



REGULACIONI PLAN „ALEJA – FAKULTET“ I IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "HPBŠ" LOKALITET „LUKE-PIROTA“



BANJALUKA, jun 2025. godine



DOKUMENT: REGULACIONI PLAN „ALEJA – FAKULTET“ I IZMJENA DIJELA
REGULACIONOG PLANA „HPBŠ“ LOKALITET „LUKE-PIROTA“

NARUČILAC: OPĆINA TRAVNIK

VRSTA DOKUMENTA: REGULACIONI PLAN

NOSILAC PRIPREME: SLUŽBA ZA URBANIZAM, GRAĐENJE, KATASTAR I IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE OPĆINA TRAVNIK

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

VERIFIKACIJA: OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TRAVNIK NA
SJEDNICI ODRŽANOJ _____ godine

UČESNICI NA IZRADI: MIRJANA SINADINOVIĆ, dipl.inž.arh.
MAJA RADMANOVIĆ, dipl.inž.arh.
JELENA LJUBOJEVIĆ MIOVČIĆ, master.inž.arh.
dr BRANISLAV BIJELIĆ, dipl.prost.planer
VLADIMIR BORISAVLJEVIĆ, dipl.inž.saob.
mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.grad.
mr MILAN PRŽULJ, dipl.inž.el.
STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš.
MARIJA NJEŽIĆ, dipl.inž.maš.
GORDAN MILINKOVIĆ, dipl.inž. geod.
SLAVICA PAŠTAR, dipl.inž.el.
DALIBOR PASPALJ, geod.teh.
MARJANA KNEŽEVIĆ, dipl.ekon.
DRAGANA MILINKOVIĆ, dipl.ekon.

DIREKTOR:

SNEŽANA MRĐA-BADŽA, dipl.inž.arh.





SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

- I Prostorna cjelina
- II Prirodni uslovi i resursi
- III Tipologija izgradnje
- IV Sistem zelenih površina
- V Zoniranje teritorije
- VI Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje
- VII Vlasništvo nad zemljištem
- VIII Zaštita objekata kulturno-historijskoj i prirodnog nasljeđa
- IX Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
- X Infrastruktura – komunalna opremljenost i uređenost prostora
- XI Životna sredina
- XII Bilansi korišćenja površina, resursa i objekata
- XIII Ocjena prirodnih i stvorenih uslova
- XIV Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora
- XV Potrebe, mogućnosti i ciljevi organizacije, uređenja i korišćenja prostora

C. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- I Plan namjene i prostorne organizacije
- II Infrastruktura
- III Parcelacija, građevinske i regulacione linije
- IV Sistem zelenih površina
- V Životna sredina
- VI Uslovi za očuvanje, zaštitu i prezentaciju prirodnog i kulturno-historijskoj nasljeđa
- VII Mjere energetske efikasnosti
- VIII Zaštita od elementarnih nepodoga, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava
- IX Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima
- X Planirani bilansi
- XI Opšti urbanističko-tehnički uvjeti

D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

E. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA

F. DOKUMENTACIJA PLANA

Prilog br. 1 - Tabelarni prikaz valorizacije građevinskog fonda



III GRAFIČKI DIO

A) IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 01. | Izvod iz Izmjene i dopune Prostornog plana općine Travnik 2003-2020
– Sintezna karta projekcije prostornog uređenja | R 1:25000 |
| 02. | Izvod iz Regulacionog plana "HPBŠ"- Luke-Pirota u Travniku - Plan prostorne organizacije | R 1:1000 |

B) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- | | | |
|-------|---|----------|
| 03. | Geodetska podloga - postojeće stanje sa granicom obuhvata plana | R 1:1000 |
| 04. | Postojeća namjena površina po zonama | R 1:1000 |
| 05.1. | Valorizacija postojećeg stanja - namjena i spratnost | R 1:1000 |
| 05.2. | Valorizacija postojećeg stanja - bonitet objekata | R 1:1000 |
| 06. | Mreža postojećih infrastrukturnih sistema | R 1:1000 |
| 07. | Postojeća vlasnička struktura | R 1:1000 |
| 08. | Inženjerskogeološka karta | R 1:1000 |
| 09. | Plan rušenja | R 1:1000 |

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- | | | |
|-----|--|----------|
| 10. | Planirana namjena površina po zonama | R 1:1000 |
| 11. | Plan prostorne organizacije | R 1:1000 |
| 12. | Plan uređenja zelenih površina | R 1:1000 |
| 13. | Plan saobraćaja i nivelacije | R 1:1000 |
| 14. | Plan infrastrukture - hidrotehnika | R 1:1000 |
| 15. | Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije | R 1:1000 |
| 16. | Plan infrastrukture - toplifikacija | R 1:1000 |
| 17. | Plan infrastrukture - sintezna karta | R 1:1000 |
| 18. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R 1:1000 |
| 19. | Plan parcelacije | R 1:1000 |



I OPŠTA DOKUMENTACIJA



II TEKSTUALNI DIO



A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

Pravni i planski odnov za pristupanje izradi izmjene i dopune dijela regulacionog plana

Izradi regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“ pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Travnik na sjednici održanoj 9.5.2024. godine donijelo *Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja - Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana HPBŠ lokalitet „Luke - Pirota“*.

Prostorni obuhvat Plana je definisan Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana i izmjeni dijela Regulacionog plana.

Zakonski okvir za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 23. Zakona o prostornom planiranju i korišćenju zemljišta na nivou F BiH, odnosno člana 35. Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona (SBK/KSB).

Osnova za pristupanje izradi Regulacionog plana je *Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“* broj: 01-1-01-3-11-120/24, od 09.05.2025. godine, donesena od strane Općinskog vijeća Općine Travnik.

Odluka je sadržana na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornih uređenja (Službene novine F BiH, broj: 63/04, 50/07, 87/10). Odluka sadrži sve propisane elemente iz te Uredbe, te odredbi Zakona o prostornom uređenju.

Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

Ugovorni organ kao nosilac pripreme izrade regulacionog plana i izmjene dijela regulacionog plana, Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove, pripremila je programske elemente za izradu koji sadrže elemente sa sagledavanje postojećeg stanja, potrebe i smjernice za planiranje na predmetnom prostoru. Takođe, nosilac pripreme plana je prikupio pojedinačne zahtjeve vlasnika nekretnina u obuhvatu izrade Plana i dostavio nosiocu izrade, preduzeću za planiranje, projektovanje i konsalting „URBIS CENTAR“ d.o.o. iz Banjaluke, kao ulazne podatke za početak planiranja na ovom prostoru.

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

Prostorna cjelina obuhvaćena kroz izradu Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjene dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“ je definisana *Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“*, čiji je grafički prikaz sastavni dio ove Odluke i iznosi 8.21 ha.

U toku izrade koncepta planskog rješenja, uočeno je da definisana granica obuhvata prelazi preko parcela označenih kao k.č. br. 3904/2, 2154/1 i 2068 K.O. Travnik, te da je na njima započeta izgradnja višeporodičnog stambenog objekta na postojećem vodotoku. Podneskom broj 2086-P/24 od 26.12.2024. godine, Nosilac izrade plana je uputio zahtjev za dostavljanje dodatne dokumentacije kako bi mogao da zauzme odgovarajući stav po ovom pitanju.

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne odnose općine Travnik je dostavila nosiocu izrade **Akt broj: 04/04-28-96-31/23 od 14.05.2025. godine**, kojim se navedeni objekat uvrštava u postupak izrade RP „Aleja - Fakultet“ i IDRP „HPBŠ“ lokalitet „Luke-Pirota“, s obzirom da je Investitor pribavio sve zakonom propisane saglasnosti i odobrenje za građenje. Ukupna površina predmetnog obuhvata sada iznosi **8.37 ha**.

Planski period za predmetni planski dokument je do donošenja novog planskog dokumenta i novoiskazanih potreba za izmjenu istog.



Planom su definisani svi relevantni urbanističko – regulativni elementi za buduću izgradnju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata. Poseban akcenat je stavljen na valorizaciju zatečenog stanja i analizu izgrađenog građevinskog fonda visokogradnje i niskogradnje, te njegovo uklapanje u jedinstveno plansko rješenje sa okolnim prostorom.

U skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14), Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine F BiH, br. 63/04, 50/07, 87/10), te *Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“* (Službene novine općine Travnik 10/24 i 11/24), jednu od prvih faza predstavlja priprema i izrada Urbanističke osnove. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline je razmotrena i uz određene primjedbe prihvaćena od strane Nosioca pripreme plana na sastanku održanom 31.03.2025. godine.

Uslijedila je izrada naredne faze – Prednacrt izmjene i dopune dijela regulacionog plana, koji se dostavlja radi organizovanja Stručne rasprave i prikupljanja mišljenja komunalnih organizacija.

Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi izmjene i dopune Plana

Područje izrade plana nalazi se u centralnoj gradskoj zoni, koja se koristi za potrebe stanovanja, poslovanja, obrazovanja, administrativnih i sadržaja zdravstvenih djelatnosti.

U toku prethodnog perioda, na adresu *Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne odnose*, pristiglo je nekoliko zahtjeva za izmjenu RP „HPBŠ“ – Luke – Pirota u Travniku, kao i Idejni projekat za prostor u neposrednoj blizini postojećeg RP „HPBŠ“ – Luke – Pirota, površine od oko 2 ha.

Analizom lokaliteta utvrđeno je područje koje nije definisano provedbenom planskom dokumentacijom – regulacionim planom (prostor Internacionalnog Univerziteta Travnik), a koje bi bilo obuhvaćeno ovim Planom. Takođe, manji dio obuhvata (južna strana važećeg Plana), prostor aleje, rijeke Lašve i južne obale rijeke je obuhvaćeno postojećom planskom dokumentacijom i RP „HPBŠ“ – Luke – Pirota, te će isti biti izmjenjen.

Ovim Planom, planskom dokumentacijom je obuhvaćeno cjelokupno urbano područje Opštine Travnik, u gornjem dijelu čaršije, a isti bi bilo interpolisan između postojećih i važećih kontaktnih Planova.

Kako ne bi došlo do stagnacije u prostoru koji ima ogroman potencijal, a na osnovu analize postojećeg stanja, vrednovanja, te ocjene mogućnosti za izgradnjom i uređenjem prostorne cjeline, u skladu sa novonastalim potrebama zajednice, potrebama opštine Travnik i zahtjevima vlasnika obuhvaćenih parcela za uređenje prostora, donesena je *Odluka o izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“ lokalitet Luke-Pirota*.

Sve navedeno je ocjenjeno kao opravdana potreba za izmjenom planske dokumentacije na predmetnom zemljištu, u cilju planiranja gradskog građevinskog zemljišta tako da se vodi interes o dugoročnim i strateškim ciljevima i opredjeljenjima razvoja potrebama korišćenja prostora u užem urbanom području grada Travnik.

Izrada Plana je inicirana od strane Opštine Travnik, u cilju donošenja provedbeno-planskog dokumenta kojim se određuje svrsishodno organizovanje, korišćenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za uređenje i zaštitu obuhvaćenog prostora.

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

- Parametrima izgrađenosti i iskorištenosti površina svake parcele (postojeće ili planirane), gdje treba postići uravnotežen odnos između ekonomičnosti i opterećenosti prostora, te izgrađenih i ozelenjenih površina.



- Prostorna organizacija treba omogućiti i etapnu realizaciju manjih zaokruženih cjelina, a prema mogućnostima realizacije i interesu popunjavanja zone
- Na parcelama označenim kao k.č. br. 1858, 1859/1, 1860/1, 1863/3, 1863/5, 1863/8, 1863/13, 1863/14, 1863/15, 1863/16, 1863/17, 1863/18, 1863/19, 1863/20 i dijelu parcele označene kao k.č. br. 1863/3 K.O. Travnik, planirati kompleks stambeno-poslovnih objekata, sa tržnim centrom, kinom, pratećim sadržajem, parking prostorom, zelenim površinama, dječijim igralištem, urbanim mobilijarom i skloništem. Namjena poslovnih objekata: ugostiteljstvo, smještajni kapaciteti, kultura, trgovina i administracija.
- Na parcelama označenim kao k.č. br. 2074/2, 2092, 2096/2, 2097/1 K.O. Travnik, planirati kolektivne stambeno-poslovne objekte, sa pratećim sadržajem, parking prostorom, zelenim površinama, dječijim igralištem, urbanim mobilijarom i skloništem kapaciteta zavisno od susjednih objekata, samih parcela, njihovih površina, saobraćajne povezanosti i prethodno izvršenih geoloških istraživanja. Namjena poslovnih objekata: ugostiteljstvo, kultura, trgovine i administracija i ostale djelatnosti koje ne proizvode buku, vibracije ili ne štete ambijentu.
- Pješačkim saobraćajem povezati saobraćajnicu na sjevernom dijelu ohuvata plana (zgrade Grozdovi) sa centralnim dijelom i sa samom alejom.
- U sklopu zone se određuju strukture javnih prometnih površina i površina namjenjenih za gradnju namjene, obzirom na karakteristike zemljišta, planiranu namjenu i organizaciju prostora.
- Prilikom organizacije i definisanja prostora uz korito rijeke Lašve obratiti posebnu pažnju na zaštitu područja od poplava.
- Uvažavati postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Metodologija izrade Plana

Metodologija izrade Plana slijedi odredbe Zakona o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH (Službene novine F BiH, br: 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10), Zakona o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine F BiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10).

Korištenjem propisane regulative, plan je izrađen kroz dvije faze:

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

Urbanistička osnova podrazumijeva snimanje postojećeg stanja na terenu i prikupljanje relevantnih informacija i korištenju zemljišta. Izradom snimka stanja izvršena je analiza i ocjena postojećeg stanja, nakon čega je postavljena osnovna koncepcija prostornog razvoja. Izrada Prednacrt, Nacrta i Prijedloga Plana podrazumijeva usvajanje osnovne koncepcije razvoja kroz uključivanje korisnika prosora, interesnih strana i javnosti. Prikupljeni prijedlozi i sugestije su korišteni za izradu urbanističke postavke kojom su definisani uslovi korištenja prostora u narednom periodu.

Faze izrade su integrisane u jedinstven dokument, koji čine:

1. Tekstualni dio
2. Grafički dio
3. Prilozi
4. Odluka o provođenju plana



Dokumentacija korištena za formiranje informaciono-dokumentacione osnove

Zakoni, uredbe i odluke:

- *Zakon o prostornom planiranju i uređenju zemljišta na nivou Federacije BiH* (Službene novine FBiH, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10)
- *Zakon o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona* („Službene novine SBK/KSB“, br. 11/14)
- *Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja* (Službene novine FbiH, broj: 63/04, 50/07, 84/10)
- *Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“* (Službene novine općine Travnik 10/24 i 11/24).
- Smjernice za izradu Regulacionog plana „Aleja - Fakultet“ i izmjenu dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet Luke-Pirota
- *Obrazloženje uz prijedlog Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Aleja-Fakultet“ i izmjeni dijela Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“*

B. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

I PROSTORNA CJELINA

Prostor koji je obuhvaćen Regualcionim planom nalazi se u urbanom području Travnika. Ukupna površina obuhvata plana je oko 8.37 ha, a obuhvata prostor između ulica Aleja konzula, Meljanac i Luke. Predmetni obuhvat okružuju objekti različitih funkcija, djelatnosti i sadržaja, kao što su individualni i višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, tržni centar, sportsko-rekreativni objekti i slično.



