



IZMJENA REGULACIONOG PLANA «VITKOVIĆI» U GORAŽDU



BANJALUKA, avgust 2023. godine



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

NARUČILAC: GRAD GORAŽDE

VRSTA DOKUMENTA: REGULACIONI PLAN

NOSILAC PRIPREME: SLUŽBA ZA URBANIZAM, PROSTORNO UREĐENJE I
KOMUNALNE POSLOVE

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

VERIFIKACIJA: GRADSKO VIJEĆE GRADA GORAŽDE
NA 20. SJEDNICI ODRŽANOJ 17.08.2023. godine

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

DIREKTOR:

SNEŽANA MRĐA - BADŽA, dipl.inž.arh.

S A D R Ź A J

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

1) IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

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

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

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

3) ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA REGULACIONOG PLANA

4) ODGOVORI NA ZAHTJEVE, PRIMJEDBE I SUGESTIJE PRISTIGLE U TOKU JAVNOG UVIDA NA NACRT IZMJENE REGULACIONOG PLANA „VITKOVIĆI“ U GORAŽDU

PRILOG 1) Tabelarni prikaz valorizacije postojećeg građevinskog fonda



III GRAFIČKI DIO

1) URBANISTIČKA OSNOVA

- | | | |
|---------|--|-----------|
| A) | IZVOD IZ POSTOJEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE | |
| 1.I | Izvod iz UP Goražde 2000 | |
| | - Namjena površina – uže urbano područje | R=1:10000 |
| 1.II | Izvod iz RP “Vitkovići” – izmjena plana (08/13) | R=1:1000 |
| B) | ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA | |
| 2.I | Geodetska podloga | R=1:1000 |
| 2.II | Namjena površina | R=1:1000 |
| 2.III-a | Valorizacija – spratnost i namjena objekata | R=1:1000 |
| 2.III-b | Valorizacija - bonitet objekata | R=1:1000 |
| 2.IV | Inženjersko - geološka karta | R=1:1000 |
| 2.V | Sintezna karta infrastrukture | R=1:1000 |
| 2.VI | Vlasnička struktura | R=1:1000 |

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- | | | |
|-------|---|----------|
| 3.I | Plan namjene površina | R=1:1000 |
| 3.I-a | Plan uklanjanja objekata | R=1:1000 |
| 3.II | Plan prostorne organizacije | R=1:1000 |
| 3.III | Plan saobraćaja i nivelacije | R=1:1000 |
| 3.IV | Sintezna karta infrastrukture | R=1:1000 |
| 3.V | Plan građevinskih i regulacionih linija | R=1:1000 |
| 3.VI | Plan parcelacije - površine i brojevi parcela | R=1:1000 |
| 3.VII | Plan uređenja ozelenjenih i javnih površina | R=1:1000 |



I OPŠTA DOKUMENTACIJA



II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

Pravni i planski osnov za pristupanje izmjeni regulacionog plana

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

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

Osnova za izradu izmjena plana je Odluka o pristupanju izradi Izmjena regulacionog plana „Vitkovići“ u Goraždu, broj: 01-02-1-4620, od 23.12.2021. godine, donesena od strane Gradskog vijeća Grada Goražda.

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

Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

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

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

Prostorna cjelina u sklopu izmjena RP „Vitkovići“ je definisana Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana i obuhvata područje između magistralnog puta Foča-Goražde na sjeveru, lijeve obale rijeke Drine na jugu, fabrike azota na sjeveroistoku, te uključuje naselje Čovčići na zapadu. Površina obuhvata izmjena Regulacionog plana „Vitkovići“ iznosi oko 26 ha.

Planski period za predmetni planski dokument je 5 godina.

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

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

Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi Plana

Potrebe za izmjenama predmetnog Regulacionog plana pojavile su se zbog izgradnje novih proizvodno-industrijskih sadržaja u kontaktnoj zoni naselja Vitkovići - na prostoru nekadašnje azotare, čije funkcionisanje sada zahtjeva dodatne prostorne kapacitete u pogledu rješavanja saobraćaja u mirovanju (parking za zaposlene), kao i obezbjeđenja adekvatne komunalne infrastrukture.

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

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

- Prilikom izrade Regulacionog plana potrebno je da se nosilac izrade plana pridržava koncepta postojeće izgradnje sa akcentom na osiguranje optimalnog pristupa parcelama postojećih i novoplaniranih objekata uz minimalne troškove eksproprijacije privatnog vlasništva i uređenja građevinskog zemljišta u navedenom obuhvatu.
- Potrebno je da nosioc izrade prilikom izrade ovog Regulacionog plana razmotri i preispita sve izmjene koje su rađene na istom.
- Ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, planirati izgradnju novih individualnih stambenih i stambeno – poslovnih objekata, te poslovnih objekata.
- Poboljšati postojeća saobraćajna rješenja, tj. analizirati postojeći koncept saobraćajnih rješenja te po potrebi predložiti druga alternativna rješenja, a u skladu sa konceptom optimalnog pristupa parcelama postojećih i novoplaniranih objekata uz minimalne troškove eksproprijacije privatnog vlasništva i uređenja građevinskog zemljišta u navedenom obuhvatu.
- Poboljšati i definisati parking prostore i po mogućnosti planirati podzemne garaže.
- Potrebno je predvidjeti mogućnost formiranja građevinske parcele za parking prostor na parceli označenoj kao k.č. 3902, odnosno do parcele gdje se gradi fabrika za proizvodnju metalnih dijelova medicinskih kreveta i pomagala.
- Opremanje infrastrukture, razdvojiti površinske od mješovite kanalizacije.
- Uzeti u obzir promjenu namjene objekata u skladu sa tržišnim trendom.
- Definirati zelene površine sa sadržajem za odmor i rekreaciju, mobilijar i td.
- U toku izrade plana, potrebno je da nosilac izrade izvrši tačno snimanje stanja postojeće fizičke strukture u okviru plana i izradi tačnu urbanističku osnovu te koriguje eventualne nedostatke u postojećim izmjenama plana, a u skladu sa sugestijama nadležne službe, te razmotri primjedbe građana i svih zainteresovanih strana u toku javne rasprave. Plan izraditi u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima za sve pojedine faze koje se odnose na ovu oblast kao i u skladu sa važećim urbanističkim standardima i propisima za sve faze izrade plana.
- Osim navedenog, potrebno je da nosilac izrade predloži i ostale neophodne sadržaje u skladu sa urbanističkim standardima i prostornim mogućnostima.

Metodologija izrade Plana

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

Korištenjem propisane regulative, plan je izrađen kroz 2 faze:

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

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

Faze izrade su integrisane u jedinstveni dokumenat, koji čine:

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

Dokumentacija korištena za formiranje informaciono-dokumentacione osnove

Zakoni, uredbе i odluke:

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

Korištena dokumentacija i literatura:

- Urbanistički zavod Bosne i Hercegovine: „Urbanistički plan Goražde do 2000 godine“, iz 1981. godine.
- Institut za Građevinarstvo IG, d.o.o. Banja Luka: „Izmjena regulacionog plana „Vitkovići“ u Goraždu, Sarajevo, iz 2013. godine.

Stručna rasprava o prednacrtu izmjena Plana je održana 22.03.2023. godine. Svim nadležnim javnim preduzećima i komunalnim organizacijama je prednacrt izmjene Plana dostavljen u digitalnoj formi, te zatraženo njihovo mišljenje o predloženim planskim rješenjima. Nositelj izrade planskog dokumenta je postupio po dostavljenim sugestijama i primjedbama, te iste uvrstio u nacrt Plana.

Javni uvid

U toku javnog uvida koji je trajao od 21.04.2023. do 17.05.2023. godine, na nacrt izmjena regulacionog plana Vitkovići u Goraždu, dostavljeno je 7 primjedbi.

Javna rasprava

Javna rasprava o nacrtu izmjena regulacionog plana Vitkovići, održana je 05.05.2023.g, u prostorijama MZ Vitkovići.

Utvrđivanje nacrta RP na Gradskom vijeću Grada Goražda

Nacrt izmjene regulacionog plana Vitkovići usvojen je 08.06.2023.g na 19. redovnoj sjednici Gradskog vijeća Grada Goražda, gdje je zaključeno da isti može poslužiti kao osnova za izradu prijedloga Plana.

Stručna rasprava o nacrtu izmjena Plana sa razmatranjem odgovora na primjedbe je održana 01.08.2023. godine. Svim nadležnim javnim preduzećima i komunalnim organizacijama, nacrt izmjene Plana sa uvrštenim primjedbama dostavljen je u digitalnoj formi, a zatim je zatraženo njihovo mišljenje o predloženim planskim rješenjima. Nositelj izrade planskog dokumenta je postupio po dostavljenim sugestijama i primjedbama, te iste uvrstio u prijedlog Plana.

Usvajanje prijedloga izmjene RP Vitkovići od strane Gradskog vijeća Grada Goražda

Odluka o usvajanju i provođenju izmjena Regulacionog plana „Vitkovići“ usvojena je 17.08.2023.g na 20. redovnoj sjednici Gradskog vijeća Grada Goražda.



1) IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

A) IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Područje izrade plana je sastavni dio obuhvata Urbanističkog plana Goražda, kao i regulacionih planova koji su rađeni za područje Vitkovića, odnosno izmjena matičnog Plana koji je izrađen 1990/91. god.

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

- Individualno stanovanje
- Kolektivno stanovanje
- Centri u kolektivnom stanovanju
- Školstvo
- Radne zone
- Šuma park



Slika 1. Izvod iz UP Goražde 2000

U proteklom periodu, navedeni sadržaji su implementirani u predmetnom prostoru, odnosno prostor Vitkovića je u velikoj mjeri priveden svojoj osnovnoj namjeni koja je ostala ne promijenjena sve do danas.

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

Izmjenama Regulacionog plana "Vitkovići" iz 2011. godine, obuhvaćene su nove potrebe naselja koje su se pojavile kao posljedica nadogradnje postojećih stambenih zgrada, odnosno gustina stanovanja u segmentu višeporodičnog stanovanja, pri čemu se pojavio nedostatak parking prostora i pratećih sportsko-rekreativnih sadržaja u naselju. Planskim rješenjem iz 2011. godine, predviđena je izgradnja dodatnih parkirališta u naselju, kao i sportsko-rekreativnih sadržaja (mini sportski centar sa odbojkaškim, košarkaškim i teniskim terenima) na obodu centralne zone. Takođe, u ovom planskom rješenju je planirana izgradnja novog mosta preko rijeke Drine, preko kojeg su Vitkovići, ali i kompletno Goražde, dobili alternativnu saobraćajnu vezu sa naseljima i planiranim sadržajima na desnoj obali Drine. Uvođenjem novih sadržaja u predmetni prostor zadržana je osnovna koncepcija

ranijeg planskog rješenja iz 1990. godine, prema kojem je ovaj lokalitet dobio prepoznatljivi karakter funkcionalnog i samoodrživog gradskog naselja u predgrađu Goražda.



