se zaposjedati drugim objektima i namjenama različitim od onih koje su date u okviru Regulacionog plana.

Broj parcele	Površina (m ²)
1	1153
2	926
3	1446
4	1188
5	4590
6	11030
7	387
8	1552
9	3332
10	795
11	12714
12	522
13	1387

Broj parcele	Površina (m ²)
14	1021
15	1012
16	1309
17	1552
18	2345
19	2404
20	2459
21	2919
22	1817
23	1850
24	1800
25	1665
26	1173

Broj parcele	Površina (m ²)
27	1005
28	973
29	1396
30	2205
31	1803
32	1229
33	1165
34	3888
35	2930

Broj parcele	Površina (m ²)
36	2270
37	2318
38	2380
39	2307
40	2265
41	1918
42	2230
43	1058
44	6342

TABELA 10 – PARCELE

c) REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Regulacione i građevinske linije uspostavljene su u skladu sa zakonskom regulativom Tuzlanskog kantona, prateći koncepciju razvoja i omogućavajući logične i sljedive formacije građevinskog fonda i neophodne prateće infrastrukture.

Građevinska linija je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno, iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit ne smije prijeći.

Građevinske linije su utvrđene ili pojedinačno za svaki objekat, a ukoliko se radi o objektima koji formiraju određen niz, kao što je to slučaj kod bungalova ili novoplaniranog hotela u jednom dijelu, onda se formirala zajednička građevinska linija, s tim što prilikom postavljanja objekta na građevinsku parcelu, vrijede svi urbanističko-tehnički uslovi udaljenosti od granica susjedne parcele, koeficijenta izgrađenosti, procenta izgrađenosti, spratnosti, ukupne površine i ostalih pokazatelja koji su opisani u Regulacionom planu i svim njegovim tekstualnim i grafičkim dijelovima.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom, kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulacione linije su uspostavljene kao razdjelnice namjena i vlasništva, posebno kao linije razgraničenja između javnih i privatnih posjeda, a utvrđene su za saobraćajnice, vodotoke, pojedinačne parcele.

Udaljenosti građevinskih linija od regulacionih linija su date kroz prateće grafičke priloge i kao takve se ne mogu mijenjati.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija se daju u nastavku, te čine sastavni dio Odluke o provođenju Regulacionog plana.

Građevinske linije

	x_koo	y_koo		x_koo	y_koo		x_koo	y_koo
1	6547088.94	4900609.82	43	6547662.48	4899476.97	85	6547789.03	4899375.18
2	6547090.86	4900578.95	44	6547596.97	4899493.38	86	6547787.19	4899293.83
3	6547098.43	4900581.56	45	6547605.38	4899484.16	87	6547779.38	4899291.55
4	6547101.04	4900574.00	46	6547566.55	4899449.92	88	6547784.94	4899301.48
5	6547093.47	4900571.39	47	6547571.15	4899444.85	89	6547811.91	4899263.55
6	6547095.73	4900540.60	48	6547547.87	4899424.18	90	6547826.24	4899263.55
7	6547103.29	4900543.21	49	6547552.48	4899419.12	91	6547826.24	4899270.63
8	6547105.90	4900535.65	50	6547538.55	4899406.77	92	6547813.39	4899238.17
9	6547098.34	4900533.04	51	6547540.21	4899404.95	93	6547803.35	4899239.49
10	6547119.58	4900520.65	52	6547523.42	4899390.04	94	6547801.96	4899229.09
11	6547127.14	4900523.26	53	6547528.32	4899384.67	95	6547811,9	4899227.78
12	6547129.75	4900515.70	54	6547511.95	4899370.13	96	6547426.75	4900016.75
13	6547122.191	4900513.09	55	6547518.99	4899362.45	97	6547422.41	4900010.53
14	6547128.96	4900496.74	56	6547516.04	4899359.75	98	6547428.47	4900006.3
15	6547136.52	4900499.35	57	6547517.15	4899358.54	99	6547432.82	4900012.52
16	6547139.13	4900491.78	58	6547514.18	4899355.90	100	6547811.91	4899270.63
17	6547131.57	4900489.17	59	6547506.77	4899364.04	101	6547777.24	4899299.26
18	6547142.36	4900474.08	60	6547592.8	4899385.65	102	6547695.40	4899345.09
19	6547149.92	4900476.69	61	6547602.64	4899387.32	103	6547704.06	4899340.09
20	6547152.53	4900469.12	62	6547591.15	4899395.52	104	6547660.91	4899369.12
21	6547144.97	4900466.51	63	6547600.99	4899397.12	105	6547629.52	4899444.76
22	6547161.13	4900457.63	64	6547633.33	4899382.40	106	6547636.81	4899441.48
23	6547153.56	4900454.99	65	6547647.07	4899365.32	107	6547632.79	4899452.06
24	6547156.18	4900447.44	66	6547656.07	4899360.65	108	6547640.09	4899448.78
25	6547163.73	4900450.06	67	6547678.19	4899370.76	109	6547096.50	4900612.43
26	6547159.82	4900430.52	68	6547690.43	4899336.44	110	6547086.33	4900617.38
27	6547167.53	4900432.65	69	6547673.19	4899362.11	111	6547093.89	4900619.99
28	6547169.65	4900425.04	70	6547699.07	4899331.43	112	6547068.88	4900632.08
29	6547161.90	4900422.85	71	6547691.32	4899337.98	113	6547076.44	4900634.69
30	6547699.59	4899630.54	72	6547736.65	4899287.3	114	6547073.83	4900642.26
31	6547692.60	4899626.66	73	6547744.36	4899289.44	115	6547066.27	4900639.65
32	6547696.76	4899619.67	74	6547746.5	4899281.73	116	6547068.20	4900661.67
33	6547703.64	4899623.75	75	6547738.79	4899279.59	117	6547075.77	4900664.28
34	6547648.62	4899526.93	76	6547619.15	4899367.43	118	6547073.16	4900671.85
35	6547659.27	4899529.56	77	6547627.82	4899395.56	119	6547065.59	4900669.24
36	6547663.15	4899513.88	78	6547637.13	4899391.68	120	6547075.56	4900689.48
37	6547696.75	4899521.27	79	6547686.85	4899365.76	121	6547083.12	4900692.09
38	6547716.58	4899516.00	80	6547680.54	4899354.80	122	6547072.94	4900697.05
39	6547713.58	4899504.68	81	6547656.26	4899381.06	123	6547080.51	4900699.66
40	6547694.02	4899509.86	82	6547790.91	4899382.89	124	6547056.81	4900722.77
41	6547676.92	4899505.77	83	6547783.1	4899384.73	125	6547064.37	4900725.38
42	6547682.65	4899482.54	84	6547781.53	4899377.02	126	6547061.76	4900732.94

	x_koo	y_koo
127	6547054.20	4900730.33
128	6547061.33	4900753.79
129	6547068.90	4900756.40
130	6547066.29	4900763.97
131	6547058.72	4900761.36
132	6547060.88	4900782.95
133	6547068.44	4900785.56
134	6547065.83	4900793.12
135	6547058.27	4900790.51
136	6547065.03	4900811.97
137	6547072.59	4900814.59
138	6547069.98	4900822.15
139	6547062.42	4900819.54
140	6547060.97	4900837.02
141	6547068.53	4900839.63
142	6547065.92	4900847.19
143	6547089.79	4900936.60
144	6547097.79	4900936.60
145	6547097.76	4900928.60
146	6547089.76	4900928.64
147	6547095.48	4900911.62
148	6547103.47	4900911.20
149	6547103.06	4900903.21
150	6547095.07	4900903.63
151	6547101.3	4900884.15
152	6547109.04	4900886.29

	x_koo	y_koo
153	6547111.18	4900878.58
154	6547103.47	4900876.44
155	6547114.86	4900853.39
156	6547122.57	4900855.53
157	6547124.71	4900847.82
158	6547117.00	4900845.68
159	6547095.02	4900831.35
160	6547102.73	4900833.49
161	6547104.87	4900825.78
162	6547097.16	4900823.64
163	6547108.69	4900797.52
164	6547123.27	4900801.02
165	6547127.94	4900781.57
166	6547113.35	4900778.08
167	6547123.50	4900754.78
168	6547129.37	4900751.39
169	6547125.46	4900744.77
170	6547119.63	4900748.22
171	6547127.87	4900717.53
172	6547135.58	4900719.67
173	6547137.72	4900711.96
174	6547130.01	4900709.82
175	6547142.32	4900693.45
176	6547150.03	4900695.59
177	6547152.17	4900687.88
178	6547144.46	4900685.74

	x_koo	y_koo
179	6547146.82	4900663.12
180	6547154.52	4900665.26
181	6547156.66	4900657.55
182	6547148.96	4900655.41
183	6547142.53	4900628.31
184	6547150.24	4900630.45
185	6547152.38	4900622.74
186	6547144.67	4900620.60
187	6547155.17	4900604.32
188	6547162.839	4900606.46
189	6547165.02	4900598.75
190	6547157.31	4900596.61
191	6547151.50	4900571.95
192	6547159.20	4900574.09
193	6547161.34	4900566.38
194	6547153.64	4900564.24
195	6547172.29	4900534.88
196	6547180.00	4900537.02
197	6547182.14	4900529.31
198	6547174.43	4900527.17
199	6547185.31	4900482.03
200	6547193.02	4900484.17
201	6547195.16	4900476.46
202	6547187.45	4900474.32

TABELA 11 - PRELOMNE KOORDINATE
GRAĐEVINSKIH LINIJA

Regulacione linije

	x_koo	y_koo
0	6547078.31	4900954.64
1	6547074.34	4900897.25
2	6547073.59	4900880.82
3	6547075.89	4900864.53
4	6547124.71	4900614.73
5	6547130.16	4900586.65
6	6547142.57	4900555.13
7	6547161.69	4900528.61
8	6547171.48	4900512.64
9	6547178.16	4900495.14
10	6547182.93	4900474.74
11	6547203.00	4900413.01
12	6547219.50	4900373.00
13	6547222.90	4900359.07
14	6547224.75	4900344.85
15	6547229.22	4900321.71
16	6547228.88	4900304.32
17	6547226.49	4900278.89
18	6547228.29	4900255.91
19	6547237.52	4900231.03
20	6547247.60	4900214.31
21	6547258.60	4900198.18
22	6547299.82	4900146.17
23	6547326.29	4900121.15
24	6547342.76	4900105.01
25	6547359.39	4900075.01

	x_koo	y_koo
26	6547380.62	4900019.36
27	6547406.32	4899956.64
28	6547422.26	4899934.11
29	6547443.18	4899916.09
30	6547478.00	4899887.41
31	6547487.79	4899877.78
32	6547500.80	4899859.71
33	6547580.52	4899773.73
34	6547594.35	4899759.98
35	6547607.70	4899745.75
36	6547627.30	4899719.94
37	6547645.52	4899689.80
38	6547690.81	4899619.00
39	6547699.25	4899605.65
40	6547712.51	4899577.06
41	6547733.41	4899526.03
42	6547748.21	4899494.63
43	6547753.35	4899477.14
44	6547759.04	4899442.10
45	6547759.68	4899420.97
46	6547753.58	4899391.31
47	6547744.71	4899349.86
48	6547743.48	4899343.55
49	6547747.67	4899328.17
50	6547751.17	4899316.90
51	6547758.33	4899295.13

	x_koo	y_koo
52	6547775.06	4899259.93
53	6547787.24	4899235.04
54	6547794.99	4899208.57
55	6547786.24	4899183.76
56	6547772.86	4899169.93
57	6547737.56	4899152.68
58	6547678.41	4899132.93
59	6547645.60	4899116.87
60	6547633.10	4899101.34
61	6547625.22	4899106.63
62	6547633.60	4899118.63
63	6547649.28	4899130.60
64	6547659.31	4899135.58
65	6547691.62	4899147.03
66	6547726.37	4899158.40
67	6547750.24	4899168.53
68	6547767.05	4899177.46
69	6547775.96	4899185.58
70	6547785.28	4899201.19
71	6547783.59	4899218.35
72	6547778.54	4899231.21
73	6547766.53	4899255.76
74	6547755.56	4899278.20
75	6547747.92	4899295.34
76	6547741.42	4899316.26
77	6547737.60	4899328.05
78	6547728.21	4899361.88

	x_koo	y_koo
79	6547720.53	4899389.69
80	6547716.01	4899403.37
81	6547708.33	4899415.57
82	6547694.66	4899427.69
83	6547673.13	4899440.93
84	6547660.45	4899446.44
85	6547636.76	4899456.66
86	6547619.31	4899462.96
87	6547610.28	4899463.35
88	6547595.89	4899454.42
89	6547584.17	4899442.91
90	6547573.56	4899427.68
91	6547563.57	4899411.61
92	6547566.61	4899407.80
93	6547570.58	4899413.00
94	6547586.67	4899422.92
95	6547600.18	4899425.87
96	6547620.54	4899425.19
97	6547634.01	4899423.77
98	6547656.12	4899416.23
99	6547667.47	4899408.17
100	6547691.68	4899390.96
101	6547707.49	4899378.44
102	6547710.44	4899376.09
103	6547717.72	4899357.50
104	6547719.83	4899346.68
105	6547720.74	4899333.88

	x_koo	y_koo
106	6547723.37	4899322.44
107	6547741.42	4899316.25
108	6547758.79	4899317.39
109	6547776.53	4899324.64
110	6547794.27	4899331.90
111	6547815.52	4899337.93
112	6547828.48	4899339.90
113	6547838.42	4899338.92
114	6547562.97	4899403.02
115	6547558.56	4899396.92
116	6547703.11	4899313.98
117	6547691.14	4899321.40
118	6547707.39	4899312.20
119	6547665.91	4899336.94
120	6547648.83	4899347.39
121	6547636.59	4899354.67
122	6547615.20	4899361.88
123	6547600.67	4899367.46
124	6547578.03	4899294.22
125	6547479.52	4899379.76
126	6547487.56	4899297.03
127	6547496.48	4899307.29
128	6547505.51	4899320.78
129	6547515.25	4899335.82
130	6547524.98	4899350.86
131	6547551.84	4899392.84
132	6547553.87	4899396.34

	x_koo	y_koo
133	6547558.69	4899403.93
134	6547474.17	4899298.86
135	6547485.18	4899308.38
136	6547493.29	4899319.29
137	6547507.22	4899340.91
138	6547516.98	4899355.98
139	6547538.58	4899389.99
140	6547560.19	4899424.00
141	6547571.05	4899441.80
142	6547583.15	4899456.09
143	6547596.06	4899467.00
144	6547608.47	4899472.68
145	6547622.12	4899472.04
146	6547640.23	4899465.50
147	6547664.37	4899455.09
148	6547688.53	4899443.31
149	6547699.32	4899436.06
152	6547721.65	44899412.2
153	6547732.79	4899381.03
154	6547737.75	4899376.20
155	6547742.31	4899384.58
156	6547744.05	4899391.89
157	6547747.22	4899407.53
158	6547750.15	4899421.79
159	6547749.55	4899441.50
160	6547745.29	4899468.46
161	6547742.79	4899482.07

	x_koo	y_koo
162	6547735.13	4899498.72
163	6547724.58	4899522.54
164	6547717.14	4899540.70
165	6547709.70	4899558.87
166	6547703.76	4899573.35
167	6547697.83	4899587.83
168	6547690.95	4899601.03
169	6547682.98	4899613.61
170	6547663.43	4899642.24
171	6547637.48	4899684.75
172	6547628.08	4899699.80
173	6547610.49	4899727.67
174	6547587.61	4899753.28
175	6547517.76	4899823.96
176	6547514.03	4899820.64
177	6547483.35	4899858.53
178	6547478.70	4899865.90
179	6547471.14	4899874.22
180	6547433.50	4899905.14
181	6547412.24	4899923.59
182	6547401.47	4899936.37
183	6547392.46	4899951.05
184	6547360.16	4900032.88
185	6547364.97	4900034.19
186	6547353.90	4900062.11
187	6547347.04	4900079.28
188	6547340.48	4900091.86

	x_koo	y_koo
189	6547325.16	4900109.25
190	6547312.47	4900120.69
191	6547292.86	4900139.70
192	6547275.55	4900160.83
193	6547250.99	4900192.48
194	6547229.22	4900226.41
195	6547223.11	4900239.78
196	6547219.00	4900253.91
197	6547217.00	4900279.25
198	6547217.75	4900292.66
199	6547220.25	4900313.05
200	6547217.58	4900331.87
201	6547213.65	4900356.84
202	6547210.54	4900369.81
203	6547202.44	4900389.46
204	6547185.30	4900430.18
205	6547173.71	4900472.43
206	6547168.95	4900492.78
207	6547162.89	4900508.58
208	6547154.03	4900522.99
209	6547144.18	4900534.43
218	6547134.76	4900549.73
219	6547125.94	4900566.61
220	6547120.81	4900584.95
221	6547106.23	4900663.08
222	6547090.32	4900745.96
223	6547079.62	4900801.18

	x_koo	y_koo
224	6547069.77	4900849.33
225	6547066.65	4900862.33
226	6547064.11	4900880.20
227	6547064.88	4900898.23
228	6547066.86	4900926.76
229	6547068.83	4900955.30
230	6547488.70	4899274.19
231	6547504.55	4899283.74
232	6547517.34	4899294.67
233	6547526.78	4899310.04
234	6547542.43	4899336.52
235	6547552.72	4899357.54
236	6547562.40	4899373.04
237	6547577.68	4899390.61
238	6547586.18	4899398.92
239	6547593.10	4899403.81
240	6547624.25	4899405.65
241	6547634.68	4899404.89
242	6547658.81	4899388.99
243	6547684.17	4899374.44
244	6547697.23	4899362.78
245	6547702.46	4899351.64
246	6547705.91	4899342.33
247	6547705.47	4899326.32
248	6547705.76	4899319.60
249	6547710.02	4899304.87
250	6547718.81	4899301.17

	x_koo	y_koo
251	6547733.86	4899297.38
252	6547765.48	4899295.09
253	6547775.52	4899304.45
254	6547795.62	4899314.06
255	6547814.14	4899319.79
256	6547825.12	4899319.85
257	6547842.17	4899313.53

TABELA 12 - PRELOMNE KOORDINATE REGULACIONIH LINIJA

d) KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI I PROCENAT IZGRAĐENOSTI

Za svaku pojedinačnu zonu utvrđeni su koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti, koji se daju u sljedećoj tabeli:

Zona (namjena površina)	Koeficijent izgrađenosti	Procenat izgrađenosti
Stanovanje ¹³	0,01	0,7
• Vikend zona –jug ¹⁴	0,04	3 %
• Vikend zona –sjever	0,08	6 %
Turizam i ugostiteljstvo ¹⁵	0,015	1,25 %
• Hotel Muška voda	0,5	15 %
• Novoplanirani hotel	0,3	13 %
• Bungalovi	0,2	15 %
• Kamp	0,005	0,5 %
Ukupno¹⁶:	0,025	1,5 %

TABELA 13 - KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI I PROCENTI ZAUZETOSTI PO NAMJENAMA I OBUHVATU

e) VISINA I Odstojanje objekata od susjednih parcela

Visina objekata je naznačena na grafičkim dijelovima ovog dokumenta kroz prikazanu spratnost i kao takva se ne može mijenjati. Maksimalna visina objekata, tamo gdje je to bilo za neophodno utvrditi, data je u pojedinačnim opisima tekstualnog dijela Regulacionog plana.

Spratna visina svih objekata ne može prelaziti 3,0 m za stambene objekte, turističko-ugostiteljske objekte, a izuzetno se može u prizemlju turističko-ugostiteljskih objekata dozvoliti veća spratna visina, kako je to opisano Regulacionim planom.

Odstojanje objekata od granice susjedne parcele je minimalno 3,0 m, što uključuje i sve privremene objekte i pomoćne objekte, koji se prema uslovima Regulacionog plana mogu naći na parceli.

f) ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Osnovni horizontalni gabariti su dati kroz grafičke priloge Regulacionog plana, a mogu se mijenjati i modifikovati prema detaljnom projektnom zadatku za svaki pojedinačni objekat, do mjere koja ne izlazi iz okvira ostalih urbanističko-tehničkih uslova, a posebno koeficijena izgrađenosti, spratnosti, visina, građevinskih linija.

Oblikovanje objekata je detaljno opisano tekstualnim dijelom Regulacionog plana za različite vrste objekata, pri čemu se utvrđuje i oblik krovova, materijalizacija, kolorit fasada itd.

Objekti se moraju uklapati u prirodni ambijent, pri čemu se prednost daje prirodnim materijalima kao što su drvo i kamen.

g) UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Građevinska parcela je osnovna matrica prostorne organizacije, a njeno uređenje utiče na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta.

¹³ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁴ U odnosu na pripadajuću parcelu

¹⁵ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁶ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Regulacionog plana. Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim priložima Regulacionog plana, a po principu 1 PM/1 objekat ili 1 PM/svaka 3 kreveta u turističko-ugostiteljskim objektima. Nivelacioni podaci su dati na pripadajućem grafičkom prilogu, a kota prizemlja objekta mora biti izdignuta minimalno 15 cm u odnosu na kotu saobraćajnice.

Parcele se mogu ograđivati prema uslovima iz Regulacionog plana.

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uslovima i Regulacionim planom, i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, očuvanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli.

U najvećoj mogućoj mjeri se preporučuje zadržavanje kvalitetnog vegetativnog pokrivača svih etaža, te obogaćivanje istog kroz sadnju autohtonih vrsta. Prema susjednim parcelama se preporučuje sadnja stablašica.

Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno, mora biti omogućen priključak na istu. Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcionisanje iste.

Komunalna i druga infrastruktura je data idejnim rješenjima u okviru grafičkih i tekstualnih priloga Regulacionog plana.

G. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE¹⁷

1. ZAŠTITA ZRAKA

U skladu da smjernicama Prostornog plana ZP „Konjuh“ *„dugoročni cilj je poboljšanje cjelokupnog stanja okoline na predmetnom području, putem provođenja konkretnih i ekonomičnih strategija upravljanja okolinom, kao i jačanja lokalnih institucija u upravljanju ekološkim problemima“.*

Pri tome se predlažu sljedeće aktivnosti i mjere:

- Uspostavljanje monitoring mjerenja kvaliteta zraka,
- Isključivanje iz upotrebe supstanci koje ugrožavaju ozonski omotač,
- Upravljanje kvalitetom zraka,
- Planiranje kvaliteta zraka,
- Izrada uputstva za planiranje i provjeru efekata na smanjenju emisije primjenom monitoringa kvaliteta zraka,
- Uspostava saradnje na lokalnom nivou između službi prostornog uređenja i službi za zdravstvo,
- Unaprjeđenje korištenja solarne energije,
- Podsticanje korištenja obnovljivih izvora energije.

Sve planirane aktivnosti, kako u dijelu projektovanja, tako i u dijelu same realizacije, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša na snazi i Zakonom o zaštiti zraka na snazi.

¹⁷ Poglavlje se u cijelosti usklađuje sa poglavljima plana višeg reda, koji tretiraju ovu tematiku

2. ZAŠTITA VODE

Istim dokumentom, predviđa se i očuvanje hidrološkog bogatstva kroz:

- Ocjenu stanja kvaliteta površinskih i podzemnih voda,
- Zaštitu vodotoka (sanacija i održavanje korita, redovno održavanje),
- Uspostavljanje kanalizacione mreže i upravljanje otpadnim vodama.

Također, svi novi sistemi prikupljanja voda moraju imati odvojenu odvodnju otpadne vode i površinskih voda, kako bi se spriječilo zagađenje okoliša.

Neophodno je imati i uređaje za skupljanje i prečišćavanje upotrijebljenih otpadnih voda, njihovo pravilno funkcionisanje kako bi se osigurao kvalitet vode prije ispuštanja u recipijent.

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

3. ZAŠTITA ŠUME

- Zaštita diverziteta flore i faune,
- Zaštita šume od požara,
- Zaštita zdravlja flore i faune,
- Zaštita od bespravne sječe.

4. ZAŠTITA TLA

Smjernice plana višeg reda u pogledu zaštite zemljišta, odnose se na:

- Oformiti bazu podataka i uvesti sistemsko praćenje zemljišta, podataka o njegovom kvalitetu, te promjenama tokom vremena,
- Uspostaviti integralni sistem održivog upravljanja zemljištem,
- Uspostaviti sistematsko praćenje kvaliteta zemljišta,
- Adekvatne proizvodne prakse zemljišta prilagoditi prirodnim karakteristikama,
- Unaprijediti kvalitet zemljišta vraćanjem funkcije degradiranog zemljišta ili minimiziranja negativnih uticaja.

5. UPRAVLJANJE OTPADOM

Prostorni plan ZP „Konjuh“ utvrdio je smjernice za upravljanje otpadom, koje se trebaju primijeniti i na Regulacioni plan.

- Na predmetnom području koje je naseljeno, postaviti dovoljan broj kontejnera za selektivno sakupljanje komunalnog otpada, a zatim odvoziti u saradnji sa komunalnim preduzećem.
- Redovne aktivnosti koje se moraju obavljati u objektima/kompleksima, kao i u zaštićenim zonama A i B su sljedeće:
 - Otpadni materijal iz radne prakse (prodavnice, kancelarije, hotel i drugi smještajni objekti) odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto;
 - Za odvoz komunalnog otpada nadležna su komunalna preduzeća;

- Otpadni papir i razne vrste papirne ambalaže koja nije za upotrebu, odvoziti u preduzeća za sakupljanje sekundarnih sirovina;
- Stroga zabrana odlaganja otpada u zaštićenoj zoni A;
- Zaštićene zone A i B posebno održavati urednim;
- U zoni B duž šetališnih staza postaviti stubne korpe za odlaganje otpada, redovno sakupljati i odvoziti otpad;
- Zabranjeno je nepravilno odlaganje i odbacivanje bilo kojeg otpadnog materijala u zaštićenoj zoni B i u naseljenim područjima Regulacionog plana;
- Svaki radnik komunalnog preduzeća dužan je odgovornim radom i ponašanjem spriječiti komunalne incidentne situacije (rasipanje otpada), a ako se incidentna situacija dogodi dužan je da istu obavezno sanira;
- Prilikom povećanja i nekontrolisane pojave otpada u periodu intenzivnijih posjeta (praznici, izleti, turističke grupe i sl.) prioritet je češće sakupljanje otpada od strane nadležne službe (komunalno preduzeće ili ekološka organizacija);
- Komunalna preduzeća dužna su da nabave svu potrebnu opremu koja služi u svrhu prikupljanja, odlaganja i odgovarajućeg odvoza otpadnog materijala kao i da daju odgovarajuća uputstva i procedure za prikupljanje, transport od mjesta nastanka do mjesta skladištenja i odlaganja;
- Svako korištenje prirode i njeno opterećenje vršiti na način koji najmanje zagađuje ili oštećuje prirodu. Zagađivači i korisnici su dužni platiti troškove, poreze, takse i dr. Za zagađivanje ili korištenje prirode ili prirodnog područja za izvođenje bilo kojih aktivnosti ako one prouzrokuju ili će vjerovatno prouzrokovati štetu po prirodu.

H. BILANSI IZGRAĐENIH FIZIČKIH STRUKTURA I UREĐENJA PROSTORA

Bilansni planiranih površina su dati u tabeli kako slijedi, te prate grafički prilog Planirane namjene površina:

Osnovna namjena	Površina (ha)	Procentualno učešće (%)
Saobraćaj	2,71	8,64
Sport i rekreacija	5,49	17,51
Stanovanje	6,99	21,88
Šume i šumsko zemljište	7,47	23,41
Ugostiteljstvo i turizam	5,01	15,98
Uređene zelene površine	2,78	8,86
Vode i vodne površine	1,17	3,73
Ukupno:	31,68	100

TABELA 14 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

I. URBANISTIČKI POKAZATELJI

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU:

Ptl svih objekata koji se ruše

UKUPNO: 169 m²

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU

BGP STAMBENIH OBJEKATA 407 m²

BGP TURIZAM I UGOSTITELJSTVO 2174 m²

UKUPNO: 2581 m²

PLANIRANI OBJEKTI

BGP VIKEND OBJEKATA	2976	m ²
BGP TURISTIČKO – UGOSTITELJSKIH OBJEKATA	8980	m ²
UKUPNO:	11956	m²

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU + PLANIRANI OBJEKTI

UKUPAN BGP SVIH OBJEKATA	13256	m ²
TLOCRTNA POVRŠINA SVIH OBJEKATA	6521	m ²
UKUPAN BROJ STANOVNIKA	nema stalnih stanovnika	
BRUTO GUSTINA NASELJENOSTI	- st/ha	
Ki KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	0,04	
Pi PROCENAT IZGRAĐENOSTI	2,05%	

J. OKVIRNI TROŠKOVNIK UREĐENJA PROSTORA

Predloženi troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te se tek izradom potrebne projektne dokumentacije može utvrditi stvarna cijena uređenja građevinskog zemljišta.

Međutim, potreba za ovim prijedlogom troškova se iskazuje iz kroz proces planiranja i etapne realizacije Regulatornog plana.

Također, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje, te utvrditi prosječnu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

1. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

a) IMOVINSKO–PRAVNI ODNOSI

Površina predviđena za rušenje objekata na prostoru iznosi 169 m², a svi predviđeni objekti za rušenje su pomoćnog karaktera ili ostali objekti, te nemaju veću upotrebnu vrijednost.

Imovinsko-pravni odnosi		
Troškovi rušenja objekata (uključuje i odvoz i odlaganje građevinskog otpada)		
Ostali objekti	74 m ² x 200 KM/m ²	14 800,00 KM
Pomoćni objekti	95 m ² x 200 KM/m ²	19 000,00 KM
UKUPNO:	169 m² x 200 KM/m²	33 800,00 KM

TABELA 15 - TROŠKOVNIK: IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

b) PRETVORBA ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Unutar granica obuhvata, a u cilju realizacije planiranih rješenja, potrebno je izvršiti pretvorbu šumskog i poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište.

Površina šumskog zemljišta unutar zona vikend naselja V1 i V2, kao i u zoni turizma i ugostiteljstva T1, koju je potrebno postupcima utvrđenim važećom zakonskom regulativom pretvoriti u građevinsko zemljište, iznosi 2,3 ha ili 23 892 m². Ovo ne znači da je ukupna površina namijenjena za izgradnju, već se izgradnja objekata vrši na način i u obimu kako je to dato u okviru grafičkih i tekstualnih priloga Regulatornog plana. Većina površine parcela koje su namijenjene za izgradnju će ostati slobodna površina u prirodnom stanju.

S obzirom da je proces pretvorbe šumskog zemljišta u građevinsko zemljište složen, nije moguće procijeniti okvirne troškove ovog postupka, ali ih svakako treba naglasiti i imati u vidu u daljem postupanju pri opremanju prostora.

Dio planiranih rješenja se predviđana parcelama koje su prethodno utvrđene kao građevinsko zemljište, te kao takve i upisane u katastar. Također, dio se predviđa na zemljištu koje je u katastru prepoznato kao livade i oranice niže klase, što u nastavku povlači i pretvorbu ovog zemljišta u građevinsko zemljište, prema uslovima utvrđenim zakonskom regulativom.

c) TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta svom potrebnom infrastrukturom, na način na koji je to regulisano Regulacionim planom, potrebno je izraditi odgovarajuću projektnu dokumentaciju, čija se cijena određuje prema utvrđenoj vrijednosti pojedinačnih radova na ovoj infrastrukturi, te u omjeru koji je za određenu projektnu dokumentaciju dat.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	cca 2,5 %	27 855,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	cca 2,5 %	38 762,00 KM
Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	Cca 2,5 %	12 317,00 KM
UKUPNO:		78 964,00 KM

TABELA 16 - TROŠKOVNIK: IZRADA DOKUMENTACIJE

d) OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Operativna koordinacija podrazumijeva usklađivanje i koordinaciju svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke, projektne dokumentacije navedenih faza, a izračunava se na osnovu ukupne vrijednosti tehničke dokumentacije, u postotku koji iznosi 2%, ili 1 579,00 KM.

Operativna koordinacija nad pripremanjem građevinskog zemljišta
1 579,00 KM

TABELA 17 - TROŠKOVNIK: OPERATIVNA KOORDINACIJA

e) REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U sljedećoj tabeli, data je rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta:

Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta	
Imovinsko-pravni odnosi	33 800,00 KM
Izrada tehničke dokumentacije	78 964,00 KM
Operativna koordinacija u pripremi	1 579,00 KM
UKUPNO:	114 343,00 KM

TABELA 18 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA PRIPREME ZEMLJIŠTA

2. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture, te uređenje zelenih površina.

Prijedlogom troškova su tretirani zahvati na bazi idejnih rješenja, dok će stvarni troškovi biti poznati nakon izrade potrebne tehničke dokumentacije za projektovanje.

a) IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja saobraćajne infrastrukture			
Opis radova	Količina (m ²)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Izgradnja kolskih saobraćajnica	795	65,00	51 675,00
Rekonstrukcija kolskih saobraćajnica	16 356	45,00	736 020,00
Izgradnja parking površina	2500	25,00	62 500,00
Izgradnja popločanih površina	12 552	12,00	150 624,00
Izgradnja pješačkih i biciklističkih staza	12 600	9,00	113 400,00
UKUPNO:			1 114 219,00

TABELA 19 - TROŠKOVNIK: SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

b) IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE, ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Izgradnja hidrotehničke infrastrukture			
Opis radova	Količina (m)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Izgradnja distributivnog cjevovoda ø 200 mm	m' 2100	200,00	420 000,00
Izgradnja distributivnog cjevovoda ø 110 mm	m' 800	150,00	120 000,00
Izgradnja kolektora za odvođenje otpadnih voda ø 250 mm	m' 1700	250,00	425 000,00
Izgradnja kolektora za odvođenje otpadnih voda ø 300 mm	m' 365	300,00	109 500,00
Izgradnja kolektora za odvođenje oborinskih voda ø 400 mm	m' 1160	350,00	406 000,00
Izgradnja prečistača otpadnih voda	Kom 1	70 000,00	70 000,00
UKUPNO:			1 550 500,00 KM

TABELA 20 - TROŠKOVNIK: HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Nabavka i polaganje NN razvodnih kablova određenog tipa i presjeka (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, kablovski priključni ormari)	m	2560	60	153.600
Izgradnja DTK kanalizacije (kablovski rov, PEHD cijevi, kablovska okna, pribor za montažu, ispitivanje i kalibracija DTK)	m	2560	40	51.200
Nabavka materijala i izrada ulične rasvjete na konusnim cjevastim vruće cinčanim stubovima dužine 6 do 10 m sa svjetiljkama i/ili odgovarajućom svjetiljkom na AB stubovima	kom	80	1.800	144.000
Nabavka i polaganje mreže javne rasvjete (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, ormari javne rasvjete)	m	2500	50	125.000
Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	kpl	1		18.900
UKUPNO :				492.700,00

TABELA 21 - TROŠKOVNIK: ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

c) STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta, čije su pojedinačne stavke date i opisane ovim troškovnikom, a odnose se na potrebnu infrastrukturu i uređenje zelenih površina, odnosi se na kontrolu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kontrolu izvođenja svih radova, kontrolu kvaliteta upotrijebljenih materijala, opreme i instalacija, osiguranje izvedbenih detalja izvođaču radova, te davanje savjeta i uputstava.

Ovi troškovi se izračunavaju u odnosu na ukupnu investicionu vrijednost opremanja zemljišta, od koje čine 2 %. Ukupna investiciona vrijednost je **2 718 014,00 KM**.

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	
64 214,00 KM	

TABELA 22 - TROŠKOVNIK: NADZOR NAD OPREMANJEM

d) REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta		
Opis radova		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture		1 114 219,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture		1 550 500,00 KM
Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture		492 700,00 KM
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta		64 214,00 KM
UKUPNO:		3 221 633,00 KM

TABELA 23 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA OPREMANJA ZEMLJIŠTA

e) INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U proteklim tabelama, a prema fazama rada, prikazani su troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta. Ukupna vrijednost tih radova je prikazana u sljedećoj tabeli:

Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta		
Opis radova		
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta		114 343,00 KM
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta		3 221 633,00 KM
UKUPNO:		3 335 976,00 KM

TABELA 24 - TROŠKOVNIK: INVESTICIONA ULAGANJA UREĐENJA

3. NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Na osnovu predviđenih troškova uređenja, bilo je moguće dobiti prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno, utvrđuje se učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² objekta.