Prilog br. 1 – prostorna cjelina (izvor: Google Earth)

Posmatrani lokalitet je izrazito heterogen prostor u kome se prepliće niz različitih urbanih funkcija karakterističnih za gradsko središte.

Prostor je u postojećem stanju izgrađen stambenim i stambeno-poslovnim objektima višeporodičnog i individualnog stanovanja, poslovnim objektima, objektima administracije, obrazovanja i zdravstva.

Unutar predmetnog objekta nalaze se i devastirani objekti koji predstavljaju značajan resurs za novu plansku izgradnju, smješteni na tri lokacije. Prva lokacija predstavlja prostor između ulice Aleja konzula i Meljanac, u neposrednoj blizini objekta Kantonalnog tužilaštva SBK i objekata u funkciji obrazovanja (Fakultet za tehničke studije Univerziteta u Travniku). Riječ je o dva objekta spratnosti VP+3 i suterenskom dijelu objekta.

U južnom dijelu predmetnog obuhvata, u neposrednoj blizini objekata JP "ELEKTROPRIVREDA BIH" d.d. Sarajevo PJ Travnik, nalaze se dva devastirana objekta.

Treća lokacija nalazi se u središtu obuhvata, uz postojeću benzinsku pumpu i tržni centar „BINGO“. Značajan potencijal ovog prostora ogleda se u blizini rijeke Lašve. U neposrednoj blizini su izgrađeni višeporodični stambeni i stambeno – poslovni objekti sa pomoćnim objektima namjenjenim za garažiranje.



Predmetni prostor je pokriven Prostornim planom općine Travnik za period 2003-2025. godine (Odluka o produženju važenja Prostornog plana općine Travnik 2003-2030 i Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune Prostornog plana općine Travnik 2003 - 2025. godine, „Službene novine općine Travnik“ br. 9/21) i Regulacionog plana „HPBŠ“, lokalitet „Luke-Pirota“ Travnik.

Prostorni plan općine Travnik za period 2003-2025. godine („Službene novine općine Travnik“ br. 9/21) je predmetnu lokaciju tretirao kao građevinsko zemljište „Travnik“ unutar II i III građevinske zone.

Regulacioni plan „HPBŠ“, lokalitet Luke-Pirota je na dijelu predmetne lokacije predvidio izgradnju individualnih stambenih, višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata i objekata poslovanja, različite spratnosti i na pripadajućim građevinskim parcelama. U središtu izmjene Plana, važećim Planom su predviđena tri višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti P+3 na pripadajućim građevinskim parcelama koji nisu realizovani. Istočno od planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata je predviđeno zadržavanje postojeće benzinske stanice sa pratećim objektima spratnosti P i P+2. Takođe, planirano je zadržavanje postojećeg individualnog stambenog objekta koji je trenutno u jako lošem stanju i van funkcije.

Južno od planiranih objekata, predviđeno je proširenje poslovnih sadržaja koji su trenutno u vlasništvu JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, PJ Travnik, koji do dana današnjeg nisu izgrađeni.

Mali stepen realizacije važećeg Plana u južnom dijelu obuhvata, koji definiše prostor aleje, rijeke Lašve i južne obale rijeke, uslovilo je izmjenu ovog dijela, a sve u cilju aktiviranja i uvažavanja potencijala prostora.

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

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

Organizaciju sadržaja na prostoru obuhvaćenom Planom, prvenstveno treba sagledavati u smislu daljeg razvoja postojeće funkcionalne organizacije uz uvažavanje karaktera okolnog prostora.

II PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Geografski položaj, reljef, hidrografija

Obuhvat plana se nalazi u zapadnom dijelu urbanog područja Travnik. Riječ je o kontaktu doline rijeke Lašve u njenom gornjem toku i južnih obronaka planinskog masiva Vlašić (Kukrika - 920 m), te doline Lašve i sjevernih padina planinskog masiva Vilenica (V. Ravan - 1024 m).

Ovaj prostor čini ravničarski dio uz rijeku Lašvu i padinski dio koji se pruža prema sjevernoj i južnoj granici obuhvata. Sam reljef je fluvijalnog tipa. Nadmorska visina je u rasponu 514 - 545 m. Nagib prirodnog terena je ravan uz rijeku Lašvu, umjereno strm na sjevernoj padini, te strm na južnoj padini.

Geološki sastav i građa terena

Riječni nanos – aluvijum izgrađuje površinski dio terena u ravničarskom dijelu obuhvata. To su pretežno zaglinjeni šljunak i pijesak. Neposredni površinski dio čine povodanjske glinovito - pjeskovite naslage. Šljunak je različitog petrografskog sastava.



Površinski dio terena u padinskom dielu obuhvata izgrađuju kvartarne deluvijalne naslage ilovačastog sastava, sa stijenskom drobinom pretežno škriljevitog i krečnjačkog sastava. Debljina ovih naslaga je pretežno veća od 5 m. Leže preko paleozojskih škriljaca i dolomitičnih krečnjaka.

Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

Kompleksi naslaga glina, pijeska i šljunka učestvuju u građi aluvijalnih terasnih ravni, posebno u površinskim (gornjim) dijelovima terasnih naslaga, a karakteristiše ih znatno kolebanje sastava i kvaliteta u pojedinim dijelovima terena. Riječ je generalno o sipkim materijalima, srednje do dobro konsolidovanim. Ovaj teren pripada kategoriji terena stabilnih u prirodnim uslovima.

Kvartarne naslage šljunka i pijeska predstavljaju stijenske mase integranularne poroznosti. Stijenske mase šljunka i pijeska koje su znatno zaglinjene imaju znatno smanjenu vodopropusnost. Ovaj kompleks naslaga ima hidrogeološku funkciju kolektora. Osnovni tip plitkog akvifera u ovom prostoru je u naslagama šljunka i pijeska. Kako su naslage šljunka i pijeska u direktnoj vezi sa vodom u koritu rijeke Lašve, nivo podzemne vode je u hidrauličkoj vezi, te oscilira u zavisnosti od nivoa vode u koritu vodotoka, kao i od infiltracije.

Ilovačasto deluvijalno tlo u površinskom dijelu terena je slabije konsolidovano, slabovodopropusno do različito vodopropusno. Debljina ovih naslaga je pretežno veća od 5 m, često dostiže i 20 m, a samo mjestimično manje od 5 m, tako da se fundiranje objekata pretežno vrši u području ilovačastog tla sa stijenskom drobinom.

Prema raspoloživim podacima teren koji izgrađuju pretežno glinovitija tla veće debljine, a koji je nagiba iznad 10° u prirodnim uslovima je najčešće stabilan, ali može postati nestabilan većom vlažnošću, zasjecanjem, povećanjem opterećenja i sl. (labilan), te je uslovno pogodan kao građevinsko zemljište.

Dio terena, koji u površinskom dijelu izgrađuju tla sa više stijenske drobine, a manjeg je nagiba od 10°, u prirodnim uslovima je stabilan, kao i u uslovima veće vlažnosti i opterećenja, te je kao građevinsko zemljište pogodan.

Seizmičke karakteristike

Prema podacima Seizmoloških karata iz Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područja, predmetni prostor se nalazi u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa I=8° MSK za povratni period od 500 godina.

III TIPOLOGIJA IZGRADNJE

S obzirom da je riječ o centralnom urbanom području, namjena objekata je vrlo heterogena.

U sjevernoj polovini obuhvata skoncentrisan je niz centralnih gradskih funkcija i to: objekti visokoškolskog obrazovanja sa pratećim sadržajima (Internacionalni univerzitet Travnik i Fakultet za tehničke studije Univerziteta u Travniku), hotel, Kantonalno tužilaštvo SBK Travnik i poslovni objekti različitih djelatnosti i uređena parkovska površina uz ulicu Aleja konzula. U ovom dijelu obuhvata nalazi se zona Spomen kostrunice koja je neuređena i zapuštena. Pješачki pristup je omogućen iz sporedne ulice Meljanac, međutim ne postoji turistička signalizacija koja upućuje na ovu lokaciju.

Stambena funkcija je takođe zastupljena u vidu dva višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti spratnosti Po+P+6 i Po+P+7, pozicioniranih uz ulicu Aleja konzula. Objekti su smješteni na pripadajućim parcelama, sa obezbijeđenim parkiranjem u podrumskim etažama i djelimično na površinskim parkinzima u sklopu parcela i pomoćnim objektima (garažama).



Unutar ovog dijela obuhvata postoje devastirani objekti, čija izgradnja nikad nije dovršena i s te strane predstavljaju značajan potencijal za rekonstrukciju i prenamjenu, uz primjenu važećih propisa i standarda iz oblasti statičke i seizmičke stabilnosti objekata.

U središnjem dijelu obuhvata nalaze se objekti poslovanja, i to u funkciji postojeće benzinske pumpe, jedan devastiran objekat i individualni stambeno-poslovni objekat jako lošeg bonitetnog stanja i nije u funkciji.

Južni dio obuhvata, u zoni između rijeke Lašve i neizgrađenog zemljišta na samom rubu obuhvata, je u većoj mjeri izgrađen višeporodičnim stambenim i stambeno poslovnim objektima spratnosti Su+P+7 sa pomoćnim objektima (garažama), objektom u izgradnji, individualnim stambenim objektom spratnosti P+1, objektom zdravstva spratnosti P+1+Pk i privrednim kompleksom JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, PJ Travnik. U zoni između poslovnog kompleksa i individualnog stambenog objekta postoji prostor koji se trenutno ne koristi i na kojem se nalaze devastirani objekti.

Predmetno područje je infrastrukturo relativno dobro pokriveno.

Zastupljene su sljedeće funkcije:

1. Stanovanje

U rubnom sjevernom i južnom dijelu obuhvata nalaze se po jedan individualni stambeni objekat (porodične kuće) spratnosti Su+P, odnosno P+1, srednjeg bonitetnog stanja, na pripadajućoj parceli sa pomoćnim objektima.

Višeporodično stanovanje je zastupljeno u stambenim zgrada spratnosti Po+P+6, Po+P+7 i Su+P+7. Riječ je o višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima gdje su u prizemlju smješteni poslovni prostori, sa sadržajima koji upotpunjuju stambenu funkciju. Izuzetak je višeporodični stambeni objekat u rubnom jugoistočnom dijelu Plana. Parkiranje je obezbijeđeno u podrumskim i suterenskim etažama objekata i na površinskim parkinzima i pomoćnim objektima (garažama) u sklopu pripadajućih građevinskih parcela.

Može se konstatovati da su u obuhvatu zastupljena 2 tipa stambene izgradnje: porodično stanovanje u individualnim objektima i višeporodično stanovanje u kolektivnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima. Prema ovim karakteristikama je usvojena tipologija stambenog prostora koja će se koristiti u izradi plana: individualno stanovanje i višeporodično stanovanje.

Individualno stanovanje su slobodnostojeći objekti na parcelama u privatnom vlasništvu. Spratnost objekata se kreće od Su+P do P+1. Izuzetak je individualni objekat spratnosti P+1, u središnjem dijelu obuhvata, sa poslovnim prostorima u prizemnoj etaži. Na objektima dominira forma kosog krova.

Višeporodično stanovanje u najvećoj mjeri zauzima južni dio obuhvata paralelno sa rijekom Lašva, dok je manji dio realizovan uz ulicu Aleja konzula rubom sjevernog dijela obuhvata. Objekti su realizovani kao slobodnostojeći, spratnosti Po+P+6, Po+P+7 i Su+P+7. Krovovi su izvedeni u formi kosog krova. U okviru objekata višeporodičnog stanovanja prizemlja su iskorištena za organizovanje poslovnih sadržaja. Izuzetak je višeporodični stambeni objekat u jugoistočnom dijelu obuhvata.

Bonitet izgrađenih objekata je različit i varira od dobrih do srednjih. Većina objekata se nalazi u dobrom stanju.

Ukupna brutograđevinska površina objekata namjenjenih stanovanju je cca 44 823 m².

2. Poslovanje

Na prostoru obuhvata Plana postoji 5 poslovnih objekata u kojima se obavljaju poslovne djelatnosti. Najvećim dijelom su zastupljene uslužne djelatnosti, trgovina i ugostiteljstvo.



Od značajnijih objekata u funkciji poslovanja izdvaja se hotel u sklopu objekta Internacionalnog Univerziteta u Travniku, spratnosti Po+P+4, dobrog bonitetnog stanja. U suterenskom dijelu objekta IUT smješteni su poslovni prostori uslužnih djelatnosti i ugostiteljstva. U neposrednoj blizini nalazi se slobodnostojeći poslovni objekat spratnosti P+1, trgovinske djelatnosti.

U gornjem sjevernom dijelu obuhvata nalazi se poslovni objekat spratnosti Su+P+1.

U središnjem dijelu obuhvata nalazi se benzinska pumpa spratnosti P+1 sa postojećim poslovnim objektom spratnosti P+1.

Funkcije poslovanja i stanovanja se prepliću na posmatranom lokalitetu, što je i očekivano s obzirom da je riječ o urbanom području.

Ukupna brutograđevinska površina prostora i objekata poslovanja je cca 24 393 m².

3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U prostoru obuhvata Plana nalazi se nekoliko objekata javnih službi i društvenih djelatnosti. Svojom površinom i izgradnjom, izdvajaju se objekti obrazovanja, administrativni objekat u kojem je smještena kantonalna institucija i objekat zdravstva.

Objekti obrazovanja

U obuhvatu plana nalaze se tri objekta visokoškolskog obrazovanja.

Internacionalni Univerzitet Travnik je osnovan 2006. godine. Sastoji se od 7 fakulteta sa studijskim programima, 2 Instituta, Centra za razvoj karijere i Centra za cjeloživotno učenje. Ukupna brutograđevinska površina objekta je cca 4724 m².

Fakultet za tehničke studije Univerziteta u Travniku je osnovan 2006. godine. Ustanova je smještena u dva objekta koji su međusobno povezani pasarelom na prvoj etaži. Objekti su spratnosti od Su+P do Su+P+2, različitog bonitetnog stanja. Ukupna površina objekata iznosi oko cca 11 412 m².