Slika 2. Izvod iz RP Vitkovići iz 2011. godine

Izmjenama Regulacionog plana "Vitkovići" iz 2013. godine, ponovo je tertirana je cjelokupna površina stambenog naselja Vitkovići sa pratećim sadržajima (26ha), pri čemu su tom prilikom planirani novi infrastrukturni objekti i sadržaji, poput dječijeg vrtića i kružne raskrsnice na ulazu u naselje iz pravca Goražada, čija je izgradnja trebala da dodatno unaprijedi kvalitet funkcionisanja cjelokupnog naselja.



Slika 3. Izvod iz izmjena RP Vitkovići iz 2013. godine

C) ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

I. Prostorna cjelina

Prostor koji je obuhvaćen Regulacionim planom nalazi se van urbanog područja Goražda, a obuhvata područje između magistralnog puta Foča-Goražde na sjeveru, lijeve obale rijeke Drine na jugu, fabrike azota na sjeveroistoku, te uključuje naselje Čovčići na zapadu.

Ukupna površina koju obuhvata područje Izmjene regulacionog plana iznosi oko 26 hektara.

Naselje Vitkovići pored Goražda, organizovano je prema modelu „radničkih naselja“ koja su građena na prostoru bivše Jugoslavije paralelno sa razvojem industrijskih sadržaja u neposrednoj blizini. Fizičke strukture i komunalna infrastruktura u naselju su organizovani prema urbanističkim i planerskim standardima, što je vidljivo na licu mjesta. Centar naselja je pozicioniran u središnjem dijelu prostora.

Između nekadašnjeg fabričkog kompleksa (azotara) i centra naselja nalaze se sportsko rekreativni sadržaji, a na suprotnom dijelu lokaliteta u odnosu na fabrički kompleks, raspoređene su stambene zgrade u kategoriji višeporodičnog stanovanja.

Porodični stambeni (individualno stanovanje) objekti zastupljeni su u minimalnoj mjeri na nivou naselja i nalaze se na zapadnom dijelu lokaliteta, u naselju Čovčići. Od sportskih i rekreativnih sadržaja, naselje ima stadion i bazen. U skorije vrijeme, u Vitkovićima je izgrađena ambulanta. Kroz naselje prolazi ulica Bajić Mevsuda Baje, koja predstavlja glavnu saobraćajnicu na ovom prostoru, i vodi do magistralnog puta Foča-Goražde (M 20-3).

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

II. Prirodni uslovi

II.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor se nalazi na lijevoj strani rijeke Drine, koji je urbanizovan, ali nije integralni dio gradske cjeline Goražda. To je dio više riječne terase (terasna ravan), širine oko 150-350 m, čija je površina uzdignuta oko 5m iznad prosječnog nivoa rijeke Drine. Sa jugoistočne strane ova terasna ravan se graniči sa podnožnim dijelom brdsko-planinskog uzvišenja Baba (964 m) i okolnih visova. Apsolutne visine aluvijalne terase ravni su oko 350 m.n.m. Terasna ravan blago naginje ka jugozapadu, odnosno ka rijeci Drini.

Potok koji presjeca južni dio lokacije i ulijeva se u Drinu, drenira dio planinskih uzvišenja jugozapadno od Goražda. Na prostoru predmetnog plana izvršena je djelimična regulacija i kanalisanje (podzemnog) toka ovog potoka.

II.2. Geološki sastav i građa terena

Površinski dio terena izgrađuju kvartarni aluvijalni sedimenti (al) šljunak, pijesak u najvišem dijelu zaglinjeni. Debljina ovih naslaga je različita, najčešće 8-10 m. Jugoistočni dio predmetnog prostora pokriva kvartarni padinski i potočni nanos (d+pr), deluvijalne sugline, stijenska drobina i potočne sugline i šljunak sa stijenskom drobinom. Debljina ovih naslaga je različita, najčešće do 10 m.

II.3. Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike

U prirodnim uslovima predmetni teren je stabilan. Kvartarni aluvijalni sedimenti: šljunak, pijesak - dobro su konsolidovani i dobro vodopropusni. Najviši zaglinjeni dijelovi ovih naslaga, najčešće do dubine oko 2 m, su slabo vodopropusni i slabo konsolidovni, a često i izmjenjeni pod antropološkim uticajima. Kvartarni deluvijalni i proluvijalni sedimenti različito su vodopropusni i slabo konsolidovani.



Karbonski (paleozojski) kompleks izgrađuju najčešće čvrste stijenske mase, koje u hidrogeološkom smislu imaju funkciju izolatora.

Maksimalni nivo podzemne vode uslovljen je poroznošću litoloških članova građe terena i hidrauličkom vezom, odnosno vodama koje dotiču sa okolnih uzvišenja, kao i sa rijekom Drinom. Tako je u zoni potoka maksimalni nivo podzemnih voda viši od ostalog dijela terena, gdje dostiže nivo i do 1 m ispod površine terena. Na ostalom dijelu terena, maksimalni nivo podzemnih voda je znatno niži i nalazi se na dubini oko 4-6 m. Navedeni hidrogeološki režim značajan je za planiranje podzemnih dijelova objekata ili podzemnih objekata. Visina vodenog stuba i vodoobilnost su na ovom prostoru značajni. Sniženje maksimalnog nivoa podzemne vode na dijelu gdje je ovaj nivo nepovoljno visok moguće je obezbjediti odgovarajućom drenažom, prema adekvatnom projektnom rješenju.

1.4. Seizmičke karakteristike

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

Inženjersko-geološka pogodnost terena za građenje

Prema prethodno navedenim karakteristikama predmetni teren je pogodan kao građevinsko zemljište (zaravnjena površina terena, u prirodnim uvjetima stabilan, slabo i slabije nosiv do šljunkovitog riječnog nanosa koji je dobro nosiv, maksimalni nivo podzemnih voda pretežno nizak).

1.5. Klimatske karakteristike

Područje obuhvata regulacionog plana se odlikuje umjereno kontinentalnom klimom. Prosječna godišnja temperatura vazduha kreće se ko 10° S. Samo šest mjeseci u godini imaju prosječnu temperaturu vazduha iznad 10° S, dok su ostali mjeseci hladni, sa temperaturom ispod 10° S.

Analiza srednjih mjesečnih temperatura vazduha pokazuje da je najniža temperatura u januaru i iznosi -9° S, dok su najtopliji mjeseci jul (19° S) i avgust ($18,8^{\circ}$ S).

Apsolutni maksimum temperature vazduha se javlja u avgustu i iznosi $39,8^{\circ}$ S, dok se apsolutni minimum temperature vazduha javlja u januaru i iznosi $23,5^{\circ}$ S.

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

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

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

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

III. Namjena površina

Prostor obuhvaćen izradom ovog planskog dokumenta, zauzima kompletno urbano područje naselja Vitkovići na lijevoj obali rijeke Drine. Namjena ovog prostora je u velikoj mjeri homogena.

Naselje Vitkovići je organizovano prema modelu radničkih naselja koja su građena na prostoru bivše SR Bosne i Hercegovine paralelno sa razvojem privrednih djelatnosti (industrijske zone). Fizičke strukture i komunalna infrastruktura u naselju su organizovani prema urbanističkim i planerskim standardima, što je vidljivo na licu mjesta. Centar naselja je pozicioniran u središnjem dijelu prostora.

Između bivše fabrike azota i centra naselja nalaze se sportsko rekreativni sadržaji, a na suprotnom dijelu lokaliteta u odnosu na fabriku, raspoređene su stambene zgrade u kategoriji višeporodičnog stanovanja.

Porodični stambeni (individualno stanovanje) objekti zastupljeni su u minimalnoj mjeri na nivou naselja i nalaze se na zapadnom dijelu lokaliteta, u naselju Čovčići. Od sportskih i rekreativnih sadržaja, naselje ima stadion i bazen. U skorije vrijeme, u Vitkovićima je izgrađena ambulanta.

Predmetno područje je opremljeno sa komunalnom infrastrukturom.

Stanovanje

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

U središnjem dijelu razmatrane prostorne cjeline, u blokovima uz ulicu Mevsuda Bajića-Baje Dizradrevića, zastupljeno je višeporodično stanovanje u stambenim zgradama spratnosti do P+1+M. Kod svega nekoliko stambenih zgrada lociranih u zoni centra ovog višeporodičnog naselja (kolektivno stanovanje), u prizemlju se nalaze poslovni prostori sa sadržajima koji su kompatibilni osnovnoj namjeni posmatranog prostora. Tek u krajnjem istočnom dijelu obuhvata ovog plana zastupljeno je porodično stanovanje u kućama (slobodnostojeći objekti) spratnosti od P do P+2. Najčešće su zastupljeni tipovi slobodnostojećih objekata spratnosti P+1 do P+1+PK.

Struktura izgrađenih stambenih objekata je:

- 47 objekata višeporodičnog stanovanja (stambeni i stambeno-poslovni)
- 32 objekata individualnog stanovanja (stambeni)

Procjena trenutnog broja stanovnika je izvršena na osnovu broja snimljenih stambenih jedinica. Prema procjeni, u 32 objekata (kuće) individualnog stanovanja se nalazi oko 48 domaćinstva, dok se u 47 objekata višeporodičnog stanovanja nalazi oko 402 domaćinstva. Pri tome su usvojeni sljedeći odnosi:

- 1 stan u objektu kolektivnog stanovanja = 1 domaćinstvo (402 domaćinstava)
- 1 kuća/objekat individualnog stanovanja = 1,5 domaćinstvo (48 domaćinstava)
- 3,0 članova/domaćinstvu¹

Koristeći se navedenim vrijednostima procijenjeno je 1.350 stanovnika u obuhvatu izrade plana, u ukupno 450 domaćinstava. Prosječna gustina naseljenosti iznosi 53 stan./ha, na nivou cijelog obuhvata.

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

Ukupna brutograđevinska površina objekata namjenjenih stanovanju je cca 31.687,52m².

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



Poslovanje

U obuhvatu izmjene RP Vitkovići poslovanje je zastupljeno u minimalnoj mjeri. U nekoliko višeporodičnih stambenih zgrada, poslovne prostorije su smještene na nivou prizemlja, a u slučaju porodičnog stanovanja, kada su u pitanju porodične kuće, poslovne prostorije su uglavnom smještene u dograđenim objektima montažnog karaktera. Vrsta poslovanja koja se odvija u ovim objektima/prostorijama, uključuje trgovinu na malo i osnovne uslužne djelatnosti. Od značajnijih ugostiteljskih objekata, u naselju se nalazi hotel sa bazenom.

Ukupna bruto građevinska površina poslovnih i ugostiteljskih objekata je cca 5 364m².

Javne službe i druge društvene djelatnosti

U obuhvatu plana nema javnih službi i drugih društvenih djelatnosti.

Objekti obrazovanja

U obuhvatu Plana se nalazi jedna osnovna škola.

Osnovna škola "Mehmedalija Mak Dizdar" - Goražde sagrađena je 1954. godine u Vitkovićima.