Ovaj odnos se dobiva kao količnik ukupne vrijednosti uređenja i ukupne površine obuhvata. Iz tog odnosa proizilazi da su:

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine:

10,50 KM/m ²

TABELA 25 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE UREĐENJA

Međutim, kao što je već naglašeno, ovo su orijentacioni i okvirni troškovi, jer su svi proračuni rađeni na osnovu idejnih rješenja predloženih Regulacionim planom, pa se u tom smislu, a radi približavanja stvarnoj vrijednosti, u koju će se ugraditi i ovdje nepredviđeni radovi, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine uvećani za neutvrđene radove:
--

14,00 KM/m ²

TABELA 26 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE UREĐENJA SA UVEĆANJEM

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-301-8/21
Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona

Sladjan Ilić, v.r.

IV. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA MUŠKA VODA

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 27. tačka c), člana 28. stav (5) i člana 38. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 63. tačka 3) i člana 66. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici održanoj 22.12.2021. godine, donosi

O D L U K U

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA MUŠKA VODA

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana lokaliteta Muška voda, (u daljem tekstu: Regulacioni plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

- (1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Regulacionog plana, utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, čime se osigurava realizacija Regulacionog plana.

- (2) U provođenju Regulacionog plana obavezno se primjenjuju propisi Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine i Tuzlanskog kantona iz oblasti prostornog uređenja i građenja, zaštite okoliša, zaštite prirode, zaštite od buke, zaštite zraka, zaštite voda, šuma, poljoprivrednog zemljišta, saobraćaja, energetike, rudarstva i drugi propisi koji na bilo koji način regulišu odnose u oblasti uređenja prostora i životne sredine.

Član 3.

- (1) Poslovi provođenja Regulacionog plana, koji nisu uređeni propisima iz člana 2. stav (2) ove odluke, obavljat će se u skladu sa najšire prihvaćenim stručnim standardima.
- (2) U slučaju nejasnoća kod provođenja Regulacionog plana, tumačenje Regulacionog plana daje Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 4.

- (1) Regulacioni plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.
- (2) Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:
- I. Uvod
 - II. Izvod iz urbanističke osnove
 - III. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
 - IV. Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Muška voda
- (3) Grafički dio Regulacionog plana sadrži:
- 01 – Izvod iz plana višeg reda 1:5 000,
 - 02_1 – Prirodni uslovi – geološki i hidrogeološki uslovi 1 : 2500,
 - 02_2 – Prirodni uslovi – inženjersko-geološki uslovi i pedologija 1 : 2500,
 - 03 – Vlasnička struktura 1 : 2500,
 - 04 – Namjena površina prema FGU 1 : 2500,
 - 05 – Snimak postojećeg stanja 1 : 2500,
 - 06 a – Model prostorne organizacije – ljeto 1 : 2500,
 - 06 b – Model prostorne organizacije – zima 1 : 2500,
 - 07 – Plan parcelacije 1 : 2500,
 - 08 – Planirana namjena površina 1 : 2500,
 - 09 – Regulacione i građevinske linije 1 : 2500,
 - 10 – Plan saobraćaja 1 : 2500,
 - 11 – Planirana infrastruktura 1 : 2500.

II. GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

Član 5.

- (1) Regulacionim planom se posmatra i planira područje od P= 31,68 ha.
- (2) Obuhvat Regulacionog plana nalazi se unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ (u daljem tekstu ZP „Konjuh“), dijela istoimene planine u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona.

Član 6.

Granice obuhvata Regulacionog plana definisane su Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17), određene su

koordinatama prelomnih tačaka, koje su opisane i date u tekstualnom dijelu Regulatornog plana i kao takve se ne mogu mijenjati.

III. UREĐENJE PROSTORA

Član 7.

U sklopu površina obuhvaćenim granicama opisanim u članu 6. ove odluke predviđene su sljedeće zone pretežne namjene:

Zona (namjena površina)	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Zone izgradnje:	18,98	59,91
- Stanovanje	7,65	24,14
- Turizam i ugostiteljstvo	11,33	35,77
Zona šuma i šumskog zemljišta:	2,01	0,06
- Šume predviđene za eksploataciju	2,01	
Zona sporta i rekreacije:	10,11	31,91
- Sport i rekreacija	10,11	
Zona vodotoka:	0,58	1,83
- Vodene površine	0,58	
Ukupno:	31,68	100

Član 8.

Unutar zona su određene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene aktivnosti, kako slijedi:

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA IZGRADNJE	<ul style="list-style-type: none"> • Izgradnja edukativnih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreacionih objekata za ljetni i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa PPD • Razvoj male privrede i kućnih radinosti • Izgradnja vikend objekata i pansiona kapaciteta do 20 ležaja • Izgradnja nove i održavanje postojeće infrastrukture • Izgradnja infrastrukturnih objekata u skladu sa namjenom prostora • Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo) • Sadnja vegetativnog sloja u skladu sa autohtonim vrstama, koje ne narušavaju prirodni ekosistem područja • Izgradnja objekata saobraćajnica, kao i tehnoloških puteva u svrhu gospodarenja šumama 	<ul style="list-style-type: none"> • Izgradnja objekata koji nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom zone • Skidanje površinskog sloja i vegetacije u najmanjem mogućem minimumu, uz obavezu deponovanja istog na lokaciju koja je najmanje 30 m udaljena od bilo kojeg vodnog tijela ili izvora 	<ul style="list-style-type: none"> • Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom • Zabrana gradnje objekata koji na bilo koji način zagađuju okoliš • Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći eko sistem i namjenu zone • Zabrana gradnje pratećih i pomoćnih objekata, ukoliko nisu predviđeni planskom dokumentacijom

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA ŠUMA I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	<ul style="list-style-type: none"> Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja Pošumljavanje u skladu sa ŠPO Izvoz šumskih sortimenata samo po utvrđenim šumskim saobraćajnicama i tehnološkim putevima, u utvrđenom režimu, prema lokalnim saobraćajnicama Mehanizacija kojom se vrši prevoz sortimenata mora biti opremljena minimalno EURO 3 motorima 	<ul style="list-style-type: none"> Sanitarna sječa koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa ŠPO Zabrana transporta šumskih drvnih sortimenata sa područja ZP „Konjuh“ u vrijeme vikenda, državnih praznika, kao i u vrijeme održavanja manifestacija Zabrana korištenja sirena Zabrana korištenja ulja i maziva koji nisu biorazgradivi Zabranjeno ispuštanje ulja i maziva, te drugih derivata u vodotoke i zemljište
ZONA SPORTA I REKREACIJE	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja sportskih i rekreativnih površina i objekata u skladu sa PPD Izgradnja mobilijara potrebnog za funkcionisanje sportskih i rekreativnih zona Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih sportu i rekreaciji 	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja potrebne infrastrukture za funkcionisanje objekata sporta i rekreacije, koja se tokom vremena, a usljed unaprijeđenja aktivnosti, može ukazati kao neophodna, uz uslov da ne narušava svoje okruženje 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sanitarnih stabala (izvaljena, prelomljena, osušena) Zabrana gradnje koja nije usklađena sa PPD Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone
ZONA VODOTOKA	<ul style="list-style-type: none"> Čišćenje i održavanje postojećih vodotoka i vodnih površina 	<ul style="list-style-type: none"> Sportski ribolov, ukoliko je usklađen sa lovno-privrednom osnovom i (ili) odlukama upravitelja ZP „Konjuh“ 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana gradnje u vodnom području, vodnom dobru i obalnom pojasu Zabrana regulacije vodotoka

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
SVE ZONE	<ul style="list-style-type: none"> • Edukacija i istraživanje • Fizička i duhovna rekreacija • Čišćenje i održavanje vodotoka i vodnih površina • Izgranja urbanog mobilijara, klupa, putokaza, sjenica, odmorišta, koji moraju biti uklopljeni u ambijent • Zahvatanje voda za potrebe vodosnabdijevanja, u skladu sa odredbama Regulacionog plana i planova višeg reda • Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih avanturističkom i adrenalinskom turizmu • Saobraćaj motornim vozilima na područjima na kojima je to označeno, a upravitelju ZP „Konjuh“ na svim lokacijama 	<ul style="list-style-type: none"> • Sječa stabala u cilju očuvanja i unaprjeđenja zdravstvenog stanja sastojina, odnosno, sječa uzgojno-sanitarnog karaktera, koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja • Poljoprivredna proizvodnja, ratarstvo, voćarstvo, pčelarstvo na ekološki prihvatljiv i organski način, uz upotrebu isključivo ekoloških i prirodnih gnojiva, preparata i sjemena • Razvoj agroturizma i malih porodičnih obrta u skladu sa uslovima poljoprivredne proizvodnje 	<ul style="list-style-type: none"> • Zabrana unošenja invazivnih biljnih i životinjskih vrsta • Zabrana lova i ribolova, ako su u suprotnosti sa zakonskom regulativom i lovno-privrednim osnovama • Zabrana uništavanja i prikupljanja primjeraka divlje flore i faune • Zabrana skupljanja šumskih plodova i ljekovitog bilja i gljiva, u skladu sa zonama zaštite • Zabrana otvorenog plamena, osim na za to predviđenim i posebno utvrđenim, obilježenim mjestima • Zabrana odlaganja otpada, osim na za to predviđenim mjestima • Zabrana regulacije vodotoka, ukoliko to nije predviđeno prostorno-planskom dokumentacijom • Zabrana svih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem • Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom

Član 9.

U obuhvatu Regulacionog plana utvrđene su sljedeće osnovne namjene prostora/zemljišta:

Planirana namjena	Površina (ha)	Procentualno učešće (%)
Stanovanje	6,96	21,96
Sport i rekreacija	5,49	17,32
Ugostiteljstvo i turizam	5,01	15,81
Uređene zelene površine	2,78	8,77
Šume i šumsko zemljište	7,78	24,55
Saobraćaj	1,54	4,86
Vode i vodne površine	2,13	6,72
UKUPNO:	31,68	100

Član 10.

Gradnja je moguća samo na zemljištu koje je utvrđeno kao građevinsko zemljište, odnosno, zemljište namijenjeno stanovanju, te ugostiteljstvu i turizmu.

Član 11.

- (1) Zemljište namijenjeno sportu i rekreaciji se može uređivati za potrebe odvijanja sporta i rekreacije, dok gradnja druge vrste objekata nije moguća, kao ni objekata koji nisu u skladu sa ovim planskim dokumentom.
- (2) Pod uređenje za odvijanje sporta i rekreacije se podrazumijeva uređenje svih otvorenih poligona za timske i individualne sportove, kao i staze za jahanje, sanjkanje, trim staze, vuču saonica itd., uz minimalne intervencije u smislu sječe drveća i nasipanja i zasijecanja terena.

Član 12.

Izuzetno, na zemljištima koja nisu građevinska, mogu se graditi objekti magistralne, regionalne i lokalne infrastrukture, neophodne za razvoj i funkcionisanje područja (saobraćajna, energetska, vodoprivredna, telekomunikaciona i druga infrastruktura).

Član 13.

- (1) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Regulacionim planom. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.
- (2) Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Član 14.

- (1) Regulacionim planom utvrđene su precizne namjene planiranih objekata, a za svaku zonu su utvrđene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene namjene i aktivnosti, što predstavlja osnov za utvrđivanje namjene u okviru urbanističko-tehničkih uslova koji se izdaju.

- (2) Namjene objekata ne smiju narušavati osnovnu namjenu zone i cjelokupnog prostora, niti smiju negativno uticati na okoliš.

Član 15.

- (1) Građevinske parcele, u odnosu na javne površine, utvrđene su regulacionom linijom prema javnom prostoru i granicama parcela prema drugim parcelama iste ili druge namjene.
- (2) Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterije izgradnje date Regulacionim planom.

Član 16.

- (1) Svi objekti, planirani i postojeći, imaju formiranu urbanističku parcelu, na kojoj je prema modelu prostorne organizacije i urbanističko-tehničkim uslovima koji se daju u okviru Regulacionog plana, moguća izgradnja i uređenje prostora.
- (2) Minimalna parcela za smještaj vikend objekta je 1000 m², a ne može biti veća od 2500 m².
- (3) Broj objekata na parceli je dat Modelom prostorne organizacije, te se ne može mijenjati.

Član 17.

- (1) Regulacione linije utvrđene Regulacionim planom se ne mogu mijenjati, a granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- (2) Građevinske linije utvrđuju površinu građevinskog zemljišta na kojem je moguća gradnja.
- (3) Građevinske linije, odstojanja, namjene, veličine i visine za sve planirane objekte u području obuhvata Regulacionog plana prikazane su na grafičkom prilogu Regulacionog plana, na osnovu kojeg će se propisivati navedeni elementi i urbanističko-tehnički uslovi, a u skladu sa odredbama ove odluke

Član 18.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija se daju u nastavku, i iste čine sastavni dio ove odluke.

Član 19.

Za svaku pojedinačnu zonu utvrđeni su koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti, koji se daju u sljedećoj tabeli, te se ne mogu premašiti.

Zona (namjena površina)	Koeficijent izgrađenosti	Procenat izgrađenosti
Stanovanje ¹⁸	0,01	0,7
- Vikend zona - jug ¹⁹	0,04	3 %
- Vikend zona - sjever	0,08	6 %
Turizam i ugostiteljstvo ²⁰	0,02	1,25 %
- Hotel Muška voda	0,5	15 %
- Novoplanirani hotel	0,3	13 %
- Bungalovi		
- Kamp	0,2	15 %

¹⁸ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁹ U odnosu na pripadajuću parcelu

²⁰ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

	0,01	1 %
Ukupno²¹:	0,04	2 %

Član 20.

- (1) Visina objekata je naznačena na grafičkim dijelovima ovog dokumenta kroz prikazanu spratnost i kao takva se ne može mijenjati. Maksimalna visina objekata, tamo gdje je to bilo za neophodno utvrditi, data je u pojedinačnim opisima tekstualnog dijela Regulacionog plana.
- (2) Spratna visina svih objekata ne može prelaziti 3,0 m za stambene objekte, turističko-ugostiteljske objekte, a izuzetno se može u prizemlju turističko-ugostiteljskih objekata dozvoliti veća spratna visina, kako je to opisano Regulacionim planom.

Član 21.

Odstojanje objekata od granice susjedne parcele je minimalno 3,0 m, što uključuje i sve privremene objekte i pomoćne objekte, koji se prema uslovima Regulacionog plana mogu naći na parceli.

Član 22.

- (1) Osnovni horizontalni gabariti su dati kroz grafičke priloge Regulacionog plana, a mogu se mijenjati i modifikovati prema detaljnom projektnom zadatku za svaki pojedinačni objekat, do mjere koja ne izlazi iz okvira ostalih urbanističko-tehničkih uslova, a posebno koeficijenata izgrađenosti, spratnosti, visina, građevinskih linija.
- (2) Oblikovanje objekata je detaljno opisano tekstualnim dijelom Regulacionog plana za različite vrste objekata, pri čemu se utvrđuje i oblik krovova, materijalizacija, kolorit fasada itd.
- (3) Objekti se moraju uklapati u prirodni ambijent, pri čemu se prednost daje prirodnim materijalima kao što su drvo i kamen.

Član 23.

- (1) Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Regulacionog plana.
- (2) Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim priložima Regulacionog plana, a po principu 1 PM/1 objekat ili 1 PM/svaka 3 kreveta u turističko-ugostiteljskim objektima.
- (3) Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uslovima i Regulacionim planom, i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, očuvanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli.
- (4) Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno, mora biti omogućen priključak na istu.
- (5) Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcioniranje iste.

Član 24.

Spratna visina i etaže objekata:

- a) Etaže objekata su: prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Ptk),
- b) Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja ili ravnog ili kosog krova.

²¹ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

Član 25.

- (1) Postojeći objekti se, najvećim dijelom, zadržavaju u svojim postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, te se omogućava njihova sanacija, rekonstrukcija i adaptacija, u skladu sa uslovima koji su dati i za planirane objekte.
- (2) Status legalno izgrađenog objekta imaju objekti za koje njihovi vlasnici/korisnici imaju odobrenja za građenje.
- (3) Za Regulatorni plan vrijedi član 83. Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. g., koji glasi:
„Za sve objekte koji su izgrađeni ili legalizovani po odobrenju nadležnog organa do dana usvajanja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“, nezavisno od toga da li su u skladu sa namjenom površina iz Prostornog plana ili ne, mogu se odobriti sljedeće intervencije:
 - a) Tekuće održavanje,
 - b) Sanacija,
 - c) Dogradnja u svrhu osiguranja osnovnih higijenskih uslova,
 - d) Rekonstrukcija, nadziđivanje i dogradnja postojećih stambenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima,
 - e) Konzervacija,
 - f) Izgradnja instalacija,
 - g) Izgradnja neophodnih pomoćnih objekata,
 - h) Određivanje građevinske parcele.“

Član 26.

- (1) Na parceli je moguće izgraditi pomoćne objekte kao što su: nadstrešnice, sjenice, drvarnice, vanjske saune, vanjska ognjišta, uz uslov da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom objekta povremenog stanovanja.
- (2) Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Pomoćni objekti ne smiju imati više od 15 m², te ne mogu služiti za boravak i stanovanje. Svi pomoćni objekti ne smiju imati više od jedne prizemne etaže i ne mogu biti viši od 2,5 m.

Član 27.

- (1) Objekti se međusobno mogu odvajati ogradama, dok je sadnja visokog i drugog rastinja moguća i poželjna.
- (2) Ograda ne može biti viša od 1,2 m i prvenstveno treba biti od prirodnih materijala, dok se preporučuje da najmanje 1/3 ograde bude transparentna.

VIKEND OBJEKTI**Član 28.**

Unutar građevinskih zemljišta sa pretežnom namjenom povremenog stanovanja, odnosno, i vikend naseljima utvrđenih Regulatornim planom, može se izdati urbanistička saglasnost za izgradnju vikend objekata na osnovu ove odluke.

Član 29.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju vikend objekata:

- a) da se objekat gradi od tvrdog materijala (opeka, kamen, blok, opekarski blok, drvena oblovinna, prefabrikovani elementi, itd),
- b) da bruto građevinska površina vikend objekta ne prelazi 100 m²,
- c) spratnost objekta za odmor ne može biti veća od P+1 ili P + Ptk,

- d) površina građevinske parcele treba da iznosi od cca 1000 m² do cca 2500 m²,
- e) nagibe krovnih ploha uskladiti sa okruženjem,
- f) objekat svojim arhitektonskim izrazom mora biti usaglašen sa prirodnom okolinom,
- g) fasada objekta može biti od drveta ili termofasada,
- h) ukoliko se radi o termofasadi, ona mora biti bijele boje ili svijetlih pastelnih boja,
- i) nije dozvoljena upotreba jarkih boja za završnu fasadnu obradu,
- j) izgradnja ograda je dozvoljena od prirodnih materijala, prvenstveno drveta i ne može biti viša od 1,2 m,
- k) prikupljanje i dispozicija otpadnih voda se vrši u skladu sa odredbama Prostornog plana i zakonske regulative, te na način da se ne narušavaju prirodne vrijednosti i resursi.

Član 30.

Izgradnja vikend objekata na svakoj pojedinačnoj parceli može biti drugačija u odnosu na predloženu markicu, ukoliko se zadovolje urbanističko-tehnički uslovi, te je zadržan uslov postavljanja objekata na parcelu u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju.

TURISTIČKO – UGOSTITELJSKI OBJEKTI

Član 31.

Turističko-ugostiteljski objekti se odnose na postojeći objekat hotela Muška voda, bungalove koji pripadaju hotelu Muška voda, novoplanirani kompleks hotela, kamp, te lovački dom.

Član 32.

- (1) Postojeći objekat hotela Muška voda se zadržava u svom osnovnom obliku, sa mogućnošću minimalnog proširenja, kako je utvrđeno građevinskom linijom na pripadajućem prilogu, s tim što maksimalna visina objekta do sljemena, ne može prijeći 13 m, a tlocrtna površina objekta ne može prijeći $P=1380 \text{ m}^2$.
- (2) Iza hotela planira se parking prostor za posjetioce sa 20 PM, a s te strane se planira i ulaz u hotel.
- (3) Parkiranje autobusa koji dovoze posjetioce i turiste, planira se izvan parcele hotela. Kako bi se izgradio parking za potrebe hotela, potrebno je ukloniti pomoćni objekat iza glavnog objekta hotela Muška voda.
- (4) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 33.

- (1) U zapadnom dijelu nalazi se zona bungalova, koja je Regulacionim planom predviđena za širenje.
- (2) Osim postojeća tri bungalova, predviđena je izgradnja pet novih, dimenzija usklađenih sa postojećim objektima, gdje max BGP ne prelazi 90 m², a spratnost objekata P+Ptk.
- (3) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 34.

- (1) Sa desne strane rijeke Srebrenice, a preko puta postojećeg objekta hotela Muška voda, predviđa se izgradnja novih hotelskih, odnosno, turističko-ugostiteljskih kapaciteta.
- (2) Prikazane strukture na Modelu prostorne organizacije su okvirni prijedlog.
- (3) Uočavajući značaj ovog kompleksa, za njega se predlaže raspisivanje konkursa, kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje.
- (4) Prostor ispred novog hotelskog kompleksa, kao i prostor planirane trgovske površine sa hortikulturnim uređenjem, a koja stvara jedinstvenu cjelinu između postojećeg hotela, budućeg

hotela i sportskih sadržaja na drugoj strani rijeke Drinjače, trebaju biti obuhvaćeni konkursnim rješenjem.

- (5) Granica prijedloga obuhvata konkursa je data na pripadajućim priložima i iznosi P=3,5 ha.
- (6) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 35.

Postojeći objekat Lovačkog doma se zadržava na svojoj lokaciji, u gabaritima koji su dati, te će imati svoju ulogu u turističkoj i sportskoj ponudi lokaliteta.

OSTALI OBJEKTI

Član 36.

- (1) Privremeni objekti se mogu postaviti na osnovu odobrenja nadležnog organa a u skladu sa odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju i građenju, ovom odlukom i Odlukom o komunalnom redu, te ostalim važećim propisima koji se mogu odnositi na pojedine konkretne slučajeve i to samo na prostoru trgovske površine, za potrebe održavanja manifestacija, marketa, sajмова i sličnih događaja kratkog trajanja.
- (2) Zbog svog privremenog karaktera, objekti iz stav (1) ovog člana mogu biti postavljeni isključivo na način i od materijala koji omogućavaju jednostavnu demontažu i uklanjanje istog.

Član 37.

- (1) Za površine namijenjene razvoju sporta, rekreacije i turizma, utvrđeni su urbanističko-tehnički uslovi Regulacionim planom.
- (2) Površine namijenjene sportu, rekreaciji, te boravku izletnika, trebaju se urediti na način da ne narušavaju prirodni ambijent, te da u što većoj mjeri se uklope u okoliš.
- (3) Materijalizacija neophodnih sadržaja pratećih objekata treba biti od prirodnih materijala, a gabariti trebaju biti umjereni i prilagođeni arhitekturi podneblja.

Član 38.

- (1) Svi novoplanirani arhitektonski objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama Regulacionog plana i u skladu sa važećim propisima.
- (2) Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa uslovima predviđenim za VI MCS.
- (3) Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača.
- (4) Kosi krovovi moraju biti sa nagibom od minimalno 30 % u granicama gabarita objekta.
- (5) Podrumi se mogu realizovati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda.

Član 39.

- (1) Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Regulacionom planu i moraju biti od istih uvećane za min 15 cm.
- (2) Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.), ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima.
- (3) Ukoliko je za funkciju postojećih objekata potrebno izvesti radove na javnoj površini, izgradnja prilaznih stepenica ili rampe, isto se može odobriti uz rješavanje prava korištenja na istom

- zemljištu putem zakupa, ili na drugi način. Ovakvi zahvati ne smiju biti smetnja korištenju javnih površina prema usvojenom Regulacionom planu.
- (4) Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih objekata, te na Regulacionim planom utvrđenim parking prostorima.
 - (5) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
 - (6) U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.
 - (7) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.
 - (8) Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja, telefonske govornice, elemente vode i sl.).
 - (9) Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprječavanja normalnog pješačkog toka.
 - (10) Zelene površine se uređuju na osnovu projekta sadnje, čiju osnovu čine elementi dati Regulacionim planom zelenih površina u okviru Regulacionog plana.

PJEŠAČKO – BIKIKLISTIČKE I EDUKATIVNE STAZE

Član 40.

U cilju adekvatne pristupnosti i promocije mreže staza, potrebno je:

- a) Staze graditi kao edukativne, panoramske, dolinske, duž vodotoka, koristeći u što većoj mjeri postojeće trase, puteve i staze,
- b) Staze trebaju biti građene tako da osiguraju odvodnju na način da ne ugrožavaju zemljište i svoje okruženje,
- c) Na proširenjima duž staza postavljati sprave za aktivnu rekreaciju, kao i urbani mobilijar za posjetioce,
- d) Uz staze postavljati table za označavanje naziva, vrste, dužine, težine staze,
- e) Na proširenjima uz planirane sadržaje, kao i na mjestima vidikovaca, postavljati parkirališta za bicikle,
- f) Biciklističke i druge staze koje će se graditi uz javne puteve, moraju imati minimalnu širinu od 2,0 m,
- g) Duž svih staza vršiti redovan odvoz otpada, a osigurati dovoljan broj ambalaža za prikupljanje,
- h) Sve pješačke, biciklističke i edukativne staze je potrebno izgraditi, rekonstruisati i održavati, a ukoliko se ukaže potreba, moguće je trasiranje i drugih staza u okviru sportsko-rekreativnih i drugih zona.

KAMPOVI

Član 41.

- (1) U obuhvatu V planirano je uređenje kampa. Kamp je površine $P = 1,27$ ha.
- (2) Kamp je planiran kao prostor na kojem je dozvoljeno postavljanje šatora, maksimalnog kapaciteta do 20 osoba.
- (3) Kamp treba opremiti minimalnom opremom u vidu nadstrešnica i prostora sa pitkom vodom,

- (4) Unutar kampa je dozvoljeno postavljanje jednog sanitarnog čvora, koji bi bio izgrađen i održavan u skladu sa uslovima koji važe i za objekte stanovanja i ugostiteljstva, kada je riječ o infrastrukturnoj opremljenosti i dispoziciji otpadnih voda.
- (5) Sanitarni čvor može biti maksimalne površine 50 m², usklađen sa prirodnim okruženjem u kojem se nalazi kamp, izgrađen od prirodnih materijala, sa kosim krovom, spratnosti P (prizemlje).
- (6) Urbani mobilijar koji se postavlja unutar kampa treba biti usklađen sa urbanim mobilijarom koji će se primjenjivati i na ostalim dijelovima obuhvata Regulacionog plana, kako bi se potencirao jedinstven vizualni izražaj otvorenih i javnih prostora.
- (7) Uređenje površina kampa ne podrazumijeva nikakvo trasiranje komunikacija, već se u potpunosti ostavlja prirodna podloga.
- (8) Unutar kampa se treba postaviti dovoljan broj informativnih tabli o prostornoj organizaciji, evakuacionim putevima, pojedinim sadržajima, te ograničenjima u pogledu korištenja prostora.
- (9) Unutar kampa se ne smiju vršiti radnje koje mogu ugroziti okoliš, odnosno, vatra se ne smije paliti osim na za to predviđenim mjestima, odlaganje otpada mora biti centralizirano, sanitarni čvor ne smije biti građen unutar vodnog dobra.
- (10) Dispozicija otpadnih voda se mora riješiti na način da ni u kom slučaju se ne ispušta u vodotoke bez prethodnog tretmana.

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Član 42.

- (1) Regulacionim planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:
 - a) Zelene površine privatnih parcela
 - b) Zelene površine javnog korištenja
 - c) Zelene površine ograničenog korištenja
- (2) Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija, ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- (3) Obodom zelenih površina se ne može odobriti postavljanje stalnih ili privremenih objekata.
- (4) Zadržava se postojeće kvalitetno drveće.
- (5) Trgovske i zelene uređene površine potrebno je obraditi kroz konkursna rješenja, kako je određeno Regulacionim planom.
- (6) Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.
- (7) U zonama vikend izgradnje treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz osiguranje predbašti.
- (8) Koncept ozelenjavanja, osim estetsko-psihološke, treba da osigura i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.
- (9) Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30 % zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.
- (10) Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko-dekorativni, već i zaštitno-sanitarni karakter, a koje odgovaraju ambijentu i ne utiču na autohtono zelenilo.
- (11) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.

- (12) Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljnih jama, obavezno je skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je zavisna o bonitetu poljoprivrednog zemljišta.

Član 43.

Obuhvat konkursa se predlaže u širem obimu: područje na kojem će se planirati hotelski kapaciteti, trgovska površina sa otvorenim prostorom (market), sa vezom ka lijevoj obali rijeke Drinjače, na kojoj se nalaze sportski sadržaji. Važnost sagledavanja šire slike leži u povezanosti sadržaja i stvaranja fluidne cjeline u kojoj korisnici i posjetioци imaju različite doživljaje i potrebe u toku svog boravka na ovom dijelu lokaliteta Regulacionog plana. Površina koja bi se tretirala konkursom iznosi P=3,5 ha.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU

Član 44.

- (1) Saobraćajne površine, površine za parkiranje utvrđene su Regulacionim planom, faza Saobraćaj.
- (2) Parkiranje se mora osigurati u sklopu pripadajuće parcele i na predviđenim parking površinama.
- (3) Za potrebe parkiranja planiranih objekata, prema normativima, neophodno je osigurati jedno PM po objektu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu. U načelu, 1PM/60 m².
- (4) Interni saobraćaj koji je definisan u grafičkom prilogu, u okviru građevinskih parcela, realizuje sam investitor.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Član 45.

- (1) Izgrađeni vodovi koji prolaze preko obuhvata Regulacionog plana zadržavaju se u okviru postojećih koridora.
- (2) Uslovi korištenja zemljišta unutar zaštitnih infrastrukturnih pojaseva dati su relevantnim zakonima i propisima za pojedine oblasti.
- (3) Za planirane prijenosne i distributivne dalekovode i trafostanice, vrijede isti uslovi zaštite prostora i okoliša.

Član 46.

Pri određivanju trasa distributivnih dalekovoda, potrebno je voditi računa o zaštiti šuma i šumskog zemljišta. Trase dalekovoda trebaju zaobići područja šuma visoke zaštitne vrijednosti.

Član 47.

Dalekovodi moraju zaobići zaštićena područja, kulturno-historijsku i prirodnu baštinu.

Član 48.

U područjima gradnje, planira se razvoj distributivne 10 (20) kV mreže, niskonaponske 0,4 kV mreže i javne rasvjete.

Član 49.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih objekata (dalekovodi i trafostanice) vršit će se prema rješenjima razvojnih, odnosno provedbenih planova prostornog uređenja. Distributivni objekti će se graditi prema Tehničkim uslovima EP BiH, a prijenosni objekti prema Tehničkim uslovima Elektroprijenosa BiH i važećim propisima.

Član 50.

Provoditi i stimulisati mjere maksimalne štednje i racionalnog korištenja svih vidova energije i osigurati kontinuirano snabdijevanje urbanih područja i privrede energijom.

Član 51.

Cjevovodi, kablovi i vodovi mogu se postavljati u zaštitnom putnom pojasu, a samo izuzetno i u putnom pojasu, a mjesta ukrštanja sa drugim infrastrukturnim sistemima, mogu se postavljati i graditi u zaštitnom i putnom pojasu javnog puta samo na način i pod uslovima utvrđenim u odobrenju, odnosno saglasnosti nadležnog organa.

IV. ZAŠTITA PROSTORA**Član 52.**

- (1) Područje Regulacionog plana ulazi u zonu C zona zaštite koje su utvrđene Prostornim planom posebnog obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, a u kojoj su predviđene mjere zaštite:
- (2) Mjere zaštite koje su utvrđene Prostornim planom u 3. zaštitnoj zoni (Zona C):
 - a) Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom,
 - b) Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom,
 - c) Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone.
- (3) Dozvoljene aktivnosti u Zoni C su:
 - a) Izgradnja edukativnih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreativnih objekata za ljetnji i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom,
 - b) Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja,
 - c) Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo),
 - d) Razvoj male privrede i kućnih radinosti,
 - e) Izgradnja stambenih naselja za domicilno stanovništvo,
 - f) Izgradnja objekta za flaširanje prirodne mineralne vode "Muška voda",
 - g) Izgradnja vikend objekata,
 - h) Izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture.

Član 53.

U radijusu od 5 km od lokaliteta Regulacionog plana, nalazi se veći broj objekata i obuhvata kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa, koji se i Regulacionim planom prepoznaju i štite:

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Izvorište Muška voda
	Botaničke vrijednosti (6 lokaliteta)
	Izletišta Paučko jezero
	Izletišta Velika Zlača
	Izletišta Zobik
	Izvorište Voda Kurnjača
	Izvorište Muška voda
	Hotel Muška voda
	Kamena lopta
	Kameni luk

Vrsta	Naziv
	Kanjon i vodopadi Skakavac Kote Zelenboj Krabanjski krš Lokalitet Gradac Lovačka kuća Neistraženi lokalitet Čaršija Nekropola stećaka Zelenika Pećina Brebava Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina) Pećina Studešnica Predio Karaula Rimska kaldrma Spomen obilježje u Koritima Vila Zlača Vodenica Selimbašića Vodopad Velika Zlača Vodozahvat Vrelo Krabanja Dovište na Konjuhu
Rijetka, stara i historijski značajna stabla	6 lokacija stabala bijelog jasena 1 lokacija stabala bukve 4 lokacije stabala crnog bora 2 lokacije stabala divlje kruške 1 lokacija stabala gorskog brijesta 4 lokacije stabala gorskog javora 3 lokacije stabala jele obične 3 lokacije stabala lipe kasne 2 lokacije stabala smrče 1 lokacija stabala tise
Prirodni predjeli	Izletište Velika Zlača Izletište Brebava Izvorište voda Kurnjača Vrelo Krabanje Kanjoj i vodopadi potoka Skakavac Kanjon Ujca Krabanjski krš Kamena lopta Kameni luk Pećina Studešnica Vodopad Velika Zlača Izletište Zobik Kota Zelenboj Predio Karaula Muška voda Paučko jezero Pećina Brebava

Vrsta	Naziv
	Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina)
Kulturno-historijski spomenici	2 gradine iz prahistorijskog perioda 1 pećina sa pećinskim crtežima iz prahistorijskog perioda 30 nekropola stećaka i gradina iz srednjevjekovnog perioda 6 turbeta, 1 sakralni objekat i 5 vodenica iz osmanskog perioda 5 objekata iz austrougarskog perioda 5 spomenika NOB-a 2 rimske kaldrme (neutvrđeno datiranje, istražne radnje u toku)

Član 54.

- (1) Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste.
- (2) Zaštitni pojas mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa te je, u skladu sa Zakonom o cestama Federacije BiH, širok sa svake strane:
 - a) regionalne ceste..... 10 m
 - b) lokalne ceste..... 5 m
- (3) Dodatno se utvrđuje zaštitni pojas za nekategorisane saobraćajnice, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, te iznosi 3 m.

Član 55.

- (1) Zaštitni pojasevi uz trase postojećih i planiranih dalekovoda utvrđuju se za:
 - a) 400 kV – 40 m,
 - b) 220 kV – 30 m,
 - c) 110 kV – 20 m,
 - d) 35 kV – 20 m,
 - e) 10 kV – 12 m.
- (2) Odnosi svih objekata i elektroenergetskih vodova moraju se rješavati u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Član 56.

- (1) Zaštitni pojas vodotoka utvrđuje se posebnom zakonskom i podzakonskom regulativom, pri čemu je potrebno odrediti vodno dobro, obalni pojas i uslove zaštite.
- (2) Ukoliko nisu utvrđeni prethodno navedeni elementi, odnosno, nije izrađen Elaborat zaštite vodotoka, onda se granica zaštitnog pojasa utvrđuje za svaki pojedinačni vodotok na način da se formira priobalni pojas širine 15 metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode I. kategorije, odnosno priobalni pojas širine 5 metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode II. kategorije.

Član 57.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama utvrđenim u članu 6. ove odluke, moraju biti osigurani u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine FBiH“, broj: 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine FBiH“, broj: 21/05).

Član 58.

Izmjene Regulacionog plana moguće je izvršiti pod uslovom da se planom višeg reda (prostorni plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Regulacionim planom.