Objekat zdravstva

U obuhvatu Plana se nalazi objekat zdravstva i to veterinarska stanica „dr. Salkić“ d.o.o. Travnik. Objekat omogućava pružanje širokog spektra veterinarskih usluga. Ukupna brutograđevinska površina iznosi oko cca 810 m².

Administrativni objekat

U zoni izrade Plana nalazi se Kantonalno tužilaštvo SBK. Objekat je spratnosti P+1 i ukupne brutograđevinske površine oko 4178 m².

4. Privredne djelatnosti

Od privrednih djelatnosti, u rubnom južnom dijelu obuhvata nalazi se kompleks JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo PJ Travnik. Objekti su srednjeg bonitetnog stanja, spratnosti P+1 i P.

Ukupna brutograđevinska površina objekata je 1244 m².

IV SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Ekološki uslovi

Prema ekološko - vegetacijskoj rejonizaciji B i H (Stefanović et al) područje obuhvata RP, nalazi se u okviru oblasti unutrašnjih Dinarida, srednjobosanskom području, odnosno Sarajevsko-zeničkom rejonu.



Sa pedološkog aspekta, predmetni prostor karakterišu zemljini kompleksi kalkokambisol i mozaik kalkomelanosol na krečnjačkoj podlozi. Uz riječne tokove zastupljena su zemljišta tipa luvisola. Navedena pedološka struktura predstavlja odličnu osnovu za uzgoj velikog broja vrsta dendrofonda. Predmetno područje je pod dominantnim uticajem planinske sa povremenim dejstvom kontinentalne klime.

U vegetacionom periodu padne oko 48% godišnjih padavina, ali odnos padavina prema potencijalnoj evapotranspiraciji je ipak nepovoljan i iznosi oko 0,92.

Sistem zelenih površina

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu. Elementi koji obrazuju sistem, različiti su po svojoj namjeni, po ciljevima koji se sa njima žele postići, a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova i ambijentalno djelovanje estetsko-dekorativnim izgledom.

Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova i ambijentalno osmišljavanje korišćenjem estetsko-dekorativnog izgleda zelenila. Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente.

Trenutno stanje uređenog zelenila i stepen njegove uređenosti u obuhvatu Plana nije zadovoljavajuće, i uglavnom se veže za pojedinačne objekte, najčešće zelenilo privatnih parcela i dijelom neuređene i zapuštene zelene površine. Unutar Plana se nalazi i manja uređena parkovska površina.

Javne ozelenjene površine

Neprocjenjivu ambijentalnu vrijednost ima blizina rijeke Lašva. Međutim, u postojećem stanju, nije dovoljno prepoznata samim tim što ne postoji uređena pješačka zona uz rijeku.

Drvodred kroz glavnu gradsku ulicu Aleja konzula je veoma dragocjen, jer pored ekoloških i sanitarnih funkcija ima i ambijentalnu, te cjelokupnom prostoru daje veći nivo urbaniteta. Manja uređena parkovska površina je formirana na uglu ulica Aleja konzula, Pirota i Kacijan.

Ozelenjene površine ograničenog korišćenja

U ovu grupu uređenih prostora u obuhvatu spadaju površine u sklopu objekta Internacionalnog Univerziteta Travnik i hotela, koje su hortikulturno tretirane, ali u nedovoljnom obimu.

Unutar kompleksa Univerziteta u Travniku (Fakultet tehničkih studija) i objekta Kantonalnog tužilaštva SBK postoje tretirane zelene površine sa drvodredima.

Zelenilo privatnih parcela

Privatne parcele, na kojima je zastupljeno individualno stanovanje, su tretirane kao bašte i vrtovi sa travnatom podlogom.

Privatne parcele, na kojima je zastupljeno višeporodično stanovanje su djelimično hortikulturno uređene.

U rubnom južnom dijelu obuhvata izdvaja se veća površina neuređenog zelenila.

V ZONIRANJE TERITORIJE

Kao kriterijumi za zoniranje su korišćeni: namjena prostora, funkcionalna dispozicija objekata, struktura parcelacije, stepen regulacije objekata, bonitet građevinskog fonda, stepen izgrađenosti prostora, ambijentalne karakteristike prostora, struktura vlasništva nad zemljištem, saobraćajna matrica, te karakteristični urbanistički parametri - koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti predmetnih zona i pojedinačnih građevinskih parcela u okviru zona.

U prostornom obuhvatu definisane su zone u skladu sa lokacijom na kojoj se nalaze. To su: zona individualnog stanovanja, zona višeporodičnog stanovanja, zona poslovnih objekata, zona objekata u



funkciji obrazovanja, zona administrativnih objekata, zona objekata u izgradnji, zona devastiranih objekata, zona parkovskog zelenila, zona neuređenog zelenila, zona saobraćajnih površina (saobraćajnice, trotoari, parkinzi) i zona vodenih površina (rijeka Lašva).

VI VALORIZACIJA NASLIJEĐENIH FONDOVA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE

U sklopu analize postojećeg stanja data je detaljna valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje koja je prezentovana na grafičkom prilogu i u sklopu valorizacionih tabela datih na kraju tekstualnog dijela plana. Valorizacija objekata niskogradnje je data u sklopu oblasti infrastrukture.

VII VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela predmetnog regulacionog plana, prema kojoj se može konstatovati da je većinski dio zemljišta privatno vlasništvo.

VIII ZAŠTITA OBJEKATA KULTURNO-HISTORIJSKOJ I PRIRODNOG NASLJEĐA

U predmetnom obuhvatu ne postoji kulturno – istorijsko i prirodno nasljeđe zaštićeno od strane države.

IX MOGUĆNOST KRETANJA LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Analizirajući cjelokupan prostor može se konstatovati da je kretanje u potpunom obuhvatu djelimično omogućeno, jer duž ulice Aleja konzula postoji izgrađena izdvojena površina za pješake. Postoji nekoliko problematičnih „tačkaka“ na mjestima gdje su objekti ukopani u teren, te im se pristupa preko stepeništa ili saobraćajnim površinama koje su u nagibu.

X INFRASTRUKTURA

S a o b r a ć a j

Predmetna lokacija se nalazi u urbanom području grada Travnika. Obuhvat plana je nepravilnog oblika i obuhvata površine na kojima se nalaze stambeni objekti, poslovni objekti i objekti namjenjeni obrazovanju.

Najznačajnija saobraćajnica u ovom dijelu grada je Aleja konzula, koja manjim dijelom prolazi kroz obuhvat ovog plana, a u većoj dužini ga tangira. Aleja konzula je primarna gradska saobraćajnica i ujedno najznačajnija gradska saobraćajnica, koja se pruža kroz centralni dio Travnika. Sve ostale ulice koje se nalaze unutar obuhvata ovog plana su ulice koje su od manjeg značaja za gradsku uličnu mrežu, a riječ je o sabirnim i pristunim ulicama, kao i većem broju parkinga.

U Aleji konzula postoje izgrađeni trotoari, što nije slučaj sa svim ulicama nižeg ranga koje se nalaze u obuhvatu plana, što otežava kretanje pješaka kroz ovaj dio grada.

Unutar obuhvata plana ne postoje izgrađene biciklističke staze.

Unutar obuhvata plana postoji izgrađena benzinska stanica.

Sem jednog dijela javnih parkinga, koji se nalaze u Aleji konzula, u blizini poslovnih objekata, parkiranje se zadovoljava na privatnim parkinzima i privatnim garažama. Evidentan je deficit parking mjesta u posmatranoj zoni, a dodatno ga usložnjava karakter i način korišćenja postojećih parkinga.



Hidrotehnička infrastruktura

Hidrotehničku infrastrukturu u okviru obuhvata ovog plana sačinjavaju:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne, protivpožarne i ostale potrebe;
- Odvođenje i dispozicija fekalnih otpadnih voda;
- Odvođenje površinskih voda od padavina (kišna kanalizacija);
- Vodotoci u naselju.

Vodovod

Osnovno izvorište za snabdijevanje vodom urbanog dijela Travnika je Bašbunar (izdašnost min. dn. $Q_5=60$ l/sek), Plava voda (izdašnost min. dn. $Q_5 = 700$ l/sek).

Vodovodna mreža u obuhvatu plana je profila $\varnothing 150$, 125, 100 i 80 mm Zastupljene su različite vrste materijala u vodovodnoj mreži: liveno željezo (LŽC), tvrdi polietilen (PHD) i azbestno-cementne cijevi (ACC).

Položaji izvedene vodovodne mreže su ucrtani na grafičkom prilogu.

Kanalizacija

Postojeći sistem kanalizacije gradskog urbanog područja Travnika je mješoviti (istim kanalima se sakupljaju i odvođe površinske vode od padavina i fekalne otpadne vode). Kanalizacije se upušta (uliva) u rijeku Lašvu bez prethodnog prečišćavanja (postoji oko 50 izliva kanalizacije u rijeku Lašvu u obuhvatu gradskog područja).

Položaj izvedene kanalizacione mreže su ucrtani na grafičkom prilogu.

Površinski tokovi

Obuhvat plana jednim dijelom tangira korito rijeke Lašve. Obale korita Lašve su stabilne, djelimično regulisane (osigurane betonskim i kamenim zidovima). Karakteristično za regulisani dio korita je njegovo neadekvatno održavanje sa većim količinama istaloženog nanosa u gradskom području. Na pojedinim dijelovima obale korita vodotoka su nedostupne zbog izgrađenih objekata i ograda, kao i privatnih parcela. U korito vodotoka se na više mjesta upuštaju kanalizacioni izljevi kišnih i otpadnih voda.

Osnovne hidrološke karakteristike vodotoka Lašve (za vodomjernu stanicu Travnik) su: površina sliva $F= 160$ km², srednji višegodišnji godišnji proticaj $Q_{sr}= 2,80$ m³/sek, srednje višegodišnje specifično oticanje $q_{sp sr} = 7,50$ l/sek/km²; minimalni višegodišnji proticaji $Q_{min}= 0,49$ m³/sek, minimalno višegodišnje specifično oticanje $q_{sp min} = 3,04$ l/sek/km².

Elektroenergetika

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana " ALEJA - FAKULTET " I IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "HPBŠ" LOKALITET „LUKE-PIROTA“ nalazi se već izgrađena elektroenergetska infrastruktura, koju treba uzeti u obzir prilikom izgradnje objekata predviđenih predmetnim dokumentom.

Na ovom području se nalazi tri distributivne trafo stanice (TS "TRZ" 2x630 kVA, TS "IUT" 1000 kVA I TS "Luka" 16 kVA), a u neposrednoj blizini u tržnom centru "BINGO" je TS "Enterijeri" 2x630 kVA sa srednjenaponskim vodovima, sve u vlasništvu JP EP BiH.

Srednjenaponski kablovi 20(10)kV (3x150 mm² i 1x150 mm²) su položeni podzemnim putem (kablovski), uglavnom, uz putne saobraćajnice.

Trase kablova su date u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ovog planskog dokumenta.



Prenos električne energije, od trafostanica do potrošača, je realizovan kombinovano nadzemnim NN vodovima izvedenim golim vodičima, kao i podzemnim NN kablovima, odgovarajućeg presjeka. Javna rasvjeta, na predmetnom obuhvatu, izvedena je na metalnim stubovima, a na elektroenergetsku mrežu je priključena podzemnim niskonaponskim kablovima.

Telekomunikacije

Postojeća telekomunikaciona infrastruktura je, unutar oba predmetna obuhvata, izvedena, pretežno, podzemno - kablovski.

Postojeća telekomunikaciona infrastruktura je, unutar oba predmetna obuhvata, izvedena, pretežno, podzemno-kablovski.

Detaljne trase su date u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ove planske dokumentacije.

Postojeća mreža ima određene rezerve koje treba iskoristiti za nove objekte.

Automatska telefonska centrala (ATC) se nalazi u čvrstom zidanom objektu koji je u centralnom dijelu grada na koju je svedena gradska telekomunikaciona mreža oblika TT kanalizacije i primarne TT kablovske mreže u organizaciji i vlasništvu BH Telekoma.

Centrala je tipa čvorne centrale na koju su priključene krajnje ATC iz opštinskih naselja i ima dovoljan kapacitet da zadovolji sadašnje potrebe stanovništva za uslugama TT prometa.

Razvijenost telekomunikacione mreže se ogleda u instalisanim TT kapacitetima koji omogućavaju telefonski priključak pretplatnika .

Predmetno područje je dosta dobro pokriveno signalom mobilne telefonije sa bazne stanice na ovom području i u okruženju.

TV – signal je, takođe, zadovoljavajućeg nivoa.

Toplifikacija

Na prostoru, obuhvaćenom ovim planom, postoje izgrađene instalacije sistema daljinskog grijanja, tako da se većina postojećih objekata na ovom području toplotnom energijom snabdijeva iz sistema daljinskog grijanja.

Sistem daljinskog grijanja Travnika nije bio u funkciji duži niz godina, ali je novi vlasnik Toplane "BNT", UNIS-ENERGETIKA d.o.o. Sarajevo, sanirao i revitalizovao sistema daljinskog grijanja, čime je obuhvaćeno:

- postrojenja za proizvodnju toplotne energije,
- distributivna mreža i,
- toplotno-izmjenjivačke stanice.

Sistem daljinskog grijanja je ponovo počeo sa radom grejne sezone 2011./2012. godine.

XI ŽIVOTNA SREDINA

Proces izgradnje i urbanizacije prostora neminovno dovodi do narušavanja kvaliteta prirodnih uslova življenja. Intenzivnija izgradnja je rezultirala intenzivnijom degradacijom prostora koja za rezultat ima negativne posledice po kvalitet životne sredine kao i ukupni kvalitet ljudskog življenja.

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



Sam proces degradacije životne sredine se ogleda u sledećem:

1. Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
2. Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
3. Zagađivanje atmosfere;
4. Pojava buke i dr.

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

Prostor koji obuhvata Regulatorni plan nalazi se u urbanoj zoni Travnika i pretežno je izgrađen. Izgrađeni objekti su najvećim dijelom u funkciji višeporodičnog stanovanja i obrazovanja, zatim poslovanja, javnih službi, privrede (JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo PJ Travnik) i individualnog stanovanja.

U okviru predmetnog obuhvata kanalizacioni sistem je djelimično izgrađen, mješovitog tipa, te se odvodnja oborinskih i fekalnih voda vrši direktno u rijeku Laštvu, bez prethodnog prečišćavanja.

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

Različiti izvori negativnog uticaja na stanje životne sredine se u najširem smislu mogu podijeliti na:

1. Linijski izvori zagađenja
2. Tačkasti izvori zagađenja
3. Ostali izvori zagađenja

Pored navedene problematike, uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine, i uopšte za održavanje javne higijene.