JU OŠ "Mehmedalija Mak Dizdar" posjeduje školsku zgradu i otvoreni školski prostor. Otvoreni školski prostor čini školsko dvorište sa fiskulturnim terenima (rukomet/košarka). Školska zgrada u svom sastavu ima fiskulturnu salu. Ukupna brutograđevinska površina objekta je cca 2 280m², sa pripadajućim parcelama ukupne površine od oko 7 004m².

Objekti zdravstvene zaštite

U obuhvatu plana se nalazi ambulant Vitkovići (u sklopu JU Dom zdravlja „Dr Isak Samokovlija“ Goražde). Ova ambulanta pruža usluge u oblasti primarne zdravstvene zaštite. Ukupna brutograđevinska površina ambulante je cca 555m².

Objekti kulture

Prostorije kulturno-umjetničkog društva se nalaze u prizemnom objektu na obali rijeke Drine. Ukupna brutograđevinska površina ovog objekta u funkciji kulture je cca 552m²

Objekti sporta i rekreacije

Od sportskih i rekreativnih sadržaja, naselje ima fudbalski stadion i bazen. U centralnom dijelu naselja, uz staru trasu pruge, postoji ograđeno dječije igralište.

Administrativni objekti – gradske i kantonalne institucije

U obuhvatu izmjene Plana nalazi se mjesna zajednica Vitkovići. Prostorije mjesne zajednice su smještene u prizemlju stambeno-poslovnog objekta na ulazu u naselje.

Privredne djelatnosti

U jugoistočnom dijelu posmatranog prostora, prema rješenju Izmjene Regulacionog Plana Vitkovići iz 2013.g., sagrađen je dodatni proizvodni objekat firme "Prevent Safety".

Firma „Prevent Safety“ u obuhvatu Plana raspolaže sa objektima ukupne brutograđevinske površine cca 4 255m².

Zaštićeno kulturno - istorijsko naslijeđe

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

Sistem zelenih površina

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu u naselju Vitkovići. Elementi koji obrazuju sistem, različiti su po svojoj namjeni i po ciljevima koji se njima žele postići, a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila se odnose na poboljšanje sanitarno – higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikro-klimatskih uslova i ambijentalno osmišljavanje prostora uz upotrebu estetsko - dekorativnog karaktera zelenila.

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

Predmetno naselje, sa aspekta sistema zelenih površina, je svojevremeno koncipirano i izgrađeno kao novo vrtno naselje tokom pedesetih godina poslijeratne obnove i izgradnje. Naselje raspolaže sa značajnim zelenim površinama, koje značajno podižu ambijentalnu vrijednost prostora. Ove površine su u prošlosti bile relativno dobro njegovane i održavane, čime je uspješno očuvan ambijent vrtnog naselja. Oko višeporodičnih stambenih zgrada, nekad lijepo uređeni travnjaci, parkovske površine i zasadi drveća, danas su u velikoj mjeri zapušteni. Isto tako, izgled zelenih površina narušava proizvoljno deponovano drvo za ogrjev u zimskom periodu. Usljed nedostatka parking prostora, stanovništvo parkira automobile na slobodnim zelenim površinama, čime se dodatno narušava izgled naselja.

U sastavu zelenih površina na sjevernom obodu centralnog dijela naselja, uređeno je dječije igralište, kao i nekoliko sportskih terena. Uređenost ovih površina je na zadovoljavajućem nivou.

Iako kompletan lokalitet pruža velike mogućnosti za organizovanje sportskih i rekreativnih sadržaja na otvorenom, unutar obuhvata Plana ne postoje sadržaji poput uređene plaže ili šetališta pored rijeke Drine.

Postojeća zelena površina duž sjevernog ruba naselja predstavlja istovremeno zelenu tampon zonu koja naselje štiti od saobraćajne buke i negativnog uticaja obodne magistralne saobraćajnice.

Na istočnom kraju ovog zelenog pojasa se nalazi naseljska šuma park, koja je služila kao zaštitno zelenilo prema ranije aktivnoj industrijskoj zoni.

Na sjeverozapadnom rubu naselja, u blizini magistralnog puta, nalazi se uređeno i ograđeno groblje.

Ozelenjene površine ograničenog korišćenja

Ovoj grupi zelenih površina u Vitkovićima pripadaju uređene površine u sklopu osnovne, škole, džamije, dječijeg vrtića na otvorenom, stadiona i dijela fabričkog kompleksa „Prevent“.

Zelenilo privatnih parcela

Pored javnih ozelenjenih površina i ozelenjenih površina ograničenog korišćenja, značajno mjesto u matrici zelenila zauzimaju neizgrađene površine privatnih parcela. Ove površine su tretirane kao bašte i vrtovi sa travnatom podlogom i mjestimično zasađenim voćnjacima. Prednji frontovi parcela prema ulici su djelimično hortikulturno uređeni.

IV. Saobraćaj

Vitkovići se nalaze van urbanog dijela Goražda. Naselje je povezano sa centrom grada preko magistralnog puta M 20-3 Foča-Goražde.

Magistralni put tangira naselje na sjevernoj strani, a prema naselju se odvaja lokalna ulica, koja prolazi kroz centar naselja. Između magistralnog puta i naselja se nalazi zeleni pojas, koji spriječava prodor buke i izduvnih gasova ka naselju, tako da naselje ne trpi značajnije negativne uticaje od tranzitnog saobraćaja.

Kroz naselje prolazi ulica Bajić Mevsuda Baje, koja predstavlja glavnu saobraćajnicu na ovom prostoru, odnosno ima primarni karakter. Sa glavnom saobraćajnicom se ukršta nekoliko poprečnih, manjih, slijepih ili kružnih ulica, koje prodiru u dubinu naselja. Trotoari uz glavnu saobraćajnicu u naselju nisu izgrađeni onako kako su tu predviđeli Regulacioni planovi iz 1990, 2011 i 2013. godine, dok su pješačke staze izgrađene samo djelimično.

Ocjena stanja i potreba saobraćajne infrastrukture

Uz rijeku Drinu ne postoje uređene pješačke staze, već su na tom prostoru izgrađene garaže za stanovnike obližnjih stambenih zgrada. Usljed loše izgradnje i zapuštenosti, garaže kvare vizuelni identitet naselja, a istovremeno onemogućavaju pogled i kvalitetan pristup prema rijeci Drini, koja predstavlja jedan od najzanimljivijih prirodnih i ambijentalnih resursa u naselju. Osim sporadičnih pokušaja da se parkiranje vozila riješi unutar postojećih garaža, ovaj problem nije riješen na nivou naselja, pa se vozila najčešće parkiraju po javnim zelenim površinama oko stambenih zgrada.

Duž glavne i sporednih ulica postoje pravilne formacije drvoreda sa mjestimičnim prekidima, planski zasađene, ali neadekvatnim održavanjem ove formacije su djelimično ili potpuno oštećene.

Veza naselja sa desnom obalom rijeke Drine je ostvarena preko novog mosta, koji je sagrađen u avgustu 2022. godine, međutim novi most nije u upotrebi jer na susjednoj obali još uvijek nisu sagrađene pristupne saobraćajnice.

Širina kolovoza glavne saobraćajnice (ulica Bajić Mevsuda Baje), koja prolazi kroz centar naselja je 5m, s tim što se sužava u naselju Čovčići zbog postojećih stambenih objekata, dok je širina sporednih saobraćajnica 3.5m.

Stanje kolovoznog zastora je u okviru predmetnog obuhvata nije zadovoljavajuće. U unutrašnjosti obuhvata ne postoje izgrađene biciklističke staze.

V. Vodovod i kanalizacija

Aktuelnu hidrotehničku infrastrukturu u okviru obuhvata plana sačinjavaju:

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

Vodovod

Na području razmatranim regulacionim planom Goražde - Vitkovići stanje izgrađenosti instalacija gradskog vodovoda je slijedeće:

Naselje Vitkovići se vodom snabdjeva sa izvorišta Cicelj u općini Čajniče. Gravitacionim dovodnim cjevovodom promjera Ø250 se voda dovodi do Goražda, sa odvojkom za rezervoar u Vitkovićima.

Visinski položaj rezervoara je takav da omogućuje gravitacioni dovod vode do svih potrošača, sa optimalnim protocima u mreži i na istočistima.

U obuhvatu plana je izgrađena odgovarajuća sekundarna vodovodna mreža na koju se vrši priključivanje objekata. Cijevi sekundarne vodovodne mreže profila manjih od 100 mm ne mogu obezbijediti potrebne količine vode za gašenje eventualnih požara (hidrantsku mrežu).

Obližnja fabrika vode - „vodozahvat Vitkovići“, odnosno objekat vodozahvata se ne nalazi u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana i kao takav nije tretiran u planskim rješenjima, niti su u ovom planu projektovana takva rješenja koja bi isti mogla ugroziti.

Kanalizacija

Odvođenje fekalnih i oborinskih voda u naselju Vitkovići vrši se odvojenim kanalizacionim sistemima.

Postojeći primarni fekalni kolektor je prečnika Ø300. Otpadne vode se odvođe sekundarnim kolektorima manjeg prečnika do glavnog kolektora, a zatim se evakušu iz naselja i ispuštaju u prirodni recipijent - rijeku Drinu, obzirom da postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda još uvijek nije izgrađeno.

Položaji postojeće hidrotehničke infrastrukture, u obuhvatu regulacionog plana, su ucrtni na grafičkom prilogu.

Vodotoci

Jedan dio obuhvata plana je u kontaktu sa vodotokom – rijekom Drinom. Rijeka Drina služi kao recipijent oborinskih voda, kao i sanitarnih otpadnih voda. Rijeka Drina, u skladu sa članom 5 Zakona o vodama (Službene novine Federacije BiH, broj 70/06), pripada vodotocima I kategorije, za čije upravljanje, kao i zemljišnim česticama uz ove vodotoke, koji pripadaju javnom vodnom dobru, nadležna je Agencija za vodno područje rijeke Save Sarajevo. Rješenje o određivanju granica vodnog dobra uz rijeku Drinu na području općine Goražde je donijelo Federalno ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva, br. UP-I-07-2-25/1-993/15 V.M. od 10.07.2015. godine, te izmjeni



Rješenja o određivanju granica vodnog dobra uz rijeku Drinu na području općine Goražde broj UP-I-07-2-25/1-993/15 V.M. od 10.07.2016. godine. Unutar utvrđenih granica vodnog dobra važe zabrane izvođenja zahvata osim onih koji su navedeni u članu 12. Zakona o vodama. Na vodnome dobru nije dozvoljeno izvoditi zahvate, osim: 1. gradnje objekata javne infrastrukture: putevi, željeznice, mostovi, plinovodi i sl.; 2. gradnje zaštitnih vodnih objekata; 3. zahvata koji se odnose na poboljšanje hidromorfoloških i bioloških svojstava površinskih voda; 4. zahvata što se odnose na zaštitu prirode; 5. gradnje objekata potrebnih za korišćenje voda: objekti za zahvat i akumuliranje vode i objekata za osiguranje plovidbe i zaštitu od utapanja na prirodnim kupalištima; 6. gradnje objekata namijenjenih zaštiti voda od zagađenja; 7. gradnje objekata namijenjenih potrebama rada državnih tijela, zaštiti i spašavanju ljudi, životinja ili imovine od prirodnih i drugih nesreća, te provođenju zadaća policije. (2) Zahvati iz stavka 1. ovoga članka podliježu uvjetima propisanim ovim zakonom i propisima o građenju.