Član 59.

- (1) Regulacioni plan je javni dokument i kao takav je dostupan svim zainteresovanim licima.
- (2) Regulacioni plan se provodi od strane nadležnih organa Kantona, te općine Kladanj.

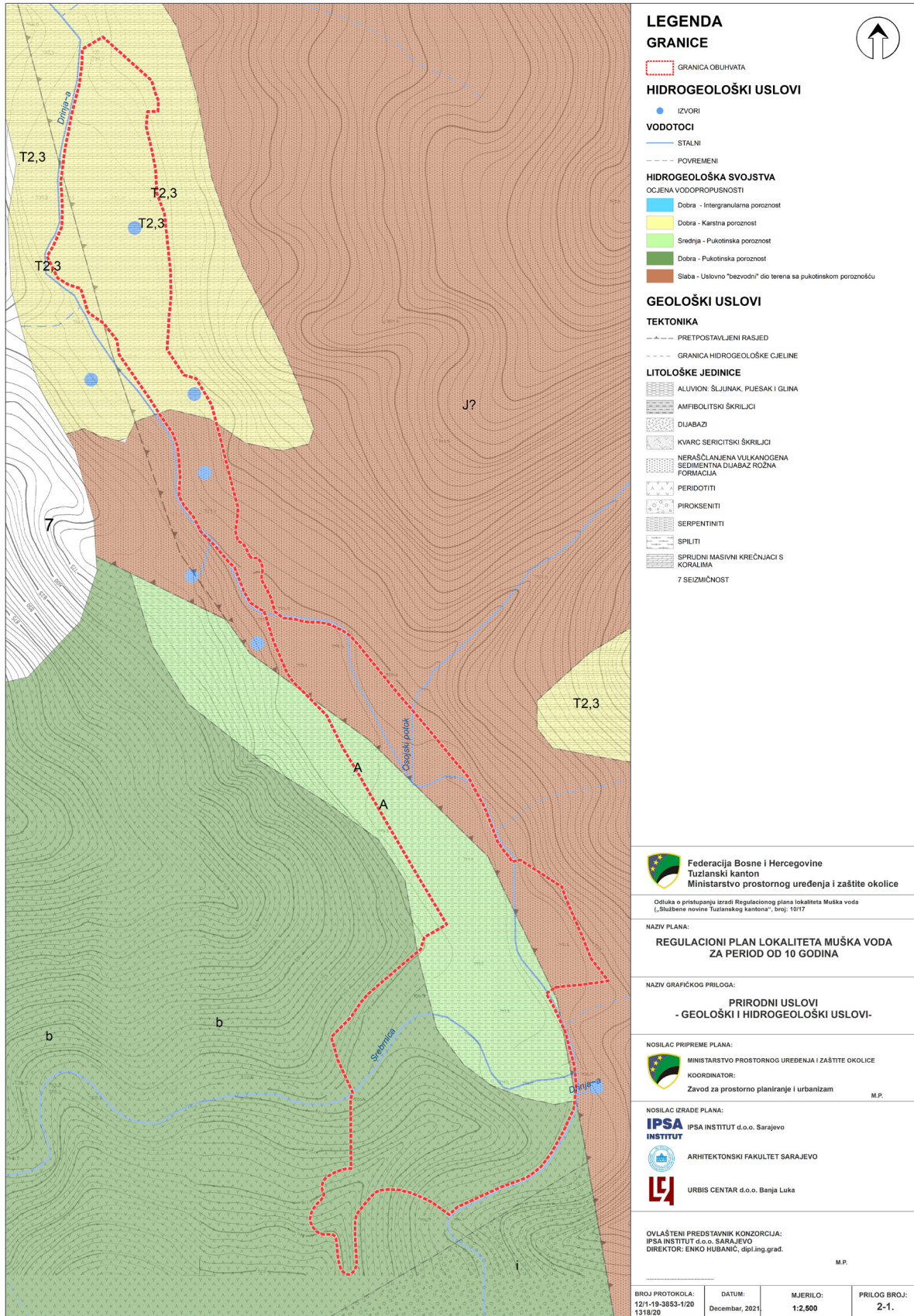
Član 60.

Ova odluka je sastavni dio Regulacionog plana, a stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Tuzlanskog kantona“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-301-9/21
Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona

Sladjan Ilić, v.r.



LEGENDA

GRANICE

GRANICA OBUHVATA

HIDROGEOLOŠKI USLOVI

IZVORI

VODOTOCI

STALNI

POVREMENI

HIDROGEOLOŠKA SVOJSTVA

OCJENA VODOPROPUSNOSTI

Dobra - Intergranularna poroznost

Dobra - Karstna poroznost

Srednja - Pukotinska poroznost

Dobra - Pukotinska poroznost

Slaba - Uslovno "bezvodni" dio terena sa pukotinskom poroznošću

GEOLOŠKI USLOVI

TEKTONIKA

PRETPOSTAVLJENI RASJED

GRANICA HIDROGEOLOŠKE CJELINE

LITOLOŠKE JEDINICE

ALUVION: ŠLJUNAK, PJEŠAK I GLINA

AMFIBOLITSKI ŠKRILJCI

DIJABAZI

KVARC SERICITSKI ŠKRILJCI

NERAŠČLANJENA VULKANOGENA

SEDIMENTNA DIJABAZ ROŽNA

FORMACIJA

PERIDOTITI

PIROKSENITI

SERPENTINITI

SPILITI

SPRUDNI MASIVNI KREČNJACI S

KORALIMA

7 SEIZMIČNOST

Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda
[„Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17

NAZIV PLANA:
**REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

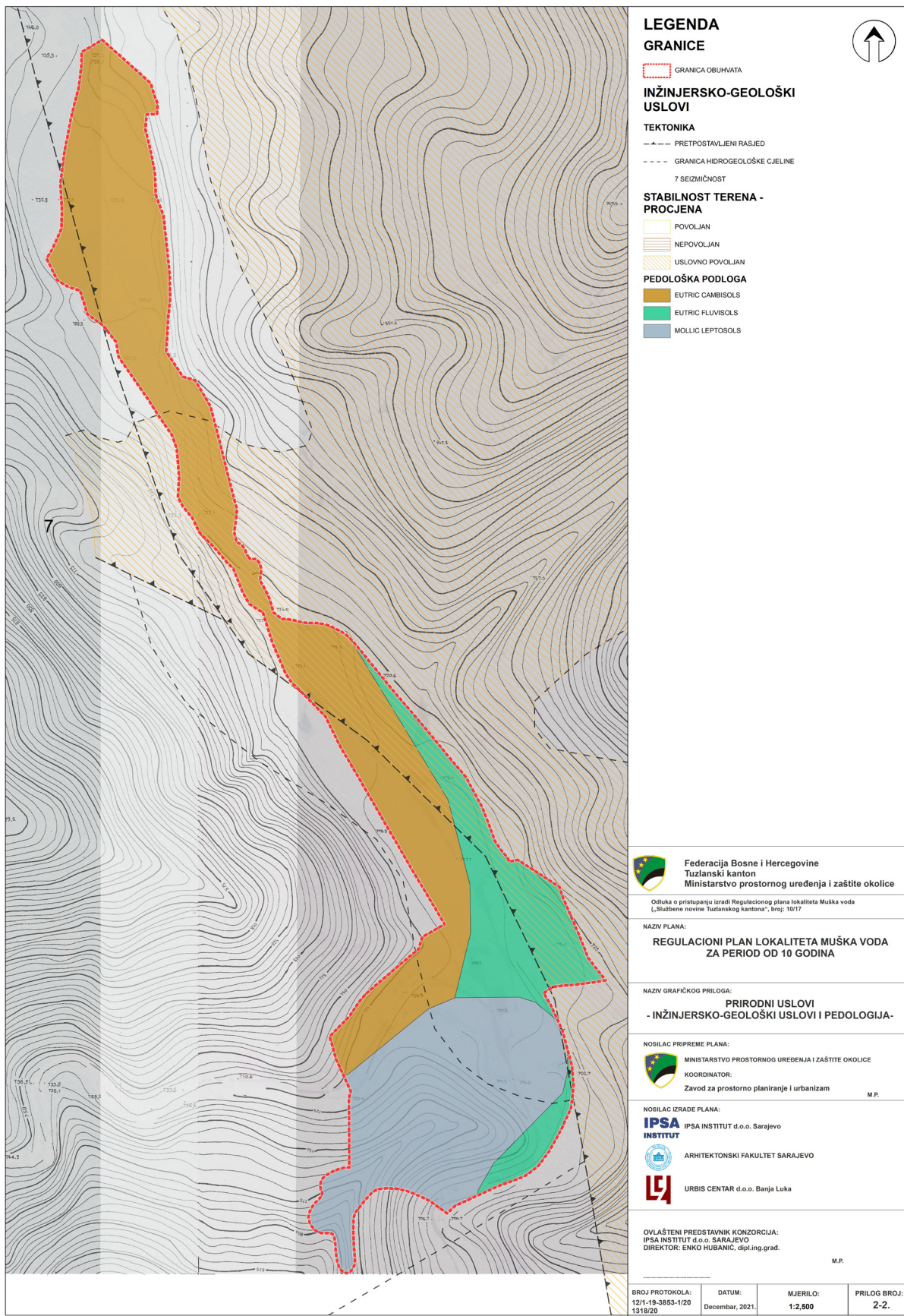
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
**PRIRODNI USLOVI
- GEOLOŠKI I HIDROGEOLOŠKI USLOVI-**

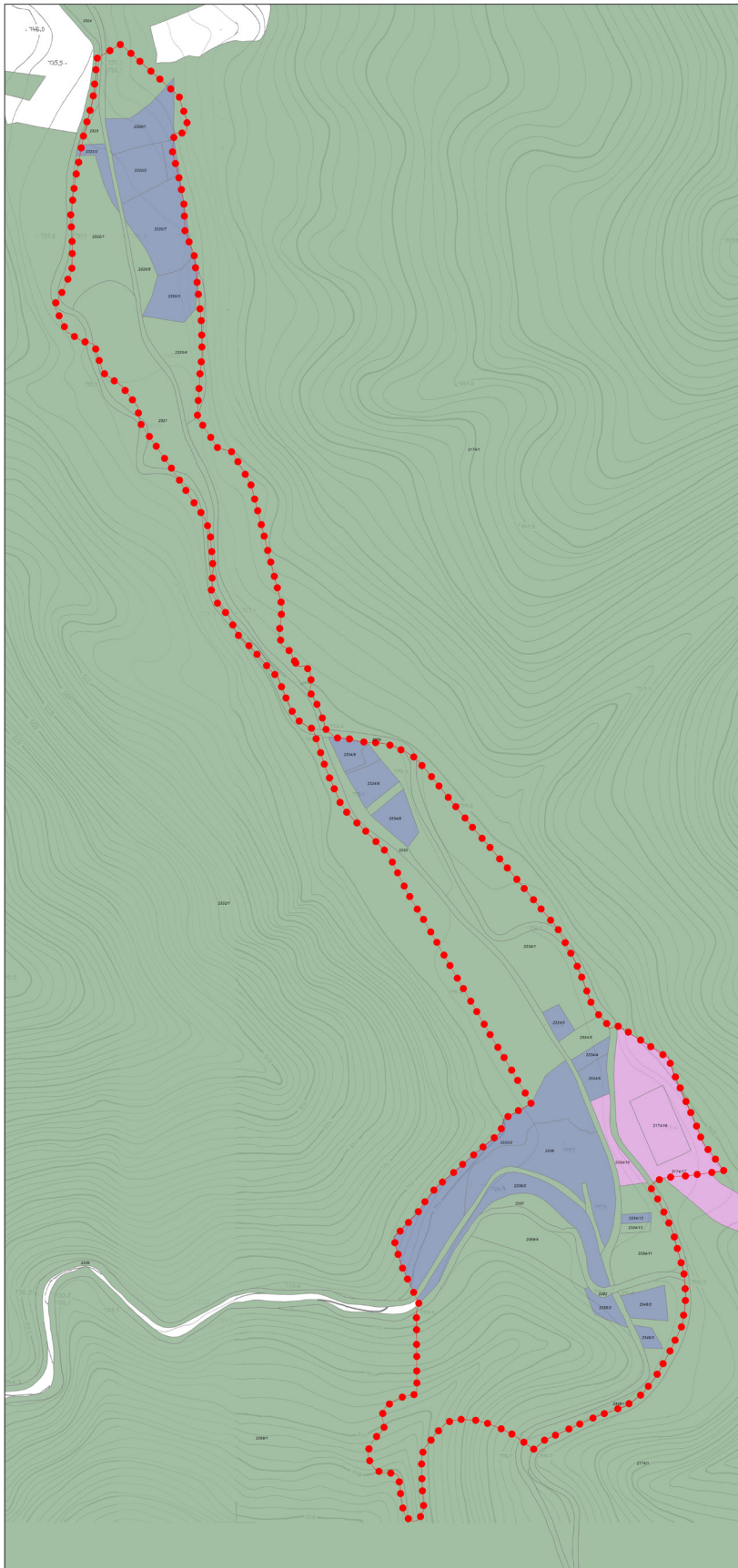
NOSILAC PRIPREME PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
KOORDINATOR:
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
IPSA INSTITUT
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŤENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIĆ, dipl.ing.grad. M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-1/20 1318/20	DATUM: Decembar, 2021	MJERILO: 1:2,500	PRILOG BROJ: 2-1.
---	--------------------------	---------------------	----------------------





LEGENDA

GRANICE

GRANICA OBUHVATA

VLASNIČKA STRUKTURA PARCELA

DRŽAVNA SVOJINA

SUVLASNIŠTVO - GRADANI I DRUŠTVENO

VLASNIŠTVO FIZIČKIH I PRAVNIH LICA



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda
 („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17

NAZIV PLANA:

REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:

VLASNIČKA STRUKTURA

NOSILAC PRIPREME PLANA:

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE

KOORDINATOR:
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:

IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo

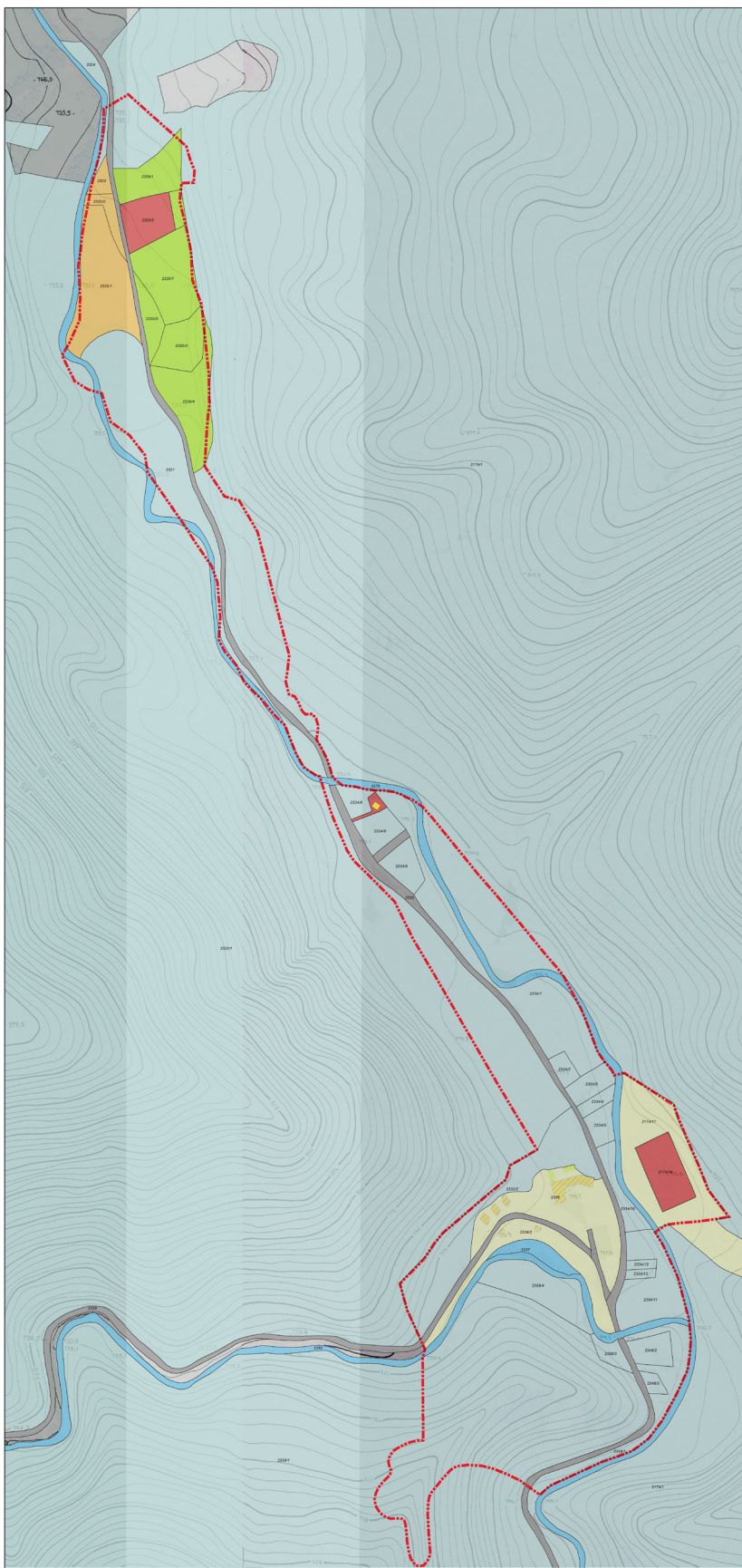
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO

URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPISA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIC, dipl.lng.grad.

M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-1/20 1318/20	DATUM: Decembar, 2021.	MJERILO: 1:2,500	PRILOG BROJ: 3.
---	---------------------------	---------------------	--------------------



LEGENDA
GRANICE

- GRANICA OBUHVATA
- KATASTARSKA OPŠTINA
- KATASTARSKE PARCELE

OBJEKTI

- POMOĆNI OBJEKAT U PRIVREDI
- POSLOVNI OBJEKAT U PRIVREDI
- VIKEND OBJEKAT

NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

- DVORIŠTE I ZEMLJIŠTE UZ ZGRADU
- KOLIZIJE
- LIVADA
- NEPLODNO ZEMLJIŠTE
- ORANICA/NJIVA
- PAŠNJAK
- PUTEVI
- RUJKA
- ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA
- ŠUMA



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda
 („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17)

NAZIV PLANA:
**REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

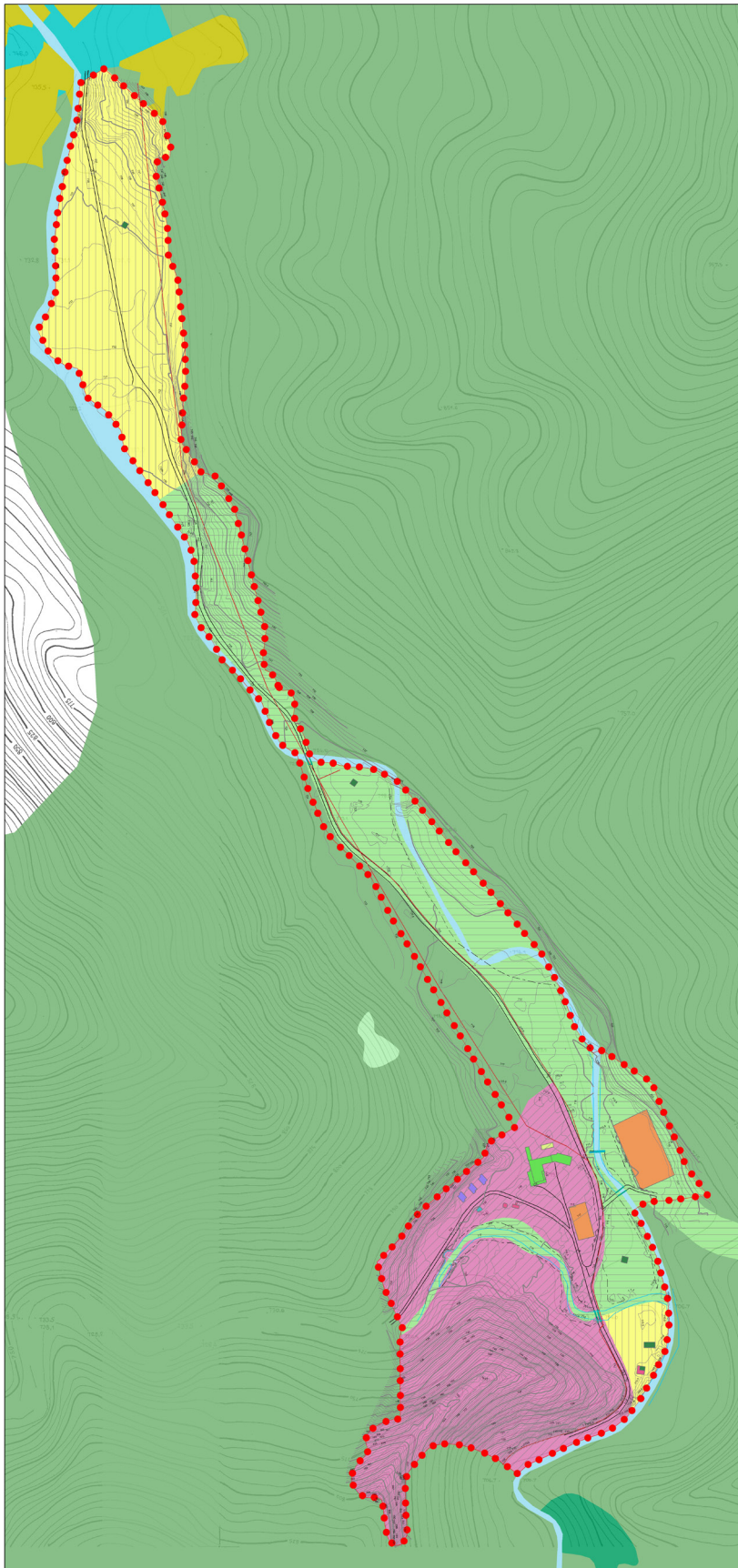
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
**NAMJENA KORIŠTENJA POVRŠINA
PREMA PODLOGAMA FGU**

NOSILAC PRIPREME PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
KOORDINATOR:
Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:
IPSA
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIC, dipl.lng.grad. M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-1/20 1318/20	DATUM: Decembar, 2021	MJERILO: 1:2,500	PRILOG BROJ: 4.
---	--------------------------	---------------------	--------------------



LEGENDA



GRANICE

GRANICA OBUHVATA

PRIRODNE STRUKTURE

VODOTOCI

STVORENE STRUKTURE

OBJEKTI SNIMLJENI NA TERENU

- BUNGALOVI
- HOTEL
- IGRALIŠTE
- LOVAČKA KUĆA
- OSTALI OBJEKTI
- POMOĆNI OBJEKAT
- VIKEND KUĆE

INFRASTRUKTURA SAOBRAĆAJ

- SAOBRAĆAJNICE - MAKADAM
- MOST
- ŠKARPA

ENERGETIKA

- DALEKOVOĐ (podzemni)
- DALEKOVOĐ (nadzemni)

HIDROTEHNIKA

- BRANA

ZONING PLAN - PPZPK

- A_koncept - DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA
- A_koncept - SPORT I REKREACIJA
- A_koncept- STANOVANJE
- A_koncept- TURIZAM I UGOSTITELJSTVO
- LIVADE
- OSTALO ŠUMSKO ZEMLIŠTE
- PAŠNJACI
- STROGO ZAŠTIĆENE ŠUME
- VODENE POVRŠINE
- ŠUME PREDVIĐENE ZA EKSPLOATACIJU



Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17)

NAZIV PLANA:

**REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:

**SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA
na datum - oktobar 2020.g. - geodetski snimak terena**

NOSILAC PRIPREME PLANA:

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE

KOORDINATOR:

Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:

IPSA
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo

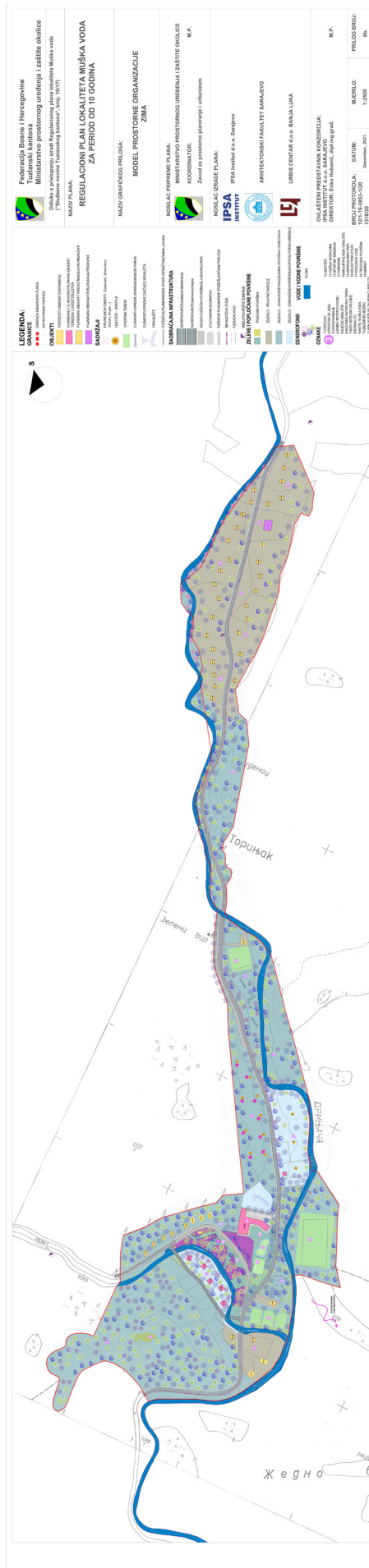
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO

URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIC, dipl.ing.grad.

M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-1/20 1318/20	DATUM: Decembar, 2021.	MJERILO: 1:2,500	PRILOG BROJ: 5.
---	---------------------------	---------------------	--------------------



Federacija Biševa Hercegovine
Tuzlanski kantona
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
Ciljana ulica, Tuzla, Bosna i Hercegovina, 75100
NADZORNI PLAN:
**REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

**MODEL PROSTORNE ORGANIZACIJE
ZIMA**

**MOŠKALAC POKROVNE PLOŠTE I
KODIRANJE:**
Zona za prostorno planiranje i uređenje
M.P.

**MOŠKALAC OKREPLJENJE
IPSA
INSTITUT**
Pisa, Italija, s.d.o.o. Sarajevno

INŽENJERSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR d.o.o. BANJA LUKA

**OPREMA PREDSTAVNIK KONZOLCIJA:
INŽENJERSKI FAKULTET SARAJEVO**
M.P.

BRIG PROTODOKLA:
13.10.2022. Datum: 2021. Mjesečno: 1.2020. PREDSJEDNIK:
Ib.

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 38. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 69. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici održanoj 22.12.2021. godine, donosi

URBANISTIČKI PROJEKT LOKALITETA DJEVOJAČKA PEĆINA za period od 10 godina

I. UVOD

A. PRIPREMA I PROCES IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na osnovu Ugovora 12/1-19-3853-2/20 i 1319/20 o pružanju usluge „Izrade detaljnih planskih dokumenata Zaštićenog pejzaža 'Konjuh', Lot 2 Urbanistički projekat lokaliteta Djevojačka pećina“, (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), koji je sklopljen između Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, kao nosioca pripreme Plana, i IPSA Instituta iz Sarajeva, kao nosioca izrade Plana, dana 27.4.2020. godine u Tuzli, pristupilo se izradi Urbanističkog projekta.

Izrada Urbanističkog projekta je urađena u skladu sa sljedećim zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10),
- Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17),
- Zakon o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 14/17),
- Zakon o vodama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 11/08, 12/20 i 15/21),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 52/09),
- Zakon o šumama Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 7/17, 8/20 i 3/21),
- Zakon o zaštiti od požara Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 64/09),
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, br. 63/04, 50/07 i 83/10),
- Uredba o sadržaju i nosiocima jedinstvenog informacionog sistema, metodologiji prikupljanja i obradi podataka, te jedinstvenim obrascima na kojima se vode evidencije („Službene novine Federacije BiH“, br. 33/07 i 84/10),
- Pravilnik o odvodnji i tretmanu otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje ne postoji izgrađen javni kanalizacioni sistem („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 12/10),
- Pravilnik o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće („Službeni glasnik BiH“, br. 40/10, 43/10, 30/12),
- Odluka o provođenju Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine, („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13),
- Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17,

te drugom važećom zakonskom i podzakonskom regulativom koja tretira sektorsku problematiku.

Zakonski osnov izrade urbanističkih projekata leži u članovima 22. i 23. stav 1. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine, („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), te članovima 27. i 37. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17).

Područje Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ zaštićeno je i posebnim Zakonom o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/09, 8/14 i 4/17), a kojim se utvrđuju „granice Zaštićenog pejzaža, zoniranje Zaštićenog pejzaža, mjere zaštite, aktivnosti u Zaštićenom pejzažu, korištenje, upravljanje, sredstva za obavljanje zaštite, vlasništvo (...)“

Izrada Urbanističkog projekta proizilazi iz obaveza preuzetih usvajanjem dugoročnog razvojnog planskog dokumenta – Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ 2010-2030. („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13) – u daljem tekstu: Prostorni plan ZP „Konjuh“, a kojim su propisani „obavezni planski dokumenti kojima se određuje svrsishodno organizovanje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za zaštitu prostora“, kao i Odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina, a kojim su utvrđene i granice obuhvata Urbanističkog projekta, sa prelomnim tačkama i koordinatama.

S obzirom da je Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina (u daljem tekstu: Odluka o pristupanju) prethodno pratila izrada i usvajanje Zakona o proglašenju dijela područja planine Konjuh Zaštićenim pejzažom „Konjuh“ (u daljem tekstu: Zakon o ZP „Konjuh“), kao i plana višeg reda, utoliko je prihvatanje Odluke o pristupanju na sjednici Skupštine Tuzlanskog kantona, a na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, održanoj 29.6.2017. godine, zapravo bio početak pripremnih aktivnosti na prikupljanju podataka o predmetnom području i stvaranju svih potrebnih preduslova za započinjanje procesa odabira izrađivača planskog dokumenta.

Prema Prostornom planu ZP „Konjuh“, nosilac pripreme izrade detaljnih provedbenih dokumenata u okviru granica Zaštićenog pejzaža, jeste Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, dok je stručni koordinator UO Zavod za prostorno planiranje i urbanizam.

Prema Odluci o pristupanju, izabrani nosilac izrade je pravno lice registrovano za izradu planskih dokumenata, a koje posjeduje ovlaštenja za izradu istih, te je procesom javne nabavke, za nosioca izrade izabrana IPSA Institut, u konzorciju sa Arhitektonskim fakultetom u Sarajevu (Institut za urbanizam, arhitekturu i prostorno planiranje) i URBIS Centrom, Banja Luka.

Za potrebe stručnog praćenja izrade planskog dokumenta u svim fazama rada, utvrđivanja koncepta prostornog uređenja, te usaglašavanja stavova i interesa, a na osnovu člana 42. stav (4) Zakona o prostornom uređenju i građenju, oformljen je Savjet plana.

I. faza Urbanističkog projekta - urbanistička osnova, pripremljena je u skladu sa navedenom zakonskom i podzakonskom regulativom, projektnim zadatkom i smjernicama nosioca pripreme, te je kao takva upućena nosiocu pripreme na uvid 21.10.2020. godine.

Nosilac pripreme je, u saradnji sa Savjetom plana, pregledao materijal, te utvrdio određene nedostatke i uputio primjedbe i sugestije na isti, a koje su otklonjene, te je materijal Urbanističke osnove ponovo upućen nosiocu pripreme 1.2.2021. godine.

Sjednica Savjeta plana je održana 2.3.2021. godine, te je tom prilikom predstavljena Urbanistička osnova Urbanističkog projekta, uz određene primjedbe, koje su sastavni dio usvojenog dokumenta, te su kao takve

ugrađene u Urbanističku osnovu, koja je isporučena nosiocu pripreme Urbanističkog projekta 15.3.2021. godine.

Usvajanjem Urbanističke osnove, stvoreni su uslovi za izradu II. faze Urbanističkog projekta.

II. faza izrade Urbanističkog projekta je podrazumijevala formiranje prednacrt, nacrt i prijedloga, te predstavljanje faza Savjetu plana 21.4.2021. godine - nacrt Urbanističkog projekta, te 6.10.2021. godine - prijedlog Urbanističkog projekta.

U skladu sa utvrđenim zakonskim obavezama, provedena je i Javna rasprava na nacrt Urbanističkog projekta, sa finalnom prezentacijom koja je održana 24.6.2021. godine u Kladnju, o čemu je načinjen Zapisnik o provedenoj javnoj raspravi od strane nosioca pripreme.

Na osnovu Zapisnika sa javne rasprave, kao i primjedbi, sugestija i pitanja koja su pristigla u toku trajanja javne rasprave, načinjen je Izvještaj o provedenoj javnoj raspravi, koji u sebi sadrži i odgovore na sva pitanja, sugestije i primjedbe, koje su pristigle u toku cjelokupnog procesa izrade Urbanističkog projekta od strane članova Savjeta plana, nosioca pripreme, te drugih zainteresovanih lica.

Izvještaj čini sastavni dio analitičko-dokumentacione osnove Urbanističkog projekta.

B. METODOLOGIJA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Metodologija izrade Urbanističkog projekta određuje se u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata. Urbanistički projekat je definisan članom 25. Zakona o prostornom uređenju i građenju, kao detaljni planski dokument, dok se članom 27., stav 1. tačka d) istog zakona utvrđuje da se urbanistički projekat radi za posebno značajne cjeline u urbanim područjima, koja traže kreativna rješenja uređenja prostora - na osnovu prostornog plana općine, urbanističkog plana, zoning plana ili regulacionog plana.

Članom 37. Zakona o prostornom uređenju i građenju utvrđene su obaveze, sadržaj, postupak i način izrade i usvajanja urbanističkog projekta.

U skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata i Zakonom o prostornom uređenju i građenju, Urbanistički projekat će se realizovati u dvije faze:

- a. Priprema i izrada Urbanističke osnove plana (sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje uređenja prostorne cjeline),
- b. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Urbanističkog projekta.

Urbanistička osnova sadrži:

1. Izvod iz plana šireg područja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine,
2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta,
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovu smjernica iz odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta.

Grafički dio se prezentuje na odgovarajućem broju tematskih karata, koje će biti osnova za izradu karte sinteznog stanja korištenja prostora, kao i koncepciju prostornog razvoja.

Prednacrt, nacrt i prijedlog Urbanističkog projekta sadrži:

Tekstualni dio se formira tako da ima tri dijela:

1. Izvod iz urbanističke osnove,
2. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline,
3. Odluka o provođenju Urbanističkog projekta.

Grafički dio prezentuje se na odgovarajućem broju tematskih karata, u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, te Programskom zadatku koji je sastavni dio tenderske dokumentacije i Odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina. Sadržaj urbanističkog projekta definisan je članovima 56.-71. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

1. PODLOGE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

a) PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA, PODLOGE I PODACI

- Prostorni plan područja Tuzlanskog kantona 2005-2025. („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 9/06, 14/21),
- Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ 2010-2030 („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 13/13),
- Prostorni plan općine Kladanj za period 2014-2034. godine („Službeni glasnik općine Kladanj“, broj: 2/18),
- Ažurne geodetske podloge dobivene od strane Federalne geodetske uprave FBiH,
- Geodetski snimak terena, septembar 2020. godine,
- Orto-foto snimci iz 2018. godine,
- Katastarski podaci o vlasništvu dobiveni od strane Federalne geodetske uprave FBiH i potvrđeni od strane iste,
- Smjernice dobivene u okviru Odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta i Projektnog zadatka za izradu detaljnih planskih dokumenata (Aneks 9).

Dodatno, Urbanistički projekat je potrebno uskladiti sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom, koja je navedena u uvodnom dijelu poglavlja Priprema i proces izrade Urbanističkog projekta.

C. MOTIVI I CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Motivi i ciljevi izrade Urbanističkog projekta izneseni su u Projektnom zadatku za izradu Urbanističkog projekta.¹

„Djevojačka pećina predstavlja jedno od najvrjednijih dobara prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa, ali i jedno od značajnih turističkih potencijala i mjesta dovišta. Nalazi se na krajnjem jugozapadnom dijelu Zaštićenog pejzaža "Konjuh".