Iako je buka jedan od pratećih uticaja u djelovima urbanih prostora, za ovaj predmetni obuhvat nema podataka niti kvantitativnih analiza mjerodavnih nivoa buke i akustičnog opterećenja, te s toga detaljniju analizu stanja ovog aspekta nije moguće analizirati.

XII BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja u prostoru obuhvata Plana ustanovljeni su slijedeći urbaneistički parametri.

- Površina obuhvata8,37 ha
- Bruto građevinska površina stambenog prostora 44 823 m²
- Bruto građevinska površina poslovnih prostora 25 637 m²
- Bruto građevinska površina prostora školstva 16 136 m²
- Bruto građevinska površina prostora zdravstva..... 810 m²
- Bruto građevinska površina administrativnih prostora 4 178 m²
- Bruto građevinska površina pomoćnih prostora 2 036.50 m²



- Ukupna bruto građevinska površina svih objekata 61 910.5 m²
- Ukupna površina pod objektima19 916 m²
- Koeficijent izgrađenosti0.74
- Koeficijent zauzetosti0.24

XIII OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Tokom svog širenja naselja se suočavaju sa ograničenjima usljed prirodnih karakteristika, (nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost i tektonske osobine) i stvorenih uslova (postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost).

Analizom postojećeg stanja tj. prirodnih i stvorenih uslova prikupljaju se i analiziraju informacije o fizičkim aspektima planiranja, i tako dobijaju različite kategorije povoljnosti.

Ta ograničenja se mogu prevazići uvođenjem dodatnih "investicionih troškova". Troškovi razvoja, a koje zemljište dobrih inženjerskogeoloških, hidrogeoloških, seizmičkih, morfoloških i hidrografskih karakteristika, opremljeno mrežom komunalne infrastrukture i ima direktan pristup postojećem sistemu puteva su "normalni" troškovi. Ako uslovi odstupaju od «normalnih» to označava dodatno povećanje koštanja izgradnje, uređenja i opremanja zemljišta.

Povoljne površine podrazumijevaju one površine koje ne zahtijevaju značajne tehničke mjere i nema negativnih posljedica na prostor i životnu sredinu.

Nepovoljne površine su one koje podrazumijevaju velika ograničenja pa samim tim i velike troškove u svrhu poboljšanja uslova ugradnje i privođenja i takvih dijelova prostora određenoj namjeni. Uslovno povoljne površine obuhvataju one dijelove analiziranog područja koji zahtijevaju izvjesne manje dodatne troškove i tehničke mjere u svrhu poboljšanja uslova izgradnje i korišćenja.

Predmetni prostor je, s aspekta prirodnih i stvorenih uslova, okarakterisan kao uslovno povoljan imajući u vidu da je riječ o skoro u potpunosti izgrađenom prostoru, blizini postojeće infrastrukturne mreže te činjenici da je za planiranu izgradnju potrebno uraditi rekonstrukciju i pripremu terena, kao i arheološka ispitivanja, odnosno izmještanje i zaštitu arheološkog materijala koji se eventualno može pronaći unutar predmetnog obuhvata.

XIV OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Obuhvat Plana predstavlja prostor koji se nalazi u urbanoj zoni Travnika, te se kao takav u kontekstu širenja centralnog gradskog tkiva mora shvatiti i tretirati kao uži centar grada. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja.

Postojeća matrica izgrađenih objekata, odnosno da je riječ o uglavnom izgrađenom prostoru sa nekoliko devastiranih objekata, daje dobru osnovu za dalje uređenje prostora izgradnjom novoplaniranih fizičkih struktura, sa detaljnim uređenjem svih vidova funkcionisanja javnih i zajedničkih prostora, popločanih površina i pješačkih staza, dendromaterijala i urbanog materijala te rješavanjem problema stacionarnog saobraćaja.



XV POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI OGRANIZACIJE I KORIŠĆENJA PROSTORA

Cilj i konceptualna polazišta

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu Plana i podataka o planiranju može se konstatovati da su iskazane potrebe, od strane podnosioca inicijative za izradu Plana, da se ovaj prostor planskom izgradnjom dovede u stanje primjereno lokalitetu i postojećoj namjeni u okruženju.

Osnovni cilj ovog planskog akta je definisanje fizičkih struktura koje će se prilagoditi novim okolnostima i potrebama kako stanovništva koje živi u obuhvatu, tako i vlasnicima zemljišta. Potrebno je da se definiše koncept plana u skladu sa već formiranim urbanim identiteom ovog dijela grada.

Ovim planom je neophodno razraditi uslove i predložiti rješenja za provodljivija planska rješenja u smislu planirana fizičke strukture i formiranja građevinskih parcela uz maksimalno poštovanje vlasničke strukture i činjenicu da je predmetni obuhvat skoro u potpunosti zemljište u privatnom vlasništvu. Postupkom remodelacije potrebno je planirati intervencije koje trebaju ići u pravcu konačnog formiranja urbane matrice na nivou započetog formiranja planskih rješenja saobraćajne mreže, te jasno definisati primarnu gradsku mrežu i dati adekvatna saobraćajna rješenja za saobraćaj unutar stambenih blokova u skladu sa odgovarajućim standardima i utvrđenim kapacitetima.

Kroz plansko rješenje potrebno je voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja te sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih potreba lokalne zajednice uz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati u sljedećem:

- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema i saobraćajne infrastrukture;
- definisati razvijenost infrastrukturne mreže;
- utvrditi kroz koncepciju odnos obuhvaćenog prostora po sadržaju i funkciji prema ostalim kontaktnim zonama, stav prema ranijim planskim dokumentima;
- odrediti poteze intervencije u smislu gradnje novih objekata;
- opredjeliti se u intervenciji prema urbanističko-arhitektonskom tretmanu za područje blok, ulični potez i pojedinačni objekat;
- planskim opredjeljenjem formirati prostor zadovoljavajućeg urbanog standarda;
- zasnivati rješenja na ekonomskoj racionalnosti;
- formirati građevinske linije na način da se formiraju kvalitetniji urbani ulični frontovi.

Infrastruktura

S a o b r a ć a j

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

- Izgradnja novih elemenata putne mreže unutar obuhvata, sa jasnom hijerarhijskom klasifikacijom,
- Rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže u skladu sa potrebama proisteklim iz planiranih sadržaja,
- Rješavanje potreba parkiranja, u skladu sa zahtjevima proisteklim iz namjene, postojećih i planiranih sadržaja, kao i
- Definisane površine za bezbjedne i efikasne pješačke tokove.



Hidrotehnička infrastruktura

U okviru obuhvata regulacionog plana razmatrani su sledeći osnovni aspekti hidrotehničke infrastrukture:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne i potrebe zaštite od požara,
- Odvođenje i dispozicija sanitarnih otpadnih voda,
- Odvođenje površinskih voda,
- Regulacija vodotoka.

Postojeća hidrotehnička infrastrukturna mreža je ocenjena kao uslovno povoljna, da zadovolji potrebe planiranih namjena ovog prostora. U skladu s tim potrebno je za planirane sadržaje, razviti kako primarnu, tako i sekundarnu mrežu kako za snabdijevanje sanitarnom vodom tako i za kanalisanje otpadnih voda i odvođenje površinskih voda od padavina.

Vodovodna mreža u obuhvatu plana je profila Ø150, 80 mm i manjih. Sa stanovišta kvalitetnog snabdijevanja vodom, postojeća vodovodna mreža po kapacitetima je uslovno povoljna: profilima postojećih cjevovoda uglavnom može zadovoljiti potrebe postojećih korisnika, dok se za planirane sadržaje na pojedinim dionicama trebaju raditi cjevovodi većih profila (min. Ø100 mm).

Pojedine dionice je potrebno rekonstruisati sa cjevovodima većeg profila (pogotovo sa stanovišta zaštite od požara, gdje se radi o profilima manjim od 100 mm). Činjenica je također da cjevovodi na pojedinim dijelovima nisu postavljeni u javnim površinama, već idu privatnim parcelama, što predstavlja dodatne probleme kod održavanja cjevovoda. Zastupljene su različite vrste materijala u distribucionoj vodovodnoj mreži: azbestno-cementne cijevi (ACC), liveno-željezne cijevi (LŽC), pocinčane cijevi (PC), cijevi od tvrdog polietilena (PHD). Također su pojedini cjevovodi davno ugrađeni (pogoovo LŽC i ACC), što se odražava na povećane gubitke u mreži.

Za kvalitetno odvođenje sanitarnih otpadnih voda i površinskih voda od padavina, sa prostora u obuhvatu plana, potrebno je prioritarno prići realizaciji razdjelnog (separatnog) sistema kanalizacije, kojom će se posebnim kanalima odvoditi sanitarne otpadne vode naselja a posebnim kanalima površinske vode od padavina. Također je potrebno pristupiti izgradnji glavnih sabirnih kanalizacionih kolektora (pored obala rijeke Lašve) kojim bi prespojili sadašnji izlivi kanalizacije otpadnih voda u rijeku Lašvu i odveli ih na lokaciju postrojenja za prečišćavanje gradskih sanitarnih otpadnih voda. Nakon detaljnih hidrauličkih analiza donijeti konačnu odluku koji postojeći kanalizacioni kolektori će ostati u funkciji odvođenja sanitarnih otpadnih voda a kojima će se odvoditi površinske vode od padavina.

Sa stanovišta uređenja vodotoka, nameće se potreba čišćenja i održavanja korita rijeke Lašve u gradskom području (čišćenje od nanosa, smeća, biljne vegetacije i sl).

Sve predviđene mjere i objekte potrebno je uklopiti u jedinstven i cjelovit sistem koji treba da obezbijedi punu funkciju ovog područja o omogućiti dalji razvoja urbanog dijela grada.

Elektroenergetika

U okviru predmetnog obuhvata je predviđena izradnja stambeno-poslovnih objekata sa pratećim sadržajima ukupne bruto građevinske površine (BGP) oko 78 040 m².

Uzimajući u obzir gore navedeno u obuhvatu Regulacionog plana " ALEJA – FAKULTET " I IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "HPBŠ" LOKALITET „LUKE-PIROTA“ za pouzdano napajanje električnom energijom, potrebno je obezbijediti dodatnu ukupnu instalisanu snagu u novim distributivnim trafostanicama oko 2 000 kVA. Da bi se zadovoljile gore proračunate potrebe, u predmetnom obuhvatu je neophodno instalirati još dvije distributivne tipske montažno - betonske transformatorske stanice (MBTS) 10/(20)/0,4 kV, 1 000 kVA.



Lokacije trafo stanica, kao slobodnostojećih objekata, predviđena je na slobodnom prostoru (posebnoj parceli), kao što je prikazano na grafičkom prilogu elaborata.

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

Telekomunikacije

Pretplatnička i razvodna TT mreža kapacitiraće se prema potrebama planirane izgradnje.

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

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

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

Toplifikacija

S ciljem racionalnog korišćenja toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njene racionalne "proizvodnje", u oblasti toplifikacije se predviđa:

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



Sistem zelenih površina

Na osnovu programskih elemenata i matrice koja je dobijena detaljnim vrednovanjem zadatog prostora, izdvojile su se osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja zelenih površina.

Uređenje zelenih površina ima za prioritetan cilj poboljšavanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na posmatranom prostoru. Takođe se nameće i nezaobilazna estetska komponenta koja se ostvaruje pravilnim rješavanjem odnosa izgrađenih i ozelenjenih površina, gdje pojedinačni elementi hortikulturnog uređenja potenciraju i oplemenjuju arhitektonske elemente i cjelokupni ambijent izgrađenih struktura.

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz neospornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Životna sredina

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

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi ovog plana, definišu se i određena rješenja koja se zasnivaju kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštitu slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

Osnovne potrebe zaštite se zasnivaju u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti koje su dio ove urbane cjeline, a koje mogu bitno da utiču na kvalitet čovjekovog života u njoj.

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalsanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- Zaštitu vegetacije i faune, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu regulacionim planom.

U tom smislu neophodno je pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd., obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti ovog Regulacionog plana.



C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I PLAN NAMJENE I PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovna koncepcija uređenja prostora u okviru prostorne cjeline nametnula se kao posljedica namjene definisane planskom dokumentacijom rađenom u prethodnom periodu, prirodnih i stvorenih uslova ovog prostora, te programskih elemenata dostavljenih od strane podnosioca inicijative za izmjenu dijela Plana.

Prostor obuhvaćen izradom Plana definisao je površine sljedećih namjena:

- Površine za stanovanje;
- Površine za poslovanje
- Površine za objekte javnih funkcija obrazovanja, administracije, zdravstva
- Površine za saobraćaj (kolski, pješački i saobraćaj u mirovanju)
- Površine predviđene za parkovsko zelenilo, zelenilo u sklopu individualnih parcela, blokovsko zelenilo

Plan prostorne organizacije karakteriše heterogen sklop gradske stambene i stambeno-poslovne zone sa objektima centralnih sadržaja.

Nova brutograđevinska površina će biti proizvod izgradnje novih objekata, kao i rekonstrukcije postojećih u novim gabaritima, tj. povećanjem horizontalnih gabarita i nadogradnjom postojećih struktura. Treba naglasiti da se termin rekonstrukcija u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana koristi u smislu mogućnosti iskorištenja postojeće strukture i njene konstrukcije pri formiranju novog planiranog objekta većih vertikalnih i/ili horizontalnih gabarita. Pri rekonstrukciji objekta obavezno ispitati stanje i stabilnost svih konstruktivnih elemenata. Obaveza projektanta je da sve predviđene intervencije na konstrukciji objekta planira tako da budu zadovoljeni važeći propisi i standardi iz oblasti statičke i seizmičke stabilnosti objekta. U svim slučajevima kada iz ekonomskih ili tehničkih razloga nije moguće iskoristiti postojeću strukturu u okviru planiranih gabarita, dopuštena je izgradnja zamjenskih objekata u definisanim gabaritima predviđenim planom ili kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

Osnovna koncepcija uređenja prostora, koji je predmet obuhvata ovog Plana, bazirana je na namjeni površina definisanoj Prostornim planom općine Travnik za period 2003-2025. godine (*Odluka o produženju važenja Prostornog plana općine Travnik 2003-2030 i Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune Prostornog plana općine Travnik 2003-2025. godine, Službene novine općine Travnik br. 9/21*) i dijelom Regulacionim planom „HPBŠ“ lokalitet Luke-Pirota („Službene novine općine Travnik“ br. 05/14), postojećoj namjenom površina u neposrednom okruženju, kao i na konkretnim programskim zadacima dostavljenim od strane Nosioca pripreme Plana.

Regulacionim planom tretiran je prostor između ulica Aleja konzula, Meljanac i Luke, u površini od oko 8.37 ha.