Kroz predmetne izmjene RP Vitkovići nije planirana izgradnja objekta unutar utvrđenih granica javnog vodnog dobra rijeke Drine.

Pored rijeke Drine, na lokaciji razmatranoj regulacionim planom, postoje dva manja vodotoka (potoka) koja prihvataju vodu sa okolnih padina i odvođe ih direktno u rijeku Drinu. Njihov položaj je ucrtan na grafičkom prilogu Plan hidrotehničke infrastrukture. Ovi vodotoci se svrstavaju u II kategoriju i u nadležnosti su lokalne zajednice.

Ocjena stanja i potreba hidrotehničke infrastrukture

Postojeća vodovodna distributivna mreža u naselju je u dobrom stanju.

Odvodnja oborinskih voda sa postojećih saobraćajnica u naselju nije riješena. Tačnije, oborinske vode se sakupljaju sistemom rigola i gravitaciono odvođe u recipijent, što je u ovom slučaju rijeka Drina.

Sanitarne vode se neprečišćene upuštaju u rijeku Drinu, čime se narušava kvalitet voda vodotoka (ova problematika se treba rješavati, izgradnjom gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda).

VI. Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetika

Postojeći objekti u granicama obuhvata izmjene Regulacionog plana snabdijevaju se električnom energijom iz KBTS 20(10)/0,4kV "Vitkovići". Radi rasterećenja postojeće KBTS „Vitkovići“ i napajanja okolnog prostora naselja Čovići sagrađena je i kompaktna betonska transformatorska stanica KBTS 20/04 kV „Čovići“ 630 kVA. SN mreža na lokalitetu je realizovana podzemno, 20kV kablom i u dobrom je stanju. Podzemna kablovska mreža prelazi u nadzemnu samo na prelazu preko rijeke.

Niskonaponski razvodi realizovani su nadzemno, uglavnom SKS vodovima. Vodovi su uglavnom ovješeni na AB stubove.

Ulična rasvjeta na lokalitetu je realizovana uglavnom korištenjem reduciranih cijevnih stubova, podzemnih kablovskih razvoda i svjetiljki koje su bile prilagođene tipu naselja. Stubovi su u lošem stanju, veliki broj svjetiljki je oštećen i sistem je generalno zastario i u veoma lošem je stanju. Na nekim lokacijama rasvjeta je savremenija, izvedena svjetilkama postavljenim na AB stubove i u dobrom je stanju.

Ocjena stanja i potreba elektroenergetske infrastrukture

Podzemna SN mreža na lokalitetu je u dobrom stanju.

Nadzemna NN mreža mreža izvedena je na armirano-betonskim stubovima sa SKS vodovima i u dobrom je stanju.

Telekomunikacije

U obuhvatu izmjene Regulacionog plana „Vitkovići“ infrastruktura iz oblasti telekomunikacija izvedena je kombinovano, tj. izvedena je jednim dijelom vazdušnim, a drugim dijelom podzemnim putem. Telefonska mreža predmetnog obuhvata svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC „Vitkovići“.

Ocjena stanja i potreba elektroenergetske infrastrukture

Sama centrala je u dobrom stanju i može zadovoljiti sve potrebe naselja. Pretplatnička mreža je u lošem stanju.

VII. Toplifikacija

Područje obuhvaćeno izmjenom Regulacionog plana „Vitkovići“ nema izgrađen infrastrukturni sistem za daljinsko snabdijevanje toplotnom energijom. Postojeći stambeni objekti se zagrijavaju na čvrsto gorivo, najčešće drvo i nemaju objekte za skladištenje drveta ili nekog drugog čvrstog goriva (ugalj, briket, pelet), tako da se skladištenje vrši na javnim površinama uz stambene objekte, koje inače nisu predviđene za takvu namjenu.

Postojeći poslovni objekti posjeduju instalacije centralnog grijanja sa vlastitim kotlovnica, na razne vrste goriva (čvrsto, tečno, gasovito).

VIII. Životna sredina

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

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

Sam proces degradacije životne sredine se ogleda u sljedećem:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Bilansi korišćenja površina resursa i objekata

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

• Ukupan broj stanovnika	1.350
• Ukupan broj domaćinstava	450
• Gustina stanovanja na nivou obuhvata	53 stan./ha
• Broj stanova u višeporodičnom stanovanju	402
• Broj stanova u 32 objekta individualnog stanovanja	48
• Bruto građevinska površina stambenih objekata	31 688 m²
- višeporodično stanovanje	28 105 m ²
- individualno stanovanje	3 583 m ²
• BGP poslovnih objekata i prostora u st.-posl. objektima	5 364 m²
• BGP proizvodnih objekata (industrija)	4 255 m²
• BGP ostalih javnih i drugih objekata i prostora	4 772 m²
Od čega je:	
- BGP objekata u funkciji zdravstva	555 m ²
- Bruto građevinska površina objekata obrazovanja (osnovna škola)	2 280 m ²
- BGP objekta kulture	552 m ²
- BGP vjerskih objekata	238 m ²
- BGP pomoćnih objekata	1 147 m ²
• Bruto građevinska površina svih objekata	46 079 m²
• Ukupna površina prostora pod objektima	20253 m²
• Površina obuhvata	26 ha
Koeficijent izgrađenosti za cijeli obuhvat	0,2
Koeficijent zauzetosti (prosječni na cijelom obuhvatu)	0,08 (8%)

X. Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

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

XI. Analiza i vrednovanje stanja

Obuhvat plana predstavlja prostor koji se nalazi u predgrađu Goražda, na lijevoj obali rijeke Drine, ali obzirom na visok nivo urbaniteta, ovaj prostor je potrebno tretirati kao bilo koji drugi gradski blok u centru grada. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja te da se mora dati prioritet javnim prostorima i površinama, u odnosu na privatne.

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

XII. Ciljevi uređenja prostorne cjeline

Opšti ciljevi orgnaizacije i uređenja prostora:

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

Kao posebni ciljevi prostornog uređenja, prepoznati su sljedeći:

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

Stanovništvo i stanovanje

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

Neophodno je ispitati ulogu i lokacije pomoćnih objekata na području obuhvata, modele rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, uređenje javnih i zajedničkih prostora itd.

Poslovne djelatnosti

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

Javne službe i društvene djelatnosti

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

Sport i rekreacija

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

Zelene površine

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

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

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

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

Zaštita životne sredine

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

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

Najznačajniji projekti su:

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

Također, pozitivnom prirodnom ambijentu urbanog područja Goražda prijeti devastacija zbog neadekvatnog vođenja prostorne politike, nedosljednosti u provođenju planske dokumentacije i ekološki nesvjesnog stanovništva. U cilju daljnjeg razvoja potrebno je aktivirati Lokalni ekološki akcioni plan, kao strateški dokumenat u oblasti ekološke politike upravljanja okruženjem.

Napredak u cilju zaštite životne sredine se može očekivati nakon pristupanja realizaciji zacrtanih i predviđenih strategija.

XV. Bilans potreba i mogućnosti

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

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

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



2) PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

I. OSNOVNA KONCEPCIJA GRADNJE

Prostor obuhvaćen predmetnom Izmjenom regulacionog plana sadrži površine sljedećih namjena:

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

I.1. Plan namjene površina, plan prostorne organizacije

Plan prostorne organizacije određuje osnovnu koncepciju distribucije i namjenu planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora ovog prostora proizilazi iz postojeće namjene površina, kao i iz odveć definisanih razvojnih potreba u stambenim, stambeno-poslovnih i poslovnim zonama. Postojeće izgrađene strukture su uglavnom tretirane metodom urbanističke interpolacije i uređenja prostora uz minimalnu izgradnju novih objekata. U segmentu saobraćajne infrastrukture, posebna pažnja je posvećena rekonstrukciji pristupnih saobraćajnica i rješavanju problema parkiranja, a to je ujedno i bio osnovni razlog za pokretanje inicijative za izmjenu važećeg plana. Pri koncipiranju novog planskog rješenja uvažena je prethodna planska koncepcija sa izgrađenim strukturama i načinom funkcionisanja prostora.

I.2. Stanovanje

Na predmetnom području postoji trend afirmacije postojećih vidova stanovanja uz tendenciju poboljšavanja uslova, u smislu uređenja pratećih, javnih površina i unapređenja standarda stanovanja. U Vitkovićima je uglavnom zastupljeno višeporodično stanovanje, srednjih gustina i sličnih tipoloških formi. Individualno (porodično) stanovanje je prisutno u zapadnom dijelu prostora, u puno manjoj mjeri. Novi stambeni prostor se dobija na osnovu interpolacije planiranih porodičnih objekata u već formiranu urbanu matricu, kao i kroz rekonstrukciju postojećih stambenih objekata.

Planirana bruto-građevinska površina novih individualnih (porodičnih) stambenih objekata je 2882m², što omogućuje realizaciju oko 18 stambenih. U segmentu višeporodičnog stanovanja, planirana je izgradnja jedne stambene zgrade bruto-građevinske površine 1716m² sa 25 stambenih jedinica. Izgradnja podrumskih etaža kod planiranih stambenih objekata, nije posebno obrađena u ovom planskom rješenju, ali nije ni isključena, odnosno izgradnju podrumskih etaža treba razmotriti, na pojedinačnim primjerima, kroz izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ukoliko se za to ukaže potreba.

Postojeći pomoćni objekti u funkciji stanovanja, su obrađeni u sklopu ovog planskog rješenja. Njihova buduća upotreba i zadržavanje na postojećim lokacijama su mogući, ukoliko isti nisu predviđeni za uklanjanje, odnosno uvršteni u Plan uklanjanja. Pomoćni objekti koji su izgrađeni u sklopu individualnih domaćinstava (porodično stanovanja), u dnu ili na samoj granici parcele, a svojom visinom i dispozicijom ne ugrožavaju okolni prostor, kao i propisane distance od susjednih objekata, mogu se zadržati i u narednom planskom periodu. Izgradnja novih pomoćnih objekata na ovom prostoru se ne preporučuje isključivo u zonama prema pristupnim saobraćajnicama i reprezentativnim javnim prostorima. Lociranje-izgradnja ovih objekata se može dozvoliti samo u dnu pripadajućih građevinskih parcela, prema detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe se ostavlja mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, a u skladu sa tehničkim i

prostornim mogućnostima određenog objekta, može dozvoliti realizacija poslovnih sadržaja u okviru prizemlja postojećih i planiranih stambenih objekata. Poslovanje koje bi se obavljalo mora biti kompatibilno sa funkcijom stanovanja, odnosno poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovina, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, uslužne djelatnosti i dr.).