Planiranju i uređenju ovog prostora potrebno je pristupiti jedinstvenim, integralnim i kritičkim metodom, te pomiriti i uskladiti mjere zaštite nasljeđa, atraktivnost lokaliteta i potrebe izrazito velikog broja posjetilaca u periodu održavanja svečanosti "Dani Djevojačke pećine".

Prostor lokaliteta Djevojačka pećina planiran je kao centar vjerskog turizma, zasnovan na vrijednom prirodnom i kulturno-historijskom nasljeđu, kao i specifičnom mjestu hodočašća, te je shodno značaju istog, potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj lokaliteta u planskom periodu.

¹Projektni zadatak za izradu Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina

Za predmetni lokalitet predviđena je izrada detaljnog planskog dokumenta - Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina, koji obuhvata područje površine cca 9,0 ha koje se nalazi u jugoistočnom dijelu prostora Zaštićenog pejzaža "Konjuh" označen kao lokalitet Djevojačka pećina na teritoriji općine Kladanj. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju vanjskog prostora i pozicioniranje bine za održavanje završne svečanosti manifestacije "Dani djevojačke pećine".

S obzirom na izrazito veliki broj posjetilaca manifestacije, pristup lokalitetu omogućiti odgovarajućim organizacionim, a ne prostornim mjerama. Režim saobraćaja u vrijeme održavanja manifestacije, zadovoljenje potreba za parkiranjem putničkih automobila, potrebe za okretnicama (npr. zakupljivanje određenog broja autobusa koji bi u vrijeme održavanja manifestacije saobraćao na linijama od okolnih naselja do naselja Brateljevići, u kratkim vremenskim razmacima, a za potrebe prijevoza posjetilaca) i parkinzima za autobuse, kao i osiguranje dostupnosti vozilima hitne pomoći, vatrogasaca, policije i sl. riješiti na nivou cijelog naselja i okolnog prostora.

Uvidom u listu zvanično zaštićenih objekata prirode Bosne i Hercegovine, na kojoj se nalaze sva zaštićena prirodna dobra, proglašena do 1992. godine, a na osnovu Zakona o zaštiti prirode („Službeni list SR BiH“, broj: 4/65, od 5. februara 1965. godine), među utvrđenim prirodnim vrijednostima, planine Konjuh, je i Pećina u Brateljevićima - geomorfološki spomenik prirode.

Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža "Konjuh" za period 2010-2030. godine, predlaže se zaštita i korištenje prirodnog nasljeđa, i ista je zasnovana na utvrđivanju postojećih prirodnih dobara i njihovoj preciznoj kategorizaciji prema relevantnim aktima koji važe za ovu oblast (Zakon o zaštiti prirode, IUCN kategorizacija), čime se stvaraju osnovni preduslovi za uključivanje istih u evropsku ekološku mrežu.

U skladu sa tim, na području Zaštićenog pejzaža "Konjuh", predlaže se zaštita prirodnog dobra Spomenik prirode - (po IUCN III kategorija) geomorfološki - Pećina Brateljevići, Djevojačka pećina. Pećina Brateljevići, Djevojačka pećina, ima neprocjenjivu arheološku i memorijalnu dimenziju, nalazi se u zoni A5 Zaštićenog pejzaža "Konjuh". Pećina se sastoji od nekoliko dvorana, od kojih najveća ima dužinu od 200 m i visinu stropa od 18-25 m. Na ulazu u ovu pećinu se nalaze uklesani crteži-gravure sa likovima konjanika, stojeće muške i tri ženske figure i životinja jelena i konja.

Pored arheoloških nalazišta, prostranih dvorana specifičnih geomorfoloških oblika, ovu pećinu krase i jezero dimenzija 18x10 m i dubine 0,5 m. Od kulturnih manifestacija, na predmetnom lokalitetu, organizuju se Dani Djevojačke pećine koje se svake godine tradicionalno održavaju posljednje sedmice u avgustu mjesecu.

Lokalitet pećine tradicionalno ima sakralni značaj. Poznat je širom Bosne i Hercegovine kao dovište (molitvište), što predstavlja jedan od potencijala za razvoj vjerskog turizma, te se Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž "Konjuh" 2010-2030. godine predviđa i izgradnja vjerskog objekta u blizini pomenute pećine, a precizna lokacija ovog objekta će biti definisana kroz izradu Urbanističkog projekta.

Razvoj turističkog potencijala važan je za regiju, samim tim i za cijelu BiH, kako bi se usmjerila na internacionalnu turističku ponudu. Turistički trendovi zahtijevaju postojanje svojevrsnog "brenda" kojim se područje promoviše i ističe njegova jedinstvenost u odnosu na konkurentnu ponudu.

Upravo u ovom smislu poseban turistički potencijal jeste "Djevojačka pećina" za koju je vezana legenda i koja predstavlja dovište na kojem se okuplja više desetina hiljada posjetilaca. Trendovi takođe podrazumijevaju izgradnju specifičnih turističkih sadržaja, u skladu sa okruženjem, kako bi se sadašnjem sve zahtijevnijem turistima osigurala sva potrebna ponuda za boravak u prirodi.

Razvoj turističkih i ugostiteljskih sadržaja planine Konjuh bazira se na planiranju turističko-ugostiteljskih zona i prateće ponude, sa posebnim naglaskom na razvoj i afirmaciju novih vidova turizma posjete mjestima dovišta (kvalitetno osmišljeni programi i manifestacije - vjerski turizam) uz maksimalno korištenje postojećih turističkih potencijala prostora.

Dakle, motiv izrade Urbanističkog projekta je što kvalitetnije uređenje i opremanje prostorne cjeline, naročito prirodnog i kulturno-historijskog značaja lokaliteta "Djevojačka pećina", te afirmacija razvoja turizma zasnovanog na prirodnom i kulturnohistorijskom nasljeđu i specifičnog mjesta hodočašća.

Osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta je detaljno regulisanje korištenja zemljišta, te izgradnje i uređenja prostora predmetnog lokaliteta. Urbanističkim projektom će se odrediti lokacijski uslovi koji definišu namjenu, položaj i funkciju, veličinu i oblikovanje predviđenih sadržaja.

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog projekta koji trebaju biti razrađeni kroz izradu planskog dokumenta su:

- Utvrđivanje i definisanje uslova korištenja prostora, kao i urbanističko-tehničkih uslova za postojeće i planirane sadržaje u skladu sa utvrđenim ograničenjima i mjerama zaštite;
- Osigurati implementaciju osnovnih ciljeva iz Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža "Konjuh" za period 2010.-2030. godine;
- Zaštita prirodnog nasljeđa:
 - Očuvanjem postojećih valorizovanih prirodnih vrijednosti;
 - Očuvanjem prirodnih predjela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-historijskih spomenika;
 - Utvrđivanje najoptimalnijih mjera korištenja ovog prostora, koja neće biti u suprotnosti sa Zakonom o proglašenju dijela područja planine Konjuh zaštićenim pejzažom "Konjuh" i Zakonom o zaštiti prirode;
- Zaštita kulturno-historijskog nasljeđa:
 - Zaustavljanjem dalje degradacije postojećih objekata i lokaliteta kulturno-historijskog nasljeđa arheološkog i historijskog lokaliteta Djevojačka pećina.
- Uključivanje prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa u turističku ponudu:
 - Izgradnjom adekvatnih turističkih kapaciteta u neposrednoj blizini lokaliteta ili uz pristupne puteve i staze;
 - Osiguravanjem pristupačnosti objektima i lokalitetima saobraćajnice, parkirališta, staze i sl.;
 - Sistematskim postavljenjem informativnih punktova, oznaka i adekvatne signalizacije;
 - Neophodnim minimalnim infrastrukturnim opremanjem unutrašnjosti prostora pećine objekata i lokaliteta (voda za piće, rasvjeta i dr.);
 - Opremanjem potrebnim sadržajima za korištenje od strane posjetilaca (sjedenje, odmor, odlaganje otpada i dr.);
- Podizanje kvaliteta životne sredine u zonama kulturno-historijskih lokaliteta;
- Poštovanje autentičnog ambijenta zaštićenog lokaliteta;
- Očuvanje vizura na lokalitet i sa prostora lokaliteta na okruženje;
- Osiguranje uslova za zaštitu vrijednosti biodiverziteta šumskih ekosistema od požara, poremećaja biološke ravnoteže (sušenje šuma od bolesti) kroz projektovanje tehnoloških šumskih puteva do glavne saobraćajnice – cilj naknadno dodat, kroz primjedbu JP Šume Tuzlanskog kantona.

Usmjerenja za izradu detaljnog planskog dokumenata su:

- Detaljni planski dokument se radi u skladu sa zakonskom osnovom na geodetskim podlogama u R 1:2500, odnosno obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja na ažurnim geodetskim podlogama, u vektorskom (GIS) obliku, u državnom koordinatnom sistemu. Geodetski snimak za Urbanistički projekat (R 1: 500);

- Uz geodetske podloge potrebno je osigurati podatke o posjedovnom stanju i ažuriranom katastru komunalne infrastrukture;
- Izvršiti istražne radove u funkciji elaborata o inženjersko-geološkim i hidrološkim osobinama terena sa potrebnim brojem bušotina;
- Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda;
- Potrebno je uvažavati postojeću parcelaciju i posjedovno-vlasničke odnose kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora.²

(1) SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta utvrđene su smjernice za izradu Urbanističkog projekta, koje predstavljaju osnovu analitičko-konceptualnog procesa kojem se prostor podvrgava, te u konačnici, i ciljeve koje planersko-razvojna intervencija u prostoru treba postići.

1. Priprema i izrada Urbanističkog projekta radit će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine, Zakona o prostornom uređenju i građenju, te u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata,
2. Osnova za izradu Urbanističkog projekta su Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030. godine, Prostorni plan općine Kladanj za period 2014-2034. godine i Projektni program utvrđen na osnovu Prostornog plana,
3. Urbanističkim projektom se utvrđuju uslovi za prostorno uređenje i uklapanje pojedinih zahvata i građevina u prostornu cjelinu koja ima posebno vrijedan kulturno-historijski i prirodni značaj, te se također istim utvrđuju detaljni i posebni urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i izgradnju objekata i uređenja prostora,
4. Urbanistički projektom se detaljno daju arhitektonsko-urbanistička rješenja prostornih cjelina predmetnog lokaliteta, idejni projekti planiranih objekata, idejni projekti parternog rješenja, detaljni regulacioni i nivelacioni podaci, idejni projekti saobraćajne, komunalne i energetske infrastrukture, uređenje zelenih i slobodnih površina, te se daju orijentacioni predračun građevinskog zemljišta i predračun troškova izgradnje objekata,
5. Urbanistički projekat se radi na aktuelnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:500, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja u vektorskom obliku,
6. Idejne projekte planiranih objekata raditi u razmjeri 1:100,
7. Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030. godine na lokalitetu Djevojačka pećina utvrđene su sljedeće namjene korištenja prostora:
 - Šumsko zemljište,
 - Poljoprivredno zemljište,
 - Saobraćajne površine,
 - Vodotoci.
8. Površine za utvrđene namjene iz prethodne tačke, definisane su Prostornim planom i iste je obavezno poštovati,
9. Lokalitet Djevojačka pećina u naseljenom mjestu Brateljevići jedno je od najvrjednijih dobara prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa, planirani je kao centar vjerskog turizma zasnovanog na osnovu bogatog prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa i specifičnih mjesta hodočašća, te je shodno značaju istog, potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj lokaliteta u planskom periodu,

² Projektni zadatak za izradu detaljnih planskih dokumenata dijela područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, Aneks 9, str. 7

10. Za sve namjene utvrđene na predmetnom lokalitetu, obavezno je poštovanje svih okvirnih i detaljnih smjernica datih Prostornim planom,
11. Dio okvirnih i detaljnih smjernica za planiranu izgradnju i uređenje prostora po označenim namjenama korištenja zemljišta su:
 - Potrebno je jedinstvenim, integralnim i kritičkim metodom pristupiti planiranju i uređenju ovog prostora, te pomiriti i uskladiti mjere zaštite nasljeđa, atraktivnost lokaliteta i potrebe izrazito velikog broja posjetilaca u periodu održavanja svečanosti Dani Djevojačke pećine,
 - Intervencije u unutrašnjosti pećine svesti na minimum: infrastrukturno opremanje, električna energija za potrebe osvjetljenja,
 - Posebnu pažnju posvetiti zaštiti i prezentaciji arheoloških nalazišta,
 - Vanjski prostor urediti i oplemeniti izgradnjom pristupnih staza, nadstrešnica, klupa za sjedenje, pratećeg mobilijara, kao i natkrivene bine za održavanje završne svečanosti u okviru manifestacije Dani Djevojačke pećine,
 - U neposrednom okruženju planirati izgradnju vjerskog objekta,
 - Cjelokupni prostor opremiti odgovarajućim brojem korpi za otpatke, te osigurati njihovo redovno održavanje i odvoženje otpada,
 - Kapacitete za parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno je predvidjeti najvećim dijelom u okviru okolnih naselja,
 - Djelimično je parkiranje potrebno predvidjeti i na pristupima pored lokaliteta, a prema uslovima zaštite i važećim standardima i normativima, kojima bi se određivao dozvoljeni broj korisnika i posjetilaca,
 - Posebnu pažnju posvetiti omogućavanju pristupa vozilima hitne pomoći, policije i vatrogasnim vozilima,
 - Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa smjernicama i uslovima propisanim od strane Zavoda za zaštitu i korištenje kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa,
 - Za sve planirane intervencije potrebno je pribaviti mišljenje i saglasnost Zavoda za zaštitu i korištenje kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa.
12. Rješenje saobraćajne infrastrukture predmetnog lokaliteta dati na nivou idejnog projekta,
13. Intervencije na rekonstrukciji i izgradnji saobraćajne mreže i mreže tehnoloških puteva³ planirati u skladu sa zakonskom regulativom i važećim standardima za građenje cesta u specifičnim područjima,
14. Planirati dovoljan broj parking mjesta u skladu sa normativima u zavisnosti od planiranih namjena objekata i površina,
15. Sve ostale površine za parkiranje obavezno rješavati u okviru pripadajućih parcela,
16. Sistem vodosnabdijevanja cijelog prostora dati na nivou idejnog projekta,
17. Planirati rekonstrukciju i dogradnju, odnosno, izgradnju novih sistema vodosnabdijevanja sa ciljem stalne i kvalitetne opskrbe svih korisnika prostora dovoljnom količinom vode,
18. Sistem odvodnje otpadnih voda sa cijelog prostora dati na nivou idejnog projekta,
19. U cilju smanjenja zagađenja koje se unosi u površinske vode, odnosno, poboljšanja i očuvanja kvaliteta površinskih voda, otpadne i upotrijebljene vode sa cijelog prostora prikupiti i odvesti do krajnjeg recipijenta, centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sistemom vodonepropusnih kolektora u skladu sa zakonskim propisima,
20. Planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove mreže za stalno i kvalitetno snabdijevanje svih korisnika prostora električnom energijom u skladu sa zakonskim propisima.

³ Izgradnja mreže tehnoloških puteva naknadno uvrštena u ciljeve, kroz intervenciju JP Šume Tuzlanskog kantona

II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

A. PRIRODNI USLOVI

Obuhvat Urbanističkog projekta nalazi se unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, dijela istoimene planine u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona.

Urbanističkim projektom se posmatra i planira područje od $P= 8,86$ ha, odnosno, 0,1 % ukupne površine zaštićenog pejzaža ($P=8645,34$ ha).

Generalno govoreći, geoprometni položaj lokaliteta, unatoč činjenici da je relativno udaljen od glavnog putnog pravca i da je stanje postojeće saobraćajnice djelomično nezadovoljavajuće, ide u prilog povezanosti obuhvata Urbanističkog projekta sa svojim širim i užim okruženjem, posebno ako se uzme u obzir da se radi o zaštićenom području, u kojem je prisustvo kolskog saobraćaja podređeno drugim vidovima komunikacije i kretanja posjetilaca.

Područje posmatranja dinamično se razvija u reljefnom pogledu, kao i pogledu nagiba i ekspozicija terena.

Karakteriše ga visinski izazovan dio u kojem se nalazi i pećina, a koji se strmo spušta prema aluvijumu rječice Bukovice, oko čijeg riječnog korita se stalno smjenjuju padine i klisure. Teren kontinuirano blago raste u smjeru sjever-jug i tu se razvija „zaravnjeni“ dio obuhvata, dok se u pravcu istok-zapad uzdiže na obje strane od riječnog korita, od početnih prosječnih 730 m.n.v., do mjestimično i preko 870 m.n.v., iznad područja Djevojačke pećine.

Područje je ispresijecano vodotokom rijeke Bukovice, koja protiče od sjevera ka jugu obuhvata, te obrazuje aluvijum, odnosno, zaravnjeni dio na kojem se nalazi i žensko dovište. Osim vodotoka, obuhvat tangira i vodozahvat Gluha Bukovica.

Geološka građa terena je, unatoč relativno malom području posmatranja, vrlo dinamična. Najstarije stijenske mase, što je karakteristično za cijelo područje Zaštićenog pejzaža, jesu trijaski krečnjaci predstavljeni sprudivnim masivnim krečnjacima sa koralima (T2,3).

Prema procjeni stabilnosti terena, područje Djevojačke pećine ulazi u kategoriju stabilnog terena.

Unutar granica posmatranja izdvojena su automorfna zemljišta, koja su predstavljena smeđima zemljištima (kalkokambisol), kao i rankerom (eutrični kambisol).

Umjereno kontinentalna ili srednjeevropska klima dominira cijelim Zaštićenim pejzažem. Ljetni period je pod uticajem Azorskog anticiklona, koji donosi stabilno i suho vrijeme, sa povremenim, slabim kišnim periodima. Zime su pod uticajem ciklona sa Atlantika i Sredozemlja, što uslovljava oblačno vrijeme i padavine, kao i zimskog Sibirskog anticiklonalnog polja, koji donosi niske temperature i sušna razdoblja.

Od 2019. godine u Kladrju postoji meteorološka stanica, na kojoj se prikupljaju podaci o klimatskim i vremenskim uslovima, međutim, obzirom da ne postoji klimatološki niz koji se može posmatrati za ovo područje, nije moguće govoriti o detaljnim klimatskim karakteristikama.

Prema Koppen Geigerovoj karti klime, područje Zaštićenog pejzaža Konjuh, kao i mnogo šire područje, nalazi se u Cfb pojasu, odnosno, umjereno tople i vlažne klime s toplim ljetom. Ovaj pojas se naziva i klima bukve, a najveći dio krajeva s ovom klimom nalazi se pod uticajem ciklona koji dolaze s okeana i kreću se prema istoku, tako da je raspodjela padavina u prostoru i vremenu najviše zavisna upravo o ovim faktorima. Obalni

pojasevi ove klime imaju najviše padavine u zimskom dijelu godine, a u unutrašnjosti, padavine su izraženije u toplom dijelu godine.⁴

B. STVORENI USLOVI

U obuhvatu Urbanističkog projekta nema stanovnika. Prema vlasničkoj strukturi, svo zemljište je u državnom vlasništvu.

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta prisutne su sljedeće strukture:

- Klanjački natkriveni prostor za muškarce,
- Stepenište kojim se pristupa Djevojačkoj pećini sa ogradom,
- Improvizovana staza unutar pećine,
- Vodozahvat Gluha Bukovica.

Osim prilaznih kamenih stepenica u pećinu, pješačke staze od drvenih dasaka u unutrašnjosti pećine, te postojeće pozornice na prostoru muškog dovišta, na lokalitetu nema značajnijih izgrađenih struktura, ukoliko se izuzme lokalitet vodozahvata Gluha Bukovica.

Na ulazu u pećinu, uz neposredni prostor pećinskih zidova koji sadrže praistorijske crteže, postoji zaštitni kavez od željezne žice koji ograničava direktan pristup crtežima, kako bi se spriječio mogući vandalizam. U junu 2020. godine došlo je do skrnavljenja „groba“ unutar Djevojačke pećine, što upućuje na potrebu za većom kontrolom samog pećinskog objekta.

Sam mezar se nalazi u najdubljen dijelu pećine i teže je dostupan.

Prisutna je diferencijacija načina upotrebe vanjskog dijela dovišta, na muški i ženski dio: muški dio se nalazi uz prostor pozornice, dok je ženski dio smješten u dolinskom dijelu oko rijeke Bukovice.

Na krajnjem jugu, na iskrčenoj površini, nalazi se nekoliko privremenih objekata, čija se upotreba vjerovatno veže uz šumarske radove, a koji se u planskom periodu trebaju ukloniti.

Namjena površina utvrđena je prema ažurnim geodetskim podlogama, koje su potvrđene od strane Federalne geodetske uprave, te je predstavljena u sljedećoj tabeli:

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Greška (parcela u katastru, ali ne i operatu)	0,54	6,09
Livada	0,016	0,17
Oranica/Njiva	0,03	0,33
Pašnjak	0,12	1,34
Šuma	8,17	92,7
Ukupno:	8,85	100

TABELA 1- NAMJENA POVRŠINA; IZVOR: FGU

Evidentno je da je većina područja šumsko zemljište, a slijede ga u značajno manjoj mjeri prema elaboratu FGU „greška“, a prema uvidu u stanje na terenu, riječ je o vodotoku i pripadajućem zemljištu.

Međutim, za analitički proces u kojem se vrši razumijevanje stvorenih i očekivanih relacija i interakcije u prostoru između stvorenih i prirodnih struktura i vrijednosti, važno je prikazati i namjenu površina koja je

⁴https://hr.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6ppenova_klasifikacija_klime#Cf_%E2%80%93_Umjereno_tople_vla%C5%BEne_klime

posljedica usvojenih rješenja plana višeg reda, te koja u suštini predstavlja postojeće stanje za daljnju razradu ovog planskog dokumenta.

Prostornim planom posebnog obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh utvrđene su sljedeće namjene površina u predmetnom obuhvatu:

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Šume predviđene za eksploataciju	4,88	55,14
Strogo zaštićene šume	3,08	34,9
Livade	0,08	0,9
Pašnjaci	0,27	3,05
Ostalo šumsko zemljište	0,39	4,4
Vodene površine	0,15	1,7
Ukupno:	8,85	100

TABELA 2 - NAMJENA POVRŠINA PREMA PPPOZP KONJUH; IZVOR: PPPOZP KONJUH

Najveće podudarnosti između dva izvora koja se interpretiraju, imaju površine koje se identifikuju kao šume, odnosno, šumsko zemljište, koje i čini u oba slučaja više od 90% površine obuhvata Urbanističkog projekta.

Stoga će se u Urbanističkom projektu utvrđena namjena površina iz plana višeg reda smatrati zoningom, te kao takva biti predstavljena u konceptu razvoja, kao početna osnova smještanja sadržaja.

Zelene površine su sveprisutne unutar posmatranog obuhvata, te imaju određen stepen uređenosti i održavanja od strane zaposlenika upravitelja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“. Njihov nivo opremljenosti sadržajima je nizak, odnosno, sve površine su u prirodnom stanju i vegetaciji, što je u skladu sa uslovima zaštite područja.

Analitičkim procesom i uvidom u stanje objekata na terenu uočava se da brojnost i gustina izgrađenosti prostora objektima je, zapravo, zanemariva, odnosno, da stalnih, čvrstih objekata namijenjenih stanovanju, poslovanju, privredi, kao i javnih objekata nema, te u skladu s tim, ovo poglavlje se ne može razmatrati. Unutar područja je prema primjedbama iznesenim na javnoj raspravi utvrđeno postojanje objekata komunalne infrastrukture, koji obilaskom terena nisu uočeni, ali oni niti ulaze u tipologiju objekata koja se razmatra u okviru presjeka stanja (brojnosti, kvaliteta i upotrebne vrijednosti) objekata koji su prethodno nabrojani.

C. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite koje su utvrđene Prostornim planom u 1. zaštitnoj zoni (Zona A) i 2. zaštitnoj zoni (Zona B), u čije granice ulazi i posmatrani obuhvat Urbanističkog projekta, su:

ZONA A

Zabranjene aktivnosti u Zoni A

- zabrana svih aktivnosti koje bi mogle narušiti postojeći ekosistem,
- zabrana sječe šume, iskorjenjivanje ili bilo kakvo oštećenje stabala osim uzgojne i sanitarne sječe,
- zabrana eksploatacije mineralnih sirovina,
- zabrana iskorištavanja fosilnih resursa,
- zabrana lova i ribolova,
- zabrana sakupljanja ljekovitih biljaka,
- zabrana sakupljanja gljiva,

- zabrana prikupljanja primjeraka divlje flore i faune,
- zabrana namjernog unošenja invazivnih vrsta,
- zabrana pašarenja,
- zabrana izgradnje, osim objekata koji su u funkciji upravljanja i korištenja zaštićenim područjem i gospodarenja šumama,
- zabrana mijenjanja mreže vodotoka,
- zabrana kaptiranja postojećih vrela, izuzev postojećih kaptiranih izvorišta za vodosnabdijevanje stanovništva, kao i za potrebe vodosnabdijevanja stanovništva,
- zabrana saobraćaja motornim vozilima, osim vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika, čiji su posjedi i porodična groblja/mezarja u nastavku lokalne saobraćajnice Bukovski put,⁵
- zabrana upotrebe otvorenog plamena, osim na posebno obilježenim i uređenim mjestima i zabrana upotrebe hemijskih sredstava, osim dozvoljenih i odlaganja otpada.

Dozvoljene aktivnosti u Zoni A

- sječa stabala uzgojno-sanitarnog karaktera u cilju očuvanja i unaprjeđenja zdravstvenog stanja sastojina, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja,
- košenje,
- oplemenjivanje - ekološka restauracija postojećih vodotoka i jezera,
- fizička i duhovna rekreacija,
- unaprjeđenje infrastrukture (staze, klupe) za rekreaciju,
- saobraćaj motornim vozilima neophodnim za gospodarenje šumama, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika, čiji su posjedi i porodična groblja/mezarja u nastavku lokalne saobraćajnice Bukovski put,
- postavljanje informativnih sadržaja od prikladnih materijala,
- razvoj centralizovanog upravljanja otpadom,
- uspostava infrastrukture u formi koja će biti uklopljena u ekološko-prostorni element,
- istraživanje, korištenje, obnova i prezentacija kulturno-historijskog nasljeđa,
- istraživanje i prezentacija prirodnog nasljeđa,
- sanitarni odstrel divljači, fotosafari i praćenje divljači u cilju naučnoistraživačkih aktivnosti.

ZONA B

Zabranjene aktivnosti u Zoni B

- zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom,
- zabrana lova i ribolova ako su u suprotnosti sa Zakonom i donesenim planovima – lovno-privredna osnova, ribolovna osnova i dr,
- zabrana sakupljanja ljekovitih biljaka osim sa odobrenjem i pod nadzorom Javne ustanove Zaštićeni pejzaž „Konjuh”,
- zabrana prikupljanja primjeraka divlje flore i faune,
- zabrana unošenja invazivnih vrsta,

⁵ Posljednji dio stavke o kretanju motornih vozila privatnih posjednika je obrazložen u dijelu Generalna koncepcija razvoja i nije dio utvrđenih zabrana u okviru plana višeg reda

- zabrana saobraćaja putničkim vozilima osim osim vozila koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika,
- zabrana izgradnje u zonama postojećih vrela,
- zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu remetiti namjenu zone.

Dozvoljene aktivnosti u Zoni B

- sječa u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja,
- ekstenzivno pašarenje,
- košenje,
- pčelarstvo,
- edukacija i istraživanje,
- izgradnja edukativnih centara,
- fizička i duhovna rekreacija,
- saobraćaj motornim vozilima koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, saobraćaj za potrebe gospodarenja šumama, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i kao i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika,
- izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture,
- izgradnja turističke infrastrukture koja mora biti ambijentalno uklopljena.”⁶

Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030. godine se definišu i konkretni koraci zaštite okoline, odnosno, zaštite zraka, voda, zemljišta, te upravljanje otpadom, za planski period, a koji će biti inkorporirani u konceptualno rješenje ovog dokumenta.

D. ZAŠTIĆENO PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE

Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030. godine, prepoznao je i još jednom naglasio važnost lokaliteta Djevojačke pećine, kao jednog od „najvažnijih dobara prirodnog i kulturno-historijskog nasljeđa, ali i jedno od značajnijih turističkih potencijala i mjesta dovišta.“⁷

Djevojačka pećina je geomorfološki (prirodni), ali i arheološki lokaliteti (kulturno-historijski), što daje dvostruku ulogu u okviru zaštite i očuvanja njenih vrijednosti, koje premašuju sakralni karakter mjesta.

Zavod za zaštitu i korištenje kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa Tuzlanskog kantona opisuje Djevojačku pećinu i podcrtava njen značaj:

„Djevojačka pećina nalazi se jugozapadno od Kladnja, u naselju Brateljevići. Ulaz u pećinu je oko 30 metara visoko iznad desne obale rječice Bukovice pritoke Drinjače. Pored imena Pećina u Brateljevićima u narodu je udomaćen i naširoko prihvaćen naziv “Djevojačka pećina” a sve zbog legende o djevojci (po narodnom kazivanju legenda datira iz ranog osmanskog perioda, čak unazad i do 400 godina, gdje se ista prenosila sa koljeno na koljeno sve do današnjih dana).

⁶ Vidi poglavlje II. Projekcija prostornog razvoja

⁷ Prostorni plan područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, str. 127

Legenda kaže (a lokalitet, kult i mezar dokazuju) da se sve odigralo na običnom seoskom prelu, gdje su se momci i djevojke raznim doskočicama zadirkivali, a jedna od zadaća dokazivanja hrabrosti bila je opklada ko će od momaka smoći hrabrosti te "skoknuti" do pećine i iz samog središta pećine sa izvora donijeti vrč studene vode.

Kako niko od prisutnih momaka ne pokaza hrabrost za dati čin se javila jedna od djevojaka. Kako bi uvjerala prisutne da će uistinu izvršiti opkladu kao dokaz je ponijela vreteno, koje će zabiti neposredno pored izvora u pećini.

Hrabra djevojka se i odvažila da učini zadati čin, sama otišla do udaljene pećine, zahvatila vodu iz izvora i kada je kao dokaz zabadala vreteno pored izvora, isto je probola kroz skute duge haljine i pri pokušaju da ustane osjetila je da je "nešto" vuče u izvor, te je od silnog straha na licu mjesta i umrla.

U pećini su pronađeni crteži-gravure, na njenom lijevom zidu ulaznog dijela i zauzimaju prostor od oko 15 metara dužine.

Polje sa crtežima počinje oko 9 metara od ulaza. Tu su smještene scene sa jahačima na konjima i jedna scena lova. Dalje prema unutrašnjosti nižu se ostale teme, jeleni, ljudske figure, površine sa tačkicama.

Lijevo od ove grupe simboličnih predstava su pravougaona polja ispunjena tačkicama, šematizovana predstava čovjeka, falusi, strelice i drugi teško dokučivi oblici.

U svakom slučaju, među likovnim predstavama izdvajaju se tri tipa: konjanici, stojeće muške i tri ženske figure, kao i životinje jeleni i konji. Sve ove gravure i crteži upućuju na epohu starijeg kamenog doba – paleolitika, stare i preko 10.000 godina.⁸

Brojnost lokaliteta i cjelina koje imaju kulturno-historijske i prirodne vrijednosti u neposrednom i širem okruženju lokaliteta je velika.

Analiziran je obuhvat u radijusu od 5 km, što se može smatrati lako dostupnom udaljenošću prosječnog posjetioca/hodača, pri čemu je evidentirano sljedeće:

- 34 turistička lokaliteta,
- 27 lokaliteta rijetkih, starih i historijski značajnih stabala,
- 17 prirodnih predjela,
- 55 kulturno-historijskih spomenika,
- 1 zaštićeni pejzaž.

Brojnost ovih elemenata u širem prostoru je još i veća, te čini nevjerovatan potencijal za razvoj vrlo različitih oblika turizma, edukacije, naučnoistraživačkog rada, očuvanja nasljeđa itd.

U sljedećoj tabeli se daje kumulativni pregled kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa u gravitacionom području obuhvata Urbanističkog projekta.

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Pećina Bebrava Vodenica Selimbašića Lokalitet Gradac Izletište Paučko jezero Rimska kaldrma Hotel Muška voda Predio Karaula

⁸<https://bastina.ba/index.php/nacionalni-spomenici-na-prostoru-kladnja/40-zavod/vijesti/453-djevojacka-pecina>

Vrsta	Naziv
Prirodni predjeli	Izletište Bebrava Predio Karaula Paučko jezero Pećina Bebrava
Kulturno-historijski spomenici	2 gradine 7 mezarja/turbeta 18 nekropola stećaka/gradina/zidova 1 pećina 5 spomenika NOB-a 5 objekata iz austrougarskog perioda 4 objekta iz osmanskog perioda – vodenice

TABELA 3 - PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE I POTENCIJALI

E. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJ

Saobraćajni sistem unutar obuhvata Urbanističkog projekta se oslanja na jednu lokalnu saobraćajnicu Bukovski put, koja se na udaljenosti od cca 1.5 km uključuje na regionalnu saobraćajnicu Žedno brdo – Kladanj, a koji se sastoji od primarne i sekundarne mreže puteva.

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta se vrši parkiranje vozila, u neposrednoj blizini ulaza u pećinu.

2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta nalazi se vodozahvat Gluha Bukovica, koji služi za snabdijevanje Brateljevića pitkom vodom, kao i za snabdijevanje dijela općinskog centra Klادنja. Gluha Bukovica je izvorište kapaciteta 10l/s, sa stalnom kaptažom. Dovodnim cjevovodom dužine 7420 m od PVC cijevi Ø300, voda se gravitaciono doprema do rezervoara Gornja zona, zapremine $V = 2 \times 250 \text{ m}^3$.

Osim vodozahvata Gluha Bukovica, u toku trajanja javne rasprave, dostavljene su polovične informacije u postojanju lokalnih rezervoara, koji nisu legalno izgrađeni i za koje je u toku postupak pribavljanja potrebnih saglasnosti. Od strane nosioca pripreme, kao niti Općine Kladanj, nije dostavljena dodatna dokumentacija koja bi potkrijepila ovakve navode, te nosilac izrade, koji na samom terenu, kroz observaciju i urađeni geodetski snimak, nije mogao uključiti ove objekte u analizu komunalne infrastrukture.

3. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na lokalitetu nema prisutne nadzemne elektroenergetske infrastrukture, a katastar podzemnih instalacija nije bio dostupan, te se o postojanju vodova u ovom trenutku ne može govoriti.

F. ANALIZA I OCJENA STANJA

Djevojačka pećina ima višestruku ulogu u društvenoj i naučnoj sferi u Bosni i Hercegovini, na osnovu čijih potencijala se otvaraju i ekonomski i edukativni aspekti, koji još uvijek nisu dovoljno istraženi i naglašeni.

Osim činjenice da predstavlja vrlo jedinstven spoj geomorfološke i kulturno-historijske vrijednosti, gdje se prirodne ljepote pećine susreću sa milenijskom ulogom u životu ljudi, prvo kao (vjerovatno) prostor u kojem su ljudi obitali, a sve do današnjih dana, prostor u koji se ljudi vraćaju iz svojih ličnih i religijskih uvjerenja, u potrazi za duhovnom nadogradnjom, pećina u Brateljevićima ima i svojstvo djelovanja na svoj okolni prostor, koji se uređuje i podređuje njenoj ulozi.

Cjelokupni obuhvat Urbanističkog projekta se može posmatrati kao sinteza svjetovnog i duhovnog, nezavisno o religiji koja se praktikuje unutar njenih prostorija. Djevojačka pećina nadilazi vjerski kontekst, te zalazi u metafizičko i nadrealno, ali uz snažnu i neospornu ulogu naučnoistraživačkih potencijala i vrijednosti, čije vrijeme tek treba doći.

Sama pećina je centralni sadržaj kompleksa, speleološko nalazište paleolita, koji se prilagođava poimanju i upotrebi vremena u kojem se danas percipira. Ona je i reljefno i morfološki izdignut prostor u koji se, paradoksalno, ponire, ali do kojeg se dolazi brojnim stepenicama iz podnožja, a koje čine pristupnu sekvencu još više mističnom i pomalo nedostižnom. Na ulazu, javlja se prirodni fenomen ponovljene dualnosti, gdje se zračne struje miješaju i u nekoliko koraka čine temperaturnu razliku zraka koji struji u do čak $>15^{\circ}\text{C}$.