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br. 11 i definiše osnovnu koncepciju i dispoziciju planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora koji je predmet obuhvata ovog Plana je usklađen da postojećom namjenom površina kao i već postavljenim pravcima i zonama izgradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

Koncepcija izgradnje je proizvod analize postojeće namjene površina i izgrađenih fizičkih struktura unutar predmetnog obuhvata, karaktera okolnog prostora, ciljeva razvoja predmetnog prostora i potreba iskazanih kroz programske elemente.



Sjeverni dio obuhvata (ulice Aleja konzula i Meljanac)

Sjeverni dio obuhvata je heterogene strukture, kada je riječ o izgrađenim i planiranim fizičkim strukturama. Ovo je ujedno i dio sa najvećim potencijalom u smislu planirane izgradnje. Analizirajući postojeće stanje na terenu, kao i iskazane potrebe, u ovom dijelu je planirana izgradnja tri (3) višeporodična stambeno-poslovna objekta sastavljena od po dvije lamele, spratnosti P+6 i P+7, okvirne BGP 12 202,5 m² sa oko 1682 m² poslovnog i 10 520,5 stambenog prostora. Za planirane objekte su formirane pripadajuće građevinske parcele sa zelenilom i dječijim igralištima.

Za potrebe izgradnje navedenih objekata biće neophodno ukloniti postojeće objekte u kojima su smještene prostorije Fakulteta za tehničke studije Univerziteta u Travniku.

Zapadno od planiranih objekata se nalaze dva postojeća objekta spratnosti Su+P+3 namjenjeni za višeporodično stanovanje i poslovanje u suterenskim i prizemnim etažama i objekat spratnosti Su namjenjen za poslovanje predviđena za rekonstrukciju, u skladu sa važećim propisima i standardima iz oblasti statičke i seizmičke stabilnosti objekata.

Potrebe za parkiranjem navedenih planiranih sadržaja ostvaruju se u planiranom objektu garaže spratnosti 3Su i površinskom parking u sklopu parcela objekata i javne saobraćajnice.

Zbog specifične konfiguracije terena, moguća su minimalna odstupanja od pozicije i horizontalnog gabarita planiranog objekta garaže, pod uslovom da se zadrži okvirna bruto građevinska površina objekta koja iznosi oko 6 000 m².

U sjevernom gornjem rubnom dijelu predviđena je rekonstrukcija u smislu nadogradnje i promjene namjene postojećeg poslovnog objekta do spratnosti Su+P+4 u višeporodični stambeno-poslovni objekat. Poslovne djelatnosti će se obavljati na suterenskoj i prizemnoj etaži, dok je stanovanje na nadzemnim etažama. Parkiranje je obezbjeđeno u sklopu formirane građevinske parcele na površinskom parking u.

Uz ulicu Aleja konzula je planiran višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4 na pripadajućoj parceli, sa parkingom koji se dijelom odvija u podzemnoj etaži, a dijelom na površinskom parking u sklopu parcele.

Dijelovi postojećeg objekta Internacionalnog Univerziteta Travnik planirani su za nadogradnju, i to dio u kojem je smješten hotel do spratnosti Po+P+6, a dio iznad fakultetskih prostorija do spratnosti P+1+Pk uz mogućnost formiranja zatvorene bašte, a sve uz obavezno poštovanje važećih propisa i standarda iz oblasti statičke i seizmičke stabilnosti objekata.

Dio predmetnog obuhvata je sa ulicom Meljanac povezan javnom pješačkom komunikacijom kojom se pristupa u prostor stambenog bloka i zone Spomen kosturnice.

Predmetni prostor je planiran sa svom potrebnom pratećom infrastrukturom, uključujući nove saobraćajnice, potreban broj parking mjesta, kao i uređene parterne površine i prostore za okupljanje stanara (igrališta, ozelenjene i popločane površine i sl).

Središnji dio obuhvata (Ulica Aleja konzula i rijeka Lašva)

U okviru posmatranog dijela obuhvata, planiran je višeporodični stambeno-poslovni objekat sa dvije lamele, spratnosti -2Po+P+7 odnosno -2Po+P+5. Objekat je pozicioniran na novoformiranoj parceli sa rampom za silazak u podrumске etaže namjenjene garažiranju i zelenim i popločanim površinama sa dječijim igralištem za potrebe stanara i korisnika. Poslovne djelatnosti se odvijaju u prizemnim etažama, uz mogućnost organizovanja poslovanja na prvoj spratnoj etaži uz uslov da se radi o kompatibilnim djelatnostima sa stambenom funkcijom.

Postojeći objekat benzinske pumpe sa pratećim sadržajima i poslovnim objektom se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije u smislu nadogradnje do spratnosti P+2 za postojeći poslovni objekat.



Planiran je poslovni objekat spratnosti P+2, za čiju izgradnju će biti potrebno da se ukloni postojeći individualni objekat lošeg bonitetnog stanja spratnosti P+1.

Južni dio obuhvata

Predmetni prostor je izgrađen postojećim višeporodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima spratnosti Su+P+7, sa pomoćnim objektima (garažama). U krajnjem jugoistočnom dijelu objekta započeta je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta za koji je Investitor pribavio Stručno mišljenje urbaniste br. 04/09-19-3-214/24-2 od 09.05.2024. godine, Rješenje o urbanističkoj saglasnosti br. 04/09-19-3-214/24-2 od 10.05.2024. godine i Rješenje o odobrenju za građenje br. 04/06-23-4-1681/24 od 19.08.2024. godine. U sklopu projektne dokumentacije rađen je *Glavni projekat regulacije i ucjevljenja potoka Čabruša*.

U okviru ovog bloka planirana je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+6 na pripadajućoj parceli. Parkiranje se vrši na prizemnoj etaži i na površinskom parking u unutar parcele. U krajnjem jugo-istočnom dijelu nalazi se kompleks JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo PJ Travnik, koji se zadržava u zatečenom stanju. Zadržavaju se postojeći individualni objekat spratnosti P+1 i objekat zdravstva, veterinarska ambulanta, spratnosti P+1+Pk na pripadajućim parcelama.

Pješačke površine (staze, rampe, stepeništa) planirane su u cjelokupnom obuhvatu kako bi se prostor funkcionalno objedinio i kako bi se povezale otvorene površine za boravak i rekreaciju stanara i korisnika planiranih objekata.

Stanovanje

U prostoru obuhvata plana je zastupljeno višeporodično i jednoporodično stanovanje različitih tipoloških formi i standarda stanovanja, uglavnom kombinovano sa poslovnom djelatnošću u prizemnim etažama objekata.

Novi stambeni prostori se dobijaju izgradnjom novih objekata, rekonstrukcijom i nadogradnjom postojećih fizičkih struktura. Pod rekonstrukcijom će se naći orijentaciono 9 696 m² bruto građevinske površine stambenog dijela višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata i 3 698 m² poslovnog dijela.

Planira se izgradnja oko 23 740,5 m² nove bruto građevinske površine višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, odnosno ukupno 5 objekata (8 lamela i 1 objekat), i to oko 20 689,5 m² stambenih i 3 051 m² poslovnih prostora.

Organizacija višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata omogućava formiranje zajedničkog životnog prostora na kome se planira uređenje površina kao što su zelene površine, popločanje oko objekta, dječija igrališta i sl.

Planirani objekti mogu imati podrumsku ili suterensku etažu, zavisno od pojedinačnih potreba, a to će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima. Ostavlja se mogućnost da se urbanističko-tehničkim uslovima a u skladu sa tehničkim prostornim mogućnostima određenog objekta, može dozvoliti realizacija poslovnih sadržaja u okviru prizemlja stambenih objekata. Poslovanje koje bi se obavljalo mora biti kompatibilno sa funkcijom stanovanja, odnosno poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja. Izuzetak je višeporodični stambeni objekat spratnosti P+6, u jugozapadnom dijelu obuhvata, gdje je prizemlje rezervisano za parkiranje u cilju obezbjeđivanja dovoljnog broja parking mjesta za buduće stanare.



Poslovne i privredne djelatnosti

Poslovni sadržaji planirani su uglavnom u okviru stambeno-poslovnih objekata i u novim planiranim poslovnim objektima.

U stambeno-poslovnim zgradama prizemna etaža mora bar dijelom biti namijenjena za poslovne djelatnosti, a i svaka naredna etaža se takođe može namijeniti za poslovanje.

Podrumska ili suterenska etaža može se namijeniti i za neposredno obavljanje poslovnih djelatnosti za koje to dozvoljavaju propisani tehnički uvjeti i normativi za te djelatnosti.

Djelatnosti koje će se obavljati u ovim objektima treba da budu kompatibilne sa namjenom stanovanja kao npr. trgovina, ugostiteljstvo, uslužne i zantaskе djelatnosti, kancelarijski prostor, banke, pošte i dr. sadržaji neophodni za funkcionisanje gradskog centra.

Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama moraju biti takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i slično, ne ugrožavaju normalno stanovanje ili rad u istoj ili u susjednim zgradama. Ukoliko se pojavi interesovanje i potreba za formiranjem poslovnih prostora i u objektima i zonama koje su ovim Planom na grafičkim priložima prikazani kao isključivo stambeni, moguće je kroz urbanističko-tehničke uslove predvidjeti smještanje poslovnih prostora unutar ovih objekata, pod uslovom da je riječ o djelatnostima koje su kompatibilne sa stanovanjem i da ne ugrožavaju normalno funkcionisanje stambenih objekata i otvorenih prostora koji pripadaju ovim objektima. Kompatibilne namjene stanovanju su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, administracija, zdravstvo, dječja zaštita, obrazovanje i kultura.

Od novih poslovnih objekata, planiran je objekat u središnjem dijelu obuhvata, spratnosti P+2. Postojeći poslovni objekat predviđen je za rekonstrukciju, tj. nadogradnju do spratnosti P+2.

U sjevernom dijelu obuhvata planirana je rekonstrukcija postojećeg suterenskog dijela objekta namjenjenog poslovanju, u smislu povećanja horizontalnog gabarita.

Postojeći objekti JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo PJ Travnik se zadržavaju u potpunosti u zatečenom stanju.

Javne službe i druge društvene djelatnosti

U prostoru obuhvata plana se nalaze objekata javnih službi i društvenih djelatnosti koji se zadržavaju, a koji se u skladu sa nastalim potrebama i mogućnostima mogu rekonstruisati i adaptirati.

Dijelovi objekta Internacionalni Univerzitet Travnik predviđeni su za rekonstrukciju u smislu nadogradnje. Dio objekta u kojem je smješten hotel nadograđuje se do spratnosti Po+P+6, dok se dio iznad fakultetskih prostorija nadograđuje do Po+P+1+Pk (zatvorena staklena bašta), uz obaveznu primjenu važećih propisa i standarda iz oblasti statičke i seizmičke stabilnosti objekata

Javni sadržaji unutar ovog prostora tretirani su i u vidu javnih otvorenih prostora. Međutim, javni sadržaji se mogu naći i u planiranim objektima unutar obuhvata plana, ukoliko se za to pokaže potreba.

Pomoćni objekti

Zadržani su postojeći pomoćni objekti – garaže koji se nalaze u sklopu višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata.



Međutim, u obuhvatu Plana nije dozvoljena izgradnja novih pomoćnih objekata kao samostalnih građevina, tako da se sve pomoćne prostorije za planirane objekte smještaju u sastavu glavne zgrade, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži.

II INFRASTRUKTURA

S a o b r a ć a j

Ovim planom je planirana rekonstrukcija i dogradnja pojedinih dijelova saobraćajne mreže unutar obuhvata Regulacionog plana, kako bi se otklonili uočeni nedostaci vezni za odvijanje saobraćaja na lokaciji i kako bi se postigla veća funkcionalnost i bezbjednost u odvijanju saobraćaja.

S obzirom na karakter zone koja se nalazi u obuhvatu ovog plana, a u kojoj su zastupljeni centralni sadržaji, kao i veliki broj stambenih, poslovnih i obrazovnih objekata, obuhvat ovog plana predstavlja zonu visoke atrakcije, sa velikim brojem stanovnika i posjetilaca.

Najznačajnija ulica koja se nalazi u obuhvatu ovog plana je Aleja konzula, koja je dio primarne gradske ulične mreže. S obzirom da ova ulica malim dijelom (u dužini od oko 30 metara) prolazi kroz obuhvat ovog plana, a da ga u većoj dužini tangira, svi elementi koji definišu ovu saobraćajnicu su preuzeti iz važećih, kontaktnih regulacionih planova.

Najveće izmjene na saobraćajnoj mreži nižeg ranga su izvršene u prostoru sjeverno od Aleje konzula, na prostoru na kome je planirana izgradnja većeg broja objekata, tako da je na tom prostoru planiran veći broj pristupnih ulica, parkinga i parking garaža. Planom je definisana rekonstrukcija svih saobraćajnica u obuhvatu plana, kako bi se obezbjedila funkcionalna i bezbjedna saobraćajna mreža, koja će zadovoljiti potrebe za kretanjem svih učesnika u saobraćaju. Neophodno je da svi planirani objekti zadovolje potrebe za parkiranjem na sopstvenim parcelama, a neophodno je obezbjediti minimalno 1,1 parking mjesto po stanu i dovoljan broj parking mjesta za sve planirane poslovne prostore, a u skladu sa važećim normativima na teritoriji Bosne i Hercegovine. Na parcelama na kojima su postoje izgrađeni objekti ili objekti čija je izgradnja u toku, a koji se grade legalno, nisu vršene analize potreba za parkiranjem, te je u ovaj plan preuzeto postojeće stanje na terenu.

U profilima svih saobraćajnica je planirana izgradnja trotoara, kako bi se omogućilo bezbjedno kretanje pješaka.

H i d r o t e h n i k a

Vodovod

Postojeći i planirani stambeni i javni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom (voda za sanitarne potrebe i voda za zaštitu od požara) sa javne gradske vodovodne mreže gradskog područja Travnika.

U obuhvatu plana je potrebno izgraditi planirane cjevovode (nove) u ulicama gdje su sadašnji cjevovodi profila manjih od Ø100 mmi gdje postojeća vodovodna mreža nije dovoljno izgrađena za potrebe planiranih novih objekata. Takođe je potrebno pristupiti planskoj zamjeni starih cjevovoda gdje su uočeni veći gubici na vodovodnoj mreži (zamjena azbestnocementnih cjevovoda – ACC i sl).

Položaj postojeće i planirane primarne i sekundarne vodovodne mreže regulacionog plana je ucrtan na grafičkom prilogu.



Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja grada, za urbano područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se razdjelni (separatni) sistem: posebno se sakupljaju i odvođe sanitarne otpadne vode, posebno površinske vode od padavina.

Prijemnik sanitarnih otpadnih voda od postojećih i planiranih objekata u obuhvatu plana su postojeći i planirani kanalizacioni kolektori. Pored obala rijeke Lašve (sa obadvojue strane) se planiraju sabirni kanalizacioni kolektori na koje se priključuje kanalizacija za sanitarne otpadne vode i koja se dalje odvodi na gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Za odvođenje površinskih voda od padavina, nameće se potreba izgradnje kišne kanalizacije u naselju: zahvatanje vode sa saobraćajnih površins putem odgovarajućih slivnika, rešetki, rigola, te izgradnja odgovarajućih kišnih kanalizacionih kolektora. Ovim kolektorima se mogu odvoditi i vode sa manjih tokova – potoka, koji se formiraju u uvalama terena za vrijeme jaćih padavina. Prijemnici površinskih voda od padavina su vodotoci u naselju (rijeka Lašva).

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje otpadnih i voda od padavina na području obuhvata Regulacionog plana dat je na grafićkom prilogu.

Regulacija vodotoka

Jedan dio obuhvata regulacionoga plana tangira korito rijeke Lašva. Potrebno je pristupiti uređenju korita i obala vodotoka kroz gradsko područje (ćišćenje nanosa, smeća, biljnog rastinja i slično).

Elementi za dimenzionisanje korita regulisanoga vodotoka su: velićina slivnog područja, odgovarajući (pripadajući) koeficijenti oticanja, mjerodavne velike vode stogodišnjeg ranga pojave. Potrebno je planirati nadvišenje min 0,80 za obale regulisanoga korita, kao i nadvišenje donjih konstrukcija mostova (intradosa).

Elektroenergetika

Planira se postepeni prelazak na 20 kV-ni naponski nivo, što znaći da će se napojna trafostanica rekonstruisati ugradnjom transformatora prenosnog odnosa $x \text{ kV} / 20 \text{ kV}$.

Za transformaciju napona 20(10)/0,4 kV/kV i distribuciju 2 000 kVA elektrićne energije potrebno je instalisati dvije nove distributivne tipske montažno - betonske transformatorske stanice (MBTS) 10/(20)/0,4 kV, 1 000 kVA.

Za planirane transformatorske stanice potrebno je obezbijediti parcele od 42 m² (6 m x 7 m) sa lakim prilazom.

Transformatorske stanice graditi kao slobodnostojeće objekte, projektovane tako da se arhitektonsko rješenje objekata uklopi u okolni prostor.

U grafićkom prilogu su prikazane lokacije za planirane transformatorske stanice. Taćne pozicije istih zavisiće od dinamike planirane gradnje u pojedinim zonama i detaljno će se rješavati planskim dokumentima nižeg reda.

Planirano je da sve distributivne trafostanice budu povezane u zatvoreni srednjenaponski prsten srednjenaponskim kablovima, ćime će se omogućiti dvostrano napajanje, a u skladu sa daljim razvojem SN mreže i planovima nadlećne elektrodistribucije.

Sva oprema u novim trafostanicama mora biti iskljućivo za ugradnju na naponski nivo 20 kV.



U nove trafo stanice ugrađivati isključivo srednjenaponske blokove izolovane SF6 gasom (RMU), sa brojem vodnih i trafo ćelija prema elektroenergetskoj saglasnosti, i sa mogućnošću ugradnje u RMU na licu mjesta opreme za daljinsko upravljanje trafostanicama, odnosno integracije u SCADA sistem.

Kablove polagati slobodno u zemlju ispod zelenih površina i u kablovsku kanalizaciju ispod saobraćajnih površina.

Niskonaponski razvod

Prenos električne energije od trafostanica do novih potrošača vršiti podzemnim NN kablovima odgovarajućeg presjeka, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Rasvjeta

Rasvjetu u predmetnim obuhvatima izvesti u skladu sa važećim standardima i preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Osvjetljenje glavnih saobraćajnica izvesti svjetilkama postavljenim na čeličnim stubovima visine 9-12 m, zaštićenim od korozije vrućim cinčanjem, ili drugim vidovima zaštite. Koristiti LED svjetiljke postavljene uz rub saobraćajnica u jednostranom ili dvostranom nasuprotnom rasporedu. Sporedne saobraćajnice i pješačke staze osvijetliti svjetilkama sa istim tipom izvora i na stubovima visine 4,5m do 6m.

Napajanje rasvjete pojedinih saobraćajnica izvesti podzemnim niskonaponskim kablovskim vodovima.

Telekomunikacije

Na osnovu postojećih i planiranih sadržaja predmetnog obuhvata izgradnjom novih stambenih i stambeno-poslovnih individualnih objekata, doći će do povećanja ukupne bruto-građevinske površine, što će odrediti obim i kapacitet telekomunikacione infrastrukture.

Prema organizaciji mjesne telefonske mreže, koja je centralizovanog tipa, te na osnovu same konfiguracije naselja definisani su osnovni pravci glavnih i distributivnih kablova. Poštujući normativ obezbjeđenja telefonskih priključaka prosječno 1,5 po stanu i jedan po poslovnom prostoru, za predmetni obuhvat će se procijeniti potreban broj direktnih telefonskih priključaka – brojeva.

Svođenje i priključenje planirane infrastrukture iz oblasti telekomunikacija na postojeću infrastrukturu moguće je izvesti izgradnjom razvodne TT mreže.

U samom naselju, do svakog stambenog, odnosno poslovnog objekta, izgradiće se sekundarna TT kanalizacija, u koju će se, prema dinamici realizacije regulacionog plana, polagati razvodna TT mreža. Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu.

Radove izvesti poštujući uslove koje propiše "BH Telekom" (nadležne službe BH Telekoma) u svojoj saglasnosti.

Toplifikacija

Planirane objekte, u obuhvatu Plana, priključiti na sistem daljinskog grijanja ako u fazi njihove izgradnje za to budu stvoreni tehnički uslovi. U suprotnom, do stvaranja uslova za njihovo zagrijavanje iz sistema daljinskog grijanja, potrebno ih je toplotnom energijom snabdijevati iz individualnih toplotnih izvora.



U cilju toga, potrebno je u sklopu planiranih objekata predvidjeti prostorije za smještaj toplovodnih kotlova (kotlovnica), a kao energent se može koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo.

U Planu su rezervisane trase za polaganje nove distributivne podzemne toplotne mreže i definisane lokacije planiranih toplotnih stanica. Konačan broj toplotnih stanica i njihova lokacija biće definisani dokumentima nižeg reda, a sve u zavisnosti od dinamike izgradnje objekata.

Prije početka izgradnje planiranih objekata, koji su u koliziji sa postojećom toplotnom mrežom sistema daljinskog grijanja, potrebno je izvršiti izmještanje postojeće toplotne mreže novim trasama koje su definisane ovim planom a biće konačno definisane planskom dokumentacijom nižeg reda.

Toplotni konzum planiranih objekata

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

Tako procijenjen toplotni konzum planiranih objekata, bez zagrijavanja tople potrošne vode, iznosi 1,6 MW.

Uslovi za toplifikaciju objekata koji se zagrijavaju iz individualnih toplotnih izvora (do stvaranja uslova za priključenje na sistem daljinskog grijanja).

Kotlovnice

- kotlovnice smjestiti u objektima potrošača;
- u kotlovnicama instalirati toplovodne kotlove;
- predloženi temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- gorivo: čvrsto biomasa (sječka, piljevina, pelet, drvo, ...), tečno ili gasovito;
- skladištenje goriva:
 - u varijanti čvrstog goriva u objektima,
 - u varijanti tečnog u podzemnom rezervoaru ili ako nema uslova za podzemno skladištenje u sastavu kotlovnice odnosno uz kotlovnice ali u tom slučaju kotlovnice od prostora skladišta mora biti odvojena vatrootpornim zidom i vratima na visini iznad nivoa izliva;
 - ili gasovitog goriva u podzemnom rezervoaru;

Lokaciju rezervoara, ako se investitor opredjeli za tečno ili gasovito gorivo, odrediće projektant uz prethodno pribavljanje saglasnosti na lokaciju rezervoara od nadležnog odjeljenja za poslove zaštite od požara.

Uslovi za toplifikaciju objekata koji se priključuju na sistem daljinskog grijanja

Vrelovodni/toplovodni razvod

Vrelovodni/toplovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- vrelovodnu mrežu dimenzionirati za temperaturni režim rada 130/75 °C;
- toplovodnu mrežu dimenzionirati za temperaturni režim rada 90/70 °C ili niži;
- mrežu izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;



- cijevi polagati podzemno trasama prikazanim na grfičkom prilogu, uz dozvoljena odstupanja od naznačene trtase, s ciljem postizanja samokompenczije temperaturnih izduženja cjevovoda, pod uslovom da se pri tom ne ugroze okolni infrastrukturni i drugi objekti.

Toplotne stanice

Toplotne stanice izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplotne stanice su indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotne stanice projektovati za temperaturni režim rada 130/75-90/70 °C ili niži na sekundarnoj strani;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- konačan broj i lokacija toplotnih stanica biće određena kroz dokumente nižeg reda zavisno od dinamike izgradnje objekata i interesa investitora da grade individualne (jedan objekat-jedna stanica) ili zajedničke (više objekata – jedna stanica) sisteme.

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema sljedećim uslovima:

- Predlaže se temperaturni režim rada mreže u toku grijanja 90/70°C ili niži;

- Sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije određiće projektant u saradnji sa investitorom, zavisno od namjene pojedinih prostora.

U cilju korišćenja hidrogeoloških potencijala travničkog područja, ostavlja se mogućnost korišćenja toplotnih pumpi voda-voda za zagrijavanje i hlađenje prostorija planiranih i postojećih objekata. Moguće je korišćenje pumpi nekog drugog tipa (voda-vazduh, vazduh/voda, vazduh-vazduh,...). U slučaju da se investitor odluči da objekat, ili dio objekta, zagrijava/hladi korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioce električne energije.

Gasifikacija

Krajem 2013. godine je završena izgradnja gasovoda Zenica-Travnik. Predstoje aktivnosti za izgradnju distributivnog gasovoda za distribuciju gasa na području opštine Travnik.

III PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Parcelacija

U okviru grafičkog priloga plana parcelacije prikazan je tretman parcele koja je definisana koordinatama tačaka i dužinama frontova.

Sve granice parcela su definisane koordinatama geodetskih tačaka. Građevinska parcela prikazana je na grafičkom prilogu *br. 19 Plan parcelacije*.

Na obrazložen zahtjev vlasnika zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela iste namjene, te parcele se mogu spojiti u jednu veću građevinsku parcelu, uz uvjet da građevinske parcele koje su određene ovim Planom kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela.



Kada dijelovi jedinstvene građevinske parcele, ispunjavaju osnovne uvjete propisane Regulacionim planom da budu samostalne građevinske parcele, na obrazložen prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, u cilju olakšavanja rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u postupku utvrđivanja prava građenja ili u postupku za izdavanje odobrenja za građenje, ili iz drugih opravdanih razloga, može se odrediti da se ta jedinstvena građevinska parcela podijeli na više samostalnih građevinskih parcela, prema broju faza (etapa) realizacije.

U procesu izdavanja urbanističke saglasnosti može se korigovati građevinska parcela predviđena Regulacionim planom u minimalnim odstupanjima, i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

Građevinske i regulacione linije

Građevinskim linijama definisani su horizontalni gabariti i dispozicija planiranih objekata prema saobraćajnicama i susjednim parcelama i objektima.

Građevinska linija predstavlja granicu do koje se objekat može graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji nadzemni dio objekta.

Građevinske linije definisane na grafičkom prilogu Plana, na grafičkom prilogu *br. 18 Plan građevinskih i regulacionih linija*, predstavljaju građevinske linije svih nadzemnih etaža objekta.

Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta u okvirima građevinske parcele objekta, ako predmetno proširenje ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje infrastrukturnih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama.

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulaciona linija je definisana na predmetnom grafičkom prilogu i poklapa se sa linijama granica parcele prema saobraćajnicama.

Koordinate regulacionih i građevinskih linija date su kao sastavni i obavezujući dio plana. Građevinske i regulacione linije su obavezujuće za investitora, projektanta i izvođača.

IV SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Na osnovu programskih elemenata i matrice koja je dobijena detaljnim vrednovanjem zadatog prostora, izdvojile su se osnovne potrebe i ciljevi u domenu uređenja zelenih površina.

Uređenje zelenih površina ima za prioritetan cilj poboljšavanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na posmatranom prostoru. Takođe se nameće i nezaobilazna estetska komponenta koja se ostvaruje pravilnim rješavanjem odnosa izgrađenih i ozelenjenih površina, gdje pojedinačni elementi hortikulturnog uređenja potenciraju i oplemenjuju arhitektonske elemente i cjelokupni ambijent izgrađenih struktura.

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz neospornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Glavna funkcija zelenila je stvaranje što povoljnije mikroklimite nekog lokaliteta, a takođe je značajan i estetski faktor zelenila, s obzirom na njegovo učešće u stvaranju urbanističke kompozicije naselja.



Funkcija zelenila ogleda se u stvaranju povoljnih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Karakter pejzažnog uređenja uslovljen je sa spratnošću objekata, arhitektonskom kompozicijom i dr. Zelenilo, na taj način, ispunjava i vizuelno-estetsku funkciju (otvara vizure na ono što je lijepo, a zatvara neke dijelove objekata i drugih sadržaja). U vezi s tim, projektovanje zelenih površina mora da se izvodi paralelno sa projektovanjem objekata.

Generalno govoreći, drvoredi predstavljaju inicijalnu i najvažniju fazu u formiranju i upotpunjavanju sistema objekata pejzažne arhitekture. Plansko rešenje grafički je prikazano u prilogu broj 12.

Unutar obuhvata Plana, zastupljeni su sljedeći tipovi zelenih prostora:

- Zelenilo parcela individualnih stambenih objekata,
- Zelene površine stambenih blokova,
- Zelenilo specijalne namjene (poslovni, administrativni i zdravstveni objekti)
- Javno zelenilo

Zelenilo parcela individualnih stambenih objekata

U dijelovima ovog planskog dokumenta, u minimalnoj mjeri je zastupljeno individualno stanovanje. Ostavlja se mogućnost samim vlasnicima parcela da sebi stvore okruženje koje će zadovoljiti njihove potrebe u urbanoj zoni, a u isto vrijeme podići na viši nivo sadašnji stepen uređenja u okviru obuhvata.

Preporuke za uređenje okućnice – dvorišta (porodičnog vrta)

- Vrt rješavati funkcionalno i racionalno, pri čemu ne smije biti zapostavljena estetska komponenta (rješenje zavisi od više faktora: veličine i sastava članova domaćinstva, zanimanja, hobija, tehničkih i drugih elemenata koji se odnose na položaj i veličinu parcele, objekta, prirodnih uslova lokacije i slično),
- Kompozicija vrta treba da je usklađena sa arhitekturom matičnog objekta,
- Poželjna je upotreba prirodnih građevinskih materijala (npr. kamen za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta),
- Prilikom projektovanja uspostaviti vezu između enterijera kuće i vrta (ostvarivanje neposredne veze između kuće i vrta, formiranje jedinstva spoljašnjeg i unutrašnjeg prostora),
- Mogućnost podjele vrta na funkcionalne zone (predvrt, prostor namijenjen mirnom odmoru ili igri djece, povrtnjak, voćnjak, ekonomski dio vrta),
- kompoziciju vrta, uz različite biljne vrste, mogu da čine i građevinski i vrtno-arhitektonski elementi i mobilijar (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze i platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, pregrade, vodene površine, skulpture, vrtno osvjetljenje, vrtni namještaj, razni detalji u vrtu, primjereni lokaciji i funkcionalnim zonama vrta, te površini parcele),
- prilikom izbora biljnih vrsta, projektant treba da izabere vrste u skladu sa svim funkcionalnim sadržajima i zadatim orografsko-klimatskim parametrima,
- preporučuje se upotreba autohtonih vrsta,
- u prostoru namijenjenom odmoru, moguće je organizovati prostor, tako da se zadovolje potrebe za miran ili aktivan odmor djece i odraslih članova porodice, prilikom čega je potrebno voditi računa o osunčanosti prostora.

Zelene površine stambenih blokova

Zelene površine stambenog bloka trebaju biti koncipirane u vidu smjenjivanja zelenih površina i površina za aktivan ili pasivan boravak korisnika. Zeleni prostori u gradskom tkivu, obzirom na tematiku prostora, mogu biti namijenjeni najmlađima, starijoj populaciji, adolescentima i slično, što se osigurava i izborom urbanog mobilijara, te razuđenošću plošne projekcije (stazama, nivelacijama), trebaju svakako voditi računa o izboru biljnih vrsta. Potrebno je u okviru za to predviđenih površina, na što kvalitetniji način osmisliti način korišćenja i horitkulturni uređenje. Preporučuju se adekvatna rješenja zelenilom parternog tipa, uz stalno održavanje i popunjavanje prostora efektivnim cvjetnim, lišćarskim i četinarskim vrstama.



Na svim zelenim površinama preporučuje se zaštita postojećeg biljnog fonda, posebno stablašica, te sadnja novog biljnog fonda, koje će biti sukladno postojećem. Zelene površine trebaju imati i uređene cvjetnjake, za koje se preporučuje razigrana forma, uz kombinaciju vodnih elemenata, fontana, jezerca i slično.

Uređenje zelenih površina, podrazumijeva i postavljanje urbanog mobilijara u cilju stvaranja prijatne atmosfere za stanovnike (klupe, kante za otpatke, javna rasvjeta, žardinjere, stalci za bicikle i slično). Zbog izloženosti uticaju vremenskih uslova tokom čitave godine, urbani materijal izvoditi od kvalitetnog materijala, otpornog na vlagu, vrlo visoke/niske temperature, kao i značajne oscilacije istih. Estetiku, kao i dimenzije urbanog mobilijara, izvesti u skladu sa urbanističim rješenjem za određeni prostor.

Zelenilo specijalne namjene (poslovni, administrativni i zdravstveni objekti)

Uređenje zelenih površina, podrazumijeva i postavljanje urbanog mobilijara u cilju stvaranja prijatne atmosfere za stanovnike (klupe, kante za otpatke, javna rasvjeta, žardinjere, stalci za bicikle i slično). Zbog izloženosti uticaju vremenskih uslova tokom čitave godine, urbani materijal izvoditi od kvalitetnog materijala, otpornog na vlagu, vrlo visoke/niske temperature, kao i značajne oscilacije istih. Estetiku, kao i dimenzije urbanog mobilijara, izvesti u skladu sa urbanističim rješenjem za određeni prostor.

Javno zelenilo

Zelene javne površine trebaju biti koncipirane u vidu smjenjivanja zelenih površina i površina za aktivan ili pasivan boravak korisnika. Zeleni prostori u gradskom tkivu, obzirom na tematiku prostora, može biti namijenjen najmlađima, starijoj populaciji, adolescentima i slično, što se osigurava i izborom urbanog mobilijara, te razudenošću plošne projekcije (stazama, nivelacijama), trebaju svakako voditi računa o izboru biljnih vrsta.

Na svim zelenim površinama preporučuje se zaštita postojećeg biljnog fonda, posebno stablašica, te sadnja novog biljnog fonda, koje će biti sukladno postojećem. Zelene površine trebaju imati i uređene cvjetnjake, za koje se preporučuje razigrana forma, uz kombinaciju vodnih elemenata, fontana, jezerca i slično.

Uređenje zelenih površina, podrazumijeva i postavljanje urbanog mobilijara u cilju stvaranja prijatne atmosfere za stanovnike (klupe, kante za otpatke, javna rasvjeta, žardinjere, stalci za bicikle i slično). Zbog izloženosti uticaju vremenskih uslova tokom čitave godine, urbani materijal izvoditi od kvalitetnog materijala, otpornog na vlagu, vrlo visoke/niske temperature, kao i značajne oscilacije istih. Estetiku, kao i dimenzije urbanog mobilijara, izvesti u skladu sa urbanističim rješenjem za određeni prostor.

Zaštitne zelene površine - linijsko zelenilo

Linijsko zelenilo, koje je možda i najzastupljenije u urbanim cjelinama, ima višestruku korist po korisnike prostora. Poznato je da se biljkama, posebno stablašicama, osigurava smanjenje štetnih materija u zraku, ali i smanjuje buka, koja dolazi od saobraćaja i drugih proizvođača buke i vibracija u gradskom tkivu. Sadnjom linijskog, zaštitnog zelenila, osigurava se mogućnost korekcije hemijskog sastava zraka, zelenilo ima baktericidno i fungicidno dejstvo, dolazi do smanjenja negativnih efekata komunalne buke, te se stvaraju povoljni mikroklimatski uslovi. Biljne vrste koje se sade moraju imati sljedeće osobine:

- da dobro podnose pogoršane ekološke uslove u gradskim sredinama;
- da ima veliku, gustu i dobro formiranu krošnju;
- da ima vertikalni korijen;
- da ima tanko i visoko deblo.



Mali broj vrsta zadovoljava navedene uslove, a među njima su razne vrste javora, lipe, katalpe i kestena, pa se preporučuje njihova upotreba.

Kod formiranja živih ograda, koje su čest element uz saobraćajnice, treba voditi računa da dobro podnose prašinu, dim, otrovne gasove, sušu, niske temperature, te da nemaju posebnih zahtjeva prema tlu. Također, trebaju dobro podnositi obrezivanje, imati gustu, lisnatu krošnju, koja se formira odmah iznad zemljišta, što zadovoljava, recimo, kalina, žutika, vatreni grm, lovor višnja, jasmin, obični petoprst i grabić.

Posebnu pažnju treba posvetiti formiranju drvoredne mreže u zoni parking prostora, sa ciljem izbjegavanja efekta temperaturnih ostrva koja se javljaju na ovakvim prostorima.

Projektantu se za ove potrebe preporučuju sljedeće vrste:

- *Tilia argentea*
- *Fraxinus excelsior*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Acer platanoides*
- *Acer dasycarpum*
- *Aesculus carnea*
- *Celtis occidentalis*
- *Liriodendron tulipifera*

Uz osnovne vrste preporučljivi su atraktivni hibridi po nađenu projektanta.

V ŽIVOTNA SREDINA

a) Zaštita vazduha

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

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

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja. U fazi kako stvaranja koncepta tako i usvim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

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

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

b) Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih



materija. Upravo na osnovu ovih nekih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je vod atešk i zaštititi.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom, odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji u ključuje i sistemei uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koj imoraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument n eophodno je izvesti U s kladu sa zakonskim propisima.

c) Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstimot padom jedan od vrlo bitnih preduslova zaupravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana neophodno je sprovesti prema lokalnom opštinskom planu koji se odnosi za uklanjanje otpada kao i planu odvoza lokalne komunalne organizacije.

Da bi se uspješno uspostavio sisem prikupljanja otpada planira se postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijedene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima.

Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice.

Neophodno je da svi poslovni objekti, u okviru vlastite površine definišu mjesto privremenog odlaganja otpada nastalog u procesu rada, koje mora zadovoljavati sve sanitarno higijenske uslove.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopošte podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene odgovarajućom zakonskom regulativom.

VI USLOVI ZA OČUVANJE, ZAŠTITU I PREZENTACIJU PRIRODNOG I KULTURNO-HISTORIJSKOG NASELJEĐA

Kada su u pitanju evidentirani arheološki lokaliteti, izvođenje svih vrsta zemljanih radova na lokalitetu i u tangennoj zoni ne može biti odobreno bez potrebnih saglasnosti, odobrenja i nadzora arheologa nadležne institucije.

Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronađu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i obavjestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera.

Takođe, ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili minerološko-petrografskog porijekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, potrebno je da se obavijesti nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine i preduzmu sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.



VII MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

S ciljem racionalnog korišćenja toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njene racionalne "proizvodnje", u oblasti toplifikacije se predviđa: izgradnja novih objekata i sistema:

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata obavezno je poštovanje sljedećih zakonskih i podzakonskih akata.

VIII ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKIH OPASNOSTI I RATNIH DEJSTAVA

Provođenje donesenih planova i dokumenata vezanih za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničkih nesreća i eventualnih ratnih dejstava, predstavlja osnovne planske aktivnosti u domenu planskih rješenja po pitanju zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

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

Najčešće prirodne nesreće koje nanose štetu materijalnim dobrima i ugrožavaju ljudske živote, a koje su registrovane na ovom području odnose se na zemljotres, kiše jakog intenziteta koje uzrokuju bujične poplave, olujne nepogode praćene gradom, klizišta, suše, rani ili kasni mraz i drugo. Pored toga, opasnosti za materijalna dobra i ljudske živote su i tehničko-tehnološke nesreće (požari, rušenje ili prelivanje brana na akumulacijama, eksplozije gasova), kao i ostale nesreće većih razmjera (mine i neeksplozivna minsko-eksplozivna sredstva, velike nesreće u saobraćaju i slično).

Veliku važnost za smanjenje negativnih uticaja seizmičke aktivnosti ima primjena odgovarajućih propisa o načinu gradnje stambenih, poslovnih, obrazovnih i drugih objekata, te građenje zgrada savremenim otpornim konstruktivnim sistemima. Potrebno je izvršiti modernizaciju i osavremenjivanje seizmoloških stanica i instrumenata.



Poplava je najčešće posljedica velikih kiša, naglog otapanja snijega, jakih vjetrova i drugih prirodnih nesreća. Rješavanje problema zaštite od poplava zasniva se na osiguranju podataka o izgrađenim objektima za zaštitu od poplava, te procjeni potencijalnih šteta, kao i stepenu ugroženosti ljudskih života i ocjeni opravdanosti ulaganja u objekte za zaštitu protiv poplava.

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

IX USLOVI ZA UKLANJANJE BARIJERA ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Prilikom projektovanja objekata, u skladu sa njihovom namjenom i površinama, omogućiti nesmetano kretanje osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

Saobraćajne i pješačke površine, u prostoru obuhvaćenom Planom moraju se projektovati i izvesti na način koji omogućava nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u skladu sa zakonskom regulativom koja se odnosi na ovu oblast.

Preporuka je da kod pješačkih površina treba izbjegavati različite nivoe pješačkih prostora, a kada je promjena neizbježna rješavati je i rampom, a ne samo stepeništem, kako bi se obezbijedile mjere za olakšanje kretanja lica sa posebnim potrebama.

X PLANIRANI BILANSI

Prema planiranom rješenju prostorne organizacije, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su slijedeći urbanistički parametri:

Površina obuhvata	8.37 ha
Ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata	45 728 m ²
Ukupna bruto površina planiranih objekata	32 312,5 m ²
• stanovanje	20 689,5 m ²
• poslovanje	3,051 m ²
• objekat garaže	6 000 m ²
• javne službe i društvene djelatnosti	5 620 m ²
Ukupna bruto građevinska površina objekata	78 040,5 m²
Ukupna površina pod postojećim objektima	12 040 m ²
Ukupna površina pod planiranim objektima	4 465 m ²
Ukupna površina pod objektima	16 505 m²
Stepen ozelenjenosti parcele	preko 20%
Koeficijent izgrađenosti obuhvata (odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata koja iznosi 15086 m ² i ukupne površine obuhvata)	0.93
Koeficijent zauzetosti obuhvata (odnos tlocrtne površine svih objekata koja iznosi 3601 m ² i ukupne površine obuhvata)	0.20



XI OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata

Jedna od obaveza regulacije prostora je i definisanje relevantnih urbanističko-regulativnih elemenata za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Stoga, tekstualni i grafički prilozi dokumenta su obavezujući za sve subjekte koji učestvuju u realizaciji Regulacionog plana.

Prije izrade arhitektonskog projekta objekata koji su Planom predviđeni, potrebno je izraditi detaljan projektni zadatak, koji će se pozivati i dosljedno usvajati sve podatke i zahtjeve koji su predviđeni RP. Ti podaci daju informacije o:

- Namjeni objekta;
- Horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- Prostornom razmještanju fizičkih struktura i namjeni površina;
- Orjentacione nivelacione kote;
- Uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu;
- Maksimalnu izgradjenost i maksimalnu zauzetost parcele;
- Uslove arhitektonskog oblikovanja objekta;
- Uslove za uredjenje slobodnih površina i javnih površina;
- Uslove za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu;
- Uslove zaštite.

Navedeni podaci se utvrđuju kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat pojedinačno ili za svaku prostorno-strukturalnu cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata, a na osnovu ovog Plana.

Taj dokument mora biti sastavni dio urbanističke saglasnosti i dozvole za gradnju, a sadržava slijedeće:

- Namjena objekata sa detaljnim razmještanjem funkcionalnih cjelina, te opravdanosti predloženih gabarita objekta;
- Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta; vertikalni gabarit, koji se mjeri od buduće nivelete terena, sa brojem planiranih etaža;
- Položaj objekta na građevinskoj parceli, orjentaciju ulaza i prilaza objektu, površinu i oblik osnove prizemlja, te spratova, kojima etaža nije karakteristična i izlazi iz gabarita prizemlja. Ovi podaci se prikazuju na grafičkom prilogu, dok se građevinske i regulacione linije i dodatno, pored grafičkog, označavaju očitanim koordinatama;
- Niveleta poda prizemlja se određuje kao približna vrijednost, sa tačnošću ± 20 cm. Označava se kao apsolutna kota. Kod nekih objekata će se niveleta morati odrediti precizno;
- Za određivanje nivelete referentna je nivelacija saobraćajnih površina, okolnog prostora, što je dato i na grafičkom prilogu ovog Plana;
- Arhitektonsko oblikovanje je među najvažnijim projektantskim zadacima i vrlo je bitno za uspješno provodjenje Plana. Od projektanta se traži da objekat uklapa i posmatra, prije svega, kao dio šireg prostora i ambijentalne cjeline, te da ne narušava stanje objekata koji su u njegovoj neposrednoj blizini. Materijalizacija objekata treba biti prilagodjena klimatskim i drugim uslovima makrolokacije, ali određenih ograničenja u pogledu izbora materijala ne bi trebalo biti, već se taj aspekt prepušta projektantu na izbor;
- Slobodne površine trebaju biti tretirane na ozbiljnom i projektnom dokumentacijom popraćenom nivou. Tretman, oblikovanje i korištenje slobodnih i javnih površina od izuzetne je važnosti za korištenje i objekata i vanjskog prostora, te se te cjeline trebaju posmatrati, projektovati i izvoditi, kao sastavni dio objekata, na parceli na kojoj se tretman vanjskih površina vrši. Objekti ne mogu dobiti upotrebnu dozvolu bez izgradnje okolnih površina;
- Svi objekti moraju biti projektovani na način da odgovaraju savremenim zahtjevima struke za seizmičkom, protupožarnom sigurnosti, te da ni na koji način, u svom korištenju, ne ugrožavaju život i zdravlje korisnika;



- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu, putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje zelenih površina

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za prostor pejzažno-arhitektonskih objekata (pješačke komunikacije i čvrste površine, površine pod zelenilom) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

Pri izboru vrsta birati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Prednost se daje autohtonim vrstama.

Prilikom popločavanja planiranih pješačkih površina, posebno obratiti pažnju oko postojećih stabala koja se zadržavaju, kako se ne bi poremetilo održavanje vodnog režima zemljišta, što znači samo upotrebu elemenata koji omogućavaju infiltraciju vode u tlo.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

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

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati koordinatama tačaka na grafičkom prilogu su obavezujući za projekante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima vršenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote date u grafičkom prilogu su orijentacione.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.
- Površinsku obradu kolsko pješačkih površina i manipulativnih platoa, kao i pješačkih staza i trgova izvesti od bojenog asfalta, betona, prefabrikovanih betonskih elemenata ili drugih prirodnih ili vještačkih materijala koje predvidi projektant u projektu vanjskog uređenja.
- Pješačke sporedne staze mogu se izvesti raznobojnim uvaljanim rizlom.
- Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih bijelih ivičnjaka dim. 20/24h80 cm, a na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih saobraćajnica koje se daju preko trotoara raditi zakošeni ivičnjak.
- Površine za parkiranje ovičiti ugradnjom betonskih ivičnjaka 18/24 cm, a pješačke staze i trotoare betonskim ivičnjacima dim. 10/20 cm.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.



- Na svim trotoarima u zoni pješaćkog prelaza obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili druge elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica.
- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju izvesti po Projektu saobraćajne signalizacije. Sve uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti saobraćaja i važećim standardima.
- Rampe za pristup u podzeme garaže moraju biti široke minimalno 6m, a maksimalni dozvoljeni nagib za rampe je 10%, odnosno 15% u slučaju da rampe budu natkrivene.
- Minimalna širina prolaza unutar parking garaža mora biti 5.5 m, a minimalne dozvoljene dimenzije parking mjesta unutar garaže su 2.5 m x 5 m.

Urbanističko-tehnički uslovi za hidrotehničku infrastrukturu

Vodovod

Potrebne količine vode sanitarne potrebe, zaštitu od požara i eventualne ostale potrebe obezbijediti iz javne gradske vodovodne mreže Travnik.

Trase postojećih i planiranih cjevovoda definisane su u grafučkom prilogu plana i uslov su za projektovanje.

Novi cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20 m.

Elementi za projektovanje distribucione vodovodne mreže:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku $q_{sp}=250$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.3$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_c=1.5$
- planirani broj stanovnika u obuhvatu plana - N
- planirana gustina naseljenosti je stanovnika po hektaru (u obuhvatu plana i obuhvatima u kontaktnim zonama koji će se snabdijevati iz konkretnih cjevovoda)

Minimalni prečnik vodovodnih profila sa stanovišta istovremenog obezbijeđenje dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je prema hidrauličkom proračunu, stičući da ne može biti manji od 100 mm.

Kod projektovanja vodovodnih instalacija u objektima (stambenim objektima kolektivnog stanovanja, poslovnim i stambeno-poslovnim sa više subjekata koji će koristiti vodu), predvidjeti mogućnosti ugradnje pojedinačnih vodomjera za svakog potrošača. Tip vodomjera treba biti sa mogućnošću daljinskog očitavanja (prema dodatnim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća). Također u objektima za koje je obavezna unutrašnja hidrantska mreža, razdvojiti posebno instalacije sanitarne vode, posebno instalacije unutrašnje hidrantske mreže. Za objekte podzemnih garaža za putničke automobile (za srednje i velike garaže: srednje garaže - površina 400 do 800 m², velike garaže - površina preko 800 m²), za gašenje požara, pored unutrašnje hidrantske mreže, potrebno je projektovati i stabilnu sprinklersku instalaciju za automatsko gašenje eventualnih požara.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća.



Kanalizacija

Za planirane sadržaje u obuhvatu Regulatornog plana se usvaja razdjelni (separatni) sistem kanalizacije, tj. posebnim kanalima se prikupljaju sanitarne otpadne vode a posebnim kanalima površinske vode od padavina.

Potrebno je izgraditi nedostajuću kanalizaciju za odvođenje sanitarnih otpadnih voda, kao i površinskih voda od padavina za dijelove gdje su planirani novi objekti i gdje nema postojeće kanalizacije.

Također je potrebno je pristupiti izgradnji glavnih (sabirnih) kolektora pored rijeke Lašve na koje bi se prespajali kanalizacioni kolektori koji se slivaju sa padinskih dijelova grada i upuštju u korito vodotoka u centralnog gradsko području. Sakupljene otpadne vode glavnim kolektorima treba da se odvede nizvodno od grada do lokaliteta postrojenja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.

Za proračun količina upotrebljenih sanitarnih voda planski elementi su:

- broj stanovnika planiranih za priključenje na vodovodnu mrežu sa prosječnom potrošnjom od 250 l/st/dan
- planirani broj stanovnika u obuhvatu plana (i uzvodnih zona kojima se transportuju otpadne vode)

Minimalni prečnik fekalnih uličnih kolektora je Ø250 mm.

Za odvođenje površinskih voda od padavina, nameće se potreba izgradnje kišne kanalizacije u naselju: zahvatanje vode sa saobraćajnih površina putem odgovarajućih slivnika, rešetki, rigola, te izgradnja odgovarajućih kišnih kanalizacionih kolektora. Ovim kolektorima se mogu odvoditi i vode sa manjih tokova – potoka, koji se formiraju u uvalama terena za vrijeme jačih padavina (uz odgovarajuće hidrauličke proračune).

Prijemnik površinskih voda od padavina je korito vodotoka rijeke Lašve.

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su :

- pripadajuće slivne površine
- intenzitet mjerodavnih kiša l/sek,ha (sa diagrama intenzitat-trajanje-povratni period za područje Travnika)
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina)

Minimalni prečnik kišnih uličnih kolektora je Ø300 mm.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća.

Regulacija vodotoka

Elementi za dimenzionisanje korita regulisanoga vodotoka su: veličina slivnog područja, odgovarajući (pripadajući) koeficijenti oticanja, mjerodavne velike vode stogodišnjeg ranga pojave. Potrebno je planirati nadvišenje min 0,80 za obale regulisanoga korita, kao i nadvišenje donjih konstrukcija mostova (intradosa).



Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju elektroenergetske infrastrukture

Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa. Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.

Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja energetske kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

Tehničke preporuke prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja elektroenergetskih kablova sa drugim infrastrukturnim instalacijama

Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

Prilikom paralelnog polaganja energetske sa telefonskim kablom, mora se između njih postići rastojanje minimalno 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetske kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev Ø100 mm.

Na mjestu ukrštanja energetske kabl sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m.

Ugao ukrštanja treba da bude:

- u naseljenim mjestima: najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90° ;
- van naseljenih mjesta: najmanje 45°.

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.

Horizontalni razmak energetske kabl od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m.

Pri ukrštanju, energetske kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3m.

Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetske kabl provlači kroz zaštitnu cijev.

Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetske kabl sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova ispod ili iznad toplovoda.

Udaljenost kabl i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.

Pri ukrštanju, energetske kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetske kabl i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.

Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova iznad ili ispod gasovoda.

Razmak između energetske kabl i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:

- 0.8 m u naseljenim mjestima,



- 1.2 m izvan naseljenih mjesta.

Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.

Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.

Da bi obezbijedili razmak između kablova u rovu, cijelom dužinom trase se može postaviti niz opeka, koje se montiraju nasatnice, na međusobnom razmaku od 1 m.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture

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

U slučajevima gdje se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, saobraćajnica...) zahvata postojeća TT infrastruktura treba predvidjeti zaštitu iste od eventualnog oštećenja. Ukoliko objekat zahvata trasu TT infrastrukture treba planirati izmještanje iste na drugu lokaciju. Za izmještanje obavezno kontaktirati nadležne službe "BH Telekom"-a kako bi se usaglasilo tehničko rješenje za pomenuto izmještanje. (Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor).

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

Na ravnim dionicama trase dužine preko 120m, ili mjestima na kojima trasa ima

značajne lomove treba planirati ugradnju betonskih mini kablovskih okana. Okna se ugrađuju da bi se u PE cijevi mogli uvući TK kablovi.

Pri izradi projektne dokumentacije, kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak

objekata na TK infrastrukturu preporučuje se saradnja sa "BH Telekom"-om.

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

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



Gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu, pored toga što je djelimično izgrađena, potrebno je planirati dalju izgradnju infrastrukture za kablovsku televiziju. Mrežu planirati tako da se stvore mogućnosti priključenja i na vangradska područja.

Urbanističko-tehnički uslovi za toplifikaciju objekta

Uslovi za toplifikaciju objekata koji se zagrijavaju iz individualnih toplotnih izvora (do stvaranja uslova za priključenje na sistem daljinskog grijanja)

Kotlovnice:

- kotlovnice smjestiti u objektima potrošača;
- u kotlovnicama instalirati toplovodne kotlove;
- predloženi temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- gorivo: čvrsto biomasa (sječka, piljevina, pelet, drvo, ...), tečno ili gasovito;
- skladištenje goriva:
 - u varijanti čvrstog goriva u objektima,
 - u varijanti tečnog u podzemnom rezervoaru ili ako nema uslova za podzemno skladištenje u sastavu kotlovnice odnosno uz kotlovnice ali u tom slučaju kotlovnice od prostora skladišta mora biti odvojena vatrootpornim zidom i vratima na visini iznad nivoa izliva;
 - ili gasovitog goriva u podzemnom rezervoaru.

Lokaciju rezervoara, ako se investitor opredijeli za tečno ili gasovito gorivo, određuje projektant uz prethodno pribavljanje saglasnosti na lokaciju rezervoara od nadležnog odjeljenja za poslove zaštite od požara.

Uslovi za toplifikaciju objekata koji se priključuju na sistem daljinskog grijanja

Vrelovodni/toplovodni razvod

Vrelovodni/toplovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- vrelovodnu mrežu dimenzionirati za temperaturni režim rada 130/75 °C;
- toplovodnu mrežu dimenzionirati za temperaturni režim rada 90/70 °C ili niži;
- mrežu izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- cijevi polagati podzemno trasama prikazanim na grafičkom prilogu, uz dozvoljena odstupanja od naznačene trase, s ciljem postizanja samokompensacije temperaturnih izduženja cjevovoda, pod uslovom da se pri tom ne ugroze okolni infrastrukturni i drugi objekti.

Toplotne stanice

Toplotne stanice izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplotne stanice su indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotne stanice projektovati za temperaturni režim rada 130/75-90/70 °C ili niži na sekundarnoj strani;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- konačan broj i lokacija toplotnih stanica biće određena kroz dokumente nižeg reda zavisno od dinamike izgradnje objekata i interesa investitora da grade individualne (jedan objekat-jedna stanica) ili zajedničke (više objekata – jedna stanica) sisteme.



Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema sljedećim uslovima:

- Predlaže se temperaturni režim rada mreže u toku grijanja 90/70°C ili niži,
- Sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije odrediće projektant u saradnji sa investitorom, zavisno od namjene pojedinih prostora.

U fazi priključenja nadograđenih dijelova objekata na sistem daljinskog grijanja potrebno je sljedeće:

- Provjeriti, te ukoliko je potrebno povećati kapacitet izmjenjivača toplote,
- provjeriti kapacitet cirkulacionih pumpi, ekspanzione posude i drugih elemenata toplotne stanice i prilagoditi ih novonastalim uslovima,
- provjeriti propusni kapacitet priključnog toplovoda i ukoliko je potrebno zamijeniti ga novim toplovodom većeg kapaciteta.



D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

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

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

Kako se uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj ovim Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom programu uređenja koji donosi Skupština općine, osnovni ciljevi izrade ovog dokumenta utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Regulacionim planom,
- sagledavanje svih propisanih radnji i aktivnosti na poslovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta,
- globalno sagledavanje svih troškova (izraženih u konvertibilnim markama) na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana,
- procjena prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Kako je već realizovan dio ovih aktivnosti, sva postojeća dokumentacija koja se odnosi na pripremanje građevinskog zemljišta čini sastavni dio ovih troškova.

- Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinarni i visoko koordinisan pristup. Svaki drugi pristup neće dati ni očekivane finansijske efekte, ni korektna tehnička i druga rješenja.
- Troškovi uređenja građevinskog zemljišta urađeni su na osnovu elemenata iz predmetnog Regulacionog plana i idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja. Zbog toga visinu investicionih ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta treba prihvatiti sa mogućom tolerancijom od $\pm 10\%$.
- Navedeni troškovi u cjelini predstavljaju osnov za odgovarajuće procjene za investicione odluke u procesu izgradnje, posebno sa stanovišta definisanja modaliteta izgradnje i, posebno, modaliteta finansiranja izgradnje.
- Odgovarajuće stručne službe, u slučaju intenziviranja izgradnje, moraju se adekvatno organizovati na jedan od načina – formirati vlastiti stručni operativni tim koji će voditi, koordinisati i sinhronizovati sve aktivnosti na izgradnji i uređenju građevinskog zemljišta, ili te poslove, na odgovarajući način, povjeriti kvalifikovanoj i licenciranoj instituciji – preduzeću. Drugačiji pristup će dati lošije tj. slabe rezultate.



E. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA



G. DOKUMENTACIJA REGULACIONOG PLANA



PRILOG 1)

TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE GRAĐEVINSKOG FONDA



III GRAFIČKI DIO