I.3. Poslovanje

Novi poslovni objekti planirani su u istočnom dijelu naselja, u zoni u kojoj su već smješteni postojeći stambeno-poslovni i poslovni objekti, s tim što je jedan objekat, spratnosti P, planiran u zapadnom dijelu naselja, na prelazu zona višeporodičnog i porodičnog stanovanja. Poslovne djelatnosti u ovim objektima su planirane u sklopu tercijarnih djelatnosti, sa kojima će stanovnici naselja moći da zadovolje osnovne potrebe, odnosno da nabave namirnice i ostale potrepšitne, zbog kojih inače moraju putovati u centar grada. Planom je takođe predviđena rekonstrukcija postojeće stadionske tribine, koja prema stadionu zadržava svoju funkciju, a sa druge strane, prema parku i ulici sada može imati i poslovne sadržaje. Objekat je spratnosti P+1. Sve djelatnosti koje će se obavljati u postojećim i planiranim poslovnim objektima treba da budu kompatibilne sa stanovanjem u neposrednoj blizini. To mogu biti: trgovina, ugostiteljstvo, uslužne i zanatske djelatnosti, kancelarijski prostori, banke, pošte i sl. sadržaji neophodni za funkcionisanje naselja.

I.4. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Od objekata iz ove grupe, planiran je jedan objekat socijalne zaštite – vrtić, u neposrednoj blizini dječijeg igrališta. Okvirna BGP planiranog objekta je 336m².

I.5. Sport i rekreacija

Sjeverno od stadiona i spomen-parka, planirana je izgradnja sportskih terena za tenis, košarku i odbojku, a tu je smješten i prateći objekat, spratnosti P+1 sa svlačionicama i ugostiteljskim sadržajima. BGP planiranog objekta je 304m².

Po zahtjevu NK Azot iz Vitkovića, u sklopu postjećeg stadiona planirana je izgradnja multifunkcionalnog objekta, spratnosti P+1, u kojem će se nalaziti sportski sadržaji u funkciji ovog sportskog kluba.

BGP planiranog objekta je 617m².

Na ovaj način, naselje je dobilo neophodne sportske i rekreativne sadržaje, koje će stanovnici moći koristiti svakodnevno, bez posebnih uslova ili ograničenja.

U sjevernom dijelu naselja, pored obodne saobraćajnice planirana je rekonstrukcija postojećeg dječijeg igrališta koje se sada nalazi u dosta lošem stanju. Ovaj prostor je rezervisan za brojne dječije sadržaje u pogledu mobilijara za igru i parkovskog uređenja, a njegova glavni kvalitet proizilazi iz činjenice da je prilično bezbjedno i fizički odvojeno od glavnih saobraćajnica.

Na zahtjev građana MZ Vitkovići, na napuštenoj trasi pruge koja prolazi kroz sjeverni dio predmetnog lokaliteta, planirano je uređenje multifunkcionalnog šetališta, ukupne širine 5.50 m, unutar kojeg se mogu odvijati različite sportsko-rekreativne aktivnosti (trčanje, vožnja bicikla, šetanje) i smjestiti određeni sportski rekviziti i mobilijar (teretane na otvorenom, nadstrešnice za odmor ili klupe).

OPŠTI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA

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

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

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

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

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta i oblik gabarita,
- situacioni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta,
- građevinske i regulacione linije definišu se kordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata ili tačaka na terenu,
- niveleta poda prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm, a označava se apsolutnom kotom,
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom dijelu Plana,
- u uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično,
- iako se uslovima određuju gabariti objekata, projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtjeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu tretira kao dio širine okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta,
- u pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslov da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača,
- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovnim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,
- uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje tavnog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo,
- uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona, toplovoda i sl.
- uslovima za izgradnju treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
- ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležne institucije.

II. PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE

Ovim planom je predviđena rekonstrukcija ulične mreže u Vitkovićima, koju čine primarne i sekundarne saobraćajnice, kao i sabirne ulice. Prema novom planskom rješenju izvršena je rekonstrukcija ulice Bajić Mevsuda Baje (glavna ulica), u kontekstu povećanja poprečnog profila i njenog povezivanja sa ostalim (sekundarnim) saobraćajnicama u naselju. U novom poprečnom profilu glavna ulica je dobila 90 podužno organizovanih parking mjesta i obostrane trotoare širine 1,5 m. U sklopu rekonstrukcije glavne ulice uvažen je položaja spomenika – sahat kule koja je integrisana u novi ulični profil. Zapadni krak ove ulice (posljednjih 200 m na dijelu od osnovne škole Mehmedalija Mak Dizdar do granice obuhvata, kroz naselje Čovčići), planiran je profilu od 4.5 metra i na kraju završen sa okretnicom.

Sa stanovišta generalnog rješavanja saobraćajne povezanosti naselja Vitkovići sa magistralnim putem Foča-Goražde i susjednim naseljima, prethodno je planirana izgradnja obodne saobraćajnice iznad Vitkovića. Obodna saobraćajnica je planirana sa ciljem da smanji frekvenciju kretanja vozila kroz centar naselja i da omogući dodatno povezivanje naselja sa magistralnim putem Foča-Goražde, koji povezuje Vitkoviće sa centrom Goražda. Na zahtjev mještana Mjesne zajednice Vitkovići, koji su dali primjedbu na javnom uvidu za izgradnju pomenute saobraćajnice, sjeverni krak je cijelom dužinom planiran isključivo za kretanje pješaka (720 metara). Pomenuta pješačka površina je planirana duže trase nekadašnje pruge.

U ovom dijelu naselja, pored dječijeg vrtića i igrališta, prirodna konfiguracija terena sa blagim padom je iskorištena za planiranje izgradnje 36 garaža u kojima će stanovnici naselja moći da parkiraju svoja vozila. Takođe, za zaposlene u kompaniji TVC DOO iz Goražda, čiji pogon se nalazi u kontkatnoj zoni RP Vitkovići, u obuhvatu plana je obezbjeđeno 199 novih parking mjesta.

Posebno unapređenje, u kontekstu saobraćajne povezanosti naselja Vitkovići sa drugim naseljima u okolini Goražda, postignuto je izgradnjom novog mosta preko rijeke Drine, kojim je naselje sada povezano sa prostorom na desnoj obali. Takođe, boljem povezivanju naselja sa saobraćajnom mrežom na nivou Grada doprinjela je i izgradnja kružnog toka u krajnjem sjevernom dijelu obuhvata, gdje glavna ulica (Bajić Mevsuda Baje) izlazi na magistralni put M20.

Sistemom pristupnih ulica riješen je kolski prilaz svakoj od parcela individualne gradnje kao i lokalitetima namjenjenim zajedničkim funkcijama i kolektivnom stanovanju. Potrebe za parkiranjem kod individualnog stanovanja se rješavaju u okviru pripadajućih parcela.

Regulacionim planom nije predviđena izgradnja izdvojenih biciklističkih staza.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

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

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projekante i izvođače radova.
- Dimenzioniranje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).



- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površinsku obradu trotoara i parkinga izvesti asfaltom, betonom ili popločavanjem prirodnim ili vještačkim prefabrikovanim elementima, prema izboru projektanta.
- Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka (a na postojećim ulicama moguće je zadržavanje kamenih ivičnjaka ukoliko su isti već ranije bili ugrađeni).
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili ih izvesti na licu mjesta, kako bi se omogućilo neometano kretanje biciklista, majki sa dječjim kolicima i invalidskih kolica.
- Nivelacione kote su orjentacione i nisu obavezujuće za projektante i izvođače radova.
- Podzemne garaže projektovati u skladu sa propisima za takvu vrstu objekata, uz obaveznu prirodnu i vještačku rasvjetu, kao i ventilaciju, pješačke međuetazne komunikacije i veze sa vanjskim parterom, protivpožarne izlaze i izlaze u nuždi, sa potrebnom saobraćajnom opremom i signalizacijom i sl.
- Za svaku garažu se obavezno rade urbanističko - tehnički uslovi sa detaljnom nivelacijom i unutrašnjom organizacijom.
- Gabariti garaža kao i dužine rampi podzemnih parking garaža mogu se mijenjati ako za to postoje razlozi u detaljnim urbanističko tehničkim uslovima ili projektom objekata.
- Ako se objekti izvode fazno, lamelno, tako da rampa za ulazak u podzemnu parking garažu nije vezana za lamelu koja se izvodi, pristup podzemnoj parking garaži moguć je i izgradnjom liftova, platformi za spuštanje i dizanje vozila u garažu ako prostorne mogućnosti to dozvoljavaju.
- Sa stanovišta bezbjednosti saobraćaja, obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju isprojektovati i izvesti u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju isprojektovati i izvesti u skladu sa Zakonom o osnovama bezbjednosti saobraćaja na putevima BiH (Sl. Gl. BiH broj 06/06)
- Obavezno se pridržavati zakonske regulative o javnim putevima (Zakon o cestama Federacije Bosne i Hercegovine broj 01-02-135/10).

III. Hidrotehnika

Snabdijevanje vodom

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

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

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

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode su:

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

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

Fekalna kanalizacija

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

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

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

Minimalni prečnik uličnih fekalnih kolektora je Ø300 mm.

Kvalitet otpadnih tehnoloških voda kod privrednih subjekata koj se priključuju na javnu gradsku kanalizaciju, mora biti usklađen sa propisima Uredbe o uslovima ispuštanja otpadnih voda u okoliš i sisteme javne kanalizacije (*Službene novine Federacije BiH broj 26/20 i 96/20*) prije ispuštanja u kanalizacioni sistem ili prirodni recipijent, kao i sa Odlukom o odvodnji i prečišćavanju otpadnih voda na području Grada Goražda, a sve u cilju dostizanja dobrog stanja voda, što je u skladu i sa Zakonom o vodama.

Kišna kanalizacija

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

Planski elementi za proračun hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su :

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

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

OPŠTI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Vodovod

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

Područje Plana spada u prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja.

Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Profil cijevi novih cjevovoda se određuje hidrauličkim proračunom, pod uslovom da je najmanji dozvoljeni prečnik novih cjevovoda odnosno zamjene postojećih je Ø 100 mm.

Cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta.

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

Planski elementi za projektovanje su:

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

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



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

Kanalizacija

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

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

Minimalni prečnik uličnih fekalnih kolektora je \varnothing 300 mm.

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

Planski elementi za proračun količina upotrebljenih voda su:

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

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

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

Vodotoci

Prema članu 96, stav 1, tačka 16 Zakona o vodama, izričito je zabranjeno podizati zgrade i druge objekte koji ne služe odbrani od poplava i koji sprečavaju prilaz vodotoku na udaljenosti manjoj od 10 metara od linije dopiranja velikih stogodišnjih voda za sve površinske vode, izuzev ako je vlasniku ili korisniku uvjetovana izgradnja objekata prethodnim preduzimanjem zaštitnih mjera kojima se onemogućavaju ili smanjuju štetne posljedice od vode.