Spuštanje u pećinu ponavlja sinusoidu kretanja oko ovog geomorfološkog objekta, te se zalazi u danas taman i nedovoljno priznat svijet podzemlja, na čijem kraju se nalazi „grob“ djevojke prema čijoj legendi je pećina u Brateljevićima i dobila ime.

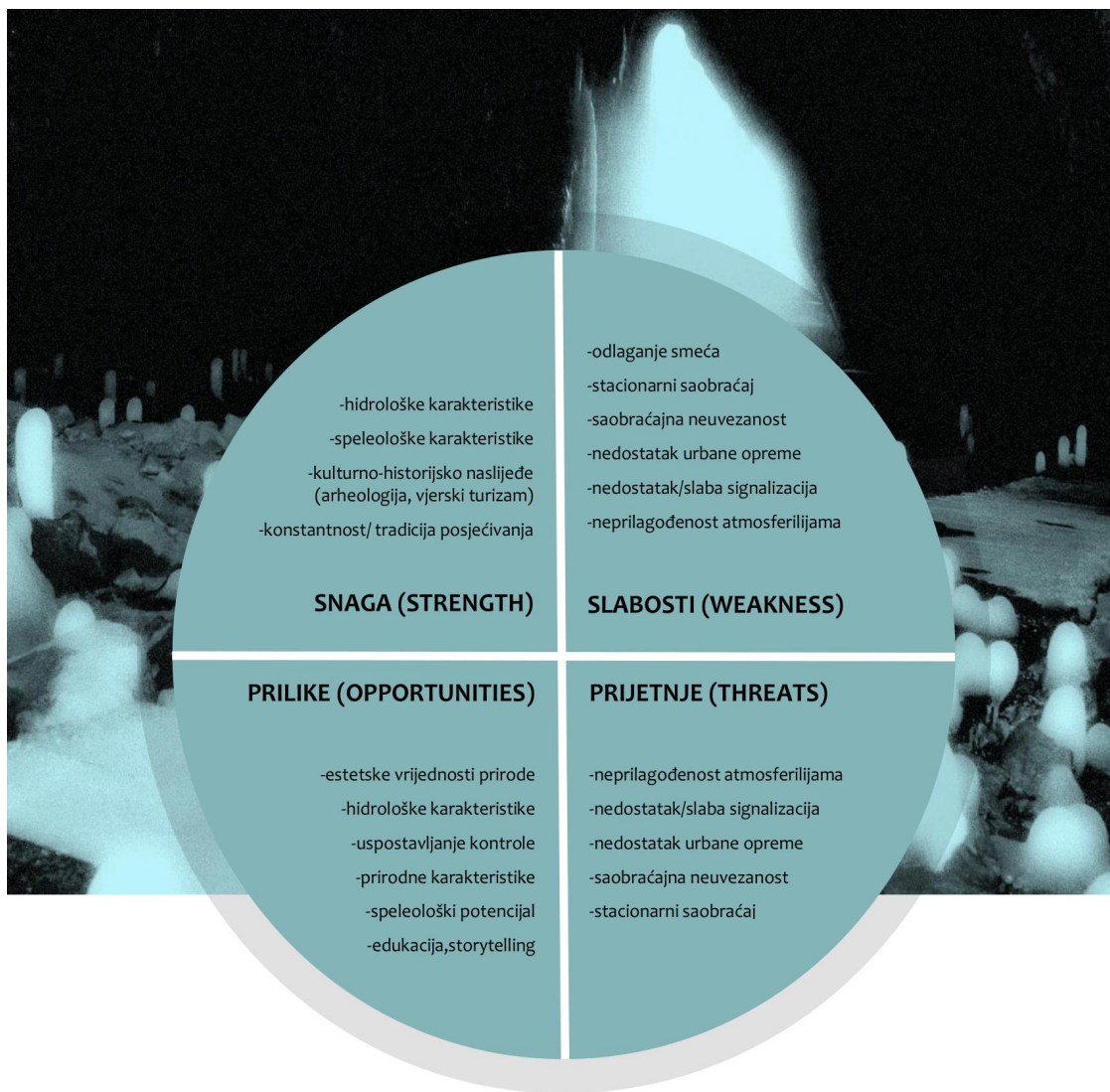
Postojeće stanje, kao što je analitičkim procesom i obilaskom terena utvrđeno, ne zadovoljava njen značaj, te je i planom višeg reda, kao i Urbanističkim projektom, naglašena potreba prilagođavanja i adaptacije pećine, uz najviše kriterije njenog očuvanja, kako bi bila saglediva i dostupna.

Osim pećine, kao duhovnog dijela kompleksa, u obuhvatu Urbanističkog projekta se javljaju i prostori svjetovnog i duhovnog, koji svoj karakter mijenjaju zavisno o lokaciji posmatranja, ali i vremenu u kojem se koriste. Naime, prilikom Dana Djevojačke pećine, ovdje se održava, kao finalna manifestacija, Kišna dova, koja okuplja veliki broj vjernika. U tom periodu, cijeli prostor dobiva potpuno duhovni značaj, čijoj lakoj transformaciji doprinosi i nestalnost struktura u prostoru, odnosno, korištenje „prirodnog platna“, kao kulise na kojoj se sve dešava.

Međutim, u ostatku godine, ovo postaje jedan prirodni predio sa lijepo očuvanim i održavanim obalama rječice Bukovice, koja daje poseban doživljaj i draž cijelom vidiku ovom uskom klancu u kojem protiče.

Osnovna koncepcija razvoja imat će ulogu koristiti i naglasiti već postojeće prirodne vrijednosti i formacije koje je priroda sama izvajala, bez struktura koje bi i na koji način ugrozile već utvrđeni značaj i ljepote prostora koji se planerski tretira i posmatra.

Za potrebe razumijevanja prostora i njegovih potencijala i ograničenja, načinjena je SWOT analiza:



SWOT ANALIZA

Djevojačka pećina

III. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

A. GENERALNA KONCEPCIJA RAZVOJA PODRUČJA

Koncepcija razvoja na prvo mjesto stavlja postojeće vrijednosti i potencijale područja, sa minimum intervencija u prostoru, koje mogu mijenjati doživljaj i upotrebnu vrijednosti na bolje.

Trenutno stanje stavlja pred planere obavezu rješavanja dvije prostorne dileme:

- Prilagođavanje prostora za duhovnu i svjetovnu namjenu,
- Određivanje nivoa intervencija u pogledu formiranja struktura i uređenja,
- Očuvanje vrijednosti šumskog ekosistema.

Fokus predloženog rješenja je na podizanju kvaliteta uređenja postojećih, ali i na dodavanju novih, nadopunjujućih sadržaja, sa ciljem da se istakne specifična prirodna datost samog lokaliteta.

Obzirom da je duhovna komponenta prisutna, ali ne preovlađujuća, te da se susreće i prožima sa još najmanje tri načina korištenja koji su mogući i u nekoj mjeri se praktikuje, tako se predlaže uređenje pećinskog i vanjskog prostora na način da je adaptibilan i univerzalan.

S tim na umu, područje je planirano za uređenje u skladu sa postavkama plana višeg reda, opservacije na terenu, uslovima projektnog zadatka i specifičnostima cjelokupnog područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“.

Prema planu višeg reda, područje Urbanističkog projekta ulazi u Zonu A, podzona A5, te Zonu B, podzona B4, koje imaju svoje mjere zaštite i uslove uređenja.

Planirana namjena površina predložena ovim konceptom, detaljnije utvrđuje namjene i uslove korištenja u pojedinim zonama, a kako slijedi:

Planirana namjena površina	Površina (m ²)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
ZONA A – podzona A5	30 857	35
Pećina i pećinski prostor	9932	32
Strogo zaštićene šume	20 925	68
ZONA B – podzona B4	58 074	65
Uređene zelene površine-edukativne	3950	7
Uređene zelene površine – sakralne	2134	4
Šume, stijene, vegetacija	38 367	66
Ulazna sekvenca	3320	6
Vodotoci	6701	12
Saobraćajnice	3602	6
UKUPNO:	88 931	100

TABELA 4 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene aktivnosti su utvrđene za svaku zonu, u skladu sa uslovima plana višeg reda, ali i u proširenom obimu, tamo gdje je to neophodno, u odnosu na planirane sadržaje Urbanističkim projektom.

1. DODATNO OBRAZLOŽENJE ZABRANJENE AKTIVNOSTI KRETANJA MOTORNIH VOZILA U ZONI A

U toku trajanja javne rasprave, opetovano, a o čemu svjedoči i Izvještaj o provedenoj javnoj raspravi koji je sastavni dio analitičko-dokumentacione osnove Urbanističkog projekta, upućena je primjedba na zabranu saobraćaja motornim vozilima (uz nabrojanje uslove kada ta zabrana ne važi), a koja onemogućava kretanje postojećom saobraćajnicom privatnim licima koja imaju svoje posjede u nastavku ili unutar samog obuhvata Urbanističkog projekta.

Nosilac izrade je izvršio analizu zahtjeva, te utvrdio da lokalna saobraćajnica Bukovski put ulazi u dužini od cca 200 m u Zonu A, u kojoj je prema planu višeg reda, zabranjeno kretanje privatnim motornim vozilima bez prethodnog odobrenja Upravitelja.

S obzirom da se plan višeg reda radio u mjerilu i na podlogama koje nisu imale u vidu, niti su bile obavezne, utvrđivati vlasništvo, odnosno, koristiti katastarski operat kao podlogu na osnovu koje će se utvrđivati granice namjena i zona, dok se takva preciznost urbanističkim projektom zahtijeva i očekuje, nosilac izrade je mišljenja da se sekvenca lokalne saobraćajnice može posmatrati u okviru Zone B, u kojoj takva zabrana nije na snazi.

Naime, odobrenje Upravitelja za cca 200 m saobraćajnice na samom ulazu u obuhvat Urbanističkog projekta, dok za ostatak obuhvata takva zabrana nije na snazi, nije realna u realizaciji, te bi lokalnom stanovništvu onemogućila dolazak do vlastitih posjeda, a posebno do porodičnih groblja i mezarja, što bi dovelo do vrlo neugodnih situacija.

Stoga je nosilac izrade u okviru zabranjenih aktivnosti u Zoni A, a koje se tiču saobraćaja motornim vozilima, stava da prolazak i kretanje privatnim licima, odnosno, lokalnom stanovništvu koje ima posjede ili porodična groblja i mezarja unutar ili izvan obuhvata Urbanističkog projekta, a do kojih dovodi jedino lokalna saobraćajnica Bukovski put, treba i može biti omogućeno.

TABELA 5 - AKTIVNOSTI PO ZONAMA

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA A	<ul style="list-style-type: none"> Sječa stabala uzgojno-sanitarnog karaktera u cilju očuvanja i unaprjeđenja zdravstvenog stanja sastojina, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja Košenje Oplemenjivanje - ekološka restauracija postojećih vodotoka Fizička i duhovna rekreacija Unaprjeđenje infrastrukture za rekreaciju Saobraćaj motornim vozilima neophodnim za gospodarenje šumama, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika, uz odobrenje Upravitelja Postavljanje informativnih sadržaja od prikladnih materijala Razvoj centralizovanog upravljanja otpadom Uspostavljanje infrastrukture u formi koja će biti uklopljena u ekološko-prostorni element Istraživanje, korištenje, obnova i prezentacija kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa Fotosafari i praćenje divljači u cilju naučnoistraživačkih aktivnosti 	<ul style="list-style-type: none"> Istraživanje i naučni rad na arheološkim lokalitetima, uz poštovanje svih zakonskih propisa i pravila struke, i to samo od strane ovlaštenih lica Postavljanje urbanog mobilijara i rasvjete od strane stručnih i ovlaštenih lica, u skladu sa projektnom dokumentacijom Radovi na održavanju, sanaciji i konzervaciji od strane stručnih i ovlaštenih lica 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana svih aktivnosti koje bi mogle narušiti postojeći ekosistem Zabrana sječe šume, iskorjenjivanje ili bilo kakvo oštećenje stabala, osim uzgojne i sanitarne sječe Zabrana eksploatacije mineralnih sirovina Zabrana iskorištavanja fosilnih resursa Zabrana lova i ribolova Zabrana skupljanja ljekovitih biljaka, gljiva, primjeraka divlje flore i faune Zabrana namjernog unošenja invazivnih vrsta Zabrana pašarenja Zabrana izgradnje objekata, osim u funkciji upravljanja i korištenja zaštićenim područjem i gospodarenjem šumama Zabrana mijenjanja mreže vodotoka Zabrana saobraćaja putničkim motornim vozilima, osim vozila koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika čiji su posjedi unutar ili izvan obuhvata Urbanističkog projekta, a do kojih vodi postojeća saobraćajnica koja prolazi kroz obuhvat Zabrana upotrebe otvorenog plamena Zabrana upotrebe hemijskih sredstava, osim dozvoljenih za odlaganje otpada Zabrana gradnje

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA B	<ul style="list-style-type: none"> • Sječa u skladu sa ŠPO, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja • Esktenzivno pašarenje • Košenje • Pčelarstvo • Edukacija i istraživanje • Izgradnja edukativnih centara • Fizička i duhovna rekreacija • Saobraćaj motornim vozilima koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, saobraćaj za potrebe organizovanog prijevoza turističkih posjeta, komunalnih preduzeća • Izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne i druge infrastrukture • Izgradnja turističke infrastrukture koja mora biti ambijentalno uklopljena • Trasiranje planinarskih, biciklističkih i drugih sportsko-rekreativnih i edukativnih staza 		<ul style="list-style-type: none"> • Zabrana sječe šume, osim u skladu sa ŠPO • Zabrana transporta šumskih drvnih sortimenata sa područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ u vrijeme vikenda, državnih praznika, kao i u vrijeme održavanja manifestacija • Zabrana korištenja sirena • Zabrana korištenja ulja i maziva koji nisu biorazgradivi • Zabrana ispuštanja ulja i maziva, te drugih derivata u vodotoke i zemljište • Zabrana lova i ribolova ako su u suprotnosti sa Zakonom i donesenim planovima - lovnoprivredna osnova, ribolovna osnova i dr • Zabrana sakupljanja ljekovitih biljaka osim sa odobrenjem i pod nadzorom Javne ustanove Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ • Zabrana prikupljanja primjeraka divlje flore i faune • Zabrana unošenja invazivnih vrsta • Zabrana saobraćaja putničkim vozilima osim vozila koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika • Zabrana izgradnje u zonama postojećih vrela • Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom • Zabrana gradnje objekata koji na bilo koji način zagađuju okoliš

B. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Plan organizacije posmatra obuhvat Urbanističkog projekta cjelovito, ali uzima u obzir njegove specifičnosti i određena ograničenja u pogledu korištenja, kako bi se maksimalno zaštitio identitet i jedinstvenost Djevojačke pećine.

Organizaciono izdvajaju se četiri cjeline – ulazna sekvenca, prostor pećine, dovište sa amfiteatrom, te edukativna staza.

Opredjeljenje planera ka razmještanju prostornih cjelina na ovaj način, zasnovano je na prirodnim datostima lokaliteta, kao i na potrebi da se ostvari fluidan protok kroz „prirodnu scenu“ koja se zatiče u ovom prostoru. Posjetioci prolaze kroz različite doživljaje, te prema vlastitim preferencijama i motivaciji, učestvuju u njima.

Tačka ulaza je ujedno i glavni informativni punkt o tome šta se posjetiocu nudi u ovom prostoru, ali i u drugim dijelovima planine Konjuh. Ovo je i prostor kontrole i prostor u kojem rendžeri Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ imaju svoje prostorije, ali i prostor u kojem svi posjetiocu mogu potražiti informacije, osvježenje i sl.

Jedan od zadataka je bio uskladiti duhovnu i svjetovnu namjenu prostora, te se planerski izraz prema tome odnosi kao simbioza ova dva karaktera lokaliteta, gdje se jasno poštuje prostor dovišta, kroz predložene arhitektonsko-urbanističke intervencije koje će biti kasnije opisane, ali se i prostor dovišta uređuje kao dio prirodnog korpusa, bez kojeg ne bi ni postojao, čime se ostvaruje neophodna uzročno-posljedična veza događaja i struktura.

Pećinska sekvenca se i u odnosu na svoju fizičku izdvojenost od ostatka lokaliteta, posmatra kao zaseban prostor, koji ima vrlo složene historijske i geološke slojeve. Kroz predložene intervencije, njena uloga je podignuta na viši nivo i može služiti kao jedinstven primjer korištenja ovakvih struktura u Bosni i Hercegovini.

Na krajnjem jugu obuhvata Urbanističkog projekta se javljaju sadržaji koji su orijentisani na edukaciju i informisanost posjetilaca o posebnosti planine Konjuh i njenih kulturno-historijskih vrijednosti.

Povezanost cjelina je ostvarena komunikacijom, koja ima prvenstveno ulogu pješaćkih kretanja, a uz posebne uslove se koristi i za kolski saobraćaj. Prilaz automobilima, osim sa posebnim odobrenjem i za potrebe upravljanja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ i održavanja planiranih sadržaja, kao i u skladu sa ranije opisanim uslovima korištenja od strane lokalnog stanovništva, nije moguć.

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta se nalazi i izvorište Gluha Bukovica, kojem je omogućen pristup za potrebe održavanja, od strane ovlaštenih lica.

U nastavku će svaka od cjelina biti zasebno opisana.

1. ULAZNA SEKVENCA

Kako bi se prostor očuvao, potrebno je uspostaviti kontrolu ulaska vozila i ljudi. Rampa sa pratećim objektom, predlaže se za smjestiti na sjevernom dijelu, odnosno, na lokalnoj saobraćajnici prema Brateljevićima, odakle i posjetioci dolaze.

Objekat je predviđen kao kontrolna stanica za posjetioce i vozila, te postaje početna i završna tačka obilaska lokaliteta Djevojačka pećina.

Objekat je formom reminiscencija tradicionalnih planinskih katuna. Jednostavni volumen krova prati logiku strmih padina okolnog terena. Krovne plohe su spuštene do terena, oslanjajući se na unutarnji čvrsti

volumen 500 x 1400 cm rađen od opearskih blokova i ab nosivih elemenata. Centralni volumen djeluje kao anker za laganu krovnu konstrukciju. Ukupni footprint objekta na teren je 958 x 1600 cm.

Predviđeni su postojani i dugotrajni materijali. Boja i taktilnost su u skladu sa ambijentom, preuzeti iz palete boja okruženja. Finalne obloge su trapezni lim, jelove dužice kod ulaza, i velike staklene plohe, na mjestima sa satinato staklom.

Dispozicijski objekat se sastoji od tri cjeline. Južno prema dovištu su pozicionirani javni toaleti. U sredini je prodavnica sa osvježenjima, suvenirima, blagajna za prodaju karata, kao i info desk sa svim potrebnim informacijama za posjetioce.

Ured rendžera (kancelarija) na sjeveru je bazno mjesto za zaposlenike JU Zaštićeni pejzaž „Konjuh“, povezan je sa potkrovnim prostorom gdje se nalazi sala za sastanke. Ovaj prostor je na usluzi i ostalim korisnicima, npr. za organizacione odbore tradicionalnih manifestacija, stručne posjete obrazovnih institucija i sl.

Objekat ulazne stanice je projektantski, konstruktivno i u smislu korištenih materijala jednostavan za izvesti i održavati kroz dugi period eksploatacije.



2. DJEVOJAČKA PEĆINA

Rješenjem se predviđa poboljšanje prostornih kvaliteta i dostupnosti same pećine, kao mjesta od posebnog značaja. Uzeto je u obzir speleološko, edukativno, kulturno-historijsko, turističko, svjetovno, ali i vjersko korištenje pećine, kao i specifičan značaj za lokalnu zajednicu. Cilj je da pećina zajedno sa cjelokupnim lokalitetom, a kroz svoj izražen kvalitet, postane dijelom regionalne mapa sličnih lokaliteta, te da privlači širu bazu posjetilaca, što bi prostor učinilo održivim i ekonomski atraktivnijim za različita ulaganja.

Centralni prostor u samoj pećini postaje multifunkcionalni plato, koji zajedno sa amfiteatrom, formiranim prateći unutrašnju topografiju, postaje mjesto organizovanja različitih događaja. Akustičke kvalitete unutrašnjosti su pogodne za održavanje specifičnih događaja, kao što su koncerti, performansi, vjerski obredi i sl.

Dubinski prostor u pećini se razvija kroz stepenice – rampe, kao i platforme za odmor. Jedna od platformi je sa preuređenim i zaštićenim spomen mjestom, tj., nišanima neznanoj djevojci. Druga platforma je zapravo i najdublja kora do koje posjetioci mogu pristupiti, odakle se pružaju i najbolje vizure na cjelokupan enterijer ovog prirodnog fenomena.

Intervencija u pećini se rješava isključivo u parteru, kroz uređenje podova i stavljanje neorganskih materijala koji neće biti pod uticajem atmosferilija, za što će se dati referentni primjeri uređenja u sličnim geomorfološkim objektima. Zidni crteži, te drugi arheološki elementi koji se nalaze ili će se u budućnosti moguće pronaći u kompleksu pećine, čuvaju se kroz postavljanje staklenih, osvijetljenih ploha ili prizmi, kroz koje će biti moguće nesmetano posmatrati paleolitsku kulturu i umjetnost.

Prostor na kojem se nalazi „mezar“, potrebno je u potpunosti transformisati u odnosu na današnji način korištenja i posjećivanja. Predlaže se stavljanje mezarja u staklenu prizmu, koja bi bila adekvatno osvijetljena.

Postojeće pristupne stepenice prema i u samu pećinu, zadržavaju se u zatečenom profilu, sa prijedlogom unaprjeđenja u pogledu materijalizacije i finalne obrade. Prostor pećine, a koji uključuje i prilazno stepenište, kao i stepenište kojim se spušta u pećinu, predviđa se za minimalne intervencije, u pogledu uspostavljanja funkcionalnih, estetskih i vizuelnih elemenata. Naime, prilazno stepenište se treba rekonstruisati, materijalizacijom i elementima koji se uklapaju u prirodni ambijent, ali i odražavaju savremene tendencije u arhitekturi i oblikovanju. To se postiže rukohvatima na ogradama, osvjetljenjem, urbanim mobilijarom, te drugim elementima koji pomažu u oplemenjavanju prostora i prirodnom kretanju posjetilaca.

Nadalje, silazno stepenište u pećinu, kao i ulazni pećinski prostor se oslobađaju svih improvizovanih i estetski i funkcionalno neprihvatljivih elemenata, kao što je trenutna ograda stepeništa, „plato“ na ulazu, kavez oko pećinskih crteža, kablovi i staza kojom se ulazi u dublje dijelove pećine.

Odabir materijala i oblikovanje će biti vođeno logikom da se jasno razdvoji šta je ljudska intervencija u odnosu na prirodnu datost. Korišteni materijali za intervencije se predlažu kao anorganski, radi duže trajnosti i lakšeg održavanja.

Osvjetljenje pećine će biti izazov koji će dati, u konačnici, njen završni doživljaj i osjećaj koji će posjetioci imati u prostoru u koji dolaze. Projekat osvjetljenja pećine se treba posebno izraditi, uzimajući u obzir osnovne propozicije Urbanističkog projekta.

3. AMFITEATAR/DOVIŠTE

U prostoru pokraj rijeke Bukovice, odnosno, cjelokupnom dijelu koji ne pripada sekvenci pećine i pristupu do iste, intervencija se svodi na landscape elemente uređenja, a cilj je intimizirati doživljaj prirode, u većem dijelu godine, te omogućiti molitvu na otvorenom, kada se održava vjerska manifestacija, i to za veći broj posjetilaca.

Centralni prostor lokaliteta, predviđen za edukativne i vjerske događaje, je nadopunjen landscape amfiteatom, novom pozicijom molitvnog dijela i uređenim edukativnim stazama duž rijeke Bukovice.

Amfiteatar je centralno mjesto okupljanja za sve organizovane posjete, vjerske događaje, ali i mjesto odmora i kontemplacije u ovom zaštićenom prirodnom ambijentu. Materijalizacija i oblikovanje prate ideju što jednostavnijeg i nenametljivog uklapanja u postojeći teren, što podrazumijeva oblikovanje prirodnih reljefnih datosti, uz potporne konstruktivne elemente, ukoliko geologija i geodezija terena to budu zahtijevale, na način da su isti sakriveni i uklopljeni u prirodni ambijent. Landscape amfiteatar, osim svoje uloge u okviru vjerske manifestacije, ima značaj za boravak posjetilaca u ostalim dijelovima godine, obzirom da će biti fokusna tačka susreta, odmora, posmatranja lokaliteta, održavanja predavanja o historiji mjesta i sl.

Molitveni dio podrazumijeva centralno fokusno mjesto za upražnjavanje tradicionalnih, religijskih manifestacija. Služi i kao orijentacija za vjerske obrede, ali i kao landscape element vanjskog uređenja.

Na prostornu organizaciju dovišta uticale su prije svega prirodne datosti. Prepoznato je da prostor namijenjen dovištu predstavlja prirodan amfitetatar, što je pomoglo pri kreiranju smjernica za zoniranje. U želji da se prostor dovišta odvoji od saobraćajnice na istoku, kreiran je zid, koji osim vizuelnog odvajanja, predstavlja i potporni zid saobraćajnice. Osim zida, kreiran je i podijum za obavljanje molitve, a namijenjen je prije svega za vjerske službenike. Zid je na krajnjim stranama prepušten preko podijuma i odvojen od tla, što neutralizira njegovu potpornu ulogu i naglašava sakralnu dimenziju prostora. Zid sa mihrabom koji je pozicioniran na njega, skupa sa podijumom čini dinamičnu arhitektonsku kompoziciju koja u kontrapunktu s prirodom daje novi identitet prostoru. Dvije vrste materijala: kamen kao obloga na podu i na zidu iza mihraba, te armirani beton kao nosivi materijal i akcenat u pojedinim dijelovima kompozicije dodatno podcrtavaju odnos unutra-vani.

Na zapadnoj strani lokacije, teren u nagibu iskorište je za kreiranje landscape amfiteatra koji se sastoji od pet nivoa, a od ostatka lokacije odvojen je rijekom Bukovicom. Sa svim ovim elementima, zidom, mihrabom i podijumom na istoku, amfiteatom na zapadu i relativno ravnim travnatim prostorom između, cjelokupan prostor se i u vertikalnom i u horizontalnom planu može smatrati transpozicijom džamijskog prostora u prirodni ambijent, u kojem navedeni amfiteatar postaje svojevrsan mahvil.

S druge strane, univerzalnošću arhitektonskog jezika koji je korišten u oblikovanju datih elemenata, ovaj prostor je pogodan i za organizovanje ostalih vrsta okupljanja.



4. EDUKATIVNE STAZE

Edukativne staze meandriraju tokom rijeke Bukovice, uvezujući krajnji dio obuhvata Urbanističkog projekta sa centralnim prostorom. Duž staze sa nekoliko drvenih mostova, smjenjuju se različiti elementi vanjskog uređenja, od klupa za odmor, edukativnih tabli sa prigodnim info materijalom o prirodnim karakteristikama lokaliteta, do prostora za piknik i igru djece.

Staze se mogu koristiti i kao dio trase biciklističkih i trail utrka, ali i planinskih tura na nivou šireg područja, u čijem slučaju centralni prostor sa amfiteatom postaje ishodišna tačka. Oblikovanje i materijalizacija će se što nenametljivije odnositi prema postojećem ambijentu.



C. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Saobraćajno rješenje podrazumijeva rehabilitaciju postojeće saobraćajnice, tamo gdje je to neophodno i u minimalnom obimu, kako bi se sačuvalo prirodno okruženje.

Saobraćaj je pod posebnim režimom unutar obuhvata Urbanističkog projekta, odnosno, nije dozvoljen pristup vozilima, osim interventnih vozila i vozila održavanja, te vozila koja su u službi gospodarenja šumama, koja mogu pristupiti lokalitetu bez zadržavanja, osim koliko je neophodno za obavljanje redovnih aktivnosti.

Na krajnjem jugu je planirano okretište za ova vozila.

Stacionarnog saobraćaja unutar obuhvata Urbanističkog projekta nema, osim za vozilo za potrebe rendžera u okviru parcele objekta koji rendžeri koriste i u kojem je smješten informacijski centar.

2. VODOSNABDIJEVANJE I ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta nalazi se vodozahvat Gluha Bukovica, koji služi za snabdijevanje Brateljevića pitkom vodom, kao i za snabdijevanje dijela općinskog centra Kladnja. Gluha Bukovica je izvorište kapaciteta 10l/s, sa stalnom kaptažom. Dovodnim cjevovodom dužine 7420 m od PVC cijevi $\varnothing 300$, voda se gravitaciono doprema do rezervoara Gornja zona, zapremine $V = 2 \times 250 \text{ m}^3$.

Planirane aktivnosti na sistemu vodovodne mreže u okviru obuhvata Urbanističkog projekta zasniva se na izgradnji nove vodovodne mreže za planirane objekte Ulazne stanice i molitvenog dijela.

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata Urbanističkog projekta oslanja se na izgradnju novog distributivnog cjevovoda $\varnothing 50 \text{ mm}$, postavljenog uz planiranu saobraćajnicu.

Relevantni elementi za planiranje su:

- Broj stanovnika,
- Specifična potrošnja stanovnika na dan po stanovniku qsp (l/st,dan),
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti kdn,
- Koeficijent satne neravnomjernosti kh.

Vodovodna mreža se planira kao odvojak sa postojećeg cjevovoda DN 300 te se oba kraja planiranog voda završavaju sa hidrantom. Planirani vod je postavljen uz saobraćajnicu ili u zelenom pojasu. Postavljanje cjevovoda se planira ispod trotoara ili u zelenom pojasu, u rovu sa minimalnim nadslojem zemlje od 1,20 m ili u skladu sa postojećom vodovodnom mrežom na koju se priključuje.

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata sljedeće korake:

- Izgradnja novog cjevovoda $\varnothing 50$ mm u dužini od 270m.

Izgradnja novih vodovodnih linija i rekonstrukcija postojećih, dotrajalih vodova planira se sa savremenim materijalima poput daktilnih ili polietilenskih cijevi, opremljeni sa dovoljnim brojem vodovodnih armatura, zatvarača i hidranata.

Prilikom izgradnje vodovodne mreže potrebno je težiti ka unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Jedan od zadataka za planski period je i stalno ažuriranje katastra vodovodne mreže, sa utvrđivanjem tačnih pozicija svih vodovodnih armatura.

a) FEKALNA KANALIZACIJA

Obzirom da unutar obuhvata Urbanističkog projekta ne postoji izgrađen kanalizacioni sistem odvođenja otpadnih voda, planira se izgradnja separatnog sistema.

Planirani sistem se zasniva na izgradnji novog glavnog kolektora, duž saobraćajnice profila DN 250 mm dužine cca 270 m, koji se nakon tretman ispušta u rijeku Bukovicu. Kolektor je planiran prema nivelaciji terena, položen ispod planirane saobraćajnice. Prije ispuštanja sakupljenih uporijebljenih voda u vodotok potrebno je te vode prečistiti u uređaju za prečišćavanje otpadnih voda, kapaciteta 10 ES.

Izgradnja novih vodova fekalne kanalizacije planira se sa cijevima od savremenih materijala kao što su polipropilen, polivinilhlorid, centrifugalni poliester itd.

b) OBORINSKA KANALIZACIJA

Planirana kanalizaciona mreža separatnog tipa podrazumijeva odvođenje oborinskih voda posebnim kolektorom, profila DN 300 mm, dužine cca 645 m koji se priključuje na kolektor profil DN 400 mm dužine cca 285 m. Oborinske vode sa saobraćajnica, krovova i drugih površina se prihvataju sistemom rešetki, slivnika te će se dalje voditi prema glavnom kolektoru, profila DN 400 mm. Oborinski kanali se planiraju u trupu saobraćajnice, sa uličnim slivnicima.

Sve prikupljene oborinske vode se putem zajedničkog kolektora DN400 mm dovode do separatora masti i ulja a zatim ispuštaju u rijeku Bukovicu.

Izgradnja novih oborinskih kanala planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, centrifugalnog poliestera itd.

Elementi proračuna hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:

- Pripadajuća slivna površina – F (ha),
- Intezitet mjerodavnih kiša za povratni period 2 godine i dužine trajanja 15 min – qmj (l/s,ha),
- Koeficijent oticanja – Ψ .

3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura.

Postojeća elektroenergetska infrastruktura je izvedena na improvizovan način i ne zadovoljava postojeće i buduće potrebe.

Drugih vidova infrastrukturne opremljenosti, u vidu telekomunikacionih ili termoenergetskih sistema, na posmatranom području nema.

Predmetnim Urbanističkim projektom predloženo je da se:

- zbog izuzetno razuđene konfiguracije objekata koji zahtijevaju elektroenergetsko napajanje i relativno malih instalisanih snaga po objektu napajanje planiranih objekata izvede sa postojeće mreže, obzirom da se ukupnim bilansom snage ne zahtjeva izgradnja nove trafostanice.

Za izgradnju planirane elektroenergetske infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Elementi koji su poslužili za izradu Urbanističkog projekta su sljedeći:

- Podaci iz Modela prostorne organizacije,
- Podaci o stanju elektrodistributivne mreže,
- Elektroenergetsko rješenje u okviru planiranog programa,
- Tehnički uslovi i tehničke preporuke za izradu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, te usvojeni standardni presjeci SN 10(20) kV kablova i TS 10(20)/0.4 kV od JP Elektroprivrede BiH, "Elektrodistribucije" Sarajevo.

U rješenju su, prema gornjim elementima i tehničkim uslovima definisane potrebne snage, način napajanja električnom energijom, koncept n.n. mreže, kao i rješenje javne rasvjete obuhvaćenog područja.

a) ELEKTROENERGETSKE PODLOGE ZA DIMENZIONISANJE SISTEMA

Dimenzionisanje buduće elektroenergetske mreže u obuhvatu Urbanističkog projekta zasniva se na prognozi vršne snage budućeg plana razmatranog obuhvata prema vrsti namjene.

Razmatrano područje je prema namjeni podijeljeno na poslovni prostor i ugostiteljstvo - turizam.

Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

ELEKTROENERGETSKE POTREBE I ODREĐIVANJE NAČINA NAPAJANJA

Analizirajući praktičnost raspoloživih metoda za prognoziranje potrošnje električne energije opredjeljuje se za analiziranje potreba električne snage potrošača koji će se pojaviti u perspektivi. Ove snage su mjerodavne za dimenzionisanje kapaciteta električnih postrojenja i vodova od primarnih izvora (110/10(20) kV) do priključka na niskonaponskoj mreži. Obzirom na karakter objekata u obuhvatu Urbanističkog projekta za grijanje istih predviđen je energent električna energija. Postojeće sadržaje kod izrade bilansa svode se na raspoloživu snagu trafostanica preko specifičnih opterećenja zavisno od vrste potrošača:

- | | |
|---|----------------------------|
| • stanovanje | 40 – 60 W/m ² |
| • trgovine, hoteli, ugostiteljstvo | 100 – 150 W/m ² |
| • objekti kulture, zdravstva, socijalne zaštite (škole, domovi, zdravstvene ustanove) | 50 – 80 W/m ² |
| • industrijski, administrativni i poslovni objekti | |

- (kancelarije, banke) 50 – 120 W/m²
- zanatske usluge (servisi, zanatstvo) 80 – 100 W/m²
- garaže, magazinski prostori 20 – 40 W/m²
- višenamjenska skloništa 40 – 80 W/m²
- učešće javne rasvjete 2 kW/ha

PLANIRANI OBJEKTI					
Red broj	Namjena objekta	Planirana BGP	Jedin.vr. snaga	Aktivna snaga	Prividna snaga
		m ²	kW/m ²	kW	kVA
1	Poslovni	110	0.1	11,00	11,58
2	Ugostiteljstvo – turizam (povremene manifestacije)	-	-	40,00	42,11
	Ukupno:	110	-	51,00	53,69

TABELA 6 - BILANS ELEKTROENERGETSKIH POTREBA PLANIRANOG OBUHVATA

Učešće javne rasvjete za planirane saobraćajnice planiranog prostornog obuhvata iznosi 6 kW odnosno 6,32 kVA.

Prema ukupnoj nejednovremenoj snazi:

$$P_{vn} = P_I + P_{JR}$$

$$P_{vn} = 53,69 + 6,32$$

$$P_{vn} = 60 \text{ kVA}$$

i faktorom istovremenosti $f_i = 0.8$

Vršna snaga na sabirnicama 10(20) kV u TS 20/0.4 kV iznosi:

$$P_{vi} = P_{vi} \times f_i$$

$$P_{vi} = 60 \times 0,8 = 48 \text{ kVA}$$

Za snagu P_{vi} , potreban broj TS 10(20)/0.4 kVA, sa faktorom rezerve od 30% je:

$$n_{TS} = \frac{P_{vi}}{k_r \times P_{TS}} = \frac{48}{0.7 \times 630} = 0,1 \text{ kom}$$

Obzirom da se ukupnim bilansom snage ne zahtijeva izgradnja nove trafostanice predviđeno je napajanje sa rezerve u postojećoj mreže.

NN RAZVOD

Sve nove NN razvode električne energije u području centralnog dijela razmatranog obuhvata od trafostanica/mjernog mjesta do krajnjih korisnika izvesti podzemnim kablovima (čime bi mreža bila neupadljiva, zaštićena od atmosferskih uticaja i ne bi se narušavao izgled prostora sa stubovima) upotrebom slobodnostojećih DRO-a koje treba locirati između ivica trotoara i granica parcela duž saobraćajnica. Gdje to nije tehno-ekonomski opravdano dio mreže izvesti sa SKS-ima na AB stubovima.

Za magistralne vodove niskonaponske podzemne mreže koristi se tipski distributivni kabal XP00-A 4 x 150 mm². Rasplet niskonaponske podzemne mreže za objekte sa većom angažovanom snagom treba izvršiti

direktnom kablovskom vezom preko slobodnostojećeg ormara prema pojedinačnom objektu konzuma. Objekti sa manjom angažovanom snagom mogu se priključiti i sa tipskim distributivnim kablovima manjih presjeka ($4 \times 70 \text{ mm}^2$ ili $4 \times 35 \text{ mm}^2$).

Trase niskonaponske mreže treba da prate trasu saobraćajnica ili granice planskih zona.

JAVNA RASVJETA

Dobar kvalitet javne rasvjete je jedan bitan element društva, budući da javna rasvjeta ima za cilj da osvjetli javne površine i saobraćajnice u noćnim satima i to na što efikasniji način kako bi se doprinijelo socijalnoj sigurnosti, sigurnosti u saobraćaju i javnom životu.

Rasvjetu treba izvesti prema fotometrijskim proračunima u skladu sa važećim standardima i preporukama. Napajanje svjetiljki šetnica riješiti podzemnim NN kablovima. Gdje to nije tehno-ekonomski opravdano dio javne rasvjete izvesti sa SKS-ima na AB stubovima.

Napajanje javne rasvjete izvesti sa razvodnih ormara izvan trafostanice. Javna rasvjeta izvodi se rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla savremeni i štedljivi. Paljenje rasvjete predviđa se automatski putem Luxo-mata, a režim rada odredit će nadležno komunalno preduzeće. Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjene refraktorima.

Poseban segment rasvjete u okviru Urbanističkog projekta predstavlja unutrašnja rasvjeta pećine.

Za rasvjetu pećine potrebno je:

- Planirati LED svjetiljke radi energetske efikasnosti, malih dimenzija, životnog vijeka izvora, redukcije UV zračenja, male disipacije toplote itd.,
- Rasvjetni sistem planirati tako da se reducira rast pečinske flore (odgovarajući tipovi svjetiljki, pozicioniranje, sistem upravljanja itd.),
- Svjetiljke trebaju biti u mehaničkoj zaštiti IP68.

Planirane podzemne vodove 10 kV i 0,4 kV mreže kao i javne rasvjete polagati u trotoaru i slobodnim površinama u rovu dubine 0,8 m. Ispod saobraćajnica i mjesta gdje se očekuju povećana mehanička opterećenja kablove polagati u kablovsku kanalizaciju prečnika cijevi 100 mm na dubini 1 m sa 100 % rezervom u broju cijevi za vodove 10 kV i 50 % rezerve za vodove 0,4 kV.

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obilježiti propisanim oznakama.

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE I ENERGETSKA EFIKASNOST

U skladu s planom višeg reda i sve jasnijim činjenicama da se snabdijevanje električnom energijom kao i njenom potrošnjom mora drastično promijeniti, potrebno je poticati izgradnju obnovljivih izvora energije (OIE). Kod planiranja energetske potreba, sve više treba primijenjivati održivo planiranje i korištenje energetske resursa.

Građevine koje iskorištavanju obnovljive izvora energije smiju se smještati unutar građevnog područja pod uslovom da ne ugrožavaju okoliš, vrijednosti kulturnih baština i pejzaža.

Široka implementacija OIE u postojećim distributivnim mrežama dovodi do potrebe posebnog razmatranja uticaja i davanja smjernica u vezi snage, mjesta i vremena priključenja OIE, a sve u cilju što efikasnijih i ekonomski opravdanih rješenja mreže.

Pri razmatranju uticaja OIE na elektrodistributivnu mrežu trebaju se uzeti u obzir sljedeći elementi:

- Postizanje energetske efikasnosti u zgradama;
- Energetski samoodrživi objekti;
- Solarni bojleri (grijači PTV);
- Toplotne pumpe;
- Sunčeve PV-ćelije u već izgrađenim i novim naseljima;
- Električni automobili;
- Male hidrocentrale;
- Male vjetrenjače;
- Mikro CHP (Combined heat and power) i industrijska CHP-kogeneracija;
- Biomasa;
- Uskladištenje energije na nivou zgrade ili stambenog okruga.

Za održavanje zahtjevanog stepena kvaliteta elektroenergetske mreže potrebno je da nove tehnologije budu kompatibilne sa postojećim. Ponekad se treba birati primjena ovih tehnologija na sam pojedinačni objekat, a nekada na nivou stambenog okruženja.

D. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Specifičnost područja uslovalo je da sistem zelenih površina sve zelene površine posmatra kao površine ograničenog korištenja, a u cilju njihove zaštite. Područje je svojim najvećim dijelom neizgrađena površina, u svom prirodnom stanju, sa minimalnim intervencijama koje su planirane i u narednom periodu.

Izdvojene su:

- Zelene površine ograničenog korištenja – šumske površine, stijene i litice,
- Zelene površine ograničenog korištenja – hortikulturno uređene površine ulazne sekvence, edukativne staze i područja uz izvorište Gluha Bukovica,
- Zelene površine ograničenog korištenja – hortikulturno uređenje molitvenog prostora,
- Zelene površine ograničenog korištenja – stepenište sa uređenim zelenilom i vegetacijom prema pećinskom prostoru.

Sve intervencije, uređenje, sadnja i održavanje vegetacije mora biti usklađeno sa uslovima zaštite i prezervacije autohtonih vrsta, a ekosistem ne smije biti narušen.

E. OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Općim urbanističko-tehničkim uslovima se određuju načini i pravila izgradnje i uređenja na parceli i u utvrđenim prostornim cjelinama, a zasnivaju se na ovom planskom dokumentu i zakonskoj regulativi.

Planski dokument, zajedno sa svojim tekstualnim dijelom i svim grafičkim prilogima, čini jedinstvenu osnovu koja u zakonskom i regulativnom smislu obavezuje sve subjekte u planiranju i izgradnji prostora, bez obzira u kojoj fazi realizacije učestvuju. Prije izrade arhitektonskog projekta izgradnje i uređenja, formuliše se projektni zadatak, koji uključuje podatke i zahtjeve proizašle iz ovog dokumenta, odnosno, urbanističko-tehničke uslove koji podrazumijevaju (u skladu sa članom 63. Zakona o prostornom uređenju i građenju):

- Namjenu građevine, odnosno, zahvata u prostoru,
- Veličinu i oblik parcele,
- Regulacionu i građevinsku liniju,
- Koeficijent izgrađenosti parcele, kao i procenat izgrađenosti parcele,

- Tehničke pokazatelje građevine,
- Visinu i odstojanje od susjednih parcela,
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na javni put,
- Uslove za arhitektonsko oblikovanje građevine,
- Prostorno organizovanje građevinske parcele, uključujući rješenje internog saobraćaja,
- Površine za parkiranje (1 stan/1 PM), odnosno, prema normativima utvrđen potreban broj parking mjesta za različite namjene (poslovanje),
- Uslove za uređenje građevinske parcele, posebno zelenih površina,
- Način i uslove priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- Načine i uslove priključenja na javni put,
- Obaveze koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjedne objekte,
- Uslove zaštite okolice,
- Uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa poteškoćama u kretanju,
- Uslove za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda,
- Inženjersko-geološke uslove,
- Druge elemente i uslove važne za građevinu, odnosno, zahvat u prostoru, prema posebnim propisima.

Ovim dokumentom planirana je izgradnja samo jednog objekta, u ulaznoj sekvenci u prostor, a koji je opisan u prethodnim poglavljima.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na pripadajućoj parceli u ovom konkretnom slučaju podrazumijevaju da su zadovoljeni uslovi:

- Površina parcele $P=728 \text{ m}^2$,
- BGP objekta = max 110 m^2 ,
- Tlocrtna površina objekta $P= 70 \text{ m}^2$,
- Koeficijent izgrađenosti parcele $K_i=0,15$,
- Procenat izgrađenosti parcele $P_i =10\%$,
- Spratna visina objekta $P+P_{tk}$,
- Maksimalna visina objekta do sljemena $7,43 \text{ m}$,
- Čvrsti objekat od opeke, AB nosivih elemenata,
- Krovne plohe spuštene do terena,
- Finalna obloga trapezni lim, jeloce dužine, staklo,
- Uređen pješački pristup objektu, kao i za lica sa smanjenim mogućnostima kretanja,
- Građevinska i regulaciona linija utvrđene na pripadajućim grafičkim priložima,
- Omogućen prilaz jednom vozilu za potrebe rendžera ZP „Konjuh“.

Regulacione i građevinske linije su određene koordinatama prelomnih tačaka, koje uz grafičko predstavljanje, čine unificiran način prikazivanja ovih uslova izgradnje i uređenja prostora.

Regulacione linije

x_koo	y_koo
6551875.00	4896999.23
6551875.00	4896989.90
6551883.34	4896980.82
6551891.88	4896956.29
6551893.04	4896943.04

x_koo	y_koo
6551885.38	4896924.86
6551886.02	4896898.24
6551900.12	4896875.15
6551910.33	4896853.93
6551913.92	4896833.71

x_koo	y_koo
6551903.66	4896820.77
6551897.62	4896782.33
6551897.34	4896770.44
6551899.65	4896769.35
6551908.16	4896785.37
6551918.67	4896814.01
6551923.42	4896830.40
6551924.88	4896842.61
6551921.46	4896857.68
6551914.55	4896873.90
6551909.73	4896888.11
6551907.49	4896897.11
6551905.38	4896910.19
6551903.99	4896931.14
6551904.40	4896951.81
6551903.96	4896965.14
6551899.22	4896982.70
6551891.62	4896999.23
6551895.53	4896797.43
6551873.86	4896780.66
6551867.27	4896759.07
6551859.99	4896747.84
6551858.86	4896729.30
6551855.94	4896722.12
6551860.34	4896715.79
6551857.88	4896701.01
6551837.35	4896685.28
6551841.90	4896664.53
6551836.23	4896646.97
6551813.91	4896631.65
6551808.60	4896617.54
6551794.95	4896593.74
6551797.72	4896579.58
6551806.56	4896578.89
6551814.65	4896573.34
6551816.15	4896569.31
6551809.45	4896526.51
6551805.08	4896509.60
6551792.66	4896494.84
6551793.31	4896490.01
6551794.36	4896487.05
6551795.00	4896445.42
6551798.68	4896427.96

x_koo	y_koo
6551802.36	4896410.50
6551809.41	4896387.66
6551808.73	4896367.58
6551799.01	4896356.66
6551792.66	4896352.37
6551799.61	4896346.79
6551792.32	4896334.71
6551760.72	4896286.18
6551707.97	4896205.23
6551686.62	4896202.45
6551673.74	4896185.53
6551678.98	4896160.73
6551671.97	4896120.24
6551663.51	4896088.67
6551662.03	4896060.91
6551666.81	4896032.20
6551664.22	4896012.42
6551660.87	4896000.55
6551804.27	4896355.05
6551809.04	4896366.92
6551811.28	4896377.79
6551811.88	4896385.81
6551811.87	4896393.97
6551811.12	4896405.50
6551809.03	4896425.31
6551807.88	4896438.63
6551807.55	4896448.73
6551808.30	4896463.93
6551809.43	4896475.42
6551811.01	4896489.69
6551814.25	4896507.13
6551818.00	4896523.11
6551820.36	4896535.92
6551821.18	4896545.51
6551820.83	4896556.78
6551819.53	4896569.90
6551818.66	4896581.56
6551818.86	4896591.66
6551820.40	4896601.69
6551823.21	4896611.39
6551827.71	4896622.07
6551832.57	4896632.56
6551836.90	4896641.51

x_koo	y_koo
6551842.46	4896650.95
6551845.41	4896656.35
6551853.61	4896672.97
6551857.54	4896683.26
6551861.21	4896694.90
6551867.15	4896711.74
6551873.59	4896728.74

x_koo	y_koo
6551879.61	4896740.58
6551887.86	4896753.05
6551896.17	4896764.17
6551891.45	4896767.59
6551892.15	4896778.32
6551896.31	4896792.08

TABELA 7 - KOORDINATE REGULACIONIH LINIJA

Građevinske linije

	X_koo	Y_koo
1	6551883.8027	4896988.9364
2	6551892.6037	4896992.7194
3	6551898.9221	4896978.0199
4	6551890.1212	4896974.2369

TABELA 8 - KOORDINATE GRAĐEVINSKIH LINIJA

F. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE⁹

1. ZAŠTITA ZRAKA

U skladu da smjernicama Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030., „*dugoročni cilj je poboljšanje cjelokupnog stanja okoline na predmetnom području, putem provođenja konkretnih i ekonomičnih strategija upravljanja okolinom, kao i jačanja lokalnih institucija u upravljanju ekološkim problemima.*“

Pri tome se predlažu sljedeće aktivnosti i mjere:

- Uspostava monitoringa mjerenja kvaliteta zraka,
- Isključivanje iz upotrebe supstanci koje ugrožavaju ozonski omotač,
- Upravljanje kvalitetom zraka,
- Planiranje kvaliteta zraka,
- Izrada uputstva za planiranje i provjeru efekata na smanjenju emisije primjenom monitoringa kvaliteta zraka,
- Uspostava saradnje na lokalnom nivou između službi prostornog uređenja i službi za zdravstvo,
- Unaprjeđenje korištenja solarne energije,
- Podsticanje korištenja obnovljivih izvora energije,
- Zaštita šumskog ekosistema:
 - Zaštita diverziteta flore i faune,
 - Zaštita šume od požara,
 - Zaštita zdravlja flore i faune,
 - Zaštita od bespravne sječe.

⁹ Poglavlje se u cijelosti usklađuje sa poglavljima plana višeg reda, koji tretiraju ovu tematiku

Sve planirane aktivnosti, kako u dijelu projektovanja, tako i u dijelu same realizacije, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i Zakonom o zaštiti zraka.

2. ZAŠTITA VODE

Istim dokumentom, predviđa se i očuvanje hidrološkog bogatstva kroz:

- Ocjenu stanja kvaliteta površinskih i podzemnih voda,
- Zaštitu vodotoka (sanacija i održavanje korita, redovno održavanje),
- Uspostavljanje kanalizacione mreže i upravljanje otpadnim vodama.

Također, svi novi sistemi prikupljanja voda moraju imati odvojenu odvodnju otpadne vode i površinskih voda, kako bi se spriječilo zagađenje okoliša.

Neophodno je imati i uređaje za skupljanje i prečišćavanje upotrijebljenih otpadnih voda, njihovo pravilno funkcionisanje kako bi se osigurao kvalitet vode prije ispuštanja u recipijent.

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

3. ZAŠTITA ŠUME

- Zaštita diverziteta flore i faune,
- Zaštita šume od požara,
- Zaštita zdravlja flore i faune,
- Zaštita od bespravne sječe.

4. ZAŠTITA TLA

Smjernice plana višeg reda u pogledu zaštite zemljišta, odnose se na:

- Oformiti bazu podataka i uvesti sistemsko praćenje zemljišta, podataka o njegovom kvalitetu, te promjenama tokom vremena,
- Uspostaviti integralni sistem održivog upravljanja zemljištem,
- Uspostaviti sistematsko praćenje kvaliteta zemljišta,
- Adekvatne proizvodne prakse zemljišta prilagoditi prirodnim karakteristikama,
- Unaprijediti kvalitet zemljišta vraćanjem funkcije degradiranog zemljišta ili minimiziranja negativnih uticaja.

5. UPRAVLJANJE OTPADOM

Prostorni plan višeg reda utvrdio je smjernice za upravljanje otpadom, koje se trebaju primijeniti i na lokalitetu Djevojačke pećine.

- Na predmetnom području koje je naseljeno, postaviti dovoljan broj kontejnera za selektivno sakupljanje komunalnog otpada, a zatim odvoziti u saradnji sa komunalnim preduzećem.
- Redovne aktivnosti koje se moraju obavljati u objektima/kompleksima, kao i u zaštićenim zonama A i B su sljedeće:
 - Otpadni materijal iz radne prakse (prodavnice, kancelarije, hotel i drugi smještajni objekti) odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto;

- Za odvoz komunalnog otpada nadležna su komunalna preduzeća;
- Otpadni papir i razne vrste papirne ambalaže koja nije za upotrebu, odvoziti u preduzeća za sakupljanje sekundarnih sirovina;
- Stroga zabrana odlaganja otpada u zaštićenoj zoni A;
- Zaštićene zone A i B posebno održavati urednim;
- U zoni B duž šetališnih staza postaviti stubne korpe za odlaganje otpada, redovno sakupljati i odvoziti otpad;
- Zabranjeno je nepravilno odlaganje i odbacivanje bilo kojeg otpadnog materijala u zaštićenoj zoni B i u naseljenim područjima plana;
- Svaki radnik komunalnog preduzeća dužan je odgovornim radom i ponašanjem spriječiti komunalne incidentne situacije (rasipanje otpada), a ako se incidentna situacija dogodi dužan je da istu obavezno sanira;
- Prilikom povećanja i nekontrolisane pojave otpada u periodu intenzivnijih posjeta (praznici, izleti, turističke grupe i sl.) prioritet je češće sakupljanje otpada od strane nadležne službe (komunalno preduzeće ili ekološka organizacija);
- Komunalna preduzeća dužna su da nabave svu potrebnu opremu koja služi u svrhu prikupljanja, odlaganja i odgovarajućeg odvoza otpadnog materijala kao i da daju odgovarajuća uputstva i procedure za prikupljanje, transport od mjesta nastanka do mjesta skladištenja i odlaganja;
- Svako korištenje prirode i njeno opterećenje vršiti na način koji najmanje zagađuje ili oštećuje prirodu. Zagađivači i korisnici su dužni platiti troškove, poreze, takse i dr. Za zagađivanje ili korištenje prirode ili prirodnog područja za izvođenje bilo kojih aktivnosti ako one prouzrokuju ili će vjerovatno prouzrokovati štetu po prirodu.

G. BILANSI IZGRAĐENIH FIZIČKIH STRUKTURA I UREĐENJA PROSTORA

Bilansni planiranih površina su dati u tabeli kako slijedi, te prate grafički prilog Planirane namjene površina:

Planirana namjena površina	Površina (m ²)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Uređene zelene površine - edukativne	3950	4,44
Uređene zelene površine - sakralne	2134	2,4
Pećina i pećinski prostor	9932	11,17
Šume, stijene, vegetacija	59292	66,67
Ulazna sekvenca	3320	3,73
Vodotoci	6701	7,54
Saobraćajnice	3602	4,05
UKUPNO:	88 931	100

TABELA 9 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

H. URBANISTIČKI POKAZATELJI

BGP PLANIRANIH OBJEKATA	110	m ²
UKUPNO:	110	m ²
<hr/>		
UKUPNO:	110	m ²
TLOCRTNA POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA	70	m ²
UKUPAN BROJ STANOVNIKA	nema stalnih stanovnika	
BRUTO GUSTINA NASELJENOSTI	- st/ha	

I. OKVIRNI TROŠKOVNIK UREĐENJA PROSTORA

Predloženi troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te se tek izradom potrebne projektne dokumentacije može utvrditi stvarna cijena uređenja građevinskog zemljišta.

Međutim, potreba za ovim pregledom troškova se iskazuje kroz proces planiranja i etapne realizacije Urbanističkog projekta.

Također, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje, te utvrditi prosječnu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

1. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

a) TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta svom potrebnom infrastrukturom, na način na koji je to regulisano Urbanističkim projektom, potrebno je izraditi odgovarajuću projektnu dokumentaciju, čija se cijena određuje prema utvrđenoj vrijednosti pojedinačnih radova na ovoj infrastrukturi, te u omjeru koji je za određenu projektnu dokumentaciju dat.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	cca 2,5 %	5 156,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	cca 2,5 %	10 520,00 KM
Izgradnja objekata	Cca 2,5 %	8 687,50 KM
UKUPNO:		24 403,50 KM

TABELA 10 - TROŠKOVNIK: IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

b) OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Operativna koordinacija podrazumijeva usklađivanje i koordinaciju svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke, projektne dokumentacije navedenih faza, a izračunava se na osnovu ukupne vrijednosti tehničke dokumentacije, u postotku koji iznosi 2%, ili **490,00 KM**.

Operativna koordinacija nad pripremanjem građevinskog zemljišta	
	315,00 KM

TABELA 11 - TROŠKOVNIK: OPERATIVNA KOORDINACIJA

c) REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U sljedećoj tabeli, data je rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta:

Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta	
Izrada tehničke dokumentacije	24 403,50 KM
Operativna koordinacija u pripremi	490,00
UKUPNO:	24 893,50 KM

TABELA 12 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREME

2. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture, te uređenje zelenih površina.

Prijedlogom troškova su tretirani zahvati na bazi idejnih rješenja, dok će stvarni troškovi biti poznati nakon izrade potrebne tehničke dokumentacije za projektovanje.

a) IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja saobraćajne infrastrukture			
Opis radova	Količina (m ²)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Rekonstrukcija kolskih saobraćajnica	4027	45,00	181 237,00
Izgradnja pješačkih i biciklističkih staza	2782	9,00	25 038,00
UKUPNO:			206 275,00 KM

TABELA 13 - TROŠKOVNIK: SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

b) IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Izgradnja hidrotehničke infrastrukture			
Opis radova	Količina (m)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Izgradnja distributivnog cjevovoda ø 50 mm	m' 270	130,00	35 100,00
Izgradnja kolektora za odvođenje otpadnih voda ø 250 mm	m' 270	250,00	67 500,00
Izgradnja kolektora za odvođenje oborinskih voda ø 300 mm	m' 645	300,00	193 500,00
Izgradnja kolektora za odvođenje oborinskih voda ø 400 mm	m' 285	350,00	99 750,00
Izgradnja prečistača otpadnih voda	Kom 1	25 000,00	25 000,00
UKUPNO:			420 850,00 KM

TABELA 14 - TROŠKOVNIK: HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

c) IZGRADNJA OBJEKATA

Izgradnja ulaznog objekta	Količina	Cijena
Opis radova		
Zemljani radovi Iskop građevinske jame, otkop potpornog zida, uređene terena po završetku radova	156 m ³	4 700,00 KM
Betonski i AB radovi Sve AB nosive pozicije, potporni zidovi i sl.	100 m ³	30 000,00 KM
Zidarski radovi Zidanje zidova od termoblokova	200 m ³	25 000,00 KM
Tesarski radovi Krovna konstrukcija i podaskanje 288 m ² , konstrukcija i podovi potkrovlja 60,75 m ² i sl.	348 m ²	10 500,00 KM
Krovno-pokrivački radovi Trapezni lim sa pratećim radovima	288 m ²	10 800,00 KM
Termoizolaterski radovi Izolacija staklenom vunom u slojevima krovne plohe	288 m ²	8 500,00 KM
Stolarski radovi Vanjska stolarija 48 m ² , unutarnja stolarija 1 vrata za kancelariju i 4 vrata za toalete 10 m ²	58 m ²	29 000,00 KM
Unutarnji radovi Podloge sa svim slojevima i finalne obloge zidova, podova, stropova i sl.	57 m ²	11 500,00 KM
Instalaterski radovi Instalacije hidro, elektro, grijanje, prateći radovi	57 m ²	11 500,00 KM

Izgradnja ulaznog objekta	Količina	Cijena
Opis radova		
Fasaderski radovi Drvena obloga smreka sa svim slojevima	29 m ²	4 500,00 KM
Vanjsko uređenje Kameno popločanje oko objekta	70 m ²	5 500,00 KM
UKUPNO:		151 500,00 KM

TABELA 15 - TROŠKOVNIK: IZGRADNJA OBJEKATA

Izgradnja dovišta	Količina	Cijena
Opis radova		
Zemljani radovi Otkop zemlje za potrebe postavljanja temelja zida i podijuma. Otkop zemlje za potrebe oblikovanja amfiteatra, nabijanje zemlje, sadnja trave	613 m ³	20 000,00 KM
Betonski radovi Betoniranje AB zida, temelja i ploče podijuma	180 m ³	75 000,00 KM
Kamenorezački radovi Postavljanje kamene obloge na podove i zidove	375 m ³	75 000,00 KM
Bravarski radovi Izrada i ugradnja ograde od čeličnih cijevi na prvom nivou amfiteatra	110 m ¹	6 000,00 KM
Elektroinstalacije Razvod struje i ugradnja rasvjetne opreme		20 000,00 KM
UKUPNO:		347 500,00 KM

TABELA 16 - TROŠKOVNIK: IZGRADNJA DOVIŠTA

d) STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta, čije su pojedinačne stavke date i opisane ovim troškovnikom, a odnose se na potrebnu infrastrukturu i uređenje zelenih površina, odnosi se na kontrolu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kontrolu izvođenja svih radova, kontrolu kvaliteta upotrijebljenih materijala, opreme i instalacija, osiguranje izvedbenih detalja izvođaču radova, te davanje savjeta i uputstava.

Ovi troškovi se izračunavaju u odnosu na ukupnu investicionu vrijednost opremanja zemljišta, od koje čine 2 %. Ukupna investiciona vrijednost je **1 126 125,00 KM**.

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta
22 522,5 KM

TABELA 17 - TROŠKOVNIK: STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM

e) REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta		
Opis radova		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture		206 275,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture		420 850,00 KM
Izgradnja objekata		499 000,00 KM

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta		22 522,50 KM
UKUPNO:		1 148 647,50 KM

TABELA 18 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA

f) INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U proteklim tabelama, a prema fazama rada, prikazani su troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta. Ukupna vrijednost tih radova je prikazana u sljedećoj tabeli:

Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta	
Opis radova	
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta	24 893,50 KM
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta	1 148 647,50 KM
UKUPNO:	1 173 541,00 KM

TABELA 19 - TROŠKOVNIK: INVESTICIONA ULAGANJA

3. NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Na osnovu predviđenih troškova uređenja, bilo je moguće dobiti prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno, utvrđuje se učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² objekta.

Ovaj odnos se dobiva kao količnik ukupne vrijednosti uređenja i ukupne površine obuhvata. Iz tog odnosa proizilazi da su:

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine:
13 KM/m ²

TABELA 20 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE

Međutim, kao što je već naglašeno, ovo su orijentacioni i okvirni troškovi, jer su svi proračuni rađeni na osnovu idejnih rješenja predloženih Urbanističkim projektom, pa se u tom smislu, a radi približavanja stvarnoj vrijednosti, u koju će se ugraditi i ovdje nepredviđeni radovi, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine uvećani za neutvrđene radove:
17 KM/m ²

TABELA 21 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE UVEĆANI

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 TUZLANSKI KANTON
 Skupština
 Broj: 01-02-302-8/21
 Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
 Skupštine Tuzlanskog kantona
 Slađan Ilić, v.r.

IV. ODLUKA O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na osnovu člana 24. stav 1. tačka c) Ustava Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlansko-podrinjskog kantona“, br. 7/97 i 3/99 i „Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 i 10/04), člana 27. tačka d), člana 28. stav (5) i člana 38. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17), člana 63. tačka 3) i člana 71. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07 i 84/10), na prijedlog Vlade Tuzlanskog kantona, Skupština Tuzlanskog kantona, na sjednici održanoj 22.12.2021. godine, donosi

O D L U K U

O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

LOKALITETA DJEVOJAČKA PEĆINA

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina, (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

- (1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Urbanističkog projekta, utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, čime se osigurava realizacija Urbanističkog projekta.
- (2) U provođenju Urbanističkog projekta obavezno se primjenjuju propisi Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine i Tuzlanskog kantona iz oblasti prostornog uređenja i građenja, zaštite okoliša, zaštite prirode, zaštite od buke, zaštite zraka, zaštite voda, šuma, poljoprivrednog zemljišta, saobraćaja, energetike, rudarstva i drugi propisi koji na bilo koji način regulišu odnose u oblasti uređenja prostora i životne sredine.

Član 3.

- (1) Poslovi provođenja Urbanističkog projekta, koji nisu uređeni propisima iz člana 2. ove odluke, obavljat će se u skladu sa najšire prihvaćenim stručnim standardima.
- (2) U slučaju nejasnoća kod provođenja Urbanističkog projekta, tumačenje Urbanističkog projekta daje Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona.

Član 4.

- (1) Urbanistički projekat je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.
- (2) Tekstualni dio Urbanističkog projekta sadrži:
 - I. Uvod
 - II. Izvod iz urbanističke osnove
 - III. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
 - IV. Odluka o provođenju Urbanističkog projekta
- (3) Grafički dio Urbanističkog projekta sadrži:

- 01 – Izvod iz plana višeg reda 1 : 5000,
- 02_1 – Prirodni uslovi – Geološki i hidrogeološki uslovi 1 : 1000,
- 02_2 – Prirodni uslovi – Inženjersko-geološki i pedološki uslovi 1 : 1000,
- 03 – Vlasnička struktura 1 : 1000,
- 04 – Namjena površina prema FGU 1 : 1000,
- 05 – Snimak postojećeg stanja 1 : 1000,
- 06 – Model prostorne organizacije 1 : 1000,
- 06a – Detalj edukativna staza 1 : 500,
- 06b – Detalj dovište 1 : 500,
- 06c – Detalj pećina 1 : 500,
- 07 – Parterno rješenje 1 : 1000,
- 08 – Planirana namjena površina 1 : 1000,
- 09 – Plan parcelacije i građevinskih i regulacionih linija 1 : 1000,
- 10 – Detalj mihrab 1 : 250,
- 10a – Detalj mihrab – presjeci – pogled 1 : 250,
- 11 – Ulazna stanica 1 : 100 (osnove, presjeci, 3d) 1 : 100,
- 12 – Plan saobraćaja 1 : 1000,
- 13 – Plan infrastrukture 1 : 1000,
- 14 – Plan uređenja zelenih i slobodnih površina 1 : 1000.

II. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Član 5.

- (1) Urbanističkim projektom se posmatra i planira područje od P= 8,89 ha.
- (2) Obuhvat Urbanističkog projekta nalazi se unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ (u daljem tekstu: ZP „Konjuh“), dijela istoimene planine u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona.

Član 6.

Granice obuhvata Urbanističkog projekta definisane su Odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina, određene su koordinatama prelomnih tačaka, koje su opisane i date u tekstualnom dijelu Urbanističkog projekta i kao takve se ne mogu mijenjati.

III. UREĐENJE PROSTORA

Član 7.

U sklopu površina obuhvaćenim granicama opisanim u članu 6. ove odluke, predviđene su sljedeće zone pretežne namjene:

Zona i namjena	Površina (m ²)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
ZONA A – podzona A5	30 857	35
Pećina i pećinski prostor	9932	32
Strogo zaštićene šume	20 925	68
ZONA B – podzona B4	58 074	65
Uređene zelene površine- edukativne	3950	7
Uređene zelene površine - sakralne	2134	4
Šume, stijene, vegetacija	38 367	66

Ulazna sekvenca	3320	6
Vodotoci	6701	12
Saobraćajnice	3602	6
UKUPNO:	88 931	100

Član 8.

Unutar zona su određene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene aktivnosti, kako slijedi:

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA A	<ul style="list-style-type: none"> • Sječa stabala uzgojno-sanitarnog karaktera u cilju očuvanja i unaprjeđenja zdravstvenog stanja sastojina, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo u skladu sa važećim propisima i planovima upravljanja koje izrađuje • Košenje • Oplemenjivanje - ekološka restauracija postojećih vodotoka • Fizička i duhovna rekreacija • Unaprjeđenje infrastrukture za rekreaciju • Saobraćaj motornim vozilima neophodnim za gospodarenje šumama, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika, uz odobrenje Upravitelja • Postavljanje informativnih sadržaja od prikladnih materijala • Razvoj centralizovanog upravljanja otpadom • Uspostavljanje infrastrukture u formi koja će biti uklopljena u ekološko-prostorni element • Istraživanje, korištenje, obnova i prezentacija kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa • Fotosafari i praćenje divljači u cilju naučnoistraživačkih aktivnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • Istraživanje i naučni rad na arheološkim lokalitetima, uz poštivanje svih zakonskih propisa i pravila struke, i to samo od strane ovlaštenih lica <ul style="list-style-type: none"> • Postavljanje urbanog mobilijara i rasvjete od strane stručnih i ovlaštenih lica, u skladu sa projektnom dokumentacijom • Radovi na održavanju, sanaciji i konzervaciji od strane stručnih i ovlaštenih lica 	<ul style="list-style-type: none"> • Zabrana svih aktivnosti koje bi mogle narušiti postojeći ekosistem • Zabrana sječe šume, iskorjenjivanje ili bilo kakvo oštećenje stabala, osim uzgojne i sanitarne sječe • Zabrana eksploatacije mineralnih sirovina • Zabrana iskorištavanja fosilnih resursa • Zabrana lova i robolova • Zabrana skupljanja ljekovitih biljaka, gljiva, primjeraka divlje flore i faune • Zabrana namjernog unošenja invazivnih vrsta • Zabrana pašarenja • Zabrana izgradnje objekata, osim u funkciji upravljanja i korištenja zaštićenim područjem i gospodarenjem šumama • Zabrana mijenjanja mreže vodotoka • Zabrana saobraćaja motornim vozilima, osim vozila sa posebnim odobrenjem Upravitelja, a služe za gospodarenje šumama, organizovane turističke posjete, vozila komunalnih preduzeća • Zabrana upotrebe otvorenog plamena • Zabrana upotrebe hemijskih sredstava, osim dozvoljenih za odlaganje otpada • Zabrana gradnje

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA B	<ul style="list-style-type: none"> • Sječa u skladu sa ŠPO, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i planovima upravljanja koje izrađuje • Esktenzivno pašarenje • Košenje • Pčelarstvo • Edukacija i istraživanje • Izgradnja edukativnih centara • Fizička i duhovna rekreacija • Saobraćaj motornim vozilima koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, saobraćaj za potrebe organizovanog prijevoza turističkih posjeza, komunalnih preduzeća • Izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne i druge infrastrukture • Izgradnja turističke infrastrukture koja mora biti ambijentalno uklopljena • Trasiranje planinarskih, biciklističkih i drugih sportsko-rekreativnih i edukativnih staza 		<ul style="list-style-type: none"> • Zabrana sječe šume, osim u skladu sa ŠPO • Zabrana izvoza i sječe šumskih sortimenata vikendom, praznicima, te u vrijeme održavanja aktivnosti i manifestacija u unutar obuhvata, ali i šireg područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ • Zabrana korištenja sirena • Zabrana korištenja ulja i maziva koji nisu biorazgradivi • Zabrana ispuštanja ulja i maziva, te drugih derivata u vodotoke i zemljište • Zabrana lova i ribolova ako su u suprotnosti sa Zakonom i donesenim planovima - lovnoprivredna osnova, ribolovna osnova i dr • Zabrana sakupljanja ljekovitih biljaka osim sa odobrenjem i pod nadzorom Javne ustanove Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ • Zabrana prikupljanja primjeraka divlje flore i faune • Zabrana unošenja invazivnih vrsta • Zabrana saobraćaja putničkim vozilima osim osim vozila koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika • Zabrana izgradnje u zonama postojećih vrela • Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom • Zabrana gradnje objekata koji na bilo koji način zagađuju okoliš

Član 9.

U obuhvatu Urbanističkog projekta, utvrđene su sljedeće osnovne namjene prostora/zemljišta:

Planirana namjena površina	Površina (m ²)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Uređene zelene površine - edukativne	3950	4,44
Uređene zelene površine - sakralne	2134	2,4
Pećina i pećinski prostor	9932	11,17
Šume, stijene, vegetacija	59292	66,67
Ulazna sekvenca	3320	3,73
Vodotoci	6701	7,54
Saobraćajnice	3602	4,05
UKUPNO:	88 931	100

Član 10.

Gradnja je moguća samo na zemljištu koje je utvrđeno kao građevinsko zemljište, odnosno, zemljište namijenjeno izgradnji objekta ulazne stanice, za potrebe rendžera ZP „Konjuh“ i posjetilaca lokaliteta.

Član 11.

Izuzetno, na zemljištima koja nisu građevinska, mogu se graditi objekti magistralne, regionalne i lokalne infrastrukture, neophodne za razvoj i funkcionisanje područja (saobraćajna, energetska, vodoprivredna, telekomunikaciona i druga infrastruktura), u skladu sa uslovima zaštite predviđenim Urbanističkim projektom i zakonskom regulativom.

Član 12.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Urbanističkim projektom. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.

Član 13.

Građevinska parcela, u odnosu na javne površine, utvrđena je regulacionom linijom prema javnom prostoru i granicama parcela prema okolnom prostoru.

Član 14.

- (1) Regulacione linije utvrđene Urbanističkim projektom, se ne mogu mijenjati, a granica parcele ne može prelaziti regulacionu liniju.
- (2) Građevinska linija utvrđuje površinu građevinskog zemljišta na kojem je moguća gradnja.

Član 15.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ulazne stanice na pripadajućoj parceli u ovom konkretnom slučaju podrazumijevaju da su zadovoljeni uslovi:

- a) Površina parcele $P=728 \text{ m}^2$,
- b) BGP objekta = max 110 m^2 ,
- c) Tlocrtna površina objekta $P= 70 \text{ m}^2$,
- d) Koeficijent izgrađenosti parcele $K_i=0,15$,
- e) Procenat izgrađenosti parcele $P_i =10\%$,
- f) Spratna visina objekta $P+P_{tk}$,

- g) Maksimalna visina objekta do sljemena 7,43 m,
- h) Čvrsti objekat od opeke, AB nosivih elemenata,
- i) Krovne plohe spuštene do terena,
- j) Finalna obloga trapezni lim, jeloce dužine, staklo,
- k) Uređen pješački pristup objektu, kao i za lica sa smanjenim mogućnostima kretanja,
- l) Građevinska i regulaciona linija utvrđene na pripadajućim grafičkim priložima,
- m) Omogućen prilaz jednom vozilu za potrebe rendžera ZP „Konjuh“.

Član 16.

Objekat se ne odvaja ogradom od okolnog prostora, dok je sadnja visokog i drugog rastinja moguća i poželjna.

Član 17.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija se daju u nastavku, te čine sastavni dio Odluke o provođenju Urbanističkog projekta.

Član 18.

- (1) Na lokaciji, u području označenom kao „Edukativna staza“ je moguće izgraditi pomoćne objekte kao što su: nadstrešnice, sjenice, uz uslov da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom objekta povremenog stanovanja.
- (2) Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom.

Član 19.

Objekat mihraba i landscape amfiteatra, izvodi se prema idejnom rješenju datom u Urbanističkom projektu.

Član 20.

- (1) Planirani objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama Urbanističkog projekta i u skladu sa važećim propisima.
- (2) Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije. Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa uslovima predviđenim za VI MCS.
- (3) Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača.

Član 21.

- (1) Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Urbanističkom projektu i moraju biti od istih uvećane za min 15 cm.
- (2) Javne površine (zelene površine, pločnici i sl.), ne mogu se zaposijedati drugim građevinama i sadržajima.
- (3) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
- (4) Unutar obuhvata Urbanističkog projekta ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

- (5) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.
- (6) Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja, telefonske govornice, elemente vode i sl.).
- (7) Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprečavanja normalnog pješačkog toka.
- (8) Zelene površine se uređuju na osnovu projekta sadnje, čiju osnovu čine elementi dati Planom zelenih površina u okviru Urbanističkog projekta.

PJEŠAČKO – BICIKLISTIČKE I EDUKATIVNE STAZE

Član 22.

U cilju adekvatne pristupnosti i promocije mreže staza, potrebno je:

- a) Staze graditi kao edukativne, panoramske, dolinske, duž vodotoka, koristeći u što većoj mjeri postojeće trase, puteve i staze,
- b) Staze trebaju biti građene tako da osiguraju odvodnju na način da ne ugrožavaju zemljište i svoje okruženje,
- c) Uz staze postavljati table za označavanje naziva, vrste, dužine, težine staze,
- d) Na proširenjima uz planirane sadržaje, kao i na mjestima vidikovaca, postavljati parkirališta za bicikle,
- e) Biciklističke i druge staze koje će se graditi uz javne puteve, moraju imati minimalnu širinu od 2,0 m,
- f) Duž svih staza, vršiti redovan odvoz otpada, a osigurati dovoljan broj ambalaža za prikupljanje,
- g) Sve pješačke, biciklističke i edukativne staze je potrebno izgraditi, rekonstruisati i održavati, a ukoliko se ukaže potreba, moguće je trasiranje i drugih staza u okviru sportsko-rekreativnih i drugih zona.

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Član 23.

- (1) Urbanističkim projektom su predviđene:
 - a) Zelene površine ograničenog korištenja – šumske površine, stijene i litice,
 - b) Zelene površine ograničenog korištenja – hortikulturno uređene površine ulazne sekvence, edukativne staze i područja uz izvorište Gluha Bukovica,
 - c) Zelene površine ograničenog korištenje – hortikulturno uređenje molitvenog prostora,
 - d) Zelene površine ograničenog korištenja – stepenište sa uređenim zelenilom i vegetacijom prema pećinskom prostoru.
- (2) Sve intervencije, uređenje, sadnja i održavanje vegetacije mora biti usklađeno sa uslovima zaštite i prezervacije autohtonih vrsta, a ekosistem ne smije biti narušen.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU

Član 24.

- (1) Saobraćajne površine za parkiranje nisu predviđene u okviru obuhvata Urbanističkog projekta.
- (2) Parkiranje se mora osigurati izvan lokaliteta, a prvenstveno u naseljima koja se nalaze izvan lokaliteta Djevojačka pećina.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**Član 25.**

- (1) Uslovi korištenja zemljišta unutar zaštitnih infrastrukturnih pojaseva dati su relevantnim zakonima i propisima za pojedine oblasti.
- (2) Za planirane prijenosne i distributivne dalekovode i trafostanice, vrijede isti uslovi zaštite prostora i okoliša.

Član 26.

Pri određivanju trasa distributivnih dalekovoda, potrebno je voditi računa o zaštiti šuma i šumskog zemljišta. Trase dalekovoda trebaju zaobići područja šuma visoke zaštitne vrijednosti.

Član 27.

Dalekovodi moraju zaobići zaštićena područja, kulturno-historijsku i prirodnu baštinu.

Član 28.

U područjima gradnje, planira se razvoj distributivne 10 (20) kV mreže, niskonaponske 0,4 kV mreže i javne rasvjete.

Član 29.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih objekata (dalekovodi i trafostanice) vršit će se prema rješenjima razvojnih, odnosno provedbenih planova prostornog uređenja. Distributivni objekti će se graditi prema Tehničkim uslovima EP BiH, a prenosni objekti prema Tehničkim uslovima Elektroprenosa BiH i važećim propisima.

Član 30.

Provoditi i stimulisati mjere maksimalne štednje i racionalnog korištenja svih vidova energije i osigurati kontinuirano snabdijevanje urbanih područja i privrede energijom.

Član 31.

Cjevovodi, kablovi i vodovi mogu se postavljati u zaštitnom putnom pojasu, a samo izuzetno i u putnom pojasu, a mjesta ukrštanja sa drugim infrastrukturnim sistemima, mogu se postavljati i graditi u zaštitnom i putnom pojasu javnog puta samo na način i pod uslovima utvrđenim u odobrenju, odnosno saglasnosti nadležnog organa.

IV. ZAŠTITA PROSTORA**Član 32.**

Mjere zaštite koje su utvrđene Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ 2010-2030. godine, u 1. zaštitnoj zoni (Zona A) i 2. zaštitnoj zoni (Zona B), u čije granice ulazi i posmatrani obuhvat Djevojačke pećine, su:

ZONA A

- 1) Zabranjene aktivnosti u Zoni A podrazumijevaju:
 - a) zabranu svih aktivnosti koje bi mogle narušiti postojeći ekosistem,
 - b) zabranu sječe šume, iskorjenjivanje ili bilo kakvo oštećenje stabala osim uzgojne i sanitarne sječe,

- c) zabranu eksploatacije mineralnih sirovina,
- d) zabranu iskorištavanja fosilnih resursa,
- e) zabranu lova i ribolova,
- f) zabranu sakupljanja ljekovitih biljaka,
- g) zabranu sakupljanja gljiva,
- h) zabranu prikupljanja primjeraka divlje flore i faune,
- i) zabranu namjernog unošenja invazivnih vrsta,
- j) zabranu pašarenja,
- k) zabranu izgradnje, osim objekata koji su u funkciji upravljanja i korištenja zaštićenim područjem i gospodarenja šumama,
- l) zabranu mijenjanja mreže vodotoka,
- m) zabranu saobraćaja motornim vozilima, osim vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika uz odobrenje Upravitelja,
- n) zabranu upotrebe otvorenog plamena, osim na posebno obilježenim i uređenim mjestima i
- o) zabranu upotrebe hemijskih sredstava, osim dozvoljenih i odlaganja otpada.

2) Dozvoljene aktivnosti u Zoni A su:

- a) sječa stabala uzgojno-sanitarnog karaktera u cilju očuvanja i unaprjeđenja zdravstvenog stanja sastojina, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo u skladu sa važećim propisima i planovima upravljanja,
- b) košenje,
- c) oplemenjivanje - ekološka restauracija postojećih vodotoka i jezera,
- d) fizička i duhovna rekreacija,
- e) unaprjeđenje infrastrukture (staze, klupe) za rekreaciju,
- f) saobraćaj motornim vozilima neophodnim za gospodarenje šumama, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika, uz odobrenje Upravitelja,
- g) postavljanje informativnih sadržaja od prikladnih materijala,
- h) razvoj centralizovanog upravljanja otpadom,
- i) uspostava infrastrukture u formi koja će biti uklopljena u ekološko-prostorni element,
- j) istraživanje, korištenje, obnova i prezentacija kulturno-historijskog nasljeđa,
- k) istraživanje i prezentacija prirodnog nasljeđa,
- l) sanitarni odstrel divljači, fotosafari i praćenje divljači u cilju naučnoistraživačkih aktivnosti.

ZONA B

1) Zabranjene aktivnosti u Zoni B podrazumijevaju:

- a) zabranu sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom,
- b) zabranu lova i ribolova ako su u suprotnosti sa Zakonom i donesenim planovima - lovnoprivredna osnova, ribolovna osnova i dr,
- c) zabranu sakupljanja ljekovitih biljaka osim sa odobrenjem i pod nadzorom Javne ustanove Zaštićeni pejzaž „Konjuh”,
- d) zabranu prikupljanja primjeraka divlje flore i faune,
- e) zabranu unošenja invazivnih vrsta,

- f) zabranu saobraćaja putničkim vozilima osim osim vozila koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, vozila neophodnih za gospodarenje šumama, zatim vozila za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, vozila JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i vozila za potrebe privatnih posjednika,
 - g) zabranu izgradnje u zonama postojećih vrela,
 - h) zabranu svih ostalih aktivnosti koje mogu remetiti namjenu zone.
- 2) Dozvoljene aktivnosti u Zoni B su:
- a) sječa u skladu sa šumskoprivrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i planovima upravljanja,
 - b) ekstenzivno pašarenje,
 - c) košenje,
 - d) pčelarstvo,
 - e) edukacija i istraživanje,
 - f) izgradnja edukativnih centara,
 - g) fizička i duhovna rekreacija,
 - h) saobraćaj motornim vozilima koja su u funkciji upravljanja zaštićenim područjem, zatim saobraćaj motornim vozilima za potrebe prijevoza organizovanih turističkih posjeta, saobraćaj za potrebe gospodarenja šumama, vozilima JP Vodovod i kanalizacija, vozila Elektroprivrede i kao i saobraćaj vozilima za potrebe privatnih posjednika,
 - i) izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture,
 - j) izgradnja turističke infrastrukture koja mora biti ambijentalno uklopljena.

Član 33.

Djevojačka pećina je geomorfološki (prirodni), ali i arheološki lokalitet (kulturno-historijski), zaštićen od strane JU Zavod za zaštitu i korištenje kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa Tuzlanskog kantona, te se na nju odnose sve odluke i režimi zaštite koju donese nadležno tijelo.

Član 34.

U radijusu od 5 km od lokaliteta Urbanističkog projekta, nalazi se veći broj objekata i obuhvata kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa, koji se u Urbanističkim projektom prepoznaju i štite:

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Pećina Bebrava Vodenica Selimbašića Lokalitet Gradac Izletište Paučko jezero Rimska kaldrma Hotel Muška voda Predio Karaula
Prirodni predjeli	Izletište Bebrava Predio Karaula Paučko jezero Pećina Bebrava
Kulturno-historijski spomenici	2 gradine 7 mezarja/turbeta 18 nekropola stećaka/gradina/zidova 1 pećina 5 spomenika NOB-a 5 objekata iz austrougarskog perioda 4 objekta iz osmanskog perioda – vodenice

Član 35.

- (1) Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste.
- (2) Zaštitni pojas mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa te je u skladu sa Zakonom o cestama Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 12/10, 16/10 i 66/13) širok sa svake strane za lokalne ceste pet metara.
- (3) Dodatno se utvrđuje zaštitni pojas za nekategorisane saobraćajnice, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, te iznosi tri metra.

Član 36.

- (1) Zaštitni pojasevi uz trase postojećih i planiranih dalekovoda utvrđuju se za:
 - a) 400 kV – 40 m,
 - b) 220 kV – 30 m,
 - c) 110 kV – 20 m,
 - d) 35 kV – 20 m,
 - e) 10 kV – 12 m.
- (2) Odnosi svih objekata i elektroenergetskih vodova moraju se rješavati u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Član 37.

- (1) Unutar lokaliteta nalazi se izvorište Gluha Bukovica, za koje nisu utvrđene zone sanitarne zaštite posebnim Elaboratom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite.
- (2) Do donošenja odluke o utvrđenim zonama sanitarne zaštite, na snazi su Uslovne granice vodozaštitne zone izvorišta Gluha Bukovica, koje su utvrđene Prostornim planom područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. godine.

Član 38.

- (1) Zaštitni pojas vodotoka utvrđuje se posebnom zakonskom i podzakonskom regulativom, pri čemu je potrebno odrediti vodno dobro, obalni pojas i uslove zaštite.
- (2) Ukoliko nisu utvrđeni prethodno navedeni elementi, odnosno, nije izrađen Elaborat zaštite vodotoka, onda se granica zaštitnog pojasa utvrđuje za svaki pojedinačni vodotok na način da se formira priobalni pojas širine 15 metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode I. kategorije, odnosno priobalni pojas širine pet metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode II. Kategorije.

Član 39.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama utvrđenim u članu 6. ove odluke, moraju biti osigurani u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, broj: 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj: 21/05).

Član 40.

Izmjene Urbanističkog projekta moguće je izvršiti pod uslovom da se planom višeg reda (prostorni plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Urbanističkim projektom.

Član 41.

- (1) Urbanistički projekat je javni dokument i kao takav je dostupan svim zainteresovanim licima.
- (2) Urbanistički projekat se provodi od strane nadležnih organa Kantona, te općine Kladanj.

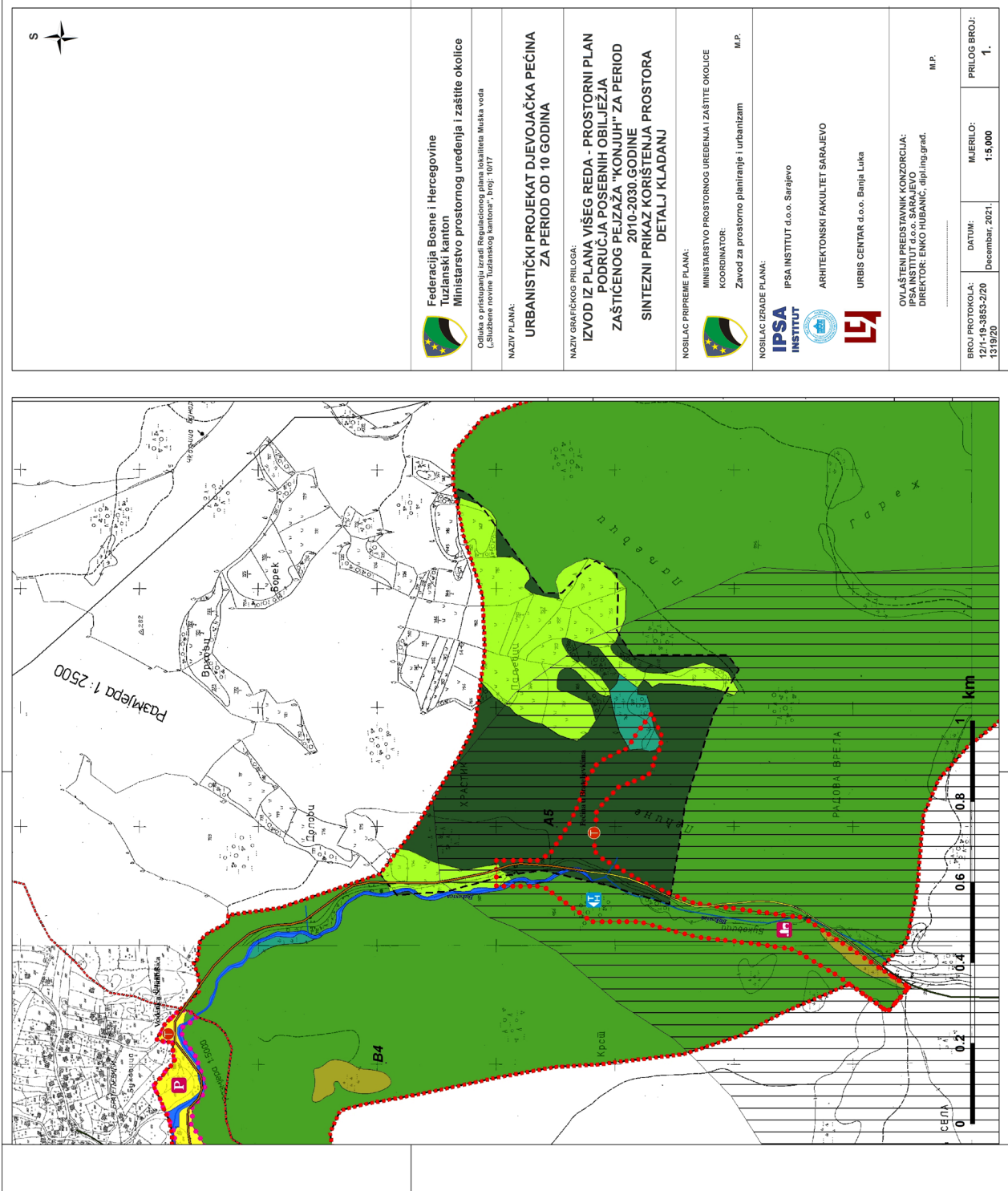
Član 42.

Ova odluka je sastavni dio Urbanističkog projekta, a stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Tuzlanskog kantona“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-302-9/21
Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona

Sladjan Ilić, v.r.



S

Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Opština s pripadajućim i samostalnim teritorijama, planiranih i izgrađenih Muzika voda
 („Službene novine Tuzlanskog kantona”, broj: 1017)

NAZIV PLANA:
URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA
ZA PERIOD OD 10 GODINA

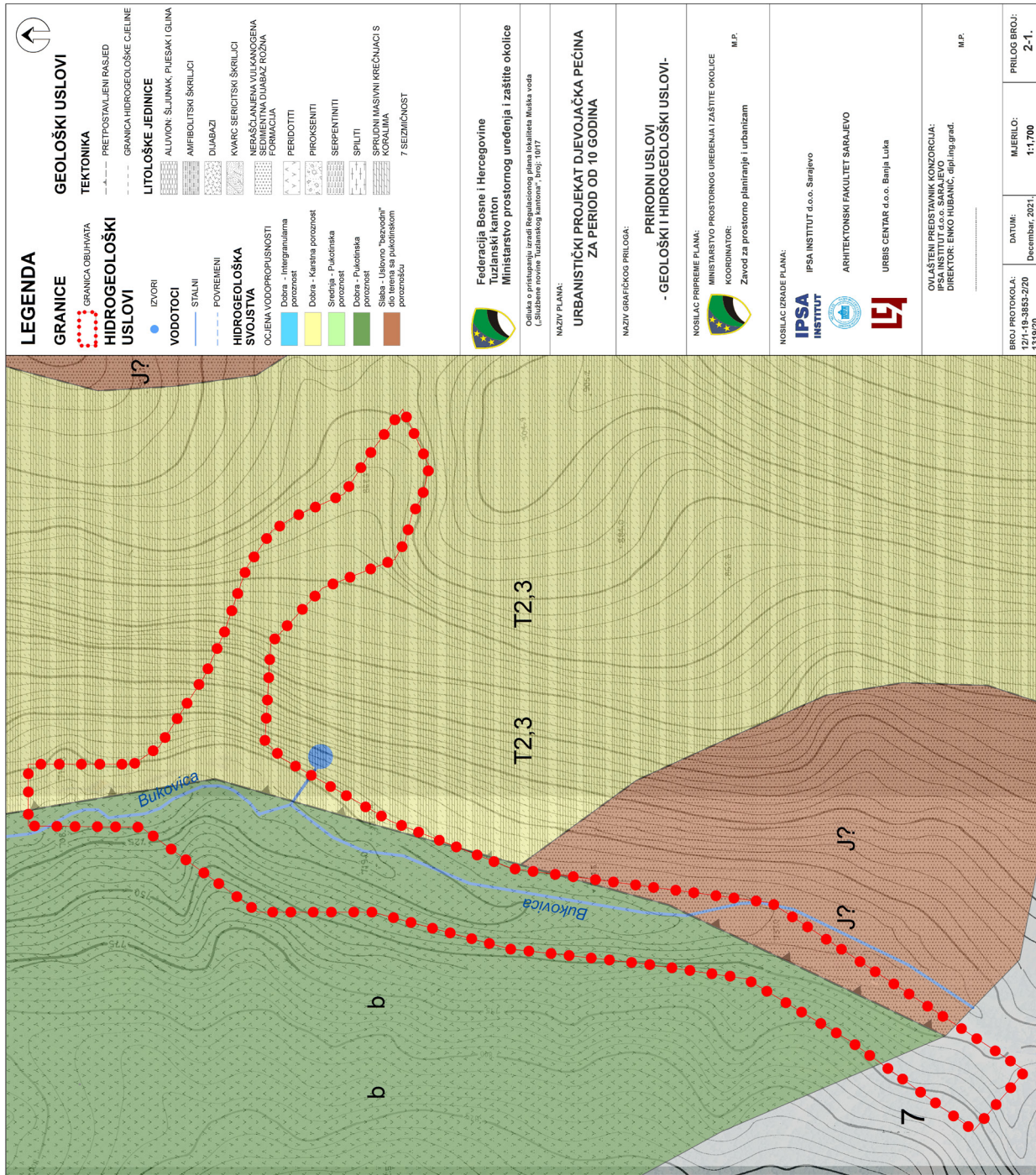
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA - PROSTORNI PLAN
PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA
ZASTIČENOG PEJZAŽA "KONJIUH" ZA PERIOD
2010-2030.GODINE
SINTEZNI PRIKAZ KORISTENJA PROSTORA
DETALJ KLADANJ

NOSILAC PRIPREME PLANA:
 MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
 KOORDINATOR:
 Zavod za prostorno planiranje i urbanizam M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:
IPSA
INSTITUT
 ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
 URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLAŠTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
 DIREKTOR: ENKO HUBANČIĆ, eplj@ing.grad.m.p.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-2/20 1319/20	DATUM: Decembar, 2021.	MJERILO: 1:5.000	PRILOG BROJ: 1.
---	---------------------------	---------------------	--------------------



LEGENDA

GRANICE
 GRANICA OBUHATA
 GRANICA HIDROGEOLOŠKI USLOVI

HIDROGEOLOŠKI USLOVI

VODOTOCI
 IZVORI
 STALNI
 PUVREMENI

SVOJSTVA
 OCIJENA VODOPROPUSNOSTI
 Dobra - migritulama poroznost
 Dobra - Karstna poroznost
 Srednja - Pukotinska poroznost
 Dobra - Pukotinska poroznost
 Slaba - Uslavno "bazovni" dio terena sa pukotinskom poroznošću

LITOLOŠKE JEDINICE
 ALUVION, ŠLJUNAK, PIJESAK I GLINA
 AMPHIBOLITSKI ŠKRILJCI
 DIJABAZI
 KVARC SERICITSKI ŠKRILJCI
 NERAŠČLANJENA VULKANOGENA SEDIMENTNA DIJABAZ ROŽNA FORMACIJA
 PERIDOTITI
 PIROKSENITI
 SERPENTINITI
 SPILITI
 SPRUDNI MASIVNI KREČALJACI S KORSALIMA
 7 SEIZMIČNOST

Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju Izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda (Službene novine "Tuzlanskog kantona", Broj: 1017

URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA
ZA PERIOD OD 10 GODINA

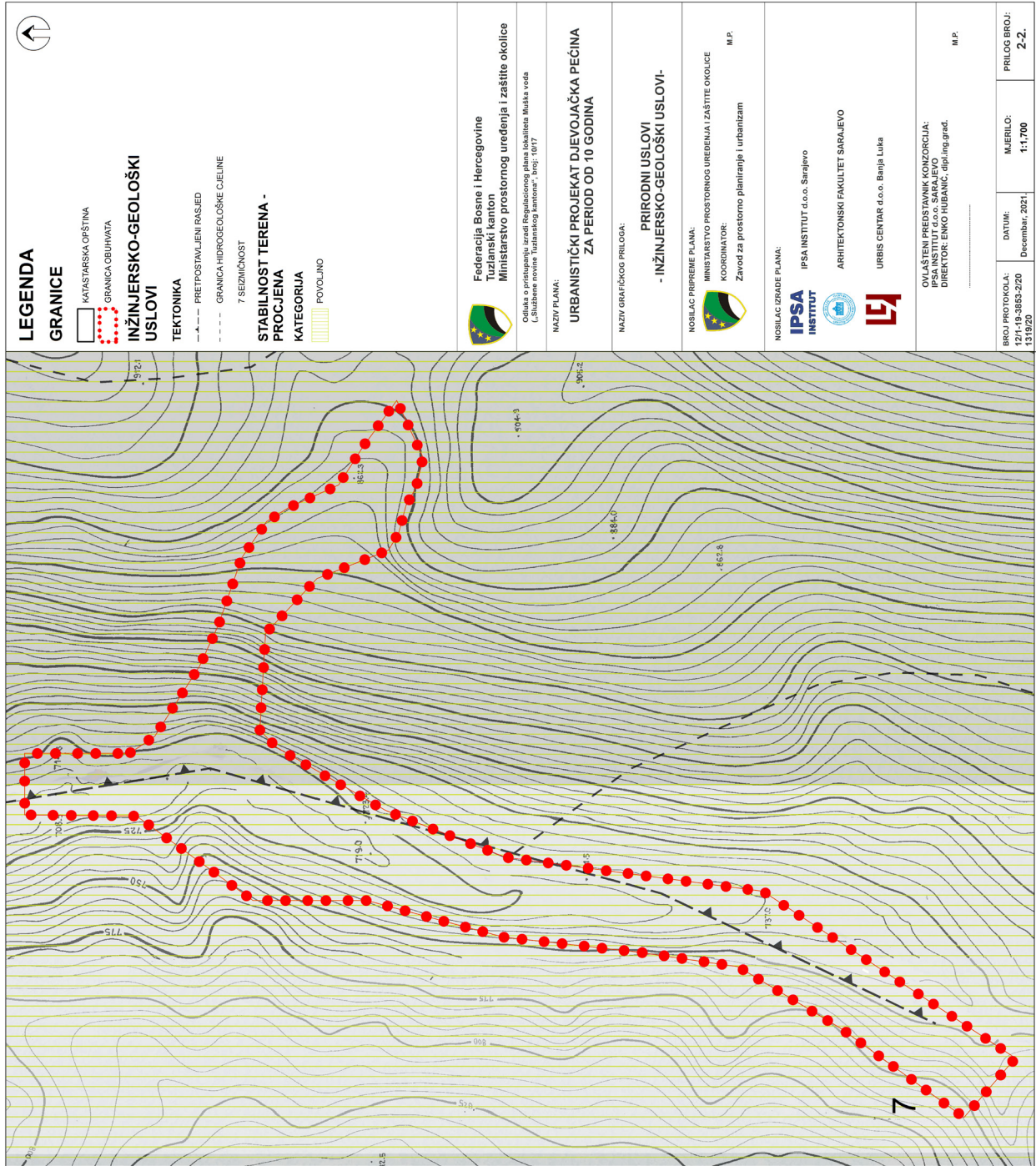
MAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
PRIRODNI USLOVI
- GEOLOŠKI I HIDROGEOLOŠKI USLOVI-

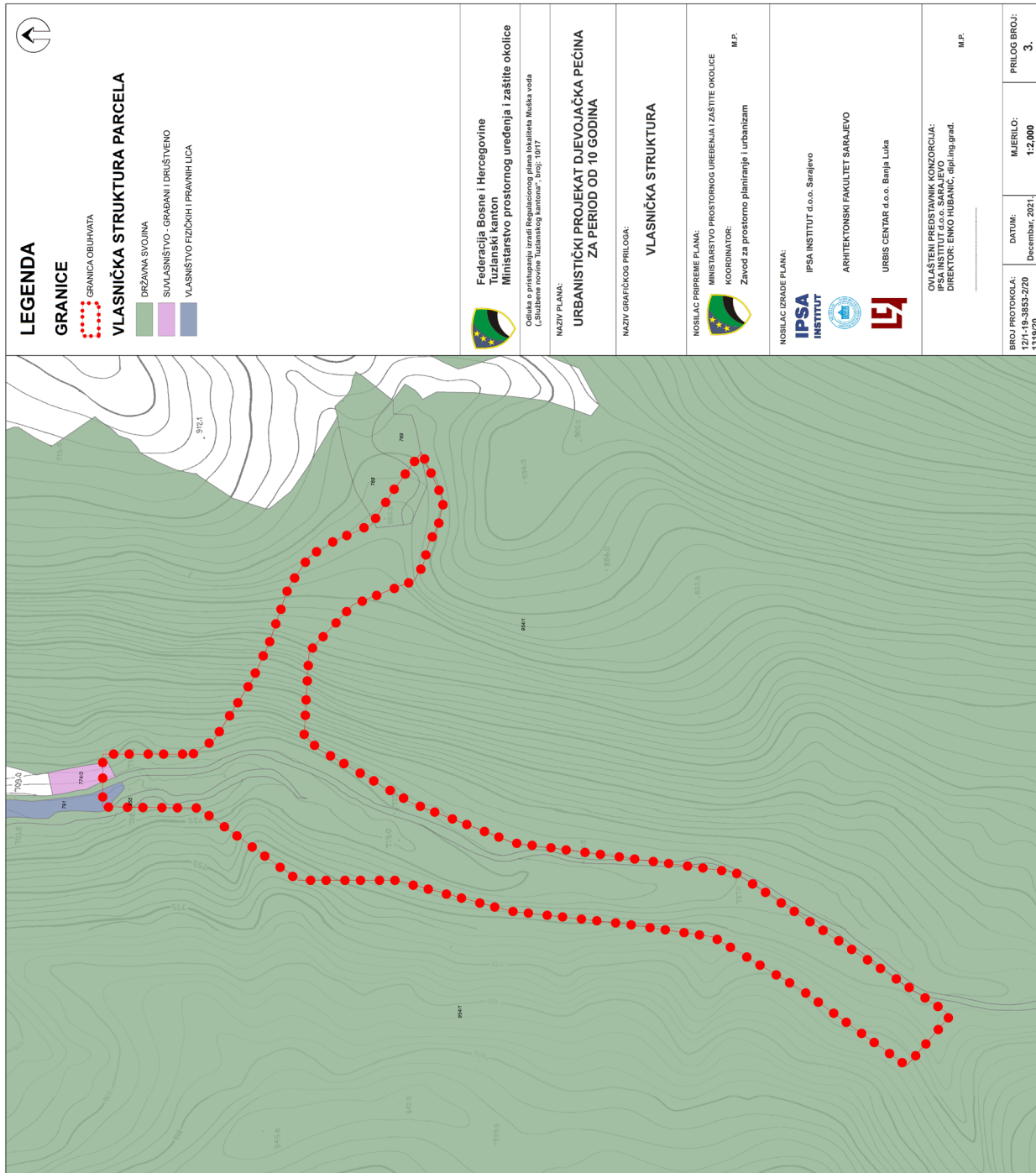
NOŠILAC PRIPREME PLANA:
 MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
KOORDINATOR:
 Zavod za prostorne planiranje i urbanizam
 M.P.

NOŠILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUT
 IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
 ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
 URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLAŠTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
 IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
 DIREKTOR: ENKO HUBANIC, diplomir. grad.
 M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3/853-2/20
DATUM: Decembar, 2021.
MJERILU: 1:1.700
PRILOG BROJ: 2-1.





LEGENDA

GRANICE

GRANICA OBLUHVATA

VLASNIČKA STRUKTURA PARCELA

DRŽAVNA SVOJINA

SUVLASNIŠTVO - GRABANI I DRUŠTVENO

VLASNIŠTVO FIZIČNIH I PRAVNIH LICA

Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

Odluka o pristupanju Izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda (Službene novine "Tuzlanskog kantona", Broj: 1017

NAZIV PLANA:
**URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
VLASNIČKA STRUKTURA

NOSILAC PRIPREME PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE

KOORDINATOR:
Zavod za prostorne planiranje i urbanizam

M.P.

NOSILAC IZRADE PLANA:

IPSA INSTITUTE
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo

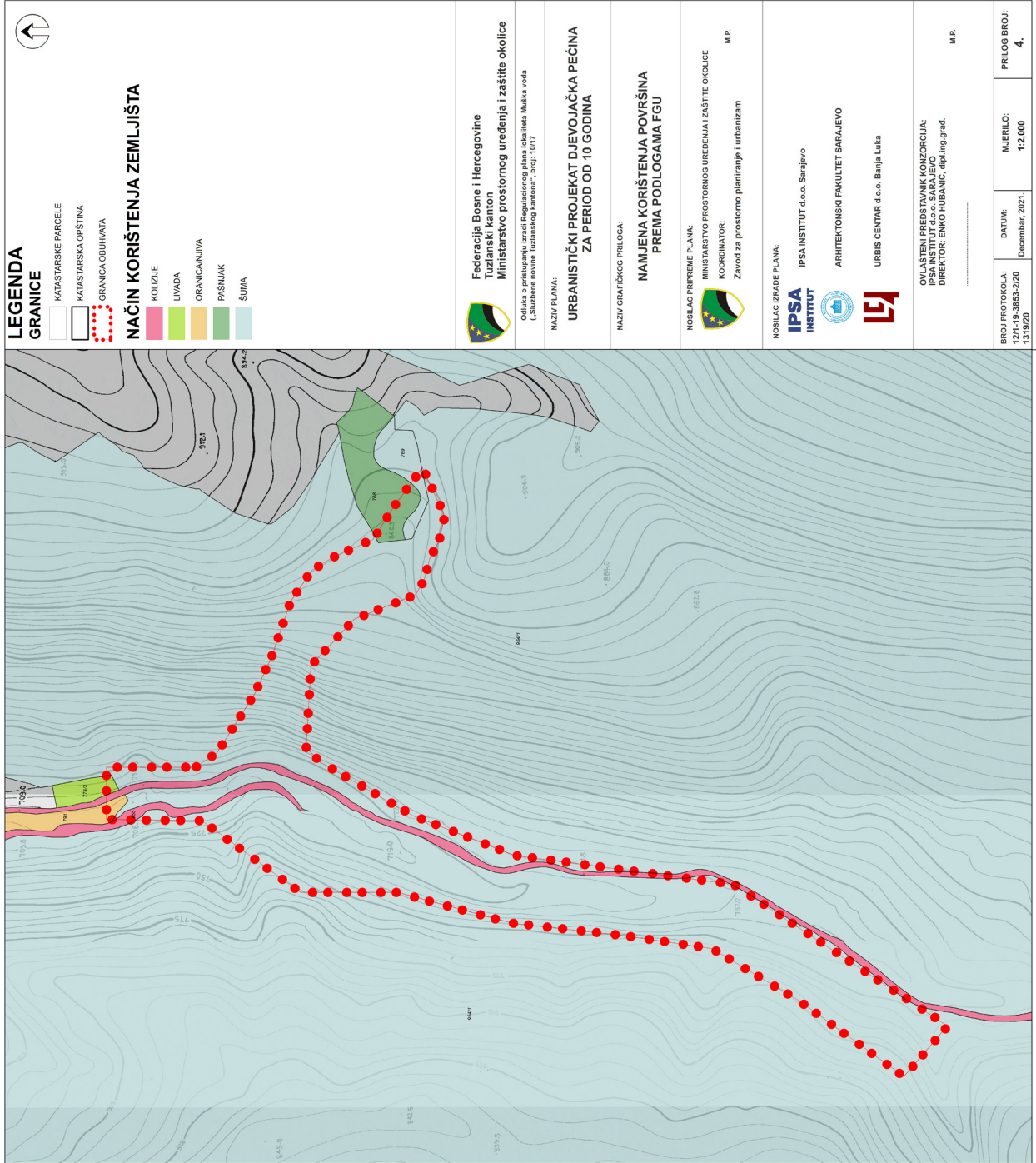
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO

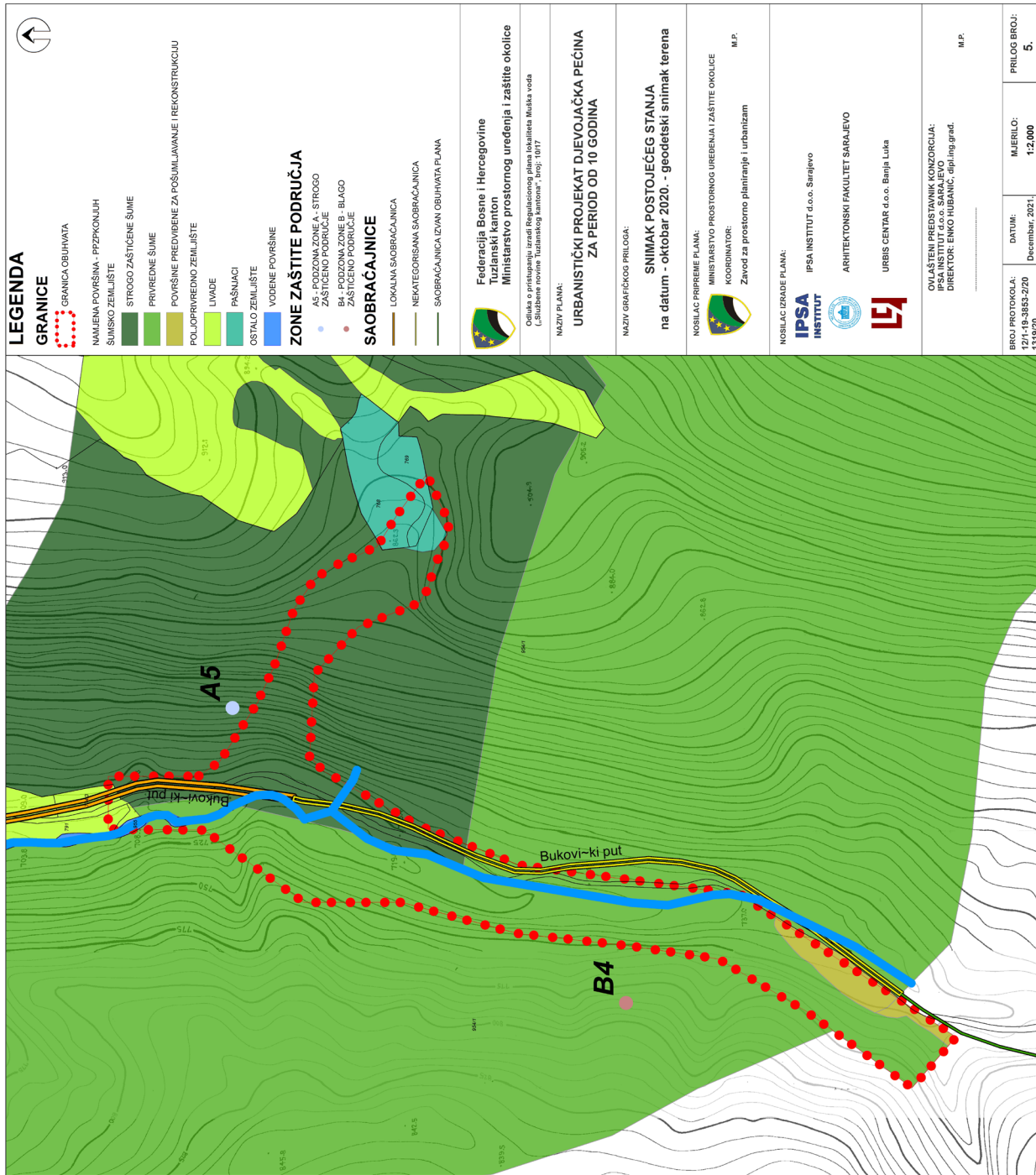
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLAŠTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIĆ, diplomirani grad.

M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-2/20 1319/20	DATUM: Decembar, 2021.	MJERILU: 1:2.000	PRILOG BROJ: 3.
--	----------------------------------	----------------------------	---------------------------





LEGENDA

GRANICE

- GRANICA OBJAVATA
- NAMJENA POVRŠINA - PRIZNOLJUH
- SUNSKO ZEMLJIŠTE
- STROGO ZAŠTIĆENE ŠUME
- PRIVREDNE ŠUME
- POVRŠINE PREDVIĐENE ZA POŠUMLJAVANJE I REKONSTRUKCIJU
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- LIVADE
- PAŠNJACI
- OSTALO ZEMLJIŠTE

ZONE ZAŠTITE PODRUČJA

- VODENE POVRŠINE
- A5 - PODZONA ZONE A - STROGO ZAŠTIĆENO PODRUČJE
- B4 - PODZONA ZONE B - BLAGO ZAŠTIĆENO PODRUČJE

SAOBRAĆAJNICE

- LOKALNA SAOBRAĆAJNICA
- NEKATEGORISANA SAOBRAĆAJNICA
- SAOBRAĆAJNICA IZVAN OBJAVITVA PLANA

**Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice**

Odluka o pristupađu Izradi Regulatornog plana lokaliteta Muška voda
(Službene novine "Tuzlanskog kantona", Broj: 1017

NAZIV PLANA:
**URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA
ZA PERIOD OD 10 GODINA**

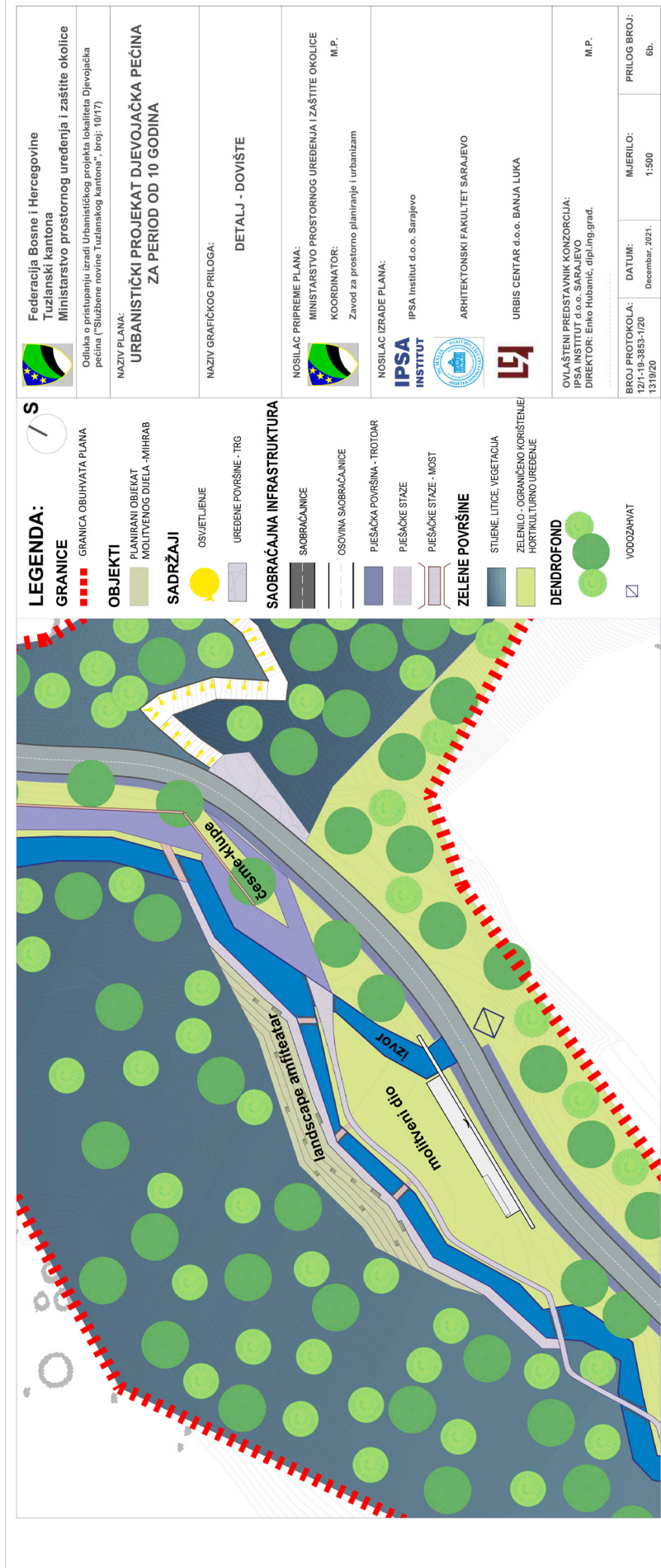
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:
**SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA
na datum - oktobar 2020. - geodetski snimak terena**





NOSILAC PRIPREME PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
KOORDINATOR:
Zavod za prostorne planiranje i urbanizam
M.P.

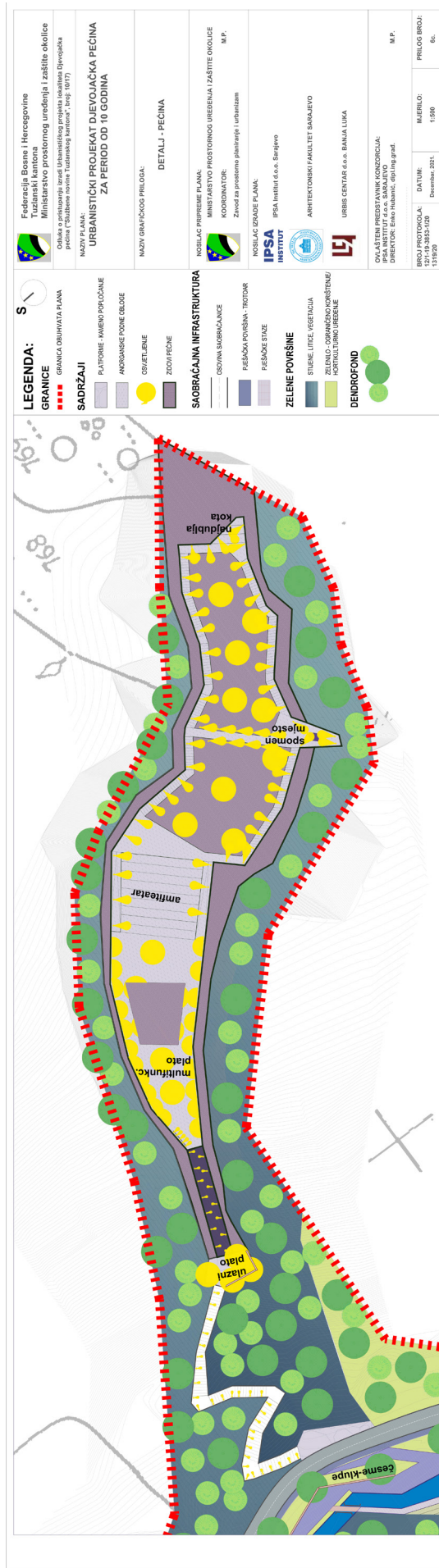
NOSILAC IZRADE PLANA:
IPSA INSTITUTE
IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka

OVLASŢENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO
DIREKTOR: ENKO HUBANIC, diplomirani grad.
M.P.

BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-2/20 1319/20	DATUM: Decembar, 2021.	MJERILICA: 1:2.000	PRILOG BROJ: 5.
---	---------------------------	-----------------------	--------------------



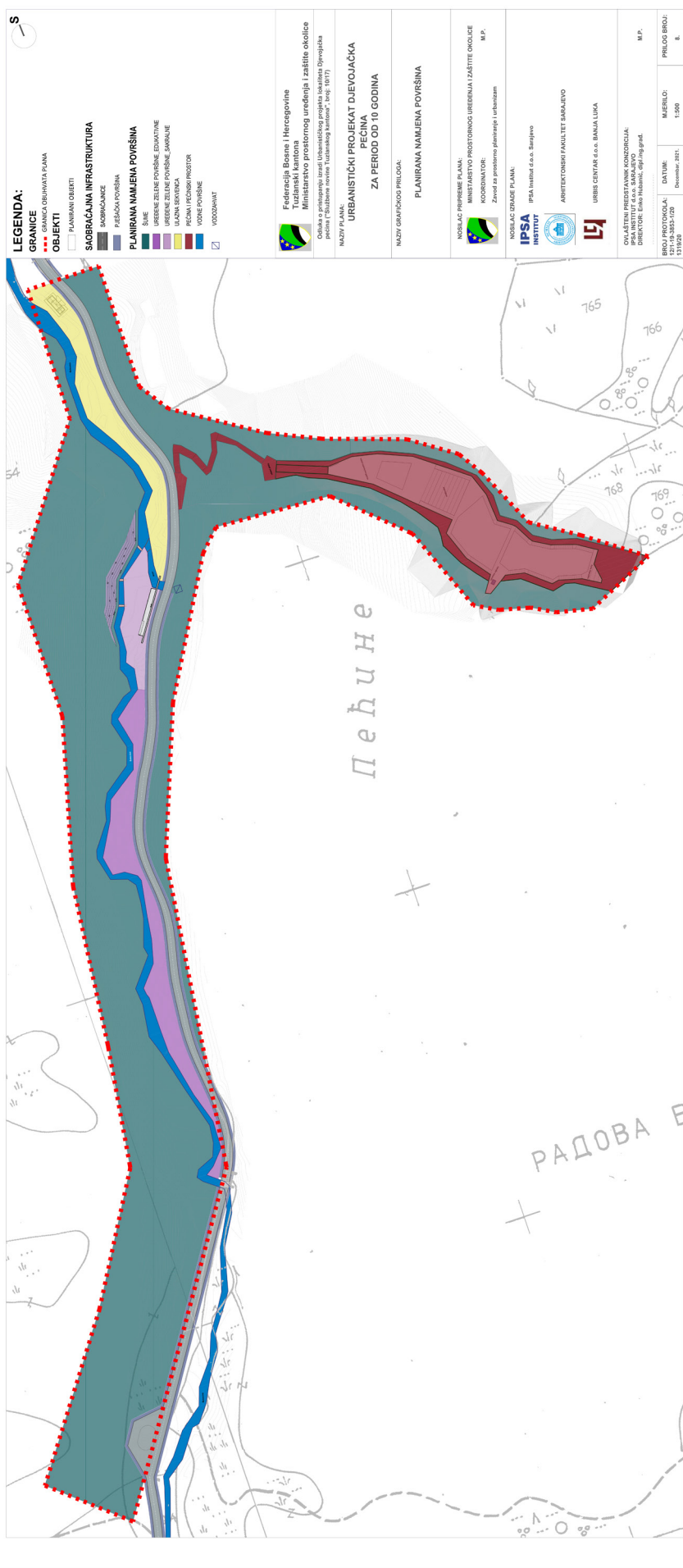
 <p>Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kantona Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice</p> <p>Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pečina ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 10/17)</p>	<p>NAMJENA: URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEČINA ZA PERIOD OD 10 GODINA</p>
<p>NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: DETALJ - DOVIŠTE</p>	<p>NOSILAC PRIPREME PLANA: MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE M.P.</p> <p>KOORDINATOR: Zavod za prostorno planiranje i urbanizam</p>
<p>NOSILAC IZRADE PLANA:  IPSA INSTITUT IPSA Institut d.o.o. Sarajevo</p> <p> ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO</p> <p> URBIS CENTAR d.o.o. BANJA LUKA</p>	<p>OVLASNI PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO DIREKTOR: Enko Hubanić, djplj@ing.grad</p> <p>M.P.</p>
<p>BRJ PROTOKOLA: 12/19-363-1120 12/19/20</p>	<p>DATUM: Decembar, 2021.</p>
<p>MJERILO: 1:500</p>	<p>PRILOG BROJ: 6b.</p>

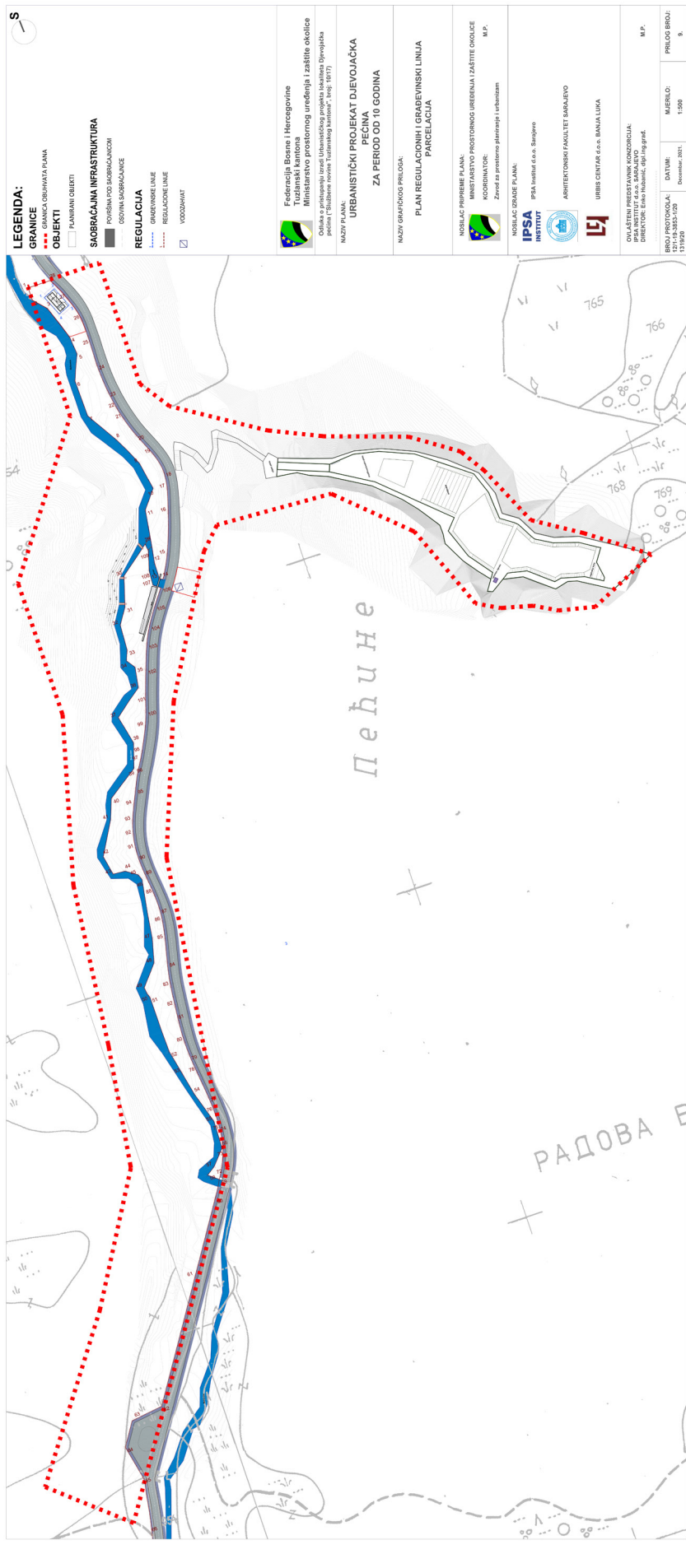


LEGENDA:

- GRANICE:
 - GRANICA OGRANIČAVAJUĆA PLOVA
- SADRŽAJI:
 - PLATONE - KMEINO POPLODANE
 - ANTRONISKE POSEBE OBLIGE
 - OSVJETLENJE
 - ZOOVI PEĆINE
- SACBRAJNA INFRASTRUKTURA:
 - OSOVINA SACBRANJE
 - PEŠAKOVI POVRŠINA - TROTOAR
 - PEŠAKOVI STAZE
- ZELENE POVRŠINE:
 - STENE, LITICE, VEGETACIJA
 - ZELENO - OGRANIČNO KORISTENJE/ HORTIKULTURNO UREĐENJE
- DENDROFOND:
 - (Symbol: Green circle)

Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kantona Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okoliša Ured za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Ured za prostorno uređenje i zaštitu okoliša	URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA ZA PERIOD OD 10 GODINA
NADZIRANJA:	DETALJ - PEĆINA
NOBILAC IDEJNE PLOVA: IPSA INSTITUT ARHITEKTURNI FAKULTET BIRAJIČIJO	M.P.
DOKUMENTI:	Datum: Decembar, 2021.
Broj projekta: 121-19-393-1/20-11/2020	Mjerilo: 1:500
Datum: Decembar, 2021.	Prilog broj: 6.





LEGENDA:
GRANIČNA OBRUBNA PUNA
OBJEKTI
PUNJANI OBJEKTI
SAOBRAĆAJNIJA INFRASTRUKTURA
POVRŠINA POD SAOBRAĆAJNOM
OSOVNA SAOBRAĆAJNICE
REGULACIJA
GRADBEVNE LINIJE
REGULACIONE LINIJE
VOZOVNIŠTE

Federacija Bosna i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
Općina Pečina
Pečina ("Službene novine Tuzlanskog kantona" Broj 10/17)

NAZIV PLANA:
URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEČINA
ZA PERIOD OD 10 GODINA

NAZIV OBLASTIČKE PRILOGA:
PLAN REGULACIONIH I GRAĐEVINSKI LINIJA PARCELACIJA

NOŠILAC PRIJERAME PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
KOORDINATOR:
Zorislav Prizmić
M.P.

NOŠILAC GRAĐBE PLANA:
IPSA Institut d.o.o. Banja Luka
ARHITEKTONSKI FAKULTET BANJA LUKA
URBIS CENTAR d.o.o. BANJA LUKA

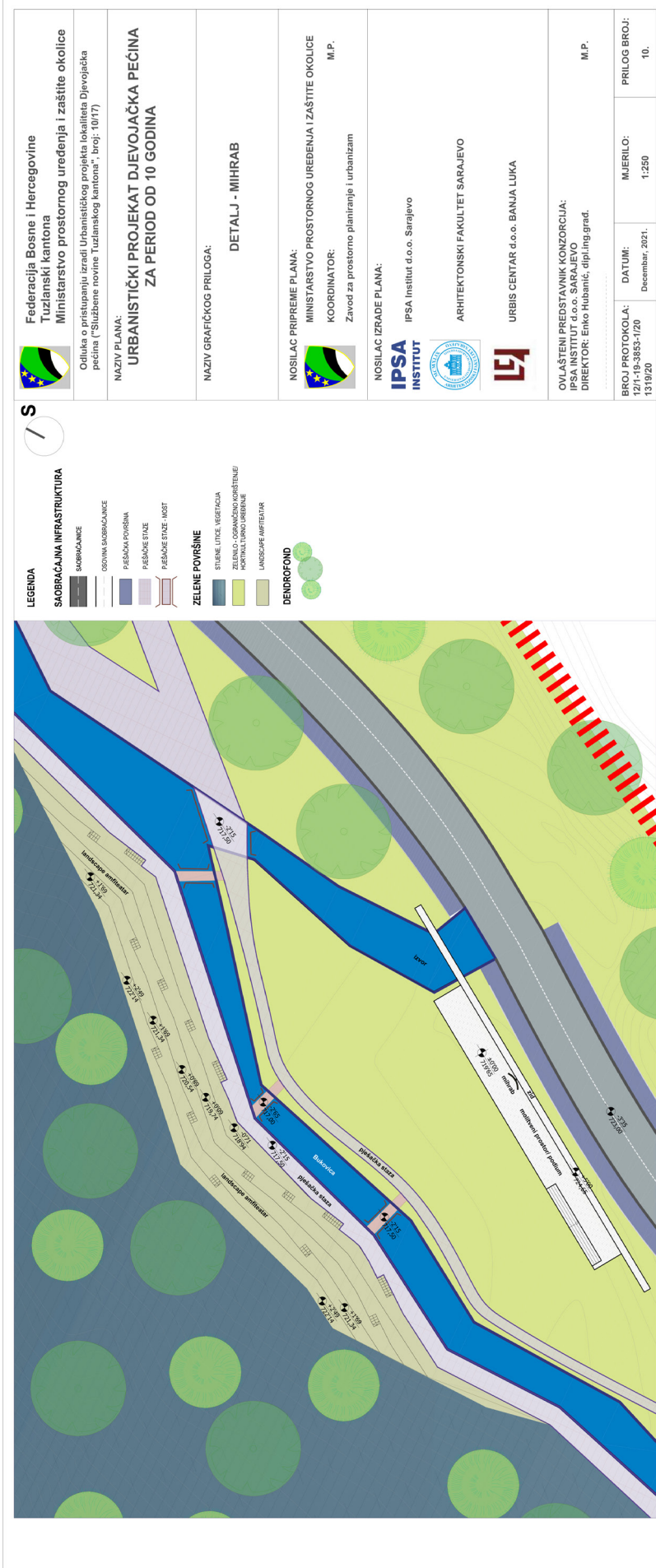
OPVLAŠTENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA:
DIREKTOR: Edo Kubišić, dipl. inženjer
M.P.




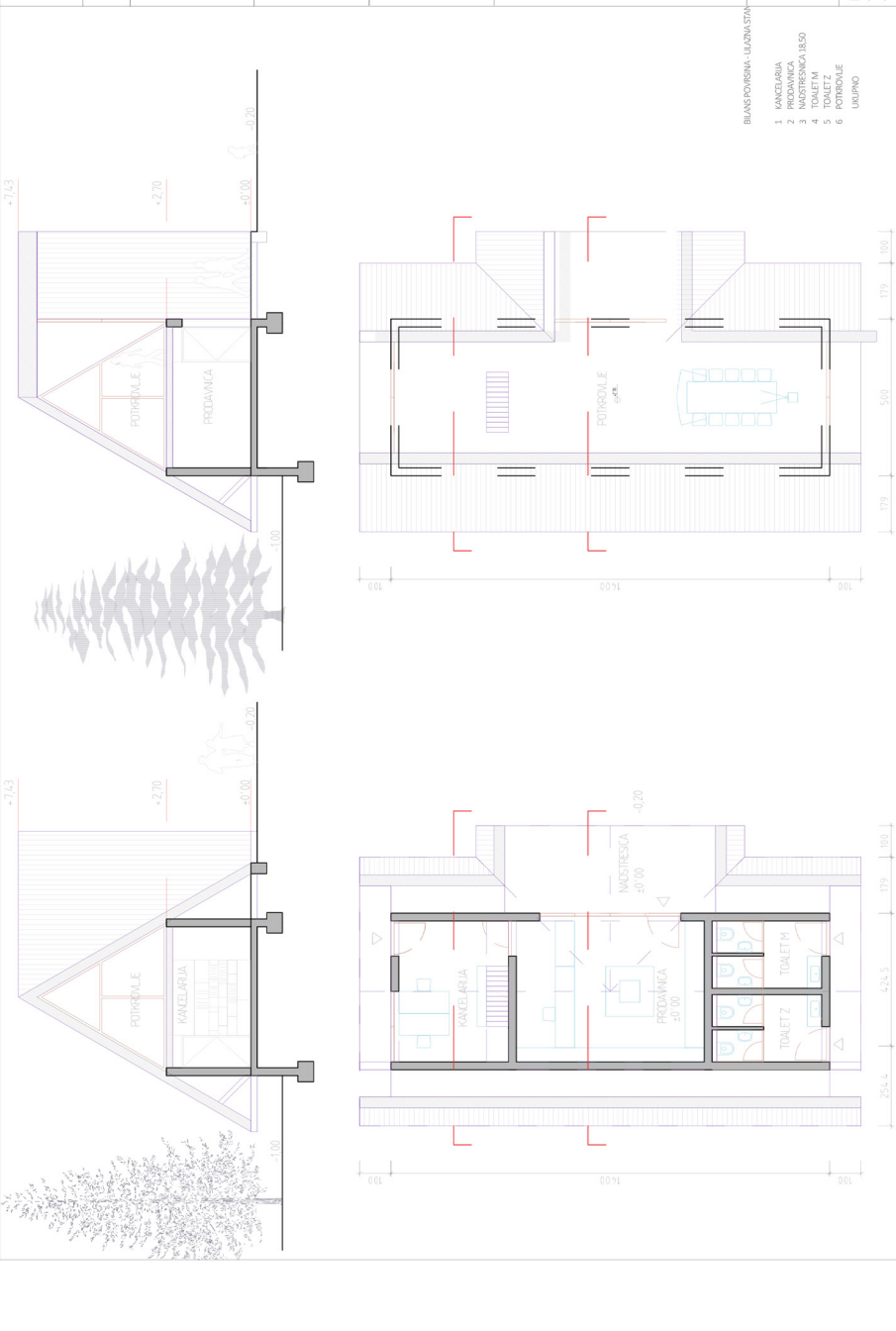
BROJ PROTOKOLA: 13855/109
13/2022

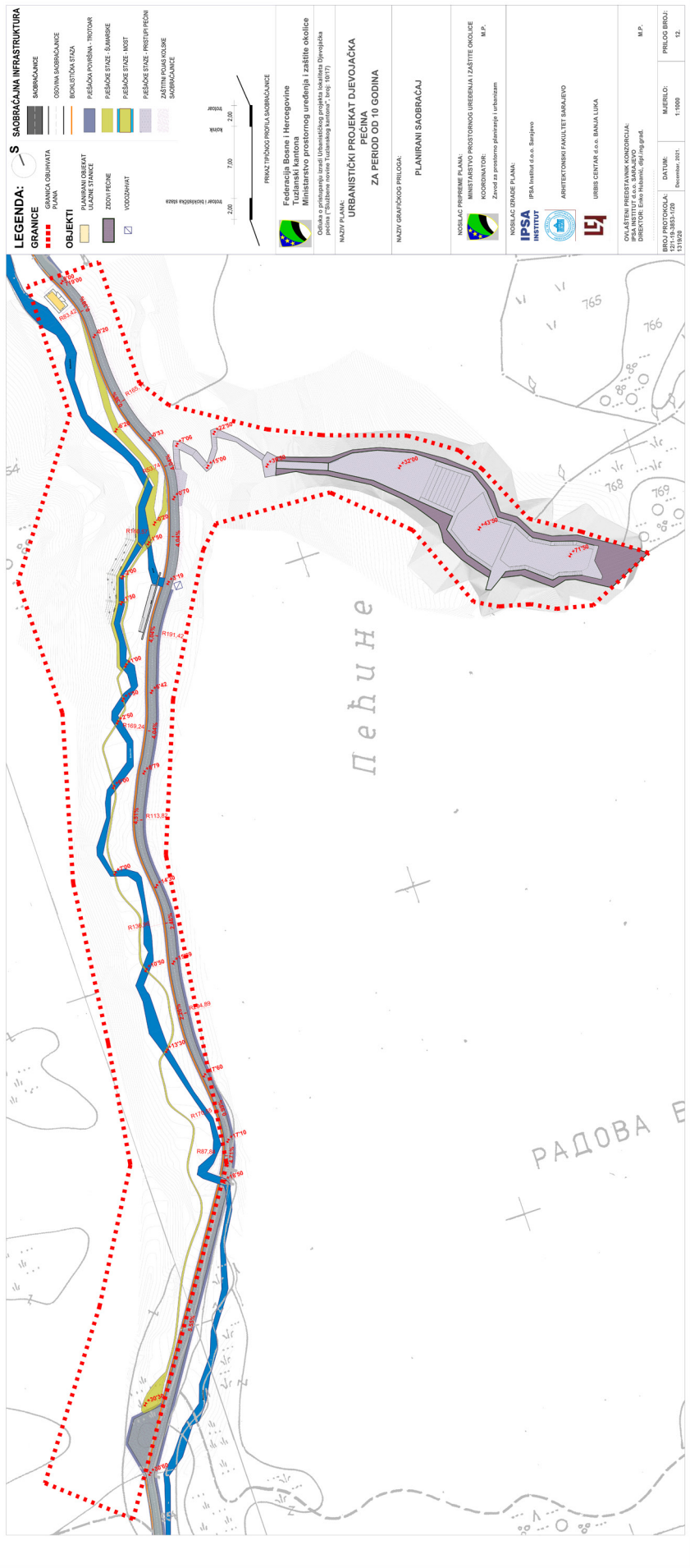
DATUM: December 2021

MJERILO: 1:500

PRILOG BROJ: 9.



 <p>Federacija Bosne i Hercegovine Tuzlanski kantona Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice</p>	<p>Odluka o pristupačnu izradi Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 10/17)</p>	<p>NAZIV PLANA: URBANISTIČKI PROJEKT DJEVOJAČKA PEĆINA ZA PERIOD OD 10 GODINA</p>	<p>NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: ULAZNA STANICA - OSNOVA</p>	<p>NOSILAC PRIPREME PLANA: MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE M.P. KOORDINATOR: Zavod za prostorno planiranje i urbanizam</p>	<p>NOSILAC IZRADE PLANA: IPSA IPSA Institut d.o.o. Sarajevo  ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO  URBIS CENTAR d.o.o. BANJA LUKA</p>	<p>OVLASŦENI PREDSTAVNIK KONZORCIJA: IPSA INSTITUT d.o.o. SARAJEVO DIREKTOR: Enko Hubanić, dipl.ing.grad. M.P.</p> <p>BROJ PROTOKOLA: 12/1-19-3853-1/20 1319/20</p> <p>DATUM: Decembar, 2021.</p> <p>MJERILO: 1:100</p> <p>PRILOG BROJ: 11.</p>
 <p>BIJANSKOVRŠNA - ULAZNA STANICA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. KANCELARIJA 2. PRODAVNICA 3. MAGISTRESICA 18.50 4. TOALET M 5. TOALET Ž 6. POTPRIZEMJE <p>URUPNO</p>						



„Službene novine Tuzlanskog kantona”
broj: 3/2022

SADRŽAJ

SKUPŠTINA

280. Regulacioni plan lokaliteta Zlača za period od 10 godina, broj: 01-02-300-11/21 od 22.12.2021. godine	241
- Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Zlača, broj: 01-02-300-12/21 od 22.12.2021. godine	289
281. Regulacioni plan lokaliteta Muška voda za period od 10 godina, broj: 01-02-301-8/21 od 22.12.2021. godine	311
- Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Muška voda, broj: 01-02-301-9/21 od 22.12.2021. godine	383
282. Urbanistički projekat lokaliteta Djevojačka pećina za period od 10 godina, broj: 01-02-302-8/21 od 22.12.2021. godine	415
- Odluka o provođenju Urbanističkog projekta lokaliteta Djevojačka pećina, broj: 01-02-302-9/21 od 22.12.2021. godine	455