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

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

IV. Elektroenergetika

Planirano vršno opterećenje

Prema programskim elementima na lokalitetu izmjene RP naselja Vitkovići planirana je pored postojećih objekata izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata ukupne BGP oko 9440m², kako je prikazano u Planu prostorne organizacije.

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

Stanovanje

Planom je predviđeno 11 novih objekata spratnosti P+1+Pk, ukupne BGP 247m², sa jednim i po domaćinstvom. Za tip naselja 5 - organizovana individualna (porodična) gradnja bez centralnog grijanja sa objektima istog ili sličnog tipa spratnosti do P+1+Pk, sa 18 domaćinstva potrebno je obezbijediti P=110,5kW električne energije u 2020. godini, odnosno P=121,4kW električne energije u 2030. godini.

Poslovni prostor

Planom su predviđeni novi objekti poslovne namjene i objekti lake industrije, ukupne BGP oko 5400 m². Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od p=15-30W/m² za male poslovne zgrade i p=25-60W/m² za trgovine. Pošto nije poznat tip poslovanja u planiranim objektima, usvojena je specifična instalisana snaga od p=30W/m² za sve objekte poslovne namjene.

Za objekte poslovne namjene potrebno je obezbijediti vršnu snagu od $P=5400 \times 0,03=162\text{kW}$.

Za javnu rasvjetu obuhvata potrebno je obezbijediti vršnu snagu od cca 10kW.

Uslove obezbjeđenja el. energije oko 283,4 kW vršnog opterećenja propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz svoju elektroenergetsku saglasnost koja se mora obezbijediti u toku izrade projektne dokumentacije za planirane objekte u obuhvatu RP Vitkovići.

NN razvod

Pored srednjenaponske mreže, koja je u međuvremenu proširena (KBTS „Čovići“) potrebno je poboljšati stanje niskonaponske mreže zamjenom dotrajalih vodova nadzemne mreže samonosivim kablovskim snopom.

Prenos električne energije od distributivnih trafostanica do planiranih stambeno - poslovnih objekata vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima odgovarajućeg poprečnog presjeka, što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima i posebnim projektom. Priključak objekata na elektroenergetsku mrežu će se izvoditi iz kablovskih priključnih kutija na fasadi objekta.

Priključak individualnih stambenih objekata na elektroenergetsku mrežu moguće je izvoditi kablovski ili samonosivim kablovskim snopom (SKS), na armirano - betonskim stubovima koje treba postavljati pored putnog pojasa u rubove parcela, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Javna rasvjeta

Planirana je rekonstrukcija javne rasvjete u ulici Mevsuda Bajića Bajе (glavna ulica), njenom ogranku prema mostu preko Drine, kao i osvjetljenje planiranog dječijeg igrališta. Rasvjetu saobraćajnica izvesti odgovarajućim svjetiljkama prilagođenim kategoriji saobraćajnice, sa efikasnim i ekonomičnim izvorima svjetlosti koji obezbjeđuju dobru reprodukciju boje. Rasvjetu dječijeg igrališta izvesti svjetiljkama sa metal-halogenim izvorom svjetlosti, koje daju bolji vidni komfor, kao i bolje raspoznavanje boja. Svjetiljke ugraditi na željezne vruće cinčane cijevne stubove sa lirom pored saobraćajnica i bez lire na igralištu. Napajanje svjetiljki izvesti podzemnim kablovima. Visina i

raspored stubova, kao i napojna tačka predmet su urbanističko-tehničkih uslova i posebnog projekta. Armirano-betonske temelje sa rasvjetnim stubovima ugraditi pored trotoara, prema trasi prikazanoj u grafičkim prilogima.

Telekomunikacije

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

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

Poštujući normativ obezbjeđenja telefonskih priključaka prosječno 1,5 po stanu i jedan po poslovnom prostoru, za predmetni obuhvat, po procjeni, potrebno je planirati još oko 150 direktnih telefonskih priključaka – brojeva.

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

Za pristup većim poslovnim objektima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje dvije cijevi $\varnothing 110/100$ mm između okana.

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

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

Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi $\varnothing 40$ mm ili $\varnothing 50$ mm, a unutar objekta do izvoda, po rješenju projektanta, cijev ili kanalicu.

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

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

Kablovi koji budu upotrebljeni u pretplatničkoj mreži trebaju biti niskofrekventni pretplatnički kablovi sa izolacijom od pjenastog polietilena i slojevitim omotačem ili fiber-optički kablovi.

Sve detalje za realizaciju TT mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu.

Planirane radove izvesti poštujući preporuke „BH Telecom“, Direkcija Goražde koje propiše kroz svoju saglasnost.

Razvođenje infrastrukture za kablovsku televiziju planirati podzemnim putem.

Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacione infrastrukture

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu, potrebno je planirati izgradnju infrastrukture za kablovsku televiziju.

Mrežu planirati tako da se stvore mogućnosti priključenja i na vangradska područja.

V. Toplifikacija

Prostornim planom za područje Bosansko-podrinjskog kantona Goražde (period 2008-2028. godina) predviđeno je sljedeće: „Za toplifikaciju grada Goražda moguće je izgraditi sistem daljinskog grijanja, bazirajući sistem na energetsom bloku u proizvodno - poslovnoj zoni u Vitkovićima. Opravdanost ovog koncepta je uslovljena priključenjem većeg broja potrošača toplotne energije na sistem daljinskog grijanja. Sistem se može razvijati parcijalno, u prvoj fazi priključenjem objekata bližih proizvodno - poslovnoj zoni u Vitkovićima, a naknadno povećavati broj priključaka shodno tehnoekonomskim mogućnostima“.

Takođe, odlukom o izmjeni Regulacionog plana Vitkovići Goražde iz 2013. godine, na osnovu člana 23. stav 1, Zakona o prostornom uređenju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde i člana 18. i 84. 2010. godine („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 13/07), predviđeno je da se objekti poslovnog i stambenog karaktera priključe na sistem daljinskog grijanja. Izuzeti od navedenog, uz mogućnost gradnje individualne kotlovnice, mogu biti objekti koje planirana «Toplana» nije u mogućnosti priključiti na vrelvodnu mrežu. U izuzetnim slučajevima, kod specifičnih objekata, ili kad potrebe tehnološkog procesa zahtijevaju drugačije karakteristike i uslove isporuke toplotne energije od onih koje isporučuje planirana «Toplana», može se, nezavisno od toga da li postoji mogućnost priključenja objekta na jedinstvenu vrelvodnu mrežu, dozvoliti izgradnja individualne kotlovnice.

Prilikom projektovanja toplane treba voditi računa koje gorivo koristiti kao osnovni energent sa aspekta cijene i tržišne konkurentnosti samog energenta.

Objekti planirani u prostoru izmjene Regulacionog plana „Vitkovići“ su pretežno individualni stambeni objekti i manji dio stambeno-poslovnih objekata. Ovom izmjenom regulacionog plana planirano je da se izvrši toplifikacija područja koji se nalaze unutar obuhvata ovog plana. Planom je predviđeno da se izgradi primarni toplovod na kome su predviđeni šahtovi za priključenje potencijalnih korisnika. Trase planiranih cjevovoda i šahtova za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija u obuhvatu predviđenom ovom izmjenom plana su vidljive u grafičkom prilogu. U grafičkom prilogu nisu ucrtane toplotne stanice zbog toga što se ne zna ko će od potencijalnih potrošača u ovom obuhvatu imati ekonomsku opravdanost za izgradnju istih. Do stvaranja uslova za izgradnju toplane i priključenje objekata na sistem daljinskog grijanja, objekti se mogu snabdijevati toplotnom energijom iz individualnih toplotnih izvora. Za izradu toplovoda koristiti predizolovane čelične bešavne cijevi (Po JUS-u Č1212; po DIN-u St 35) sa sistemom kontrole cjevovoda od curenja koje se polažu u predhodno ručno ili mašinski iskopan kanal na dubinu minimalno 600 (mm).

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

Toplotni konzum objekata

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

- poslovni prostor ————— 0,14 – 0,17 KW/m²
- stanovanje višeporodično ————— 0,12 KW/m²
- skladišni prostor ————— 0,08 KW/m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru – ("Sl. list SFRJ" 45/83);
Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara – ("Sl. list SRJ" 87/93);
i sve druge propise iz ove oblasti.

VI Životna sredina

Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja i potencijalnih izvora polutanata je nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim. Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti odgovarajući kvalitet vazduha jednog savremene urbane zone.

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

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

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

Zaštita voda

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

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

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

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata. Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa zakonskim propisima.

Upravljanje čvrstim otpadom

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

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

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada planira se postavljanje odgovarajućih posuda (hajfiša) zapremine 120 litara u dijelovima individualnog stanovanja, dok se u stambenim blokovima predviđa postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijeđene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima.

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

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

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

VII Sistem zelenih površina i zone urbanog zelenila

Posebna pažnja, u novom planskom rješenju, posvećena je uređenju javnih zelenih površina i izgradnji pješačkih komunikacija u sklopu postojećih stambenih blokova, kao i povezivanju ovog prostora sa obalom rijeke Drine.

Uz obalu rijeke Drine, planirana je izgradnja šetališta koje se proteže duž čitavog naselja. Obala rijeke Drine predstavlja poseban prirodni i rekreativni resurs predmetnog prostora, stoga mu je u ovom planskom rješenju posvećena posebna pažnja. Uređenje obale odnosi se na uklanjanje postojećih pomoćnih objekata i garaža iz ovog prostora, a kao adekvatna zamjena za iste, planirana je izgradnja otvorenih parking mjesta za vozila stanara iz obližnjih zgrada. Na ovaj način otvorene su vizure prema rijeci, oslobođen je pristup prema obali i formirana je pješačka komunikacija kroz čitavo naselje.

U centru naselja pored bazena, rezervisan je prostor za izgradnju plaže na obali Drine, koja na određeni način predstavlja centralno rekreativno mjesto u ovom dijelu prostora.

Sam koncept uređenja predmetnog prostora, sa aspekta sistema zelenih površina, je prije svega zasnovan na postavljanju bogatog drvorednog pravca uz rekonstruisanu trasu pruge, zatim na sanaciji i rekonstrukciji postojećih drvoreda uz glavnu i sporedne ulice.

Zelene površine klasifikovane su u sledeće kategorije:

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

Zelene površine javnog korišćenja

Drvoredi

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

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

Planskim rješenjem je predviđeno formiranje bogatog drvorednog pravca uz staru trasu pruge, odnosno planirane obilaznice oko centra naselja, čime će biti smanjeno štetno dejstvo saobraćaja na okolni prostor u smislu buke, prašine i produkata nastalih sagorijevanjem.

Sadnja stabala prilikom podizanja pomenutog drvoreda, je predviđena između ivice trotoara i postojećih ograda privatnih parcela. U slučaju da se na nekim mjestima javi nedostatak prostora, preporučuje se sadnja drveća u dvorištima uz ogradu.

Postojeći drvoredi, u Ulici Mevsuda Bajića Baje i u sporednim ulicama, u potpunosti se zadržavaju ovim planskim rješenjem, uz planiranu rekonstrukciju i revitalizaciju, u smislu zamjene fiziološki oslabljenih stabala novim sadnicama.

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

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

Blokovsko zelenilo

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

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Blokovsko zelenilo treba da odgovori sanitarno-estetskim, ali i kulturno-prosvjetnim zahtjevima, te higijenskim potrebama. Listopadno drveće treba da preovlađuje u odnosu 3:1. Radi boljeg održavanja drveće je bolje skoncentrisati u grupe, a pri izboru vrsta koristiti ono koje ne zahtjeva specijalne uslove.

Zelene površine individualnih parcela

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

Kao osnovni koncept uređenja ovih površina usvaja se uređenje predbašti dekorativnim sadnim materijalom, sa obaveznim travnjacima, a u obavezu se takođe stavlja i sadnja drveća prema ulici. Građevinski materijal od kojeg će se formirati mobilijar predbašti treba da je prirodan (drvo, kamen). S obzirom da se pomenuta kategorija zelenila na predmetnom lokalitetu odlikuje zadovoljavajućim uređenošću, preporučuje se zadržavanje ranijeg koncepta uređenja ovih površina, uz obogaćivanje postojećeg dendromaterijala novim vrstama drveća i grmlja. Ove preporuke je potrebno ugraditi prilikom izdavanja UT uslova.

VIII Parcelacija, građevinske i regulacione linije

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

- definisanja parcela javnog korištenja zajedničkih za grupu srodnih objekata (zgrade locirane unutar jednog bloka) i njihovog razgraničenja sa postojećim ili planiranim građevinskim parcelama postojećih, odnosno, planiranih individualnih stambenih objekata kao i objekata društvene infrastrukture.
- Realizacija ovih parcela se može odvijati fazno u skladu sa realizacijom objekata u čijoj su funkciji; faze realizacije će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima.
- definisanja pripadajućih parcela saobraćajnih površina koje su definisane regulacionim linijama čija realizacija se može vršiti fazno.



- definisanja parcela planiranih individualnih objekata, kao i postojećih, ako je u nekim segmentima bilo potrebno da se postojeća granica parcele mijenja;
- definisanja parcela objekata javnih funkcija i društvenog standarda.

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

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

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

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

Također u zoni postojećeg individualnog stanovanja (u zapadnom istočnom i južnom dijelu obuhvata Plana, došlo je do izmjene pojedinih postojećih granica parcela radi boljeg i efikasnijeg funkcionisanja samih objekata i prostora oko njih.

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

Izuzetak su individualni stambeno-poslovni objekti koji nisu planirani kao lamele s tim da će se postavljanje ograde definisati kroz urbanističko-tehničke uslove.

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

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

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

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

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



IX Planirani bilansi

	STANJE (m ²)	PLAN (m ²)	UKUPNO (m ²)
BGP stambenih objekata	31 688	4 598	36 286
višeporodično stanovanje	28 105	1 716	29 821
porodično (individualno) stanovanje	3 583	2 882	6 465
BGP poslovnih objekata i prostora u stambeno - poslovnim objektima	5 364	4 843	10 207
BGP objekata industrije	4 255	-	4225
BGP ostalih javnih i drugih objekata i prostora	4 772	1176	5948
BGP objekata u funkciji zdravstva	555	-	555
BGP objekata obrazovanja	2 280	-	2 280
BGP objekta kulture	552	-	552
BGP administrativnih objekta i javnih ustanova	-	-	-
BGP sportskih objekta	-	617	617
BGP vjerskih objekta	238	-	238
BGP objekta socijalne zaštite – vrtić	-	336	336
BGP pomoćnih objekata	1 147	954 (-731)	1 370
BGP objekata predviđenih za rušenje	731		
UKUPAN BGP	46 079	10 617	56 696
Površina pod objektima	20 253	4 195	24 448
Površina obuhvata RP	26 ha		26 ha
Broj stambenih jedinica (domaćinstava)	450	43	493
višeporodično stanovanje	402	25	427
porodično (individualno) stanovanje	48	18	66
Broj stanovnika	1 350	129	1479
Gustina stanovanja na nivou obuhvata	53 stan./ha		57 stan./ha
Koeficijent izgrađenosti za cijeli obuhvat	0,20		0,22
Koeficijent zauzetosti (prosječni na cijelom obuhvatu)	0,08 (8%)		0,094 (9,4%)

X. Orjentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

1. UVOD

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

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

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

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

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

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

3.1. GEODETSKE PODLOGE

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

Ukupni troškovi izrade geodetskih podloga iznose 5.000 KM

3.2. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

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

	Iznos
Bruto-građ. površina objekata predviđenih za rušenje na prostoru obuhvata iznosi 761m ²	<u>153.000 KM</u>
Površina zemljišta predviđenog za eksproprijaciju 2.153m ²	<u>43.060 KM</u>
Troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa iznose	<u>196.060 KM</u>

3.3. URBANISTIČKO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

	Dokument	Iznos
a)	Izrada Regulacionog plana	<u>12.168 KM</u>
b)	Izrada urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i građenje infrastrukture	<u>167.155 KM</u>
Troškovi izrade navedene urbanističko – planske dokumentacije iznose		<u>179.323 KM</u>

3.4. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

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

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

3.4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.1. koja iznosi **2.785.540 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (3%), određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture iznose 83.566 KM

3.4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.2. koja iznosi **1.118.480,40 KM** i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (5%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture iznose 55.924 KM

3.4.3. ENERGETSKA, ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz tačke 4.3. koja iznosi 1.536.000 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (10%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture iznose 153.600 KM

3.4.4. HORTIKULTURNO UREĐENJE

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrijednosti koja iznosi 1.602.800 KM i odgovarajućeg procenta za izradu ove dokumentacije (3%), određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje iznose 48.084 KM

3.4.5. IZGRADNJA OBJEKATA

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti planiranih objekata koja iznosi 9.970.000 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije (3%), određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture iznose 299.100 KM

3.4.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – PROJEKATA ZA IZVOĐENJE

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

	Tehnička dokumentacija	Iznos
a)	za izgradnju saobraćajne infrastrukture	83.566 KM
b)	za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	55.924 KM
c)	za izgradnju energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	153.600 KM
d)	za izvođenje hortikulturnog uređenja	48.084 KM
e)	za izgradnju objekata	299.100 KM
	Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije iznose	640.274 KM

3.5. OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose 12.805 KM

3.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Iznos
a) izrada geodetske podloge	5.000 KM
b) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	196.060 KM
v) izrada urbanističko-planske dokumentacije	179.323 KM
g) izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	640.274 KM
d) operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta	12.805 KM
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta	1.033.462 KM

4. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

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

4.1. IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Iznos
1. Rekonstrukcija saobraćajnice; 37.012 m ²	2.785.540 KM
Troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture iznose:	2.785.540 KM

4.2. IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Iznos
1. Vodovod	113.100 KM



	Izgradnja sekundarne vodovodne mreže u okviru granica obuhvata plana; 570 m	
	Izgradnja (izmještanje) vodovodne mreže u okviru granica obuhvata plana; 184 m	
2.	Fekalna kanalizacija_____	<u>139.500 KM</u>
	Izgradnja sekundarnih fekalnih kanalizacionih kolektora u okviru granica obuhvata plana; 558 m	
3.	Kišna kanalizacija_____	<u>865.880 KM</u>
	Izgradnja kišne kanalizacije u okviru granica obuhvata plana; 2579 m	
	Nabavka i ugradnja postrojenja za prečišćavanje oborinskih voda, tipa AQUAREG sa bajpasom, 2 komada	
	<i>Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture:</i>	<i>Ukupno</i>
1.	Vodovod_____	<u>113.100 KM</u>
2.	Fekalna kanalizacija_____	<u>139.500 KM</u>
3.	Kišna kanalizacija_____	<u>865.880 KM</u>
	Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture iznose_____	<u>1.118.480 KM</u>

4.3. IZGRADNJA ENERGETSKE, ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

a) ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Opis radova	Iznos
Podzemne termoenergetske instalacije:	
Toplana (tačan kapacitet odrediti projektom):_____	<u>800.000 KM</u>
Vrelovod; 1200 m _____	<u>600.000 KM</u>
Ukupno:_____	<u>1.400.000 KM</u>

b) ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Opis radova	Iznos
1. Elektroenergetska infrastruktura:	
a) Izrada javne rasvjete; 1500m _____	<u>100.000 KM</u>
2. Telekomunikaciona infrastruktura:	
a) Nabavka materijala i izrada priključaka objekata; 18 kom _____	<u>36.000 KM</u>
Ukupno elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura _____	<u>136.000 KM</u>
Troškovi izgradnje energetske, elektroenergetske i telekom. infrastrukture iznose_____	<u>1.536.000 KM</u>



4.4. UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA

R.br.	OPIS RADOVA	Iznos
1.	Pripremni radovi (iskolčenje terena)_____	8.000 KM
2.	Rekonstrukcija postojećeg dendrofonda_____	25.000 KM
3.	Rad sa dendromaterijalom (formiranje drvoreda); 175 kom_____	35.000 KM
4.	Uređenje parkovskih površina 66.320m ² _____	994.800 KM
Troškovi hortikulturnog uređenja iznose_____		1.602.800 KM

4.5. STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta – izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i uređenjem zelenih površina obuhvata: kontrolu odgovarajuće primjene tehničke dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi, obezbeđenje detalja za izvođenje radova.

Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta, koja iznosi 7.042.820 KM.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta iznose 140.856 KM

4.6. REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Iznos
a) izgradnja saobraćajne infrastrukture	2.785.540 KM
b) izgradnja hidrotehničke infrastrukture	1.118.480 KM
v) izgradnja energetske, elektroen. i telekom. infrastrukture	1.536.000 KM
g) uređenje zelenih površina	1.602.800 KM
d) stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	140.856 KM
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:	7.183.676 KM

5. INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U poglavljima "3" i "4" utvrđena je visina investicionih ulaganja za pripremanje, odnosno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru Regulacionog plana.

U ovom poglavlju utvrđuju se i ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.

5.1. TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 3. i iznose:

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta iznose: 1.033.462 KM

5.2. TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 4. i iznose:

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose 7.183.676 KM

5.3. UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta dobijaju se kao zbir ukupnih troškova pripremanja i ukupnih troškova opremanja i iznose:

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta iznose 8.217.138 KM

NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema Zakonu o građevinskom zemljištu, utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² površine planiranih objekata.

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je djelenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta utvrđenih u poglavlju "5" sa ukupnom površinom planiranih objekata, saobraćajnih površina i infrastrukture, utvrđenom po Regulacionom planu, a koja iznosi oko 56.696 m².

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² bruto građevinske površine iznose oko **147 KM**.

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

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² bruto građevinske površine uvećani za neutvrđene radove iznose **191.10 KM**.



ZAKLJUČAK

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



3) ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA



4) ODGOVORI NA ZAHTJEVE, PRIMJEDBE I SUGESTIJE PRISTIGLE U TOKU JAVNOG UVIDA NA NACRT IZMJENE REGULACIONOG PLANA „VITKOVIĆI“ U GORAŽDU



PRILOG 1) TABELARNI PRIKAZ VALORIZACIJE POSTOJEĆEG
GRAĐEVINSKOG FONDA



RB	NAMJENA	SPRAT.	POV_PRIZ.	BGP_POSL.	BGP_STAN.	BGP_UK.	STANJE
0	SPORTSKI - IGRALISTE		693.0	0	0.0	0.0	DOBRO
0	SPORTSKI - IGRALISTE		345.0	0	0.0	0.0	DOBRO
0	SPORTSKI - IGRALISTE		10,332.7	0	0.0	0.0	DOBRO
0	SAHAT-KULA	P	3.2	0	0.0	3.2	DOBRO
0	SPORTSKI - DJECIJI BAZEN		52.0	0	0.0	0.0	DOBRO
1	POMOCNI	P	479.0	0	0.0	479.0	LOSE
2	POSLOVNI	P	34.2	0	0.0	34.2	LOSE
3	ZDRAVSTVO	P+1+Pk	202.2	0	0.0	556.1	DOBRO
4	POMOCNI	P	85.5	0	0.0	85.5	LOSE
7	STAMBENI	P+1+Pk	63.4	0	0.0	174.5	DOBRO
8	STAMBENI	P+1	72.6	0	0.0	145.2	SREDNJE
9	POSLOVNI	P	38.3	0	0.0	38.3	LOSE
10	VJERSKI	P+1	119.1	0	0.0	238.2	DOBRO
14	INDUSTRIJSKI	P	1,995.3	0	0.0	1,995.3	DOBRO
16	STAMBENI	P+1	65.1	0	130.1	130.1	SREDNJE
17	STAMBENI	P+2	65.5	0	130.9	196.4	SREDNJE
18	STAMBENI	P+1	42.4	0	82.6	84.8	DOBRO
19	STAMBENI	P+Pk	65.6	0	131.2	114.8	DOBRO
20	STAMBENI	P+2	70.9	0	212.8	212.8	DOBRO
21	POMOCNI	P	102.3	0	0.0	102.3	DOBRO
22	POMOCNI	P	26.2	0	0.0	26.2	DOBRO
23	ENERGETSKI - KBTS 10(20)/0.4kV "VITKOVICI"	P	20.2	0	0.0	20.2	DOBRO
24	INDUSTRIJSKI	P+1	1,129.3	2258.57106 4	0.0	2,258.6	DOBRO
25	POMOCNI	P	43.8	0	0.0	43.8	LOSE
27	POMOCNI	P	6.7	0	0.0	6.7	LOSE
28	POMOCNI	P	9.6	0	0.0	9.6	LOSE
29	POMOCNI	P	21.7	0	0.0	21.7	DOBRO
30	STAMBENI	P+6	264.8	0	1,853.7	1,853.7	DOBRO
31	ENERGETSKI - ATC	P	28.9	0	0.0	28.9	DOBRO
32	STAMBENI	P+2	456.7	0	1,370.0	1,370.1	LOSE
33	POMOCNI	P	68.2	0	0.0	68.2	SREDNJE
34	STAMBENI	P+1	284.8	0	569.5	569.5	SREDNJE
35	OBRAZOVNI	P+1	1,140.3	0	0.0	2,280.7	DOBRO
36	STAMBENI	P+1	120.2	0	240.4	240.5	DOBRO
37	STAMBENI	P+1	64.3	0	128.6	128.6	DOBRO
38	STAMBENI	P+1	70.2	0	140.4	140.4	DOBRO
39	STAMBENI	P+1	64.1	0	128.3	128.3	DOBRO
40	STAMBENI	P	46.3	0	46.3	46.3	DOBRO
41	STAMBENI	P+1	96.5	0	192.9	192.9	DOBRO
42	POMOCNI	P	20.6	0	0.0	20.6	DOBRO
43	STAMBENI	P	37.5	0	37.5	37.5	DOBRO
44	STAMBENI	P	45.3	0	45.3	45.3	DOBRO

45	STAMBENI	P+2	23.0	0	69.0	69.0	DOBRO
46	STAMBENI	P+1	28.5	0	57.0	57.0	DOBRO
47	STAMBENI	P+1	24.3	0	48.7	48.6	DOBRO
48	STAMBENI	P+1	46.0	0	91.9	91.9	DOBRO
49	STAMBENI	P+1	46.0	0	92.0	92.0	DOBRO
50	STAMBENI	P+1	75.1	0	150.2	150.2	DOBRO
51	STAMBENI	P+1	65.9	0	131.8	131.8	DOBRO
52	STAMBENI	P+2	49.2	0	147.6	147.6	DOBRO
53	STAMBENI	P+1	67.0	0	134.0	134.0	DOBRO
58	STAMBENI	P+1	82.3	0	164.5	164.6	DOBRO
59	POMOCNI	P	31.0	0	0.0	31.0	DOBRO
60	STAMBENI	P+1	55.3	0	110.7	110.7	DOBRO
61	POMOCNI	P	23.3	0	0.0	23.3	DOBRO
62	STAMBENI	P+1	39.2	0	78.2	78.4	DOBRO
63	STAMBENI	P+2	96.2	0	288.7	288.7	DOBRO
64	STAMBENI	P+2	106.7	0	213.4	320.1	DOBRO
65	STAMBENI	P+1	55.3	0	110.6	110.6	DOBRO
66	STAMBENI	P+1	114.1	0	228.1	228.1	DOBRO
67	STAMBENI	P+1+Pk	98.3	0	270.2	270.2	DOBRO
68	STAMBENO-POSLOVNI	P+4	545.2	272.604	2,453.4	2,726.0	DOBRO
69	STAMBENI	P+1+M	128.5	0	353.5	353.4	SREDNJE
70	STAMBENI	P+1+M	138.3	0	380.3	380.3	SREDNJE
71	STAMBENI	P+1+M	131.0	0	360.4	360.4	SREDNJE
72	STAMBENI	P+2	315.5	0	946.6	946.6	SREDNJE
73	STAMBENI	P+2	332.6	0	997.8	997.8	SREDNJE
74	STAMBENO-POSLOVNI	P+1	510.7	510.73	510.7	1,021.5	SREDNJE
75	STAMBENI	P+2	170.6	0	511.9	511.9	SREDNJE
76	STAMBENI	P+1	403.8	0	807.7	807.7	DOBRO
77	STAMBENI	P+2	320.4	0	961.2	961.2	SREDNJE
78	VJERSKI	P+1	165.6	0	0.0	331.3	DOBRO
79	STAMBENI	P+1+M	171.4	0	471.4	471.4	SREDNJE
80	STAMBENI	P+1+M	146.4	0	402.5	402.5	SREDNJE
81	STAMBENI	P+1+M	145.8	0	401.1	401.1	SREDNJE
82	STAMBENI	P+1+M	131.4	0	361.5	361.5	SREDNJE
83	STAMBENI	P+1+M	143.3	0	394.2	394.2	SREDNJE
84	STAMBENI	P+1+M	138.1	0	379.7	379.7	SREDNJE
85	STAMBENI	P+1+M	127.7	0	351.3	351.3	SREDNJE
86	STAMBENI	P+1+M	136.0	0	374.0	374.0	SREDNJE
87	STAMBENI	P+1+M	130.4	0	358.6	358.6	SREDNJE
88	STAMBENI	P+1+M	131.9	0	362.7	362.7	SREDNJE
89	STAMBENI	P+1+M	131.2	0	360.9	360.9	SREDNJE
90	STAMBENI	P+1+M	138.2	0	380.2	380.2	SREDNJE
91	STAMBENI	P+1+M	142.6	0	392.3	392.3	SREDNJE
92	STAMBENI	P+1+M	129.0	0	354.9	354.9	SREDNJE
93	STAMBENI	P+1+M	142.0	0	390.4	390.4	SREDNJE
94	KULTURA	P	551.7	0	0.0	551.7	DOBRO



95	SPORTSKI - BAZEN		715.4	0	0.0	0.0	SREDNJE
96	UGOSTITELJSKI	P+2	974.0	2922.03	0.0	2,922.0	SREDNJE
97	STAMBENI	P+1+M	193.8	0	532.8	532.8	SREDNJE
98	STAMBENI	P+1+M	202.7	0	557.4	557.4	SREDNJE
99	STAMBENI	P+1+M	208.8	0	574.1	574.1	SREDNJE
100	STAMBENI	P+1+M	201.3	0	553.6	553.6	SREDNJE
101	STAMBENI	P+1+M	163.5	0	449.7	449.7	SREDNJE
102	STAMBENI	P+1+M	202.6	0	557.3	557.3	SREDNJE
103	STAMBENI	P+1+M	200.9	0	552.5	552.6	SREDNJE
104	STAMBENI	P+1+M	164.3	0	451.7	451.8	SREDNJE
105	STAMBENI	P+1+M	163.9	0	450.8	450.8	SREDNJE
106	STAMBENI	P+1+M	200.8	0	552.2	552.2	SREDNJE
107	STAMBENI	P+1+M	201.1	0	553.1	553.1	SREDNJE
108	STAMBENI	P+1+M	199.4	0	548.4	548.4	SREDNJE
109	POSLOVNI	P	101.6	101.56	0.0	101.6	SREDNJE
110	STAMBENO-POSLOVNI	P+1+M	360.3	360.26	630.5	990.7	SREDNJE
111	POSLOVNI	P+1	369.3	738.54	0.0	738.6	SREDNJE
112	STAMBENI	P+1+M	167.7	0	461.1	461.1	SREDNJE
113	STAMBENI	P+1+M	202.6	0	557.0	557.0	SREDNJE
114	STAMBENI	P+1+M	211.7	0	582.2	582.2	SREDNJE
115	STAMBENI	P+1+M	166.2	0	457.1	457.1	SREDNJE
116	STAMBENI	P+1+M	166.0	0	456.5	456.5	SREDNJE
117	STAMBENI	P+1+M	201.8	0	554.9	554.9	SREDNJE
118	POMOCNI	P	73.3	0	0.0	73.3	LOSE
118	POMOCNI	P	67.6	0	0.0	67.6	SREDNJE
119	POMOCNI	P	49.2	0	0.0	49.2	LOSE
119	INDUSTRIJSKI	P+1	184.6	369.3	0.0	369.2	SREDNJE
120	POSLOVNI	P	64.4	64.42	0.0	64.4	DOBRO
121	ENERGETSKI - KBTS 20/04 kV „Čovići“ 630 kVA	P	20.2	0	0.0	20.2	DOBRO



DOKUMENTACIJA REGULACIONOG PLANA



III. GRAFIČKI DIO



1. URBANISTIČKA OSNOVA



2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA



3. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE