



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA

Za period od 10 godina



IPSA INSTITUT, SARAJEVO
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
URBIS CENTAR, BANJA LUKA

Tuzla, decembar 2021.godine



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice

REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA

Za period od 10 godina

Nosilac pripreme:

TUZLANSKI KANTON
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE
Ministar Prof.dr. Zvezdan Karadžin
Stručni koordinator:
ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE I URBANIZAM
Direktorica Nasiha Jukić, dipl.ing.geod.

Nosilac izrade:

IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
Direktor Enko Hubanić, dipl.ing.građ.
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
Dekan Erdin Salihović, dipl.ing.arh.
URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka
Direktorica Snežana Mrđa – Badža, dipl.ing.arh.

Tuzla, decembar 2021.godine

Nosilac pripreme:	Tuzlanski kanton Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice
Stručni koordinator:	Zavod za prostorno planiranje i urbanizam Direktorica Nasiha Jukić, dipl.ing.geod.
Nosilac izrade:	IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO URBIS CENTAR d.o.o. Banja Luka
Učesnici u izradi:	
Voditeljica Plana:	Doc.dr.Nasiha Pozder
Odgovorna planerka:	Doc.dr.Nasiha Pozder
Sintezni tim:	
Prostorno planiranje	Andrea Pavlović, dia – glavna planerka Katarina Bošnjak, dia – planerka saradnica Amar Zuka, dia – planer saradnik Ibrica Jašarević, dia - planer Haris Handžić – planer
Broj protokola i ugovora:	12/1-19-3853-1/20 - 1318/20
Direktor IPSA Instituta:	Enko Hubanić, dipl.ing.građ.
Dekan Arhitektonskog fakulteta Sarajevo	Erdin Salihović, dipl.ing.arh.
Direktorica URBIS CENTRA	Snežana Mrđa-Badža, dipl.ing.arh.

Savjet Plana čine:

Član savjeta	Institucija	Pozicija
Zvezdan Karadžin, ministar	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice	Predsjednik
Fahrudin Delić, dipl.ing.arh.	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice	Član
Raza Ruščuklija	Općina Kladanj	Članica
Dželmina Huremović	Ministarstvo trgovine, turizma i saobraćaja	Članica
Amir Arapčić, mr.šumarstva	Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede	Član
Vahid Bašić	JU Zaštićeni pejzaž Konjuh	Član
Jasmina Ovčina	Italijanska NO „CISP“ – Međunarodni komitet za razvoj naroda, Tuzla	Članica
Emir Softić, dipl.pravnik	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice	Član
Goran Mišić, dipl.ing.geod.	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice	Član
Nasiha Jukić, dipl.ing.geod.	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice, Zavod za prostorno planiranje i urbanizam	Članica
Mr.sci.Amra Imamović	Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice, Zavod za prostorno planiranje i urbanizam	Članica i sekretar Savjeta Plana

Sadržaj Regulacionog plana lokaliteta Muška voda:

I – Tekstualni dio

1. Uvodni dio,
2. Izvod iz urbanističke osnove,
3. Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline
4. Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Muška voda

II – Grafički dio

1. 01 – Izvod iz plana višeg reda 1:5 000,
2. 02_1 – Prirodni uslovi – geološki i hidrogeološki uslovi 1 : 2500,
3. 02_2 – Prirodni uslovi – inženjersko – geološki uslovi i pedologija 1 : 2500,
4. 03 – Vlasnička struktura 1 : 2500,
5. 04 – Namjena površina prema FGU 1 : 2500,
6. 05 – Snimak postojećeg stanja 1 : 2500,
7. 06 a – Model prostorne organizacije – ljeto 1 : 2500,
8. 06 b – Model prostorne organizacije – zima 1 : 2500,
9. 07 – Plan parcelacije 1 : 2500,
10. 08 – Planirana namjena površina 1 : 2500,
11. 09 – Regulacione i građevinske linije 1 : 2500,
12. 10 – Plan saobraćaja 1 : 2500,
13. 11 – Planirana infrastruktura 1 : 2500.

SADRŽAJ

OPĆA DOKUMENTACIJA	9
I. UVOD	19
A. PRIPREMA I PROCES IZRADE REGULACIONOG PLANA	19
C. MOTIVI I CILJEVI IZRADE PLANA	23
II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE	28
a. Prirodni uslovi	28
b. Stvoreni uslovi	29
1. Stanovništvo i sistem naselja	29
2. Vlasnička struktura	29
3. Fizičke strukture prostorne cjeline	29
4. Namjena površina	30
5. Prostorni pokazatelji i urbanistički parametri	31
c. Zaštita životne sredine	32
d. Zaštićeno prirodno i kulturno-historijsko nasljeđe	33
e. Infrastruktura	35
1. Saobraćaj	35
2. Komunalna infrastruktura	35
3. Energetska infrastruktura	35
f. Analiza i ocjena stanja	36
III. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE	39
A. Generalna koncepcija razvoja područja	39
1. Južni dio obuhvata	39
2. Središnji dio obuhvata	41
3. Sjeverni dio obuhvata	41
B. Zoning plan	43
C. Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora	46
1. Osnovna namjena površina	46
2. Plan razvoja fizičkih struktura	47
D. Infrastruktura	55
1. Saobraćajna infrastruktura	55
2. Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda	56
3. Elektroenergetska infrastruktura i telekomunikacije	58
E. Sistem zelenih površina	74
1. Zelene površine javnog korištenja	74

2.	Zelene površine privatnog korištenja	74
3.	Zelene površine ograničenog korištenja.....	75
F.	Opći urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata	76
1.	Opći uslovi.....	76
g.	Zaštita životne sredine.....	87
1.	Zaštita zraka.....	87
2.	Zaštita vode	88
3.	Zaštita šume	88
4.	Zaštita tla	88
5.	Upravljanje otpadom.....	89
h.	Bilansi izgrađenih fizičkih struktura i uređenja prostora.....	90
i.	Urbanistički pokazatelji	90
j.	Okvirni troškovnik uređenja prostora	91
1.	Pripremanje građevinskog zemljišta	91
2.	Opremanje građevinskog zemljišta	92
3.	Naknada za uređenje građevinskog zemljišta	95
II.	ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA MUŠKA VODA.....	97
I.	OPĆE ODREDBE.....	98
II.	GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA	99
III.	UREĐENJE PROSTORA.....	100
IV.	ZAŠTITA PROSTORA.....	114

OPĆA DOKUMENTACIJA

Broj: UPI-02-23-1-181/08 F.Š.
Sarajevo, 06.09.2018. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3.i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **IPISA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b.** sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata
 - a) **Prostornih i urbanističkih planova,**
 - b) **Detaljnih planskih dokumenata (zoning planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti).**
2. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatraži izmjenu ovlaštenja ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato.
3. IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 17.08.2018. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za produženje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata. Dana 29.08.2018. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo dopunu - ispravku podneska. U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je dopunilo navedeni podnesak.

Rješavajući zahtjev poduzeća IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca te kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima te nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće IPISA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

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

propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

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

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

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH“, broj 6/98 i 8/00).

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 600, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 02-14-3-341/09 od 08.05.2014. godine.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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



Dostaviti :

1. IPSA INSTITUT
ul. Put života b.b; 71000 Sarajevo
N.r. Enko Hubanić dipl.ing.građ; direktor
2. Evidenciji,
3. Arhivi.



AFS
ARHITEKTONSKI FAKULTET SARAJEVO
Palaštuka lica 36 11000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina

Arhitektonski fakultet, ul. Palaštuka lica 36, 11000 Sarajevo
 Tel: +387 33 202 096
 Fax: +387 33 444 721
 E-mail: arh@afsa.ba

Tel: +387 33 202 096
 +387 33 202 107
 +387 33 226 520 Centrala
 +387 33 213 495 Centrala
 +387 33 213 433 Studenta kuća
 Fax: +387 33 213 434
 E-mail: arh@afsa.ba

05-1030/1-20
 08.07.2020

ODLUKA

o imenovanju projektantskog tima za izradu planske dokumentacije za PPZP Konjuh

U sklopu saradnje Instituta za arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta UNSA sa IPSA institutom d.o.o. Sarajevo, imenovan je projektantski tim za izradu planske dokumentacije za PPZP Konjuh - RP Muška voda i UP Djevojačka pečina:

Projektantski tim Instituta za arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta UNSA:

1. Doc.dr. Nasiha Pozder, dia – voditeljica projektantskog tima
2. Doc.dr. Pavle Krstić, dia - segment hortikultura
3. Sanja Lazar, dia - saradnica
4. Ass. Katarina Bošnjak, dia - saradnica
5. Ass. Ibrica Jašarević, dia - saradnik
6. Ass. Amar Zuka, dia - saradnik
7. Ass. Haris Handžić, dia – saradnik i
8. Andrea Pavlović, dia - projektant/planer, spoljna saradnica

Ovisno o količini i specifičnosti posla, projektantski tim će se po potrebi korigirati.

Rukovodilac Instituta za arhitekturu,
urbanizam i prostorno planiranje:

Mirza Bašalić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

- a/a
- Imenovanim članovima

Dekan Arhitektonskog fakulteta:

Prof. dr Erdin Salihović, dipl.ing.arh.

400

На основу члана 24. став 1. тачка ц) Устава Тузланског кантона („Службене новине Тузланско-подрињског кантона“, бр. 7/97 и 3/99 и „Службене новине Тузланског кантона“, бр. 13/99, 10/00, 14/02, 6/04 и 10/04), члана 23. став 1. Закона о просторном планирању и коришћењу земљиштана нивоу Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 2/06, 72/07, 32/08 и 4/10) и члана 41. Закона о просторном уређењу и грађењу („Службене новине Тузланског кантона“, бр. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15 и 4/17), на приједлог Владе Тузланског кантона, Скупштина Тузланског кантона, на сједници одржаној 29.6.2017. године, доноси

О Д Л У К У**О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЛОКАЛИТЕТА МУШКА ВОДА****Врста планског документа****Члан 1.**

Приступа се изради Регулационог плана локалитета Мушка вода, у циљу детаљног регулисања коришћења земљишта, те изградње и уређења простора предметног локалитета (у даљем тексту: Регулациони план).

Границе подручја за које се ради Регулациони план**Члан 2.**

(1) Регулациони план из члана 1. обухвата подручје површине ица 31.69 ха које се налази у југозападном дијелу простора Заштићеног пејзажа „Коњух“, означено као локалитет Мушка вода, на територији општине Кладань.

(2) Границе подручја дефинисане су Просторним планом подручја посебних обиљежја Заштићени пејзаж „Коњух“ за период 2010-2030. године („Службене новине Тузланског кантона“, број: 13/13), (у даљем тексту: Просторни план), а одређене су координатама ломних тачака, како слиједи:

1	6547328,23	4 4900138,14;
2	6547332,66	4900133,51;
3	6547342,08	4900133,8;
4	6547347	4900127,17;
5	6547349,53	4900118,87;
6	6547349,27	4900111,64;
7	6547347,43	4900099,96;
8	6547353,01	4900090,56;
9	6547362,09	4900072,74;
10	6547369,52	4900048,68;
11	6547382,05	4900038,89;
12	6547399,72	4900037,24;
13	6547410,92	4900034,09;
14	6547423,16	4900032,41;
15	6547438,09	4900032,18;
16	6547450,08	4900030,27;
17	6547459,93	4900027,12;
18	6547466,35	4900023,39;
19	6547475,4	4900019,67;
20	6547488,08	4900010,88;

21	6547501,93	4899995,31;
22	6547561,72	4899921,75;
23	6547587,34	4899892,27;
24	6547621,74	4899851,31;
25	6547652,92	4899813,2;
26	6547667,9	4899795,87;
27	6547675,39	4899786,7;
28	6547681,71	4899774,41;
29	6547698,55	4899743,43;
30	6547703,59	4899731,69;
31	6547712,13	4899709,64;
32	6547720,93	4899685,82;
33	6547729,5	4899673,1;
34	6547740,45	4899660,3;
35	6547743,37	4899653,87;
36	6547756,84	4899656,75;
37	6547822,65	4899614,01;
38	6547829,58	4899594,4;
39	6547841,69	4899566,15;
40	6547856,08	4899532,6;
41	6547864,21	4899512,43;
42	6547868,2	4899501,46;
43	6547895,93	4899465,67;
44	6547878,62	4899462,77;
45	6547853,17	4899459,36;
46	6547826,11	4899457,05;
47	6547812,78	4899455,29;
48	6547797,6	4899445,4;
49	6547808,6	4899427,48;
50	6547827,75	4899385,63;
51	6547842,7	4899329,64;
52	6547843,82	4899318,42;
53	6547845,07	4899299,21;
54	6547843,23	4899278,42;
55	6547840,88	4899261,63;
56	6547833,4	4899246,13;
57	6547826,95	4899231,53;
58	6547816,87	4899212,79;
59	6547806,15	4899193,94;
60	6547799,26	4899184,78;
61	6547789,38	4899171,48;
62	6547775,47	4899160,5;
63	6547766,18	4899154,43;
64	6547748,26	4899147,52;
65	6547727,22	4899140,04;
66	6547706,84	4899130,78;
67	6547677,22	4899117,23;
68	6547657,72	4899108,42;
69	6547644,71	4899096,11;
70	6547632,02	4899105,24;
71	6547624,8	4899110,07;
72	6547618,69	4899115,14;
73	6547601,38	4899123,46;
74	6547581,84	4899131,2;
75	6547567,34	4899134,87;
76	6547548,73	4899135,96;
77	6547535,08	4899134,53;
78	6547530,07	4899132,38;
79	6547524,82	4899128,46;
80	6547514,76	4899117,38;
81	6547500,35	4899099,5;
82	6547497,75	4899094,26;
83	6547496,05	4899086,36;
84	6547495,54	4899069,8;

Четвртак, 06.07.2017. год.

СЛУЖБЕНЕ НОВИНЕ ТУЗЛАНСКОГ КАНТОНА

Број 10 - Страна 909

85 6547496,76	4899044,59;	148 6547347,55	4900051,75;
86 6547498,45	4899020,27;	149 6547330,45	4900062,96;
87 6547497,77	4899014,71;	150 6547320,09	4900081,43;
88 6547495,02	4899008,36;	151 6547305,37	4900118,99;
89 6547490,11	4899002,66;	152 6547295,24	4900128,35;
90 6547485,48	4899001,63;	153 6547274,7	4900152,87;
91 6547481,48	4899002,04;	154 6547255,15	4900171,95;
92 6547476,82	4899005,67;	155 6547250,96	4900177,14;
93 6547473,19	4899010,76;	156 6547240,34	4900199,28;
94 6547470,41	4899019,63;	157 6547225,68	4900216,62
95 6547467,91	4899034,83;	158 6547217,42	4900232,34;
96 6547467,18	4899046,82;	159 6547219,51	4900262,79;
97 6547465,67	4899057,26;	160 6547217,42	4900287,89;
98 6547464,36	4899061,91;	161 6547215,75	4900308,87;
99 6547460,9	4899064,44;	162 6547208,01	4900330,26;
100 6547458,27	4899064,98;	163 6547185,9	4900362,54;
101 6547445,48	4899064,78;	164 6547170,95	4900385,99;
102 6547438,52	4899067,39;	165 6547122,94	4900455,08;
103 6547434,91	4899069,7;	166 6547119,5	4900478,06;
104 6547430,47	4899074,89;	167 6547098,47	4900504,68;
105 6547427,17	4899079,75;	168 6547073,91	4900522,06;
106 6547425,7	4899083,74;	169 6547062,13	4900559,86;
107 6547424,7	4899089,96;	170 6547044,05	4900564,95;
108 6547426,16	4899097,97;	171 6547025,92	4900576,15;
109 6547428,99	4899103,65;	172 6547009,07	4900610,58;
110 6547431,28	4899107,56;	173 6547018,93	4900626,88;
111 6547435,71	4899113,37;	174 6547032,52	4900657,3;
112 6547440,95	4899118,4;	175 6547033,36	4900686,86;
113 6547445,14	4899123,1;	176 6547032,05	4900712,52;
114 6547446,79	4899128,45;	177 6547030,66	4900728,73;
115 6547444,51	4899133,76;	178 6547033,63	4900748,41;
116 6547443,02	4899139,86;	179 6547035,5	4900765,54;
117 6547444,18	4899145,54;	180 6547037,63	4900781,55;
118 6547447,17	4899151,34;	181 6547042,41	4900804,47;
119 6547450,58	4899155,25;	182 6547047,71	4900833,5;
120 6547456,31	4899158,85;	183 6547053,38	4900856,54;
121 6547463,71	4899162,9;	184 6547059,76	4900880,47;
122 6547472,31	4899166,29;	185 6547061,88	4900895,48;
123 6547481,32	4899168,58;	186 6547064,29	4900915,94;
124 6547489,31	4899168,75;	187 6547064,85	4900937,83;
125 6547488,67	4899278,51;	188 6547097,21	4900957,07;
126 6547491,78	4899289,65;	189 6547174,37	4900888,29;
127 6547468,16	4899341,47;	190 6547180,17	4900868,67;
128 6547458,32	4899376,73;	191 6547185,3	4900856,04;
129 6547489,96	4899408,96;	192 6547184,22	4900839,81;
130 6547504,34	4899430,83;	193 6547168,01	4900839,25;
131 6547515,58	4899444,24;	194 6547165,71	4900815,01;
132 6547542,26	4899467,1;	195 6547174,35	4900779,76;
133 6547574,8	4899494,89;	196 6547180,73	4900748,03;
134 6547599,34	4899515,17;	197 6547182,43	4900710,49;
135 6547605,18	4899534,32;	198 6547194,57	4900678,24;
136 6547640,66	4899554,91;	199 6547204,41	4900585,88;
137 6547587,29	4899643,96;	200 6547204,94	4900545,44;
138 6547521,7	4899757,03;	201 6547202,11	4900517,09;
139 6547503,58	4899788,57;	202 6547198,83	4900463,07;
140 6547475,86	4899834,92;	203 6547225,16	4900423,04;
141 6547451,3	4899884,51;	204 6547244,76	4900417,3;
142 6547415,58	4899920,81;	205 6547269,1	4900375,9;2
143 6547397,96	4899937,9;	206 6547281,74	4900327,24;
144 6547388,35	4899952,27;	207 6547296,54	4900267,9;
145 6547368,05	4899999,23;	208 6547307,14	4900226,76;
146 6547353,91	4900043,79;	209 6547311,17	4900212,35;
147 6547351,78	4900050,78;	210 6547308,77	4900189,78;

211 6547306,7	4900176,99;
212 6547310,58	4900160,46;
213 6547318,67	4900156,96;
214 6547323,84	4900148,33;
215 6547328,23	4900138,14;

(3) Графички прилог са учртаним границама Регулационог плана и утврђеним намјенама коришћења простора у размјери 1:10 000 саставни је дио ове одлуке.

Плански документ вишег реда

Члан 3.

(1) Плански документ вишег реда на основу којег се приступа изради Регулационог плана је Просторни план.

(2) Чланом 6. Одлуке о провођењу Просторног плана утврђена је обавеза израде Регулационог плана локалитета Мушка вода.

(3) Истим чланом, став 2., утврђено је да се код израде обавезних планских докумената морају поштовати оквирне и детаљне смјернице дате Просторним планом.

Временски период за који се доноси Регулациони план

Члан 4.

Регулациони план доноси се за временски период од 10 година.

Смјернице за израду Регулационог плана

Члан 5.

(1) Припрема и израда Регулационог плана радиће се у складу са одредбама Закона о просторном планирању и коришћењу земљишта на нивоу Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, бр. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 и 45/10), Закона о просторном уређењу и грађењу („Службене новине Тузланског кантона“, бр. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 и 4/17), (у даљем тексту: Закон), те у складу са Уредбом о јединственој методологији за израду планских докумената („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 63/04, 50/07 и 84/10), (у даљем тексту: Уредба).

(2) Регулационим планом се детаљно разрађују услови за градњу и уређење појединих захвата у простору, посебно у односу на њихову намјену, положај, величину, опште смјернице обликовања и начин прикључивања на комуналну инфраструктуру, те одређују мјере за заштиту околице, природних, пејзажних, културно-историјских и других вриједности прописаних Законом.

(3) Регулационим планом посебно се утврђују локацијски услови који дефинишу намјену, положај, функцију, величину и обликовање грађевина, затим детаљна намјена површина, густина насељености и коефицијент изграђености, нивелациони подаци, регулационе и грађевинске линије, уређење слободних површина, урбанистичко-технички услови за пројектовање, грађење и друге захвате у простору, облик и димензије грађевинских парцела, односно план парцелације, подаци о власничком статусу

земљишта, услови уређења грађевинског земљишта, начин опремања земљишта саобраћајном, комуналном, енергетском и другом инфраструктуром са условима и обавезама прикључења на исту, те други елементи од значаја за предметно подручје.

(4) Регулациони план се ради на актуелним геодетским подлогама у размјери 1:1000, односно обавезно је урадити геодетски снимак постојећег стања у векторском облику.

Члан 6.

(1) Просторним планом на локалитету Мушка вода утврђене су следеће намјене коришћења простора:

- становање - викенд зоне површине сца 7,69 ха, (ознака В1 и В2 на графичком прилогу);
- друштвена инфраструктура, туризам и угоститељство, површине сца 12,43 ха, (ознака Д1 и Т1 на графичком прилогу);
- спорт и рекреација, површине сца 11,87 ха, (ознака Р1 на графичком прилогу);
- водене површине;
- саобраћајне површине;
- шумске површине.

(2) Површине за утврђене намјене из става (1), алинеје 1-3. ове одлуке дефинисане су координатама преломних тачака у Одлуци о провођењу Просторног плана и исте је обавезно поштовати.

Члан 7.

(1) Локалитет Мушка вода планиран је и као центар за зимски, здравствени, боровишни, излетнички, викенд, спортско-рекреативни и научно-образовни туризам, те је потребно осигурати садржаје који ће омогућити развој центра у планском периоду.

(2) За све намјене утврђене на предметном локалитету обавезно је поштивање свих оквирних и детаљних смјерница датих Просторним планом.

(3) Дио оквирних и детаљних смјерница за планирану изградњу и уређење простора по означеним намјенама коришћења земљишта су:

Становање - викенд зоне - ознаке В1 и В2

- Нове стамбене викенд објекте планирати у оквиру утврђене зоне грађевинског земљишта са намјеном становања – викенд зоне;

- У обухвату претходно наведене зоне могуће је формирати и садржаје са намјенама из сектора пословања, занатства, туризма, услужних дјелатности и сл. који треба да су у складу са принципима организације и уређења простора, општим и минималним условима прописаним за сваку врсту објеката, као и условима за категорију објеката утврђеним важећим правилницима, а све у складу са принципима заштите природе и животне средине.

Друштвена инфраструктура, туризам и угоститељство – ознаке Д1 и Т1

- У оквиру друштвене инфраструктуре могу се предвидјети следећи садржаји: туристички инфо-пултови, продавнице и простори за излагање рукотворина локалног традиционалног занатства, сувенирнице, радионице у којима ће се вршити презентација и обука у традиционалним занатима,

у гоститељски садржаји са понудом јела традиционалне кухиње и сл.;

- Такође је могуће планирати и садржаје у виду отворених бина или амфитеатра намијењених окупљању већег броја посјетилаца у сврху презентација локалних достигнућа, одржавања културних приредби, концерата, фестивала, предавања и сл. као и изградњу објеката мање поште, амбуланте, банке и сл.;

- Планирати доградњу, модернизацију и реконструкцију постојећег хотела Мушка вода за потребе оmlадинског хостела, на начин да се повећају постојећи смјештајни капацитети;

- Планирати индивидуалне или двојне смјештајне јединице типа бунгалова капацитета 4-8 посјетилаца, југозападно од хотела Мушка вода, у продужетку постојећих бунгалова;

- Планирати изградњу хотела капацитета 200 лежаја, више категорије (****или*****) у складу са дефинисаним нормама и правилницима, на локацији јужно од постојећег хотела Мушка вода;

- У оквиру хотела или као издвојен објекат планирати изградњу мање спортске дворане (хале за кошарку и мале спортове, базен, трим сале, фитнес сале, теретане и др.);

- У случају да се дворана изводи као засебан објекат неопходно је нарочиту пажњу посветити складном уклапању објекта у природно окружење уз употребу адекватних материјала као и поштовање принципа енергетске ефикасности.

Спорт и рекреација - ознака Р1

- Планирати отворене спортске и рекреативне површине намијењене стационарним и излетничким посјетиоцима у виду спортских терена за фудбал (главни и помоћни терени, терен за тренинг), терени за тенис, одбојку, рукомет, кошарку и сл.;

- Планирати затворене спортске терене (халу за кошарку и мале спортове, базен, трим сале, фитнес сале, теретане и др.) у склопу туристичких објеката - хотела или као издвојен објекат, у складу са дефинисаном категоризацијом и нормама прописаним важећим правилницима;

- Планирати рекреативне садржаје у виду стаза за пјешачење, трчање, бициклизам и сл.;

- Предвидјети реконструкцију и модернизацију постојећег „Дјечјег скијалишта“ и ски-лифта;

- Локалитете предвиђене за уређење скијалишта утврдити на основу анализе теренских и климатских могућности, уз обавезно усклађивање са режимима заштите;

- Рекреативне просторе потребно је складно уклопити у постојећу конфигурацију терена, са што мањим интервенцијама у смислу сјече дрвећа, насипања и засијецања терена и сл.

Смјернице за планирање саобраћајне инфраструктуре

- Рјешење саобраћајне инфраструктуре предметног локалитета дати на нивоу идејног рјешења;

- Интервенције на реконструкцији и изградњи саобраћајне мреже планирати у складу са законском регулативом и важећим стандардима за грађење цеста у специфичним подручјима;

- Планирати довољан број паркинг мјеста у складу са нормативима у зависности од планираних намјена објеката и површина;

- Све остале површине за паркирање обавезно рјешавати у оквиру припадајућих парцела.

Смјернице за планирање водоснабдијевања

- Систем водоснабдијевања цијелог простора дати на нивоу идејног рјешења;

- Планирати реконструкцију и доградњу, односно изградњу нових система водоснабдијевања са циљем сталне и квалитетне опскрбе свих корисника простора довољном количином воде;

- Реконструкцију и доградњу постојеће водоводне мреже и изградњу новог система за водоснабдијевање планирати у складу са важећим законским прописима и условима надлежних организација.

Смјернице за планирање система одводње и пречишћавања отпадних вода

- Систем одводње отпадних вода са цијелог простора дати на нивоу идејног рјешења;

- У циљу смањења загађења које се уноси у површинске воде, односно побољшања и очувања квалитета површинских вода, отпадне и употребљене воде са цијелог простора прикупити и одвести до крајњег реципијента, централног постројења за пречишћавање отпадних вода, системом водонепропусних колектора у складу са законским прописима;

- Прецизно дефинисати трасе главних канализационих колектора за прикупљање и одводњу свих отпадних вода до уређаја за пречишћавање.

Смјернице за планирање електроенергетске инфраструктуре

- Планирати реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже за стално и квалитетно снабдијевање свих корисника простора електричном енергијом у складу са законским прописима;

- Позицију дистрибутивне СТС трафо станице планирати на грађевинском земљишту са намјеном друштвене инфраструктуре, туризма и угоститељства (Д1, Т1), а дефинисати у складу са центрима потрошне електричне енергије, при чему треба водити рачуна да буде омогућен лак приступ за одржавање и прикључак потрошача;

- Трафостаница мора бити уклопљена у постојећи природно-еколошки амбијент, кроз своју архитектонску форму и примјену конструктивних и обликовних елемената, као и уређење вањског простора око ње.

Смјернице за планирање телекомуникационе инфраструктуре

- Планирати повећање физичких капацитета телекомуникационе инфраструктуре (повећање броја прикључака фиксне мреже, мобилне телефоније, интернет корисника, прикључака ЦаТВ и прикључака дигиталне ТВ мреже);

- Планирани телекомуникациони садржаји не смију угрозити основну намјену простора и у том смислу морају бити уклопљени у постојећи природно-еколошки амбијент.

Рок израде Регулационог плана**Члан 8.**

(1) Рок за израду Регулационог плана је осам мјесеци.

(2) Рок за израду тече од дана закључивања уговора за израду Регулационог плана са изабраним носиоцем израде Регулационог плана (у даљем тексту: носилац израде).

Садржај Регулационог плана**Члан 9.**

(1) Поступак израде Регулационог плана обухватиће двије фазе:

- I фаза: припрема и израда Урбанистичке основе, (са усвајањем основне концепције изградње и уређења просторне цјелине);

- II фаза: израда преднацрта, нацрта и приједлога Регулационог плана.

(2) I фаза, Урбанистичка основа, садржи: извод из Просторног плана, затим приказ постојећег стања, његову анализу и вредновање, оцјену могућности изградње и уређења, те основну концепцију изградње и уређења локалитета Мушка вода.

(3) II фаза, преднацрт, нацрт и приједлог Регулационог плана, садржи: извод из Урбанистичке основе, пројекцију изградње и уређења локалитета Мушка вода, те одлуку о провођењу Регулационог плана.

Члан 10.

Садржај Регулационог плана, прве и друге фазе, треба бити урађен у складу са садржајем који је прописан Законом и Уредбом.

Члан 11.

Саставни дио Регулационог плана је Одлука о провођењу Регулационог плана, којом се утврђују услови коришћења, изградње, уређења и заштите простора на локалитету Мушка вода, за који се ради Регулациони план.

Укључивање јавности у израду Регулационог плана**Члан 12.**

(1) Носилац припреме за израду Регулационог плана (у даљем тексту: носилац припреме) ће, за потребе укључивања јавности у процес припреме и израде Регулационог плана, изградити Програм којим ће се дефинисати начин укључивања јавности у свим фазама припреме и израде Регулационог плана.

(2) Скупштина Тузланског кантона ће разматрати нацрт Регулационог плана и ставити га на јавну расправу у трајању од 30 дана.

(3) За потребе јавне расправе на скуповима и на сједницама Скупштине Тузланског кантона и општинских вијећа, потребно је изградити скраћени нацрт Регулационог плана, са најважнијим графичким и текстуалним прилозима који су довољно детаљни и информативни.

(4) Након сумирања резултата јавне расправе, носилац израде ће припремити приједлог Регулационог плана, који ће носилац припреме размотрити заједно са извјештајем о проведеној јавној расправи, те ће исти бити достављен Скупштини Тузланског кантона на разматрање и усвајање.

Начин осигурања средстава**Члан 13.**

Средства за израду Регулационог плана осигураће се у Буџету Тузланског кантона и из других извора.

Носилац припреме и носилац израде Регулационог плана**Члан 14.**

(1) Носилац припреме је Министарство просторног уређења и заштите околице, стручни координатор је УО Завод за просторно планирање и урбанизам.

(2) Носилац припреме ће континуирано остваривати сарадњу са стручним надлежним службама општине Кладањ, те ЈУ Заштитени пејзаж „Коњух“ која управља овим простором.

(3) Носилац припреме дужан је одмах по закључивању уговора са одабраним носиоцем израде, а најкасније у року од 30 дана, доставити носиоцу израде сву расположиву документацију неопходну за израду Регулационог плана.

(4) Носилац припреме дужан је осигурати сарадњу и усаглашавање ставова са свим субјектима планирања, те координирати активности свих заинтересованих страна у процесу израде Регулационог плана.

(5) Носилац припреме разматра основну концепцију изградње и уређења просторне цјелине, провјерава да ли је иста израђена у складу са смјерницама, прикупља приједлоге, ставове и мишљења добивена у комуникацији са јавношћу, заузима ставове у односу на предложена рјешења и усваја концепцију изградње и уређења која се разрађује у преднацрту Регулационог плана.

Члан 15.

(1) Носиоца израде изабраће носилац припреме у складу са Законом о јавним набавкама („Службени гласник БиХ“, број: 39/14).

(2) Носилац израде може бити само правно лице регистровано за израду планских докумената, које посједује овлашћење за израду истих (Уредба о посебним условима које морају испуњавати привредна друштва и друга правна лица да би се могла регистровати за обављање стручних послова израде планских докумената, „Службене новине Федерације БиХ“, број: 71/08).

(3) Носилац израде дужан је изградити Регулациони план у складу са релевантним законима, Уредбом, другим прописима донесеним на основу закона и овом одлуком, као и свим документима достављеним од стране носиоца припреме.

(4) Носилац израде мора осигурати усаглашеност Регулационог плана са планским документом ширег подручја и одговоран је за исто.

Савјет плана**Члан 16.**

(1) За потребе стручног праћења израде Регулационог плана у свим фазама рада, утврђивање концепције просторног уређења, те усаглашавања ставова и интереса, носилац припреме формираће Савјет плана.

(2) Савјет плана ће бити састављан од представника носиоца припреме, те стручних, научних, јавних и других лица.

(3) Дјелокруг рада, права и обавезе Савјета плана и његових чланова регулишу се Одлуком о формирању Савјета плана.

Остале одредбе за израду Регулационог плана**Члан 17.**

(1) Кантонални и општински органи и организације надлежни за области од значаја за уређење и коришћење простора, а посебно надлежни за пољопривреду, шумарство, водопривреду, туризам, саобраћај, комуналну инфраструктуру, енергетику, комуникације, културу, спорт, заштиту културно-историјског и природног наслеђа, итд., дужни су носиоцу припреме ставити на располагање све информације, планове, програме и друге податке о предметном простору којима располажу.

(2) Податке и друге информације, мишљења и сагласности носиоцу припреме осигураће и надлежна министарства, привредна друштва надлежна за комуналне дјелатности и друга правна лица, удружења, вјерске заједнице, те други надлежни органи и организације које закон на то обавезује.

(3) Надлежни органи општине Кладањ на чијој се територији налази подручје обухваћено Регулационим планом, обавезни су доставити носиоцу припреме све релевантне податке, као и стратегије и планове развоја од значаја за израду Регулационог плана у року од 30 дана од јавног оглашавања о приступању изради Регулационог плана.

Члан 18.

Поступак разматрања и доношења Регулационог плана спровешће се у складу са члановима од 45. до 47. Закона.

Члан 19.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним новинама Тузланског кантона“.

Босна и Херцеговина	ПРЕДСЈЕДНИК
- Федерација Босне и Херцеговине -	Скупштине Тузланског
ТУЗЛАНСКИ КАНТОН	кантона,
Скупштина	
Број: 01-02-349-4/17	Сенад Алић, с.р.
Тузла, 29.06.2017. године	

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

REGULACIONI PLAN LOKALITETA MUŠKA VODA

za period od 10 godina

I. UVOD

A. PRIPREMA I PROCES IZRADE REGULACIONOG PLANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Izvještaj čini sastavni dio analitičko-dokumentacione osnove Regulacionog plana.

B. METODOLOGIJA IZRADE REGULACIONOG PLANA

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

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

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

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

Urbanistička osnova sadrži:

1. Izvod iz plana šireg područja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“ za period 2010-2030. godine,

2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana,
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana.

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

Prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana sadrži:

Tekstualni dio se formira tako da ima tri dijela:

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

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

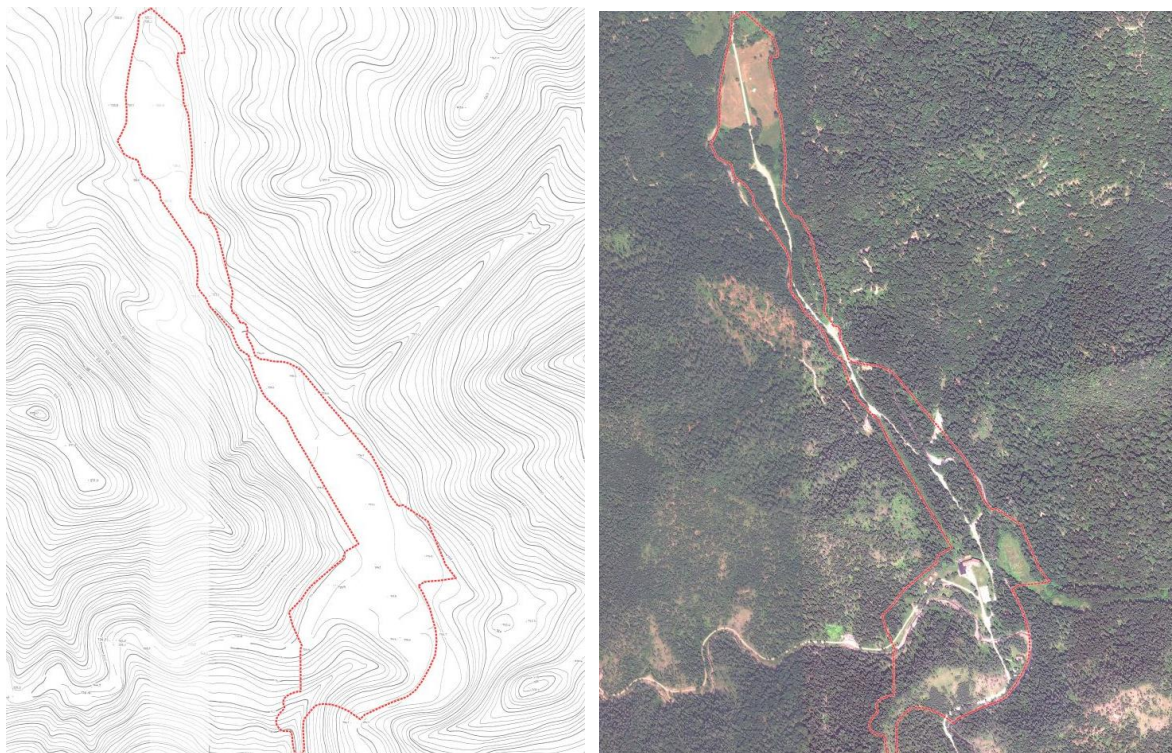
Sadržaj Regulacionog plana definisan je Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, članovima 56.-68.

1. PODLOGE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

a) PROSTORNO–PLANSKA DOKUMENTACIJA, PODLOGE I PODACI

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

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



PRILOG 1- GEODETSKE PODLOGE I ORFOTOTO PODLOGE

C. MOTIVI I CILJEVI IZRADE PLANA

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

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

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

Dakle, motivi za izradu regulacionih planova su intenzivnije opremanje društvenom, turističkom i rekreativnom infrastrukturom, koje će osigurati uslove za razvoj turizma, kao primarne djelatnosti, urbanog uređenja prostora, postojećih i planiranih sadržaja, koji treba da predstavljaju okosnicu razvoja turizma na sjevernom i središnjem dijelu obuhvata Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, kao centri za zimski, zdravstveni,

³ Projektni zadatak za izradu Regulacionog plana

boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, a u skladu sa ograničenjima i dozvoljenim aktivnostima propisanim za zone zaštite.

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

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

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

Usmjerenja za izradu detaljnih planskih dokumenata su:

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

a) SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

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

1. Priprema i izrada Regulacionog plana radit će se u skladu sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) - u daljem tekstu: Zakon, te u

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

- skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine FBiH“, br. 63/04, 50/07, 83/10) - u daljem tekstu: Uredba,
2. Regulacionim planom se detaljno razrađuju uslovi za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, posebno u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu, te određuju mjere zaštite okoline, prirodnih, pejzažnih, kulturno-historijskih i drugih vrijednosti propisanih Zakonom,
 3. Regulacionim planom posebno se utvrđuju: lokacijski uslovi koji definišu namjenu, položaj i funkciju, veličinu i oblikovanje građevina, zatim detaljna namjena površina, gustina naseljenosti i koeficijent izgrađenosti, nivelacioni podaci, regulacione i građevinske linije, uređenje slobodnih površina, urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje, građenje i druge zahvate u prostoru, oblik i dimenzije građevinskih parcela, odnosno, plan parcelacije, podaci o vlasničkom statusu zemljišta, uslovi uređenja građevinskog zemljišta, način opremanja zemljišta saobraćajnom, komunalnom, energetskom i drugom infrastrukturom sa uslovima i obavezama priključenja na istu, te drugi elementi od značaja za predmetno područje,
 4. Regulacioni plan se radi na aktuelnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:1000, odnosno, obavezno je uraditi geodetski snimak postojećeg stanja u vektorskom obliku,
 5. Prostornim planom na lokalitetu Muška voda utvrđene su sljedeće namjene korištenja prostora:
 - Stanovanje – vikend zone na površini cca 7,69 ha, oznaka V1 i V2 na grafičkom prilogu,
 - Društvena infrastruktura, turizam i ugostiteljstvo, površine cca 12,43 ha, oznaka D1 i T1 na grafičkom prilogu,
 - Sport i rekreacija, površine cca 11,87 ha, oznaka R1 na grafičkom prilogu,
 - Vodene površine,
 - Saobraćajne površine,
 - Šumske površine,
 6. Lokalitet Muška voda planiran je i kao centar za zimski, zdravstveni, boravišni, izletnički, vikend, sportsko-rekreativni i naučno-obrazovni turizam, te je potrebno osigurati sadržaje koji će omogućiti razvoj centra u planskom periodu,
 7. Za sve namjene utvrđene na predmetnom lokalitetu, obavezno je poštivanje svih okvirnih i detaljnih smjernica datih Prostornim planom,
 8. Dio okvirnih i detaljnih smjernica za planiranje izgradnju i uređenje prostora po označenim namjenama korištenja zemljišta su:

Stanovanje – vikend zone, oznake V1 i V2

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

Društvena infrastruktura, turizam i ugostiteljstvo – oznake D1 i T1

- U okviru društvene infrastrukture mogu se predvidjeti sljedeći sadržaji: turistički info-pultovi, prodavnice i prostori za izlaganje rukotvorina lokalnog tradicionalnog zanatstva, suvenirnice, radionice u kojima će se vršiti prezentacija i obuka u tradicionalnim zanatima, ugostiteljski sadržaji sa ponudom jela tradicionalne kuhinje i sl.,

- Moguće je planirati sadržaje u vidu otvorenih bina ili amfiteatra namijenjenih okupljanju većeg broja posjetilaca u svrhu prezentacija lokalnih dostignuća, održavanja kulturnih priredbi, koncerata, festivala, predavanja i sl., kao i izgradnju objekata manje pošte, ambulante, banke i sl.,
 - Planirati dogradnju, modernizaciju i rekonstrukciju postojećeg hotela Muška voda za potrebe omladinskog hostela, na način da se povećaju postojeći smještajni kapaciteti,
 - Planirati individualne ili dvojne smještajne jedinice tipa bungalova kapaciteta 4-8 posjetilaca, jugozapadno od hotela Muška voda, u produžetku postojećih bungalova,
 - Planirati izgradnju hotela kapaciteta 200 ležaja, više kateogrije (4 ili 5 zvjezdica) u skladu sa definisanim normama i pravilnicima, na lokaciji južno od hotela Muška voda,
 - U okviru hotela ili kao izdvojen objekat planirati izgradnju manje sportske dvorane (hale za košarku i male sportove, bazen, trim sale, fitness sale, teretane i dr.),
 - U slučaju da se dvorana izvodi kao zaseban objekat, neophodno je naročitu pažnju posvetiti skladnom uklapanju objekta u prirodno okruženje, uz upotrebu adekvatnih materijala, kao i poštovanje principa energetske efikasnosti,

Sport i rekreacija – oznaka R1

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

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

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

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

II. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

a. PRIRODNI USLOVI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸ Opis klime za mikrolokalitet

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

b. STVORENI USLOVI

1. STANOVNIŠTVO I SISTEM NASELJA

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

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

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

2. VLASNIČKA STRUKTURA

U narednoj tabeli dat je pregled vlasništva nad parcelama:

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

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

3. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Unutar obuhvata Regulacionog plana prisutne su sljedeće strukture:

- Hotel Muška voda (1 objekat),
- Bungalovi u sklopu hotela (3 objekta),
- Pomoćni objekti u službi hotela (1 objekat),

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

- Pomoćni objekti druge namjene (2 objekta),
- Vikend objekti (5 objekata),
- Lovačka kuća (1 objekat),
- Igralište (1 poligon).

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

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

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

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

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

4. NAMJENA POVRŠINA

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

Namjena površina	Površina (ha)	Procentualno učešće u ukupnoj površini (%)
Dvorište i zemljište uz zgradu	3,00	9,48
Livada	2,49	7,87
Neplodno zemljište	0,9	2,86
Oranica/njiva	1,28	4,05
Putevi	1,93	6,11
Rijeka	1,35	4,28
Šuma	20,55	64,88
Zemljište pod zgradama	0,15	0,47
Ukupno:	31,68	100

TABELA 2- NAMJENA POVRŠINA; IZVOR: FGU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. PROSTORNI POKAZATELJI I URBANISTIČKI PARAMETRI

Analitičkim procesom i uvidom u stanje objekata na terenu, uočava se da brojnost i gustina izgrađenosti prostora objektima je, zapravo, zanemariva. Sveukupan broj objekata je 13, procijenjeni BGP =4 784 m², tlocrtna površina objekata je Ptl =3 038 m², čime se dobiva koeficijent izgrađenosti od Ki=0,015, a procenat izgrađenosti je Pi =0,96 %.

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

Ukupna površina predmetnog obuhvata **31,68 ha**

- **Broj objekata** **13**
 - Povremeno stanovanje (vikend objekti) 5
 - Hoteli 1
 - Turistički objekti (bungalovi) 3
 - Pomoćni objekti 3

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Ugostiteljsko-turistički objekti (lovačka kuća) | 1 |
| • Ukupna BGP objekata | 4.784 m ² |
| • Ukupna tlocrtna površina objekata | 3.038 m ² |
| • Prosječna spratnost objekata | P+1 |
| • Koeficijent izgrađenosti | Ki = 0,015 |

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

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

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

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

C. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

Dozvoljene aktivnosti u Zoni C su:

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

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

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

d. ZAŠTIĆENO PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE

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

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

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

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

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

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Izvorište Muška voda
	Botaničke vrijednosti (6 lokaliteta)
	Izletište Paučko jezero
	Izletište Velika Zlača
	Izletište Zobik
	Izvorište Voda Kurnjača
	Izvorište Muška voda
	Hotel Muška voda
	Kamena lopta
	Kameni luk
	Kanjon i vodopadi Skakavac
	Kote Zelenboj
	Krabanjski krš
	Lokalitet Gradac
	Lovačka kuća
	Neistraženi lokalitet Čaršija
	Nekropola stećaka Zelenika
	Pećina Bebrova
	Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina)
	Pećina Studešnica
Predio Karaula	
Rimska kaldrma	

¹¹ Vidi poglavlje II. Projekcija prostornog razvoja

Vrsta	Naziv
	Spomen obilježje u Koritima Vila Zlača Vodenica Selimbašića Vodopad Velika Zlača Vodozahvat Vrelo Krabanja Dovište na Konjuhu
Rijetka, stara i historijski značajna stabla	6 lokacija stabala bijelog jasena 1 lokacija stabala bukve 4 lokacije stabala crnog bora 2 lokacije stabala divlje kruške 1 lokacija stabala gorskog brijesta 4 lokacije stabala gorskog javora 3 lokacije stabala jele obične 3 lokacije stabala lipe kasne 2 lokacije stabala smrče 1 lokacija stabala tise
Prirodni predjeli	Izletište Velika Zlača Izletište Bebrova Izvorište voda Kurnjača Vrelo Krabanje Kanjoj i vodopadi potoka Skakavac Kanjon Ujca Krabanjski krš Kamena lopta Kameni luk Pećina Studešnica Vodopad Velika Zlača Izletište Zobik Kota Zelenboj Predio Karaula Muška voda Paučko jezero Pećina Bebrova Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina)
Kulturno-historijski spomenici	2 gradine iz prahistorijskog perioda 1 pećina sa pećinskim crtežima iz prahistorijskog perioda 30 nekropola stećaka i gradina iz srednjevjekovnog perioda 6 turbeta, 1 sakralni objekat i 5 vodenica iz osmanskog perioda 5 objekata iz austrougarskog perioda 5 spomenika NOB-a 2 rimske kaldrme (neutvrđeno datiranje, istražne radnje u toku)

TABELA 4 - PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLJEĐE I POTENCIJALI

e. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJ

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

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

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

U sekundarnu mrežu ulaze:

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

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

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

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

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

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

2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

3. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

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

f. ANALIZA I OCJENA STANJA

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

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

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

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

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

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

Opremljenost obuhvata Regulacionog plana potrebnom infrastrukturom nije dimenzionisana na postojeće kapacitete, posebno kada je riječ o komunalnoj opremljenosti. Naime, prostoru u potpunosti nedostaje sistem za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda, vodosnabdijevanje nije sistemski riješeno, iako postoje brojna izvorišta u obuhvatu i njegovom gravitacionom području, a odvoz otpada je u potpunosti izostao.

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

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

Ukoliko se želi dostići visok kvalitet očuvanja prostora, a u isto vrijeme postići održivo prisustvo čovjeka u njemu, potrebno je utvrditi prioritete u daljem razvojnom procesu. Također, potrebno je u planska rješenja

inkorporirati vrijednosti koje su uočene u gravitacionom području Regulacionog plana, ponuditi različite scenarije kretanja posjetilaca, čije će prisustvo biti organizovano na način da doprinosi zaštiti prirodnih i stvorenih vrijednosti i potencijala, a ne njihovom neobnovljivom korištenju i eksploataciji.

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

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

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



SWOT ANALIZA

Muška voda

III. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

A. GENERALNA KONCEPCIJA RAZVOJA PODRUČJA

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

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

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

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

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

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

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

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

1. JUŽNI DIO OBUHVATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. SREDIŠNJI DIO OBUHVATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. SJEVERNI DIO OBUHVATA

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

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

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

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

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

(1) SADRŽAJI UNUTAR ZONA U ODNOSU NA GODIŠNJA DOBA

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

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

B. ZONING PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA IZGRADNJE	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja edukacionih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreacionih objekata za ljetni i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa PPD Razvoj male privrede i kućnih radinosti Izgradnja vikend objekata i pansiona kapaciteta do 20 ležaja Izgradnja nove i održavanje postojeće infrastrukture Izgradnja infrastrukturnih objekata u skladu sa namjenom prostora Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo) Sadnja vegetativnog sloja u skladu sa autohtonim vrstama, koje ne narušavaju prirodni ekosistem područja Izgradnja objekata saobraćajnica, kao i tehnoloških puteva u svrhu gospodarenja šumama 	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja objekata koji nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom zone Skidanje površinskog sloja i vegetacije u najmanjem mogućem minimumu, uz obavezu deponovanja istog na lokaciju koja je najmanje 30 m udaljena od bilo kojeg vodnog tijela ili izvora 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom Zabrana gradnje objekata koji na bilo koji način zagađuju okoliš Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone Zabrana gradnje pratećih i pomoćnih objekata, ukoliko nisu predviđeni planskom dokumentacijom
ZONA ŠUMA I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	<ul style="list-style-type: none"> Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja Pošumljavanje u skladu sa ŠPO Izvoz šumskih sortimenata samo po utvrđenim šumskim saobraćajnicama i tehnološkim putevima, u utvrđenom režimu, prema lokalnim saobraćajnicama, Mehanizacija kojom se vrši prijevoz sortimenata mora biti opremljena minimalno EURO 3 motorima 	<ul style="list-style-type: none"> Sanitarna sječa koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa ŠPO Zabrana transporta šumskih drvnih sortimenata sa područja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ u vrijeme vikenda, državnih praznika, kao i u vrijeme održavanja manifestacija Zabrana korištenja sirena Zabrana korištenja ulja i maziva koji nisu biorazgradivi Zabrana ispuštanja ulja i maziva, te drugih derivata u vodotoke i zemljište

Zona	Dozvoljene aktivnosti/namjene	Uslovno dozvoljene aktivnosti/namjene	Zabranjene aktivnosti/namjene
ZONA SPORTA I REKREACIJE	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja sportskih i rekreativnih površina i objekata u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom Izgradnja mobilijara potrebnog za funkcionisanje sportskih i rekreativnih zona Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih sportu i rekreaciji 	<ul style="list-style-type: none"> Izgradnja potrebne infrastrukture za funkcionisanje objekata sporta i rekreacije, koja se tokom vremena, a usljed unaprijeđenja aktivnosti, može ukazati kao neophodna, uz uslov da ne narušava svoje okruženje 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana sječe šume, osim sanitarnih stabala (izvaljena, prelomljena, osušena) Zabrana gradnje koja nije usklađena sa PPD Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone
ZONA VODOTOKA	<ul style="list-style-type: none"> Čišćenje i održavanje postojećih vodotoka i vodnih površina 	<ul style="list-style-type: none"> Sportski ribolov, ukoliko je usklađen sa lovno-privrednom osnovom i (ili) odlukama upravitelja ZP Konjuh 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana gradnje u vodnom području, vodnom dobru i obalnom pojasu Zabrana regulacije vodotoka
SVE ZONE	<ul style="list-style-type: none"> Edukacija i istraživanje Fizička i duhovna rekreacija Čišćenje i održavanje vodotoka i vodnih površina Izgradnja urbanog mobilijara, klupa, putokaza, sjenica, odmorišta, koji moraju biti uklopljeni u ambijent Zahvatanje voda za potrebe vodosnabdijevanja, u skladu sa odredbama Regulacionog plana i planova višeg reda Trasiranje planinarskih, biciklističkih staza i drugih sportsko-rekreativnih površina namijenjenih avanturističkom i adrenalinskom turizmu Saobraćaj motornim vozilima na područjima na kojima je to označeno, a upravitelju zaštićenog područja na svim lokacijama 	<ul style="list-style-type: none"> Sječa stabala u cilju očuvanja i unaprjeđenje zdravstvenog stanja sastojina, odnosno, sječa uzgojno-sanitarnog karaktera, koju vrši JP Šume TK, na osnovu planova upravljanja Poljoprivredna proizvodnja, ratarstvo, voćarstvo, pčelarstvo na ekološki prihvatljiv i organski način, uz upotrebu isključivo ekoloških i prirodnih gnojiva, preparata i sjemena Razvoj agroturizma i malih porodičnih obrta u skladu sa uslovima poljoprivredne proizvodnje 	<ul style="list-style-type: none"> Zabrana unošenja invazivnih biljnih i životinjskih vrsta Zabrana lova i ribolova, ako su u suprotnosti sa zakonskom regulativom i lovno-privrednim osnovama Zabrana uništavanja i prikupljanja primjeraka divlje flore i faune Zabrana skupljanja šumskih plodova i ljekovitog bilja i gljiva, u skladu sa zonama zaštite Zabrana otvorenog plamena, osim na za to predviđenim i posebno utvrđenim, obilježenim mjestima Zabrana odlaganja otpada, osim na za to predviđenim mjestima Zabrana regulacije vodotoka, ukoliko to nije predviđeno prostorno-planskom dokumentacijom Zabrana svih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom

TABELA 7 - USLOVI KORIŠTENJA ZONA IZGRADNJE

C. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

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

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

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

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

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

TABELA 8 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

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

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

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

Uređene zelene površine se većim dijelom javljaju kao „posljedica“ vanjskog uređenja objekata, odnosno, kao prateći sadržaj, posebno u neposrednom okruženju osnovne namjene turizma i ugostiteljstva. Ova

namjena se odnosi i na planiranu uređenu trgovsku površinu sa marketom, koja u svojoj naravi je orijentisana najvećim dijelom ka turistima – korisnicima usluga hotela i ugostiteljstva. Zauzimaju površinu od cca 9 % od ukupne površine planiranja.

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

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

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

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

2. PLAN RAZVOJA FIZIČKIH STRUKTURA

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

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

a) OBJEKTI STANOVANJA

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

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

Strukture stanovanja se javljaju na jugu i na sjeveru obuhvata Regulacionog plana posmatranja, a kapacitet je usklađen sa propozicijama plana višeg reda, normativa u planiranju ovakvih objekata i specifičnosti prostora u kojem se planira. Tako je Prostornim planom ZP „Konjuh“ utvrđeno da se objekti u vikend zonama

planiraju i grade kao objekti maksimalnog BGP-a do 100 m², sa maksimalne dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Ptk), uz eventualnu izgradnju podrumске ili suterenske etaže, tamo gdje to uslovi dozvoljavaju.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na sjevernom dijelu iza hotela Muška voda, javljaju se i tangentni sportski sadržaji, kao i vještačko penjalište, koji služe kao prijelaznice između ove cjeline i svog okruženja, što je također predviđeno kroz utvrđeni

program razvoja koncepta. Ispred južnog dijela hotela Muška voda, moguće je smještanje bazena na otvorenom, koji bi bio geometrijski formiran nepravilnom, organskom formom, te podsjećao na prirodno vodno tijelo.

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

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

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

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

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

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

c) SPORT I REKREACIJA

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

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

Sa lijeve strane rijeke Drinjače, preko puta hotela Muška voda, nalazi se postojeći veliki sportski teren na otvorenom, dimenzija 70x105 m, koji ima dugogodišnju tradiciju korištenja, obzirom da je decenijama koristio kao glavni sportski teren za pripreme reprezentacija i timova koji su trenirali na ovom dijelu Konjuha. Planskim rješenjem se njegova uloga zadržava i ojačava. Iznad ovog sportskog terena se predlaže smještanje bazena, koji bi imao organsku formu, uklopljenu u prirodni ambijent.

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

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

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

dok se sa desne strane Drinjače planira adrenalinski park i još jedan otvoreni sportski teren, dimenzija 30x20 m.

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

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

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

d) PUNIONICA PITKE VODE U ZONI V2

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

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

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

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

e) OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

f) TRG I MARKET

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

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

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

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

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

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

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

g) PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE, EDUKATIVNE STAZE I PLANINARSKJE RUTE

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

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

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

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

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

Staze su predložene na Modelu prostorne organizacije savladavajući visinske razlike na atraktivan način, stvarajući tako dinamičan prostor, a u kojem se trebaju naći informativne table, mobilijar i prateći elementi koji mogu pomoći razumijevanju i učenju o fenomenima flore, faune, geologije i hidrologije koji krase Konjuh.

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

h) SPRATNOST I HORIZONTALNE FORMACIJE FIZIČKIH STRUKTURA

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

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

i) ODNOS PREMA POSTOJEĆIM FIZIČKIM STRUKTURAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- tekuće održavanje,
- sanacija,
- dogradnja u svrhu osiguranja osnovnih higijenskih uslova,
- rekonstrukcija, nadziđivanje i dogradnja postojećih stambenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima,
- konzervacija,
- izgradnja instalacija,
- izgradnja neophodnih pomoćnih objekata,
- određivanje građevinske parcele.“¹²

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

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

j) UTVRĐIVANJE OBAVEZA REŽIMA GRAĐENJA (IZRADA JAVNIH KONKURSA)

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

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

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

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

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

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

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

D. INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

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

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

U sekundarnu mrežu ulaze:

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

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

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

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

Stacionarni saobraćaj privatnih vikend objekata se rješava na vlasničkoj parceli.

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

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

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

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

2. VODOSNABDIJEVANJE I ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

a) VODOVODNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relevantni elementi za planiranje su:

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

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

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

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

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

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

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

b) FEKALNA KANALIZACIJA

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

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

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

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

c) OBORINSKA KANALIZACIJA

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

3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA I TELEKOMUNIKACIJE

Unutar obuhvata Regulacionog plana postoji djelimično izgrađena elektroenergetska infrastruktura.

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

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

Predmetnim Regulacionim planom predloženo je da se:

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

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

Elementi koji su poslužili za izradu Regulacionog plana su sljedeći:

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

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

a) ELEKTROENERGETSKE PODLOGE ZA DIMENZIONISANJE SISTEMA

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

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

Izgradnjom novih objekata moraju se graditi i novi elektroenergetski kapaciteti.

ELEKTROENERGETSKE POTREBE I ODREĐIVANJE NAČINA NAPAJANJA

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

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

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

TABELA 9 - BILANS ELEKTROENERGETSKIH POTREBA PLANIRANOG OBUHVATA

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

Prema ukupnoj nejednovremenoj snazi:

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

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

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

i faktorom istovremenosti $f_i = 0.5$

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

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

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

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

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

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

NN RAZVOD

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

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

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

JAVNA RASVJETA

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

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

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

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

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

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE I ENERGETSKA EFIKASNOST

U skladu s planom višeg reda i sve jasnijim činjenicama da se snabdijevanje električnom energijom kao i njenom potrošnjom mora drastično promijeniti, potrebno je poticati izgradnju obnovljivih izvora energije (OIE). Kod planiranja energetske potreba, sve više treba primijenjivati održivo planiranje i korištenje energijskih resursa.

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

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

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

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

Za održavanje zahtijevanog stepena kvaliteta elektroenergetske mreže potrebno je da nove tehnologije budu kompatibilne sa postojećim. Ponekad se treba birati primjena ovih tehnologija na sam pojedinačni objekat, a nekada na nivou stambenog okruženja.

b) TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Regulacionog plana postoji djelimično izgrađena telekomunikaciona infrastruktura. Za objekte koji su već priključeni na telekomunikacionu mrežu zadržava se postojeće rješenje.

Za izgradnju planirane telekomunikacione infrastrukture uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnih telekomunikacionih preduzeća.

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

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

Konačna saglasnost kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera i realizovat će se kroz naredne faze projektne dokumentacije.

Opće prihvaćeni trend razvoja telekomunikacione mreže je dovođenje optičke niti do svakog korisnika. U skladu sa tim u okviru obuhvata Regulacionog plana planira se kablovska kanalizacija sa cijevima i kablovskim oknima za račvanje kablovske kanalizacije i izradu nastavka na kablovima.

Izgradnja distributivno-telekomunikacione kanalizacije i nove mreže planira se uz nove saobraćajnice, a posebno do zona poslovne namjene i objekata kolektivnog stanovanja. Planirana distributivna kablovska kanalizacija omogućit će elastično korištenje izgrađene telekomunikacione mreže, povećanje kapaciteta telekomunikacione mreže, izgradnju mreže za kablovsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablovima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenje optičkih kablova u pretplatničku mrežu omogućit će izgradnju širokopolasne telekomunikacione mreže sa integrisanim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radio i televizijskog signala.

Na osnovu planiranih sadržaja predmetnog obuhvata, kao i strategije razvoja uvođenja pasivne optičke mreže planirana distributivno-telekomunikaciona kanalizacija će biti izgrađena od PEHD cijevi ϕ 50mm. Konfiguracija distributivno-telekomunikacione kanalizacije na novoj trasi je prosječno $2 \times$ PEHD ϕ 50mm. PEHD cijevi će služiti kod tehnologije «upuhivanja» kompresovanog zraka za polaganje optičkih kablova u cijev. Pritisak koji se postiže prilikom upuhivanja može biti do 10 bara. Debljina stijenki PEHD cijevi, kao i gustoća primijenjenog polietilena, moraju biti takvi da izdrže navedeni pritisak.

Oblik, fizikalno-hemijska svojstva i dimenzije cijevi moraju odgovarati Tehničkim uslovima polietilenskih cijevi za kablovsku kanalizaciju prema DIN 8074 normi, otporne na ispitni pritisak min. 12 bara kod 35 °C za 2 sata.

Boja cijevi crna RAL9005, na unutrašnjoj površini podužno užljebljene odgovarajućim brojem ureza. Cijevi označene sa toplotnim žigom u kontrastnoj boji, min. 4 mm visoko, sa oznakom telekom operatera, upisanim promjerom cijevi, upisanim DIN 8074, datumom proizvodnje i upisanim brojem metara cijevi.

Pakovanje cijevi: doboš ili kotur, kraj cijevi zatvoren sa završnim kapama. Za spajanje polietilenskih cijevi koriste se posebni spojni elementi za pritisak od 10 bara ili čvrsti (vareni) spojevi. Za uvođenje cijevi u kablovske šahtove koriste se tipske uvednice od tvrdog PVC-a.

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

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

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

- Polaganje zaštitne PVC cijevi Ø125 mm čiji je vrh na 0,8 m od asfalta. Cijev se polaže u sloj mršavog betona od MB 15 koji je debljine 30 cm. Cijevi se polažu do kraja ivičnjaka sa obje strane,
- U zaštitne cijevi se uvlače PEHD cijevi kablovske distributivne kanalizacije.

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

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

Svi šahtovi se ugrađuju u pješačkoj stazi ili u zelenoj površini tako da moraju izdržati bez deformacije opterećenja od 150 kN s napadnom točkom na sredini poklopca. Sa grafičkog priloga je vidljivo da je stvorena mogućnost za uključanje svih potencijalnih pretplatnika u javni telefonski saobraćaj kako za stambene objekte, tako i za javne objekte.

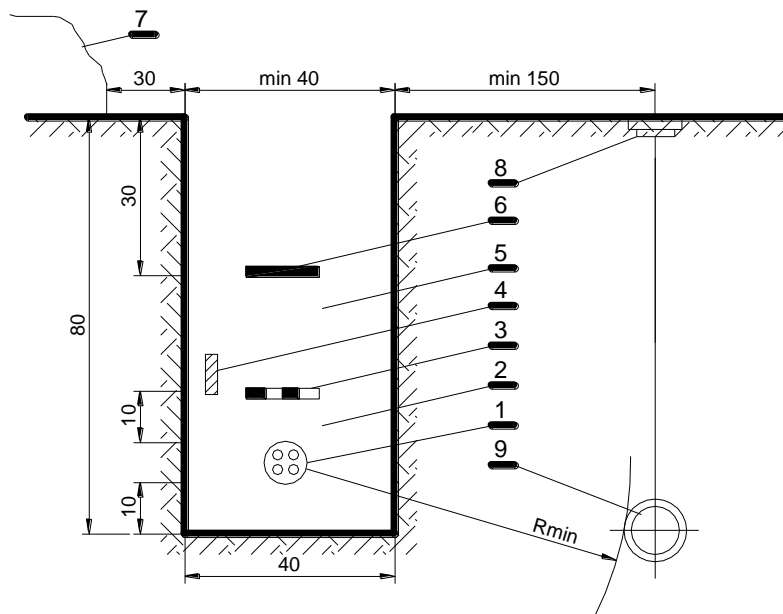
Sve detalje za realizaciju telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu definisati u glavnom projektu. Planirane radove izvesti uz maksimalno poštivanje tehničkih uslova i preporuka nadležnih telekomunikacionih kompanija.

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

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

U nastavku su dati grafički priloz koji se prilažu uz kartografske priloge tematske cjeline.

PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABELA I VODOVODA



Dimenzije u cm

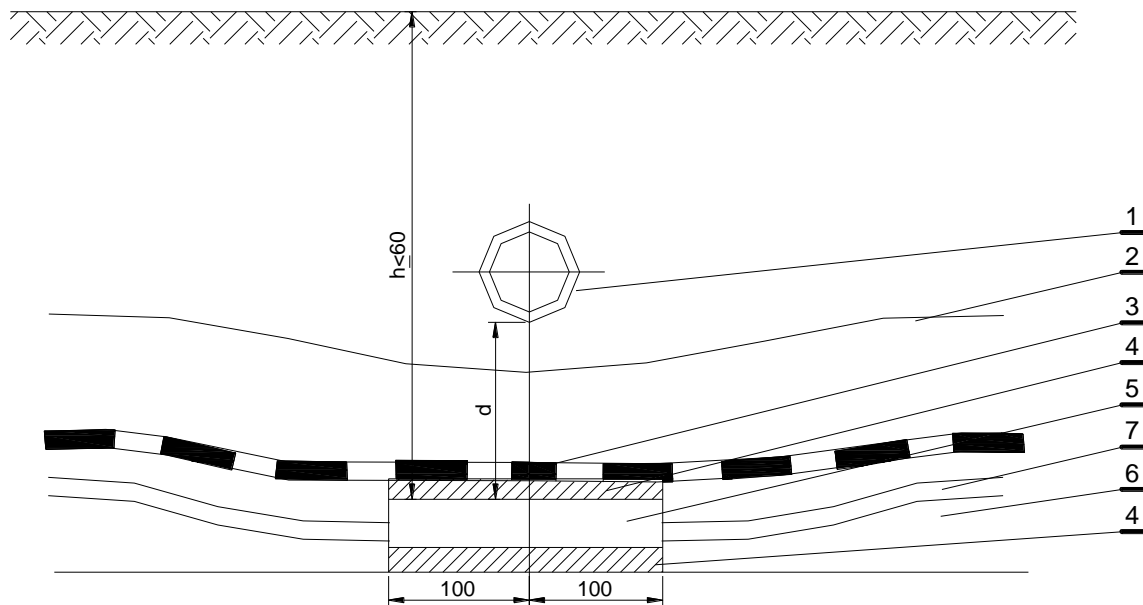
$R_{min} \geq 150\text{cm}$ za magistralne cjevovode

$R_{min} \geq 50\text{cm}$ za cjevovode nižeg pritiska te za tekuće priključke

LEGENDA:

1. energetski kabal
2. fino usitnjena zemlja i pijesak
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. zdenac vodovoda
9. vodovodna cijev

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABELA I VODOVODA - KABEL ISPOD VODOVODA



Dimenzije u cm

$d \geq 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d \geq 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

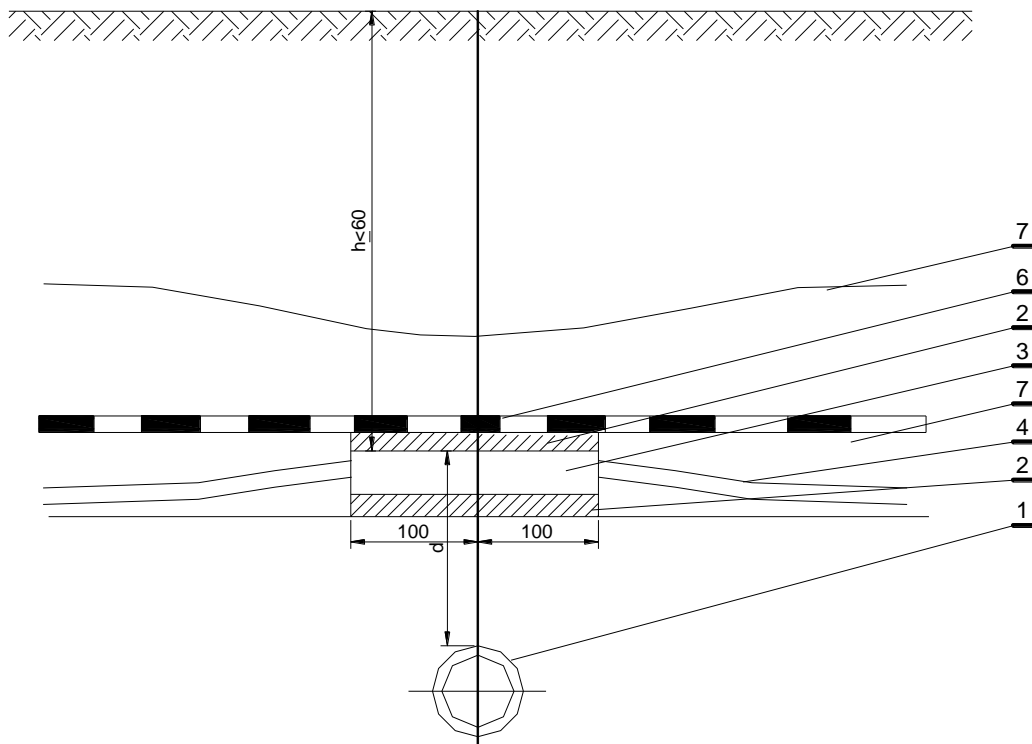
$d < 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

$d < 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

LEGENDA:

1. vodovodna cijev
2. upozoravajuća traka
3. dodatna mehanička – upozoravajuća zaštita
4. sloj mršavog betona MB7 (cca 5 cm)
5. PVC ili TPE zaštitna cijev kabela
6. fino usitnjena zemlja ili pjesak
7. kabal

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABELA I VODOVODA - KABEL IZNAD VODOVODA



Dimenzije u cm

$d \geq 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

$d \geq 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi za kabal)

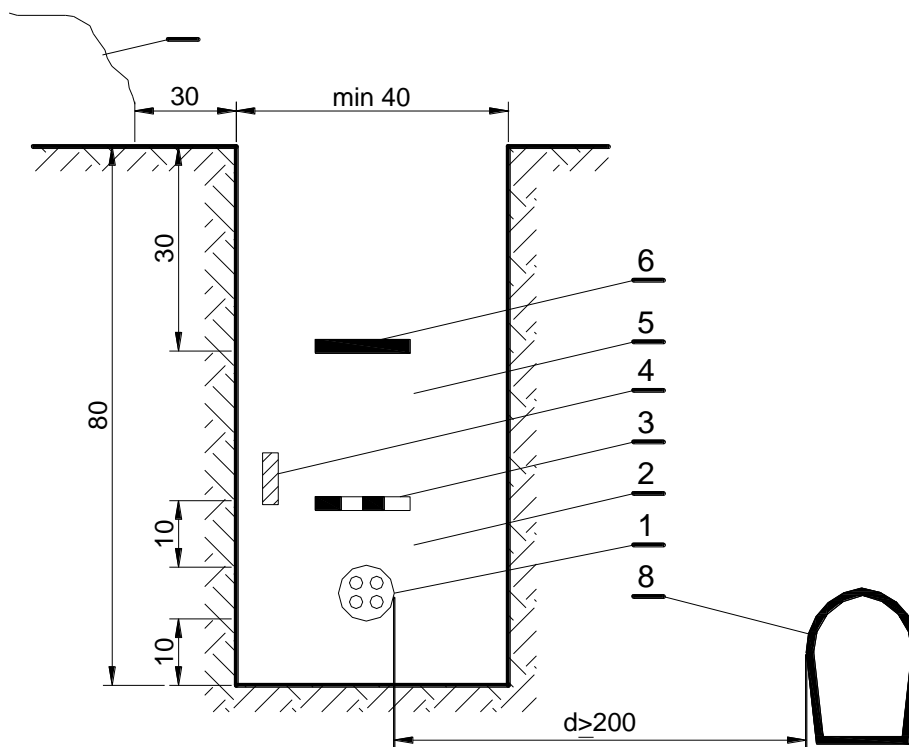
$d < 50\text{cm}$ za magistralne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

$d < 30\text{cm}$ za priključne cjevovode (uz zaštitnu cijev za kabal)

LEGENDA:

1. vodovodna cijev
2. sloj mršavog betona MB7 (cca 5 cm)
3. PVC ili TPE zaštitna cijev kabela
4. kabal
5. fino usitnjena zemlja ili pjesak
6. dodatna mehanička – upozoravajuća zaštita
7. upozoravajuća traka

PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABLOVA I KANALIZACIJE



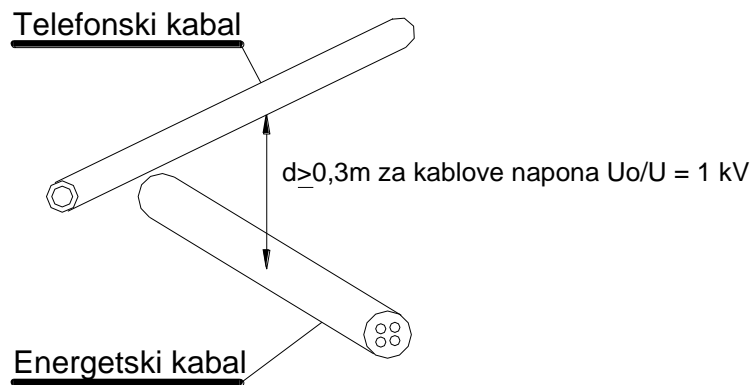
Dimenzije u cm

LEGENDA:

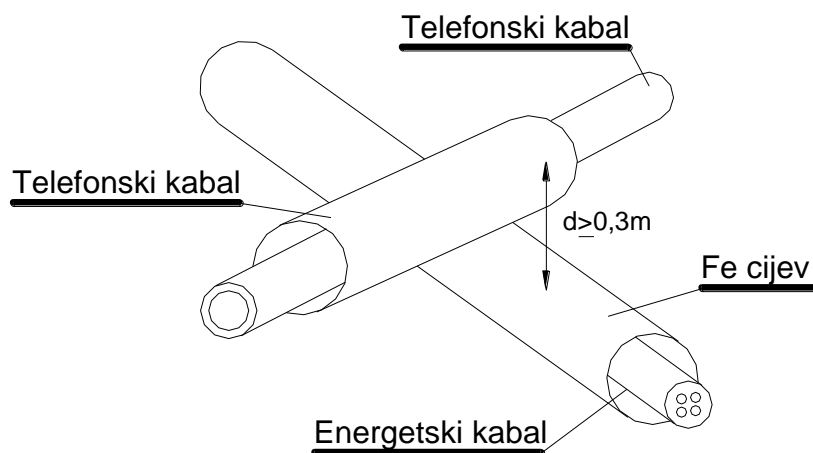
1. kabal
2. fino usitnjena zemlja i pijesak
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. kanalizacija

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I TELEFONSKIH INSTALACIJA

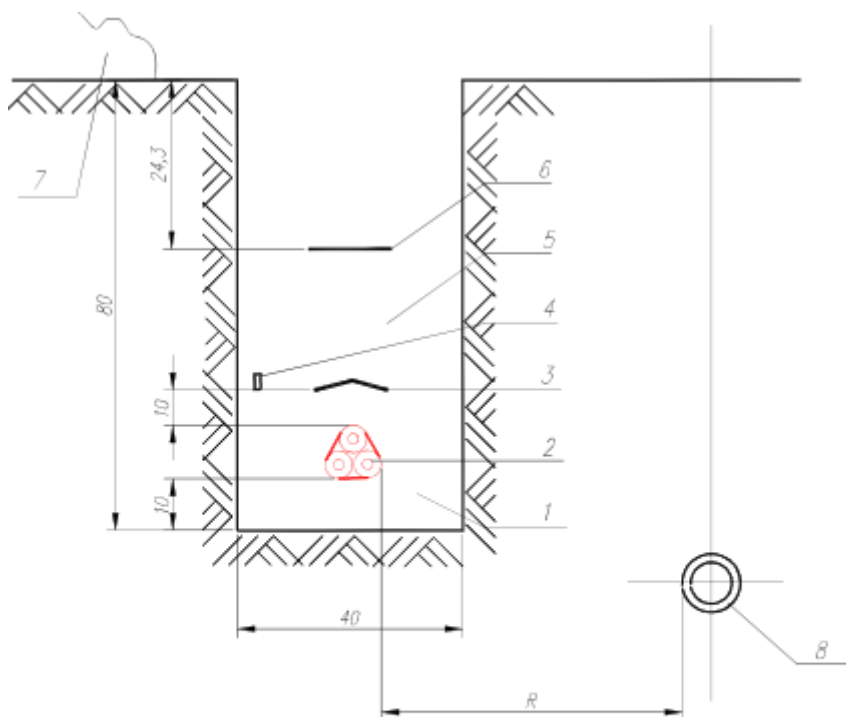
A) BEZ DODATNE ZAŠTITE



B) UZ DODATNU ZAŠTITU



PARALELNO VOĐENJE I PRIBLIŽAVANJE ENERGETSKIH KABLOVA I PLINOVODA

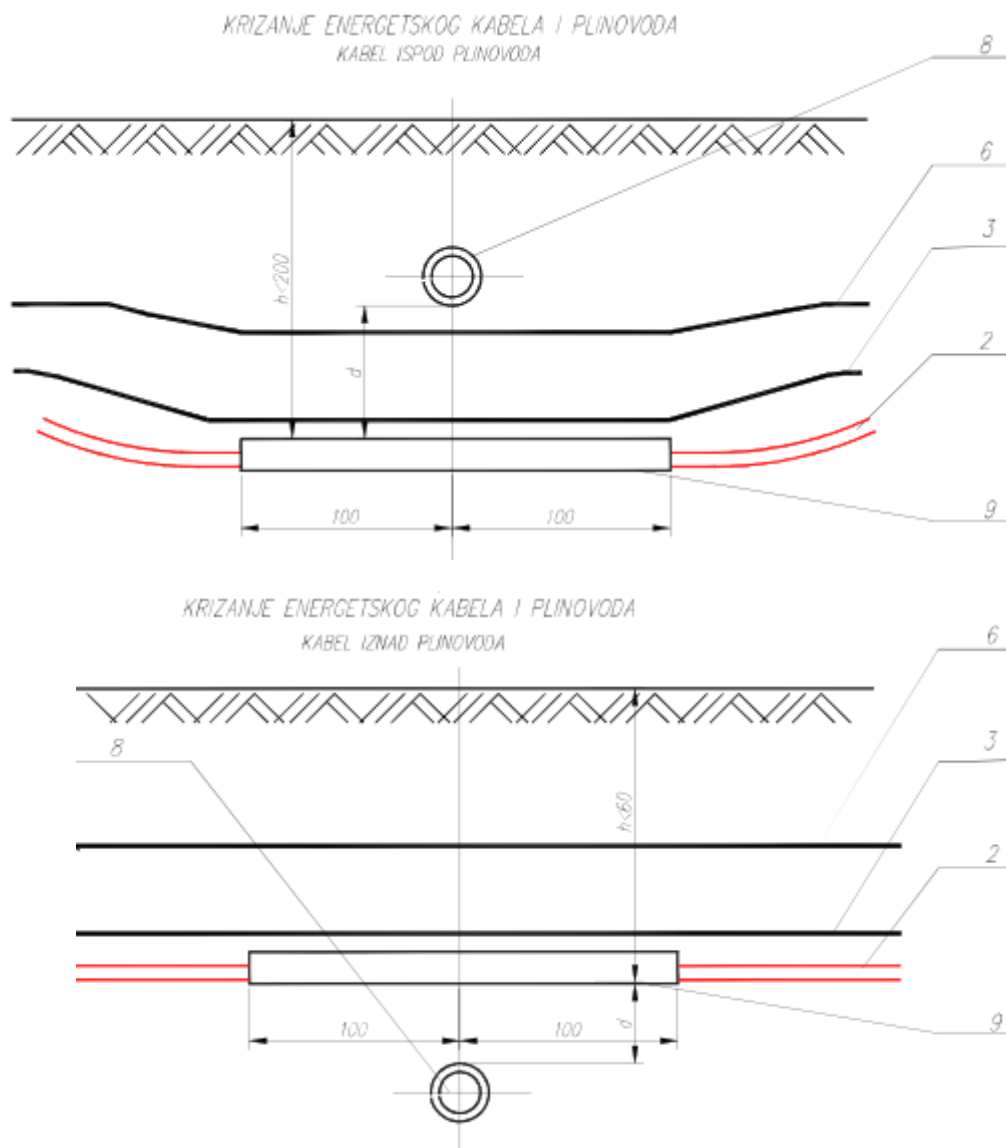


$R = \text{min } 60$
 $d = \text{min } 40$ za priključne cjevovode (bez zaštitne cijevi)
 $d = \text{min } 50$ za magistralne cjevovode (bez zaštitne cijevi)
 sa zaštitnom cijevi razmaci mogu biti manji
 MJERE SU U cm

LEGENDA:

1. fino usitnjena zemlja i pijesak
2. elektro energetski kabal
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja oko iskopa
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. plinovodna cijev

KRIŽANJE ENERGETSKIH KABLOVA I PLINOVODA

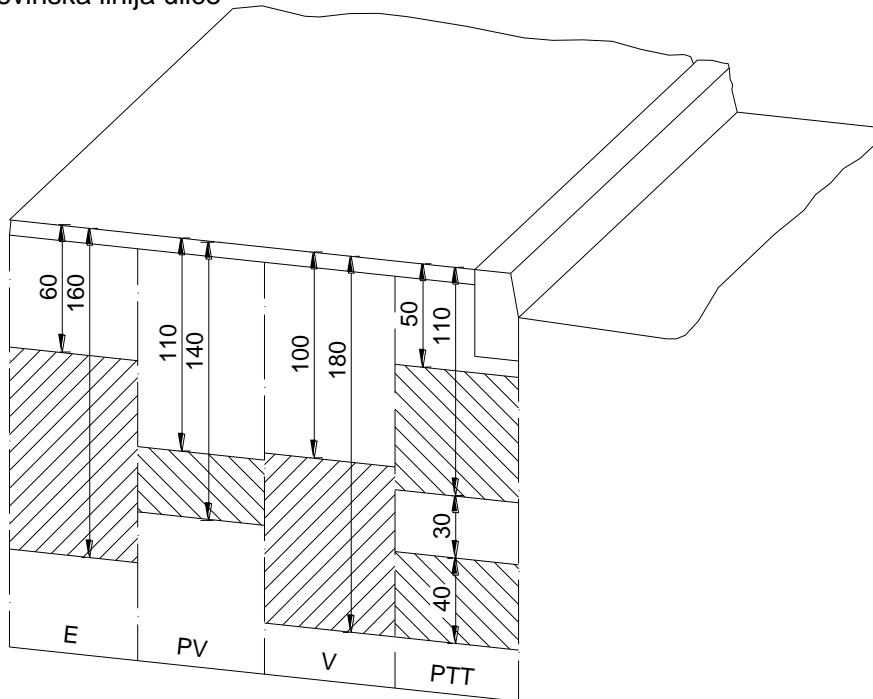


LEGENDA:

1. fino usitnjena zemlja i pijesak
2. elektro energetski kabal
3. dodatna mehanička – upozoravajuća traka
4. uzemljivač (ako postoji)
5. nabijena zemlja oko iskopa
6. upozoravajuća traka
7. iskopana zemlja
8. plinovodna cijev
9. zaštitna cijev

NAČELNA RASPODJELA HODNIKA U ZONE

Građevinska linija ulice

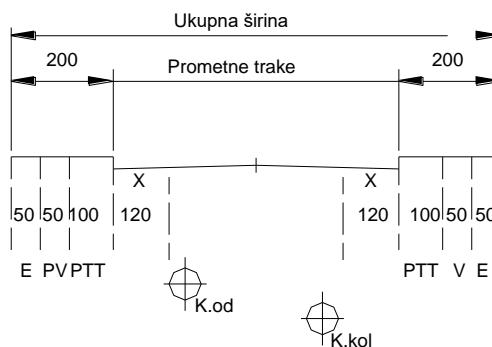
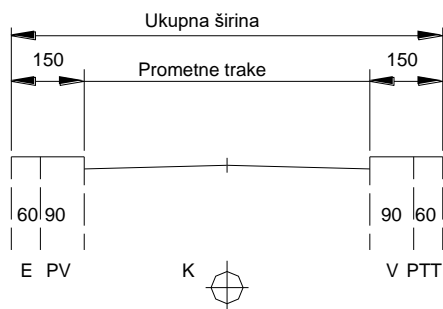


Dimenzije u cm

LEGENDA:

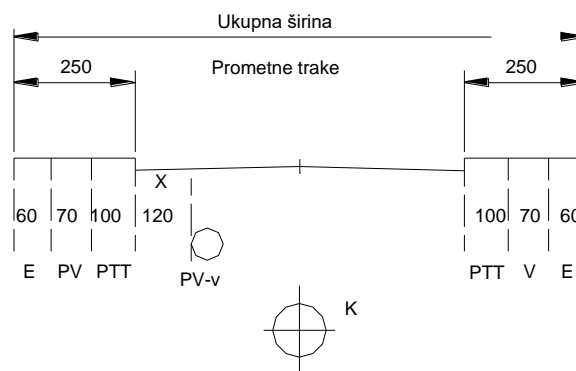
- E - struja
- PV - plin
- V - voda
- PTT - pošta

NAČELNI SMJEŠTAJ VODOVA I POSTROJENJA U JAVNIM POVRŠINAMA



LEGENDA:

- PTT - instalacija pošte
- E - električni vodovi
- PV - plinovod
- V - vodovod
- PV-v - plinovod visokotlačni
- K - kanalizacija
- K.od. - kanalizacija odvodnja
- K.od. - kanalizacija kolektor
- X - najmanji razmak od rubnog kamena do pojedinih instalacija u hodniku



NAPOMENA:

- Najmanje dubine za: PTT - 0,5m
- E - 0,6m
- PV - 1,1m
- V - 1m

E. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Najvećim dijelom, predmetni obuhvat je neizgrađena površina, različitog vida hortikulturnog uređenja i načina korištenja. Prema osnovnoj namjeni površina, više od 50 % površine je pod šumama, uređenim zelenim površinama ili površinama namijenjenim sportu i rekreaciji. Kada se ovome pridruže i površine koje se nalaze na privatnim parcelama stanovanja, a koje su svojim najvećim dijelom neizgrađene, onda je procenat zelenih površina značajno i veći.

Prema načinu korištenja, odnosno, uslovima pod kojima je moguće boraviti na ovim lokalitetima, opet su u većem omjeru površine kojima je moguće nesmetano i neograničeno kretanje, odnosno, koje nemaju posebne uslove korištenja. Prethodno se posebno odnosi na šume i šumsko zemljište, koje osim uslova zaštite prirode i ekosistema, nije zatvoreno za javnost, odnosno, nije utvrđen stepen zaštite šuma koji bi ograničio ili eliminisao prisustvo čovjeka iz ovog ekosistema.

Planiranje sistema zelenih površina je posljedica razumijevanja postojećih odnosa u prostoru Regulacionog plana i apsolutnog poštovanja zatečenih uslova na terenu. Minimalne intervencije, koje su i opredjeljenje planera, kao i pažljive intervencije u prostoru, ostavljaju mogućnost prilagođavanja budućih korisnika prirodnim datostima, a ne obratno, što je u skladu sa principima zaštite područja Konjuha.

Opredjeljenje planera je ka povezivanju zelenih površina, od samog ulaza u lokalitet na jugu, pa sve do izlaska na sjeveru, kroz sveprisutne pješačke i biciklističke staze, kako bi se stvorio dojam neprekinutog sadržaja, a različitih doživljaja.

1. ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠTENJA

U grupu površina za koje ne postoji mjera ograničenja ili posebnih uslova pod kojima ih je moguće koristiti, ulaze:

- Područje edukativne staze,
- Zelenilo uz vodene tokove,
- Adrenalinski park,
- Izletišta,
- Sport i teretana na otvorenom sa pratećim sadržajima,
- Dječije igralište,
- Sve sportske površine,
- Zaštitno zelenilo uz saobraćajnice,
- Šuma iznad novoplaniranog hotela sa vidikovcem.

Površina zelenila javnog korištenja iznosi $P=14,96$ ha. Zelene površine javnog korištenja se pretežno zadržavaju u svom prirodnom obliku, uz autohtonu vegetaciju i zabranu unošenja invazivnih vrsta, koje mogu narušiti ekosistem. Detaljniji uslovi su opisani u prethodnim poglavljima u kojim se utvrđuju mjere zabrane i zaštite.

2. ZELENE POVRŠINE PRIVATNOG KORIŠTENJA

Unutar parcela namijenjenih izgradnji vikend objekata, javlja se zelenilo privatnog korištenja površine $P= 6,8$ ha.

Zelenilo se ne razlikuje po svojoj vegetativnoj komponentni od ostatka zelenih površina koje se zadržavaju u prirodnom stanju i gdje se potencira uzgoj i održavanje brojnosti autohtonih vrsta. Način korištenja, s druge strane, ove površine ostavlja za vlasnike privatnih parcela.

Unutar ovih parcela moguće je i smještati manje vrtove i voćnjake, uz uslove zaštite zemljišta i prirodnih resursa od onečišćenja, kroz zabranu upotrebe pesticida i drugih hemijskih sredstava ili mehanizacije koja može narušiti hemijsku, fizičku i biološku ravnotežu.

3. ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠTENJA

Površine koje imaju po svojoj naravi ograničeno korištenje od strane posjetilaca, jesu:

- Kamp,
- Bungalovi,
- Uređena zelena površina oko novoplaniranog hotela.

Kamp se smješta uz obale rijeke Drinjače, na način kako je to predloženo konceptom razvoja, uz ograničenja koja se trebaju poštovati u pogledu zaštite okoliša. U zimskom periodu, kamp služi kao poligon za vuču saonica, te se površine koriste kao javne.

Kamp je planiran kao prostor na kojem je dozvoljeno postavljanje šatora, maksimalnog kapaciteta do 20 osoba.

U skladu sa odredbama Prostornog plana ZP „Konjuh“, u kojem se navodi da unutar obuhvata Prostornog plana je dozvoljeno kampovanje i boravak turista i izvan uspostavljenih prostora klasičnih kampova, sa svom potrebnom infrastrukturom, tako se i ovaj kamp formira kao prostor za boravak planinara i avanturista, bez posebno uspostavljenog sistema kontrole.

Kamp treba biti opremljen minimalnom opremom, u vidu nadstrešnica i prostora za pitku vodu, paljenje vatre i slično, ali i dodatno sa jednim malim sanitarnim čvorom, što također dozvoljava plan višeg reda, u dijelu u kojem navodi: „U okviru škola snalaženja u prirodi, mogu se organizovati svojevrsni kampovi na lokacijama unutar šumskih kompleksa opremljeni za privat planinara i avanturista. U tu svrhu, mogu se na pogodnim lokacijama uz izvore pijaće vode postaviti drvene nadstrešnice, platforma za šator, manja koliba ili prostor za paljenje vatre. Planom se omogućava i podstiče otvorenost korištenja građevina, odnosno, mogućnost uvođenja dodatnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namjenu, zavisno od vrste građevine, karakteristikama zone i šireg prostora, te o interesu korisnika.“

Imajući u vidu sve navedeno iz plana višeg reda, ne postoji prepreka da se na prostoru koji je predviđen za formiranje kampa minimalnog kapaciteta, ne uspostavi jedan sanitarni čvor, koji bi bio izgrađen i održavan u skladu sa svim uslovima koji važe i za objekte unutar građevinskog zemljišta zona T1 i V1 i V2.

Sanitarni čvor može biti maksimalne površine 50 m², usklađen sa prirodnim okruženjem u kojem se nalazi kamp, izgrađen od prirodnih materijala, sa kosim krovom, spratnosti P (prizemlje).

Ukoliko u toku eksploatacije ovog prostora se utvrdi potreba za formiranjem sadržaja i objekta koji bi imao ulogu kontrole (recepција/administracija), prostor za ovakav sadržaj se treba iznaći na susjednoj zoni T1 – Turizam, sport i rekreacija.

Bungalovi su dio turističko-ugostiteljskog kompleksa, te iako se ne ograđuju od ostatka svoje okoline, korištenje površine oko bungalova, odnosno, zelenila koje je zadržano u svom prirodnom obliku, se ograničava, kako bi se osigurala privatnost posjetilaca.

Uređena zelena površina oko novoplaniranog hotela, koja bi bila predložena kroz konkursna rješenja, prema svom načinu korištenja je ograničena na posjetioce i turiste koji dolaze u hotelski kompleks, obzirom da pripada parceli hotela.

F. OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

1. OPĆI USLOVI

Općim urbanističko-tehničkim uslovima se određuju načini i pravila izgradnje i uređenja na parceli i u utvrđenim prostornim cjelinama, a zasnivaju se na ovom planskom dokumentu i zakonskoj regulativi.

Planski dokument, zajedno sa svojim tekstualnim dijelom i svim grafičkim priložima, čini jedinstvenu osnovu koja u zakonskom i regulativnom smislu obavezuje sve subjekte u planiranju i izgradnji prostora, bez obzira u kojoj fazi realizacije učestvuju. Prije izrade arhitektonskog projekta izgradnje i uređenja, formuliše se projektni zadatak, koji uključuje podatke i zahtjeve proizašle iz ovog dokumenta, odnosno, urbanističko-tehničke uslove koji podrazumijevaju (u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju, član 63.):

- Namjenu građevine, odnosno, zahvata u prostoru,
- Veličinu i oblik parcele,
- Regulacionu i građevinsku liniju,
- Koeficijent izgrađenosti parcele, kao i procenat izgrađenosti parcele,
- Tehničke pokazatelje građevine,
- Visinu i odstojanje od susjednih parcela,
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na javni put,
- Uslove za arhitektonsko oblikovanje građevine,
- Prostorno organizovanje građevinske parcele, uključujući rješenje internog saobraćaja,
- Površine za parkiranje (1 stan/1 PM), odnosno, prema normativima utvrđen potreban broj parking mjesta za različite namjene (poslovanje),
- Uslove za uređenje građevinske parcele, posebno zelenih površina,
- Način i uslove priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- Načine i uslove priključenja na javni put,
- Obaveze koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjedne objekte,
- Uslove zaštite okolice,
- Uslove za omogućavanje slobodnog pristupa osobama sa poteškoćama u kretanju,
- Uslove za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda,
- Inženjersko-geološke uslove,
- Druge elemente i uslove važne za građevinu, odnosno, zahvat u prostoru, prema posebnim propisima.

a) NAMJENA GRAĐEVINE I ZAHVATA

Regulacionim planom utvrđene su precizne namjene planiranih objekata, a za svaku zonu su utvrđene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene namjene i aktivnosti, što predstavlja osnov za utvrđivanje namjene u okviru urbanističko-tehničkih uslova koji se izdaju.

Namjene objekata ne smiju narušavati osnovnu namjenu zone i cjelokupnog prostora, niti smiju negativno uticati na okoliš.

b) PARCELACIJA

Svi objekti, planirani i postojeći, imaju formiranu urbanističku parcelu, na kojoj je prema modelu prostorne organizacije i urbanističko-tehničkim uslovima koji se daju u okviru Regulacionog plana, moguća izgradnja i uređenje prostora.

Parcele su formirane na način da je u najvećoj mogućoj mjeri poštovano vlasništvo, odnosno, katastarska parcela, koja je osnovna matrica za formiranje urbanističke parcele.

Parcelacija je predložena na osnovu katastarskog operata, planiranog koncepta razvoja i uslova terena.

Minimalna parcela za smještaj vikend objekta je 1000 m², a ne može biti veća od 2500 m². Broj objekata na parceli je dat Modelom prostorne organizacije, te se ne može mijenjati.

Parcele za potrebe izgradnje turističko-ugostiteljskih objekata su formirane na osnovu vlasničkih podataka i potrebe za objedinjavanjem, odnosno, razdvajanjem pojedinih objekata i funkcija.

Objekat hotela Muška voda nalazi se na jednoj parceli, koja obuhvata osim objekta i širok prostor koji će biti uređen kao pristupna particija objektu, prostor za parking, ali i trgovska površina sa marketom, kao i sportski tereni.

S druge strane saobraćajnice nalazi se nastavak trgovske površine, sa zasebnom parcelom, koja će se tretirati kao jedinstvena cjelina, kako je opisano u ovom dokumentu i predloženo za daljnju razradu u konkursnoj proceduri.

Objekti bungalova, koji su prema pripadnosti pridruženi hotelskom kompleksu, podijeljeni u dvije parcele: postojeći bungalovi imaju zasebnu parcelu, dok planirani bungalovi imaju zasebnu parcelu.

Nosilac izrade je pristupio formiranju dvije parcele za veći broj objekata uzimajući u obzir da se radi o povezanom sadržaju koji pripada hotelskom kompleksu i tretira se kao jedinstvena cjelina, pa se kao takva i gradi.

Ukoliko se u toku eksploatacije i izgradnje ukaže potreba za dodatnom parcelacijom, svaki bungalov se može smjestiti na zasebnoj parceli, uz uslove da parcela ne može biti manja od 350 m², niti veća od 550 m², da se na parceli ne planira stacionarni saobraćaj, već samo pješački pristup, parcele se ne smiju ograđivati, a koeficijent izgrađenosti pojedinačne parcele ne smije prelaziti koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti cijele zone, kako je utvrđeno planskim dokumentom.

Parcela za izgradnju novoplaniranog hotela se posmatra kao jedinstvena cjelina, sa većim brojem objekata, kako je opisano u ovom planskom dokumentu, a kao takva treba biti tretirana i nakon eventualnog provođenja konkursa i odabira planskog rješenja. Prostor novoplaniranog hotela se ne može dalje parcelisati na manje cjeline i projektuje se i gradi paralelno.

Površine za sport i rekreaciju, šume i šumsko zemljište nisu posebno parcelisane, kao ni vodotoci, koji su utvrđeni katastarskim operatom i kao takvi nisu mijenjani.

Saobraćajnice su razdvojene od ostalih parcela regulacionim linijama, a podjela na zasebne parcele namijenjene izgradnji saobraćajnica, u svrhu etapne realizacije saobraćajne infrastrukture i uređenja saobraćajnih površina, moguća je od strane nadležne službe. Ove površine, odnosno, parcele, ne smiju se zaposjedati drugim objektima i namjenama različitim od onih koje su date u okviru Regulacionog plana.

Broj parcele	Površina (m ²)
1	1153
2	926
3	1446
4	1188
5	4590
6	11030
7	387
8	1552
9	3332
10	795
11	12714
12	522
13	1387
14	1021
15	1012
16	1309
17	1552
18	2345
19	2404
20	2459
21	2919
22	1817

Broj parcele	Površina (m ²)
23	1850
24	1800
25	1665
26	1173
27	1005
28	973
29	1396
30	2205
31	1803
32	1229
33	1165
34	3888
35	2930
36	2270
37	2318
38	2380
39	2307
40	2265
41	1918
42	2230
43	1058
44	6342

TABELA 10 – PARCELE

c) REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Regulacione i građevinske linije uspostavljene su u skladu sa zakonskom regulativom Tuzlanskog kantona, prateći koncepciju razvoja i omogućavajući logične i sljedive formacije građevinskog fonda i neophodne prateće infrastrukture.

Građevinska linija je planska linija koja se utvrđuje grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom i označava liniju prema kojoj se gradi, odnosno, iskolčava građevina ili liniju koju građevina ili gabarit ne smije prijeći.

Građevinske linije su utvrđene ili pojedinačno za svaki objekat, a ukoliko se radi o objektima koji formiraju određen niz, kao što je to slučaj kod bungalova ili novoplaniranog hotela u jednom dijelu, onda se formirala zajednička građevinska linija, s tim što prilikom postavljanja objekta na građevinsku parcelu, vrijede svi urbanističko-tehnički uslovi udaljenosti od granica susjedne parcele, koeficijenta izgrađenosti, procenta izgrađenosti, spratnosti, ukupne površine i ostalih pokazatelja koji su opisani u Regulacionom planu i svim njegovim tekstualnim i grafičkim dijelovima.

Regulaciona linija je planska linija definisana grafički i numerički detaljnim planskim dokumentom, kojom se utvrđuju pojedinačne građevinske parcele ili koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulacione linije su uspostavljene kao razdjelnice namjena i vlasništva, posebno kao linije razgraničenja između javnih i privatnih posjeda, a utvrđene su za saobraćajnice, vodotoke, pojedinačne parcele.

Udaljenosti građevinskih linija od regulacionih linija su date kroz prateće grafičke priloge i kao takve se ne mogu mijenjati.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija se daju u nastavku, te čine sastavni dio Odluke o provođenju Regulacionog plana.

Građevinske linije

	x_koo	y_koo		x_koo	y_koo		x_koo	y_koo
1	6547088.94	4900609.82	37	6547696.75	4899521.27	73	6547744.36	4899289.44
2	6547090.86	4900578.95	38	6547716.58	4899516.00	74	6547746.5	4899281.73
3	6547098.43	4900581.56	39	6547713.58	4899504.68	75	6547738.79	4899279.59
4	6547101.04	4900574.00	40	6547694.02	4899509.86	76	6547619.15	4899367.43
5	6547093.47	4900571.39	41	6547676.92	4899505.77	77	6547627.82	4899395.56
6	6547095.73	4900540.60	42	6547682.65	4899482.54	78	6547637.13	4899391.68
7	6547103.29	4900543.21	43	6547662.48	4899476.97	79	6547686.85	4899365.76
8	6547105.90	4900535.65	44	6547596.97	4899493.38	80	6547680.54	4899354.80
9	6547098.34	4900533.04	45	6547605.38	4899484.16	81	6547656.26	4899381.06
10	6547119.58	4900520.65	46	6547566.55	4899449.92	82	6547790.91	4899382.89
11	6547127.14	4900523.26	47	6547571.15	4899444.85	83	6547783.1	4899384.73
12	6547129.75	4900515.70	48	6547547.87	4899424.18	84	6547781.53	4899377.02
13	6547122.191	4900513.09	49	6547552.48	4899419.12	85	6547789.03	4899375.18
14	6547128.96	4900496.74	50	6547538.55	4899406.77	86	6547787.19	4899293.83
15	6547136.52	4900499.35	51	6547540.21	4899404.95	87	6547779.38	4899291.55
16	6547139.13	4900491.78	52	6547523.42	4899390.04	88	6547784.94	4899301.48
17	6547131.57	4900489.17	53	6547528.32	4899384.67	89	6547811.91	4899263.55
18	6547142.36	4900474.08	54	6547511.95	4899370.13	90	6547826.24	4899263.55
19	6547149.92	4900476.69	55	6547518.99	4899362.45	91	6547826.24	4899270.63
20	6547152.53	4900469.12	56	6547516.04	4899359.75	92	6547813.39	4899238.17
21	6547144.97	4900466.51	57	6547517.15	4899358.54	93	6547803.35	4899239.49
22	6547161.13	4900457.63	58	6547514.18	4899355.90	94	6547801.96	4899229.09
23	6547153.56	4900454.99	59	6547506.77	4899364.04	95	6547811,9	4899227.78
24	6547156.18	4900447.44	60	6547592.8	4899385.65	96	6547426.75	4900016.75
25	6547163.73	4900450.06	61	6547602.64	4899387.32	97	6547422.41	4900010.53
26	6547159.82	4900430.52	62	6547591.15	4899395.52	98	6547428.47	4900006.3
27	6547167.53	4900432.65	63	6547600.99	4899397.12	99	6547432.82	4900012.52
28	6547169.65	4900425.04	64	6547633.33	4899382.40	100	6547811.91	4899270.63
29	6547161.90	4900422.85	65	6547647.07	4899365.32	101	6547777.24	4899299.26
30	6547699.59	4899630.54	66	6547656.07	4899360.65	102	6547695.40	4899345.09
31	6547692.60	4899626.66	67	6547678.19	4899370.76	103	6547704.06	4899340.09
32	6547696.76	4899619.67	68	6547690.43	4899336.44	104	6547660.91	4899369.12
33	6547703.64	4899623.75	69	6547673.19	4899362.11	105	6547629.52	4899444.76
34	6547648.62	4899526.93	70	6547699.07	4899331.43	106	6547636.81	4899441.48
35	6547659.27	4899529.56	71	6547691.32	4899337.98	107	6547632.79	4899452.06
36	6547663.15	4899513.88	72	6547736.65	4899287.3	108	6547640.09	4899448.78

	x_koo	y_koo
109	6547096.50	4900612.43
110	6547086.33	4900617.38
111	6547093.89	4900619.99
112	6547068.88	4900632.08
113	6547076.44	4900634.69
114	6547073.83	4900642.26
115	6547066.27	4900639.65
116	6547068.20	4900661.67
117	6547075.77	4900664.28
118	6547073.16	4900671.85
119	6547065.59	4900669.24
120	6547075.56	4900689.48
121	6547083.12	4900692.09
122	6547072.94	4900697.05
123	6547080.51	4900699.66
124	6547056.81	4900722.77
125	6547064.37	4900725.38
126	6547061.76	4900732.94
127	6547054.20	4900730.33
128	6547061.33	4900753.79
129	6547068.90	4900756.40
130	6547066.29	4900763.97
131	6547058.72	4900761.36
132	6547060.88	4900782.95
133	6547068.44	4900785.56
134	6547065.83	4900793.12
135	6547058.27	4900790.51
136	6547065.03	4900811.97
137	6547072.59	4900814.59
138	6547069.98	4900822.15
139	6547062.42	4900819.54
140	6547060.97	4900837.02
141	6547068.53	4900839.63

	x_koo	y_koo
142	6547065.92	4900847.19
143	6547089.79	4900936.60
144	6547097.79	4900936.60
145	6547097.76	4900928.60
146	6547089.76	4900928.64
147	6547095.48	4900911.62
148	6547103.47	4900911.20
149	6547103.06	4900903.21
150	6547095.07	4900903.63
151	6547101.3	4900884.15
152	6547109.04	4900886.29
153	6547111.18	4900878.58
154	6547103.47	4900876.44
155	6547114.86	4900853.39
156	6547122.57	4900855.53
157	6547124.71	4900847.82
158	6547117.00	4900845.68
159	6547095.02	4900831.35
160	6547102.73	4900833.49
161	6547104.87	4900825.78
162	6547097.16	4900823.64
163	6547108.69	4900797.52
164	6547123.27	4900801.02
165	6547127.94	4900781.57
166	6547113.35	4900778.08
167	6547123.50	4900754.78
168	6547129.37	4900751.39
169	6547125.46	4900744.77
170	6547119.63	4900748.22
171	6547127.87	4900717.53
172	6547135.58	4900719.67
173	6547137.72	4900711.96
174	6547130.01	4900709.82

	x_koo	y_koo
175	6547142.32	4900693.45
176	6547150.03	4900695.59
177	6547152.17	4900687.88
178	6547144.46	4900685.74
179	6547146.82	4900663.12
180	6547154.52	4900665.26
181	6547156.66	4900657.55
182	6547148.96	4900655.41
183	6547142.53	4900628.31
184	6547150.24	4900630.45
185	6547152.38	4900622.74
186	6547144.67	4900620.60
187	6547155.17	4900604.32
188	6547162.839	4900606.46
189	6547165.02	4900598.75
190	6547157.31	4900596.61
191	6547151.50	4900571.95
192	6547159.20	4900574.09
193	6547161.34	4900566.38
194	6547153.64	4900564.24
195	6547172.29	4900534.88
196	6547180.00	4900537.02
197	6547182.14	4900529.31
198	6547174.43	4900527.17
199	6547185.31	4900482.03
200	6547193.02	4900484.17
201	6547195.16	4900476.46
202	6547187.45	4900474.32

TABELA 11 - PRELOMNE KOORDINATE
GRAĐEVINSKIH LINIJA

Regulacione linije

	x_koo	y_koo
0	6547078.31	4900954.64
1	6547074.34	4900897.25
2	6547073.59	4900880.82
3	6547075.89	4900864.53
4	6547124.71	4900614.73
5	6547130.16	4900586.65
6	6547142.57	4900555.13
7	6547161.69	4900528.61
8	6547171.48	4900512.64
9	6547178.16	4900495.14
10	6547182.93	4900474.74
11	6547203.00	4900413.01
12	6547219.50	4900373.00
13	6547222.90	4900359.07
14	6547224.75	4900344.85
15	6547229.22	4900321.71
16	6547228.88	4900304.32
17	6547226.49	4900278.89
18	6547228.29	4900255.91
19	6547237.52	4900231.03
20	6547247.60	4900214.31
21	6547258.60	4900198.18
22	6547299.82	4900146.17
23	6547326.29	4900121.15
24	6547342.76	4900105.01
25	6547359.39	4900075.01

	x_koo	y_koo
26	6547380.62	4900019.36
27	6547406.32	4899956.64
28	6547422.26	4899934.11
29	6547443.18	4899916.09
30	6547478.00	4899887.41
31	6547487.79	4899877.78
32	6547500.80	4899859.71
33	6547580.52	4899773.73
34	6547594.35	4899759.98
35	6547607.70	4899745.75
36	6547627.30	4899719.94
37	6547645.52	4899689.80
38	6547690.81	4899619.00
39	6547699.25	4899605.65
40	6547712.51	4899577.06
41	6547733.41	4899526.03
42	6547748.21	4899494.63
43	6547753.35	4899477.14
44	6547759.04	4899442.10
45	6547759.68	4899420.97
46	6547753.58	4899391.31
47	6547744.71	4899349.86
48	6547743.48	4899343.55
49	6547747.67	4899328.17
50	6547751.17	4899316.90
51	6547758.33	4899295.13

	x_koo	y_koo
52	6547775.06	4899259.93
53	6547787.24	4899235.04
54	6547794.99	4899208.57
55	6547786.24	4899183.76
56	6547772.86	4899169.93
57	6547737.56	4899152.68
58	6547678.41	4899132.93
59	6547645.60	4899116.87
60	6547633.10	4899101.34
61	6547625.22	4899106.63
62	6547633.60	4899118.63
63	6547649.28	4899130.60
64	6547659.31	4899135.58
65	6547691.62	4899147.03
66	6547726.37	4899158.40
67	6547750.24	4899168.53
68	6547767.05	4899177.46
69	6547775.96	4899185.58
70	6547785.28	4899201.19
71	6547783.59	4899218.35
72	6547778.54	4899231.21
73	6547766.53	4899255.76
74	6547755.56	4899278.20
75	6547747.92	4899295.34
76	6547741.42	4899316.26
77	6547737.60	4899328.05
78	6547728.21	4899361.88

	x_koo	y_koo
79	6547720.53	4899389.69
80	6547716.01	4899403.37
81	6547708.33	4899415.57
82	6547694.66	4899427.69
83	6547673.13	4899440.93
84	6547660.45	4899446.44
85	6547636.76	4899456.66
86	6547619.31	4899462.96
87	6547610.28	4899463.35
88	6547595.89	4899454.42
89	6547584.17	4899442.91
90	6547573.56	4899427.68
91	6547563.57	4899411.61
92	6547566.61	4899407.80
93	6547570.58	4899413.00
94	6547586.67	4899422.92
95	6547600.18	4899425.87
96	6547620.54	4899425.19
97	6547634.01	4899423.77
98	6547656.12	4899416.23
99	6547667.47	4899408.17
100	6547691.68	4899390.96
101	6547707.49	4899378.44
102	6547710.44	4899376.09
103	6547717.72	4899357.50
104	6547719.83	4899346.68
105	6547720.74	4899333.88

	x_koo	y_koo
106	6547723.37	4899322.44
107	6547741.42	4899316.25
108	6547758.79	4899317.39
109	6547776.53	4899324.64
110	6547794.27	4899331.90
111	6547815.52	4899337.93
112	6547828.48	4899339.90
113	6547838.42	4899338.92
114	6547562.97	4899403.02
115	6547558.56	4899396.92
116	6547703.11	4899313.98
117	6547691.14	4899321.40
118	6547707.39	4899312.20
119	6547665.91	4899336.94
120	6547648.83	4899347.39
121	6547636.59	4899354.67
122	6547615.20	4899361.88
123	6547600.67	4899367.46
124	6547578.03	4899294.22
125	6547479.52	4899379.76
126	6547487.56	4899297.03
127	6547496.48	4899307.29
128	6547505.51	4899320.78
129	6547515.25	4899335.82
130	6547524.98	4899350.86
131	6547551.84	4899392.84
132	6547553.87	4899396.34

	x_koo	y_koo
133	6547558.69	4899403.93
134	6547474.17	4899298.86
135	6547485.18	4899308.38
136	6547493.29	4899319.29
137	6547507.22	4899340.91
138	6547516.98	4899355.98
139	6547538.58	4899389.99
140	6547560.19	4899424.00
141	6547571.05	4899441.80
142	6547583.15	4899456.09
143	6547596.06	4899467.00
144	6547608.47	4899472.68
145	6547622.12	4899472.04
146	6547640.23	4899465.50
147	6547664.37	4899455.09
148	6547688.53	4899443.31
149	6547699.32	4899436.06
152	6547721.65	44899412.2
153	6547732.79	4899381.03
154	6547737.75	4899376.20
155	6547742.31	4899384.58
156	6547744.05	4899391.89
157	6547747.22	4899407.53
158	6547750.15	4899421.79
159	6547749.55	4899441.50
160	6547745.29	4899468.46
161	6547742.79	4899482.07

	x_koo	y_koo
162	6547735.13	4899498.72
163	6547724.58	4899522.54
164	6547717.14	4899540.70
165	6547709.70	4899558.87
166	6547703.76	4899573.35
167	6547697.83	4899587.83
168	6547690.95	4899601.03
169	6547682.98	4899613.61
170	6547663.43	4899642.24
171	6547637.48	4899684.75
172	6547628.08	4899699.80
173	6547610.49	4899727.67
174	6547587.61	4899753.28
175	6547517.76	4899823.96
176	6547514.03	4899820.64
177	6547483.35	4899858.53
178	6547478.70	4899865.90
179	6547471.14	4899874.22
180	6547433.50	4899905.14
181	6547412.24	4899923.59
182	6547401.47	4899936.37
183	6547392.46	4899951.05
184	6547360.16	4900032.88
185	6547364.97	4900034.19
186	6547353.90	4900062.11
187	6547347.04	4900079.28
188	6547340.48	4900091.86

	x_koo	y_koo
189	6547325.16	4900109.25
190	6547312.47	4900120.69
191	6547292.86	4900139.70
192	6547275.55	4900160.83
193	6547250.99	4900192.48
194	6547229.22	4900226.41
195	6547223.11	4900239.78
196	6547219.00	4900253.91
197	6547217.00	4900279.25
198	6547217.75	4900292.66
199	6547220.25	4900313.05
200	6547217.58	4900331.87
201	6547213.65	4900356.84
202	6547210.54	4900369.81
203	6547202.44	4900389.46
204	6547185.30	4900430.18
205	6547173.71	4900472.43
206	6547168.95	4900492.78
207	6547162.89	4900508.58
208	6547154.03	4900522.99
209	6547144.18	4900534.43
218	6547134.76	4900549.73
219	6547125.94	4900566.61
220	6547120.81	4900584.95
221	6547106.23	4900663.08
222	6547090.32	4900745.96
223	6547079.62	4900801.18

	x_koo	y_koo
224	6547069.77	4900849.33
225	6547066.65	4900862.33
226	6547064.11	4900880.20
227	6547064.88	4900898.23
228	6547066.86	4900926.76
229	6547068.83	4900955.30
230	6547488.70	4899274.19
231	6547504.55	4899283.74
232	6547517.34	4899294.67
233	6547526.78	4899310.04
234	6547542.43	4899336.52
235	6547552.72	4899357.54
236	6547562.40	4899373.04
237	6547577.68	4899390.61
238	6547586.18	4899398.92
239	6547593.10	4899403.81
240	6547624.25	4899405.65
241	6547634.68	4899404.89
242	6547658.81	4899388.99
243	6547684.17	4899374.44
244	6547697.23	4899362.78
245	6547702.46	4899351.64
246	6547705.91	4899342.33
247	6547705.47	4899326.32
248	6547705.76	4899319.60
249	6547710.02	4899304.87
250	6547718.81	4899301.17

	x_koo	y_koo
251	6547733.86	4899297.38
252	6547765.48	4899295.09
253	6547775.52	4899304.45
254	6547795.62	4899314.06
255	6547814.14	4899319.79
256	6547825.12	4899319.85
257	6547842.17	4899313.53

TABELA 12 - PRELOMNE KOORDINATE REGULACIONIH LINIJA

d) KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI I PROCENAT IZGRAĐENOSTI

Za svaku pojedinačnu zonu utvrđeni su koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti, koji se daju u sljedećoj tabeli:

Zona (namjena površina)	Koeficijent izgrađenosti	Procenat izgrađenosti
Stanovanje ¹³	0,01	0,7
• Vikend zona –jug ¹⁴	0,04	3 %
• Vikend zona –sjever	0,08	6 %
Turizam i ugostiteljstvo ¹⁵	0,015	1,25 %
• Hotel Muška voda	0,5	15 %
• Novoplanirani hotel	0,3	13 %
• Bungalovi	0,2	15 %
• Kamp	0,005	0,5 %
Ukupno¹⁶:	0,025	1,5 %

TABELA 13 - KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI I PROCENTI ZAUZETOSTI PO NAMJENAMA I OBUHVATU

e) VISINA I ODSTOJANJE OBJEKATA OD SUSJEDNIH PARCELA

Visina objekata je naznačena na grafičkim dijelovima ovog dokumenta kroz prikazanu spratnost i kao takva se ne može mijenjati. Maksimalna visina objekata, tamo gdje je to bilo za neophodno utvrditi, data je u pojedinačnim opisima tekstualnog dijela Regulacionog plana.

Spratna visina svih objekata ne može prelaziti 3,0 m za stambene objekte, turističko-ugostiteljske objekte, a izuzetno se može u prizemlju turističko-ugostiteljskih objekata dozvoliti veća spratna visina, kako je to opisano Regulacionim planom.

Odstojanje objekata od granice susjedne parcele je minimalno 3,0 m, što uključuje i sve privremene objekte i pomoćne objekte, koji se prema uslovima Regulacionog plana mogu naći na parceli.

f) ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Osnovni horizontalni gabariti su dati kroz grafičke priloge Regulacionog plana, a mogu se mijenjati i modifikovati prema detaljnom projektnom zadatku za svaki pojedinačni objekat, do mjere koja ne izlazi iz okvira ostalih urbanističko-tehničkih uslova, a posebno koeficijenata izgrađenosti, spratnosti, visina, građevinskih linija.

Oblikovanje objekata je detaljno opisano tekstualnim dijelom Regulacionog plana za različite vrste objekata, pri čemu se utvrđuje i oblik krovova, materijalizacija, kolorit fasada itd.

Objekti se moraju uklapati u prirodni ambijent, pri čemu se prednost daje prirodnim materijalima kao što su drvo i kamen.

¹³ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁴ U odnosu na pripadajuću parcelu

¹⁵ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁶ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

g) UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Građevinska parcela je osnovna matrica prostorne organizacije, a njeno uređenje utiče na cjelokupan dojam i urbanistički kontekst lokaliteta.

Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Regulacionog plana. Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim prilogima Regulacionog plana, a po principu 1 PM/1 objekat ili 1 PM/svaka 3 kreveta u turističko-ugostiteljskim objektima. Nivelacioni podaci su dati na pripadajućem grafičkom prilogu, a kota prizemlja objekta mora biti izdignuta minimalno 15 cm u odnosu na kotu saobraćajnice.

Parcele se mogu ograđivati prema uslovima iz Regulacionog plana.

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uslovima i Regulacionim planom, i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, očuvanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli.

U najvećoj mogućoj mjeri se preporučuje zadržavanje kvalitetnog vegetativnog pokrivača svih etaža, te obogaćivanje istog kroz sadnju autohtonih vrsta. Prema susjednim parcelama se preporučuje sadnja stablašica.

Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno, mora biti omogućen priključak na istu. Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcionisanje iste.

Komunalna i druga infrastruktura je data idejnim rješenjima u okviru grafičkih i tekstualnih priloga Regulacionog plana.

g. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE¹⁷

1. ZAŠTITA ZRAKA

U skladu da smjernicama Prostornog plana ZP „Konjuh“ „dugoročni cilj je poboljšanje cjelokupnog stanja okoline na predmetnom području, putem provođenja konkretnih i ekonomičnih strategija upravljanja okolinom, kao i jačanja lokalnih institucija u upravljanju ekološkim problemima“.

Pri tome se predlažu sljedeće aktivnosti i mjere:

- Uspostavljanje monitoring mjerenja kvaliteta zraka,
- Isključivanje iz upotrebe supstanci koje ugrožavaju ozonski omotač,
- Upravljanje kvalitetom zraka,
- Planiranje kvaliteta zraka,

¹⁷ Poglavlje se u cijelosti usklađuje sa poglavljima plana višeg reda, koji tretiraju ovu tematiku

- Izrada uputstva za planiranje i provjeru efekata na smanjenju emisije primjenom monitoringa kvaliteta zraka,
- Uspostava saradnje na lokalnom nivou između službi prostornog uređenja i službi za zdravstvo,
- Unaprjeđenje korištenja solarne energije,
- Podsticanje korištenja obnovljivih izvora energije.

Sve planirane aktivnosti, kako u dijelu projektovanja, tako i u dijelu same realizacije, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša na snazi i Zakonom o zaštiti zraka na snazi.

2. ZAŠTITA VODE

Istim dokumentom, predviđa se i očuvanje hidrološkog bogatstva kroz:

- Ocjenu stanja kvaliteta površinskih i podzemnih voda,
- Zaštitu vodotoka (sanacija i održavanje korita, redovno održavanje),
- Uspostavljanje kanalizacione mreže i upravljanje otpadnim vodama.

Također, svi novi sistemi prikupljanja voda moraju imati odvojenu odvodnju otpadne vode i površinskih voda, kako bi se spriječilo zagađenje okoliša.

Neophodno je imati i uređaje za skupljanje i prečišćavanje upotrijebljenih otpadnih voda, njihovo pravilno funkcionisanje kako bi se osigurao kvalitet vode prije ispuštanja u recipijent.

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

3. ZAŠTITA ŠUME

- Zaštita diverziteta flore i faune,
- Zaštita šume od požara,
- Zaštita zdravlja flore i faune,
- Zaštita od bespravne sječe.

4. ZAŠTITA TLA

Smjernice plana višeg reda u pogledu zaštite zemljišta, odnose se na:

- Oformiti bazu podataka i uvesti sistemsko praćenje zemljišta, podataka o njegovom kvalitetu, te promjenama tokom vremena,
- Uspostaviti integralni sistem održivog upravljanja zemljištem,
- Uspostaviti sistematsko praćenje kvaliteta zemljišta,
- Adekvatne proizvodne prakse zemljišta prilagoditi prirodnim karakteristikama,
- Unaprijediti kvalitet zemljišta vraćanjem funkcije degradiranog zemljišta ili minimiziranja negativnih uticaja.

5. UPRAVLJANJE OTPADOM

Prostorni plan ZP „Konjuh“ utvrdio je smjernice za upravljanje otpadom, koje se trebaju primijeniti i na Regulacioni plan.

- Na predmetnom području koje je naseljeno, postaviti dovoljan broj kontejnera za selektivno sakupljanje komunalnog otpada, a zatim odvoziti u saradnji sa komunalnim preduzećem.
- Redovne aktivnosti koje se moraju obavljati u objektima/kompleksima, kao i u zaštićenim zonama A i B su sljedeće:
 - Otpadni materijal iz radne prakse (prodavnice, kancelarije, hotel i drugi smještajni objekti) odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto;
 - Za odvoz komunalnog otpada nadležna su komunalna preduzeća;
 - Otpadni papir i razne vrste papirne ambalaže koja nije za upotrebu, odvoziti u preduzeća za sakupljanje sekundarnih sirovina;
 - Stroga zabrana odlaganja otpada u zaštićenoj zoni A;
 - Zaštićene zone A i B posebno održavati urednim;
 - U zoni B duž šetališnih staza postaviti stubne korpe za odlaganje otpada, redovno sakupljati i odvoziti otpad;
 - Zabranjeno je nepravilno odlaganje i odbacivanje bilo kojeg otpadnog materijala u zaštićenoj zoni B i u naseljenim područjima Regulacionog plana;
 - Svaki radnik komunalnog preduzeća dužan je odgovornim radom i ponašanjem spriječiti komunalne incidentne situacije (rasipanje otpada), a ako se incidentna situacija dogodi dužan je da istu obavezno sanira;
 - Prilikom povećanja i nekontrolisane pojave otpada u periodu intenzivnijih posjeta (praznici, izleti, turističke grupe i sl.) prioritet je češće sakupljanje otpada od strane nadležne službe (komunalno preduzeće ili ekološka organizacija);
 - Komunalna preduzeća dužna su da nabave svu potrebnu opremu koja služi u svrhu prikupljanja, odlaganja i odgovarajućeg odvoza otpadnog materijala kao i da daju odgovarajuća uputstva i procedure za prikupljanje, transport od mjesta nastanka do mjesta skladištenja i odlaganja;
 - Svako korištenje prirode i njeno opterećenje vršiti na način koji najmanje zagađuje ili oštećuje prirodu. Zagađivači i korisnici su dužni platiti troškove, poreze, takse i dr. Za zagađivanje ili korištenje prirode ili prirodnog područja za izvođenje bilo kojih aktivnosti ako one prouzrokuju ili će vjerovatno prouzrokovati štetu po prirodu.

h. BILANSI IZGRAĐENIH FIZIČKIH STRUKTURA I UREĐENJA PROSTORA

Bilasni planiranih površina su dati u tabeli kako slijedi, te prate grafički prilog Planirane namjene površina:

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

TABELA 14 - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

i. URBANISTIČKI POKAZATELJI

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU:

Ptl svih objekata koji se ruše

UKUPNO: 169 m²

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU

BGP STAMBENIH OBJEKATA 407 m²

BGP TURIZAM I UGOSTITELJSTVO 2174 m²

UKUPNO: 2581 m²

PLANIRANI OBJEKTI

BGP VIKEND OBJEKATA 2976 m²

BGP TURISTIČKO – UGOSTITELJSKIH OBJEKATA 8980 m²

UKUPNO: 11956 m²

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU + PLANIRANI OBJEKTI

UKUPAN BGP SVIH OBJEKATA 13256 m²

TLOCRTNA POVRŠINA SVIH OBJEKATA 6521 m²

UKUPAN BROJ STANOVNIKA nema stalnih stanovnika

BRUTO GUSTINA NASELJENOSTI - st/ha

Ki KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI 0,04

Pi PROCENAT IZGRAĐENOSTI 2,05%

j. OKVIRNI TROŠKOVNIK UREĐENJA PROSTORA

Predloženi troškovi uređenja predstavljaju orijentacioni podatak, te se tek izradom potrebne projektne dokumentacije može utvrditi stvarna cijena uređenja građevinskog zemljišta.

Međutim, potreba za ovim prijelazom troškova se iskazuje iz kroz proces planiranja i etapne realizacije Regulacionog plana.

Također, na osnovu ovih podataka, moguće je napraviti plan finansiranja i modalitete izgradnje, te utvrditi prosječnu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

1. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

i. IMOVINSKO–PRAVNI ODNOSI

Površina predviđena za rušenje objekata na prostoru iznosi 169 m², a svi predviđeni objekti za rušenje su pomoćnog karaktera ili ostali objekti, te nemaju veću upotrebnu vrijednost.

Imovinsko-pravni odnosi		
Troškovi rušenja objekata (uključuje i odvoz i odlaganje građevinskog otpada)		
Ostali objekti	74 m ² x 200 KM/m ²	14 800,00 KM
Pomoćni objekti	95 m ² x 200 KM/m ²	19 000,00 KM
UKUPNO:	169 m² x 200 KM/m²	33 800,00 KM

TABELA 15 - TROŠKOVNIK: IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

b) PRETVORBA ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Unutar granica obuhvata, a u cilju realizacije planiranih rješenja, potrebno je izvršiti pretvorbu šumskog i poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište.

Površina šumskog zemljišta unutar zona vikend naselja V1 i V2, kao i u zoni turizma i ugostiteljstva T1, koju je potrebno postupcima utvrđenim važećom zakonskom regulativom pretvoriti u građevinsko zemljište, iznosi 2,3 ha ili 23 892 m². Ovo ne znači da je ukupna površina namijenjena za izgradnju, već se izgradnja objekata vrši na način i u obimu kako je to dato u okviru grafičkih i tekstualnih priloga Regulacionog plana. Većina površine parcela koje su namijenjene za izgradnju će ostati slobodna površina u prirodnom stanju.

S obzirom da je proces pretvorbe šumskog zemljišta u građevinsko zemljište složen, nije moguće procijeniti okvirne troškove ovog postupka, ali ih svakako treba naglasiti i imati u vidu u daljem postupanju pri opremanju prostora.

Dio planiranih rješenja se predviđana parcelama koje su prethodno utvrđene kao građevinsko zemljište, te kao takve i upisane u katastar. Također, dio se predviđa na zemljištu koje je u katastru prepoznato kao livade i oranice niže klase, što u nastavku povlači i pretvorbu ovog zemljišta u građevinsko zemljište, prema uslovima utvrđenim zakonskom regulativom.

c) TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

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

Troškovi izrade tehničke dokumentacije		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture	cca 2,5 %	27 855,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture	cca 2,5 %	38 762,00 KM
Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	Cca 2,5 %	12 317,00 KM
UKUPNO:		78 964,00 KM

TABELA 16 - TROŠKOVNIK: IZRADA DOKUMENTACIJE

d) OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Operativna koordinacija podrazumijeva usklađivanje i koordinaciju svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke, projektne dokumentacije navedenih faza, a izračunava se na osnovu ukupne vrijednosti tehničke dokumentacije, u postotku koji iznosi 2%, ili 1 579,00 KM.

Operativna koordinacija nad pripremanjem građevinskog zemljišta
1 579,00 KM

TABELA 17 - TROŠKOVNIK: OPERATIVNA KOORDINACIJA

e) REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U sljedećoj tabeli, data je rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta:

Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta	
Imovinsko-pravni odnosi	33 800,00 KM
Izrada tehničke dokumentacije	78 964,00 KM
Operativna koordinacija u pripremi	1 579,00 KM
UKUPNO:	114 343,00 KM

TABELA 18 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA PRIPREME ZEMLJIŠTA

2. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva sve radove na izgradnji planirane infrastrukture, te uređenje zelenih površina.

Prijedlogom troškova su tretirani zahvati na bazi idejnih rješenja, dok će stvarni troškovi biti poznati nakon izrade potrebne tehničke dokumentacije za projektovanje.

a) IZGRADNJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja saobraćajne infrastrukture			
Opis radova	Količina (m ²)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Izgradnja kolskih saobraćajnica	795	65,00	51 675,00
Rekonstrukcija kolskih saobraćajnica	16 356	45,00	736 020,00

Izgradnja parking površina	2500	25,00	62 500,00
Izgradnja popločanih površina	12 552	12,00	150 624,00
Izgradnja pješačkih i biciklističkih staza	12 600	9,00	113 400,00
UKUPNO:			1 114 219,00

TABELA 19 - TROŠKOVNIK: SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

b) IZGRADNJA HIDROTEHNIČKE, ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Izgradnja hidrotehničke infrastrukture			
Opis radova	Količina (m)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Ukupno (KM)
Izgradnja distributivnog cjevovoda ø 200 mm	m' 2100	200,00	420 000,00
Izgradnja distributivnog cjevovoda ø 110 mm	m' 800	150,00	120 000,00
Izgradnja kolektora za odvođenje otpadnih voda ø 250 mm	m' 1700	250,00	425 000,00
Izgradnja kolektora za odvođenje otpadnih voda ø 300 mm	m' 365	300,00	109 500,00
Izgradnja kolektora za odvođenje oborinskih voda ø 400 mm	m' 1160	350,00	406 000,00
Izgradnja prečištača otpadnih voda	Kom 1	70 000,00	70 000,00
UKUPNO:			1 550 500,00 KM

TABELA 20 - TROŠKOVNIK: HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture				
OPIS RADOVA	Jed. mjera	Kol.	Jed. Cijena (KM)	Iznos (KM)
Nabavka i polaganje NN razvodnih kablova određenog tipa i presjeka (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, kablovski priključni ormari)	m	2560	60	153.600
Izgradnja DTK kanalizacije (kablovski rov, PEHD cijevi, kablovska okna, pribor za montažu, ispitivanje i kalibracija DTK)	m	2560	40	51.200
Nabavka materijala i izrada ulične rasvjete na konusnim cjevastim vruće cinčanim stubovima dužine 6 do 10 m sa svjetiljkama i/ili odgovarajućom svjetiljkom na AB stubovima	kom	80	1.800	144.000
Nabavka i polaganje mreže javne rasvjete (kablovski rov, kabl, mehaničke zaštite, ormari javne rasvjete)	m	2500	50	125.000
Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	kpl	1		18.900
UKUPNO :				492.700,00

TABELA 21 - TROŠKOVNIK: ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

c) STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta, čije su pojedinačne stavke date i opisane ovim troškovnikom, a odnose se na potrebnu infrastrukturu i uređenje zelenih površina, odnosi se na kontrolu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kontrolu izvođenja svih radova, kontrolu kvaliteta upotrijebljenih materijala, opreme i instalacija, osiguranje izvedbenih detalja izvođaču radova, te davanje savjeta i uputstava.

Ovi troškovi se izračunavaju u odnosu na ukupnu investicionu vrijednost opremanja zemljišta, od koje čine 2 %. Ukupna investiciona vrijednost je **2 718 014,00 KM**.

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	
64 214,00 KM	

TABELA 22 - TROŠKOVNIK: NADZOR NAD OPREMANJEM

d) REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta		
Opis radova		
Izgradnja saobraćajne infrastrukture		1 114 219,00 KM
Izgradnja hidrotehničke infrastrukture		1 550 500,00 KM
Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture		492 700,00 KM
Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta		64 214,00 KM
UKUPNO:		3 221 633,00 KM

TABELA 23 - TROŠKOVNIK: REKAPITULACIJA OPREMANJA ZEMLJIŠTA

e) INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U proteklim tabelama, a prema fazama rada, prikazani su troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta. Ukupna vrijednost tih radova je prikazana u sljedećoj tabeli:

Investiciona ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta		
Opis radova		
Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta		114 343,00 KM
Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta		3 221 633,00 KM
UKUPNO:		3 335 976,00 KM

TABELA 24 - TROŠKOVNIK: INVESTICIONA ULAGANJA UREĐENJA

3. NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Na osnovu predviđenih troškova uređenja, bilo je moguće dobiti prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno, utvrđuje se učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² objekta.

Ovaj odnos se dobiva kao količnik ukupne vrijednosti uređenja i ukupne površine obuhvata. Iz tog odnosa proizilazi da su:

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine:

10,50 KM/m ²

TABELA 25 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE UREĐENJA

Međutim, kao što je već naglašeno, ovo su orijentacioni i okvirni troškovi, jer su svi proračuni rađeni na osnovu idejnih rješenja predloženih Regulacionim planom, pa se u tom smislu, a radi približavanja stvarnoj vrijednosti, u koju će se ugraditi i ovdje nepredviđeni radovi, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m ² površine uvećani za neutvrđene radove:
--

14,00 KM/m ²

TABELA 26 - TROŠKOVNIK: TROŠKOVI NAKNADE UREĐENJA SA UVEĆANJEM

TABELE:

<i>Tabela 1 - vlasnička struktura; Izvor: Federalna geodetska uprava, interpretacija Nosioca izrade</i>	<i>29</i>
<i>Tabela 2- Namjena površina; Izvor: FGU.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 3 - Namjena površina prema PPPOZP Konjuh; Izvor: PPPOZP Konjuh</i>	<i>31</i>
<i>Tabela 4 - Prirodno i kulturno-Historijsko nasljeđe i potencijali.....</i>	<i>34</i>
<i>Tabela 5 - sezonska ponuda sadržaja i prostora unutar obuhvata - osnovna koncepcija razvoja po godišnjim dobima; Izvor: Nosilac izrade.....</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 6 - Namjena površina prem PPPOZP Konjuh; Izvor: PPPOZP Konjuh</i>	<i>43</i>
<i>Tabela 7 - uslovi korištenja zona izgradnje</i>	<i>45</i>
<i>Tabela 8 - planirana namjena površina.....</i>	<i>46</i>
<i>Tabela 9 - Bilans elektroenergetskih potreba planiranog obuhvata</i>	<i>60</i>
<i>Tabela 10 – Parcele</i>	<i>78</i>
<i>Tabela 11 - prelomne koordinate građevinskih linija.....</i>	<i>80</i>
<i>Tabela 12 - prelomne koordinate regulacionih linija.....</i>	<i>85</i>
<i>Tabela 13 - Koeffcijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti po namjenama i obuhvatu.....</i>	<i>86</i>
<i>Tabela 14 - planirana namjena površina.....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 15 - troškovnik: imovinsko-pravni odnosi.....</i>	<i>91</i>
<i>Tabela 16 - troškovnik: izrada dokumentacije.....</i>	<i>92</i>
<i>Tabela 17 - troškovnik: operativna koordinacija</i>	<i>92</i>
<i>Tabela 18 - troškovnik: rekapitulacija pripreme zemljišta</i>	<i>92</i>
<i>Tabela 19 - troškovnik: saobraćajna infrastruktura</i>	<i>93</i>
<i>Tabela 20 - troškovnik: hidrotehnička infrastruktura.....</i>	<i>93</i>
<i>Tabela 21 - troškovnik: elektroenergetska infrastruktura.....</i>	<i>93</i>
<i>Tabela 22 - troškovnik: nadzor nad opremanjem.....</i>	<i>94</i>
<i>Tabela 23 - troškovnik: rekapitulacija opremanja zemljišta.....</i>	<i>94</i>
<i>Tabela 24 - troškovnik: investiciona ulaganja uređenja.....</i>	<i>94</i>
<i>Tabela 25 - troškovnik: troškovi naknade uređenja</i>	<i>95</i>
<i>Tabela 26 - troškovnik: troškovi naknade uređenja sa uvećanjem</i>	<i>95</i>

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 TUZLANSKI KANTON
 Skupština
 Broj: 01-02-301-8/21
 Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
 Skupštine Tuzlanskog kantona
 Slađan Ilić, v.r.

II. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACINOG PLANA LOKALITETA MUŠKA VODA

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

O D L U K U

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA LOKALITETA MUŠKA VODA

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana lokaliteta Muška voda, (u daljem tekstu: Regulacioni plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

- (1) Ovom odlukom se uređuje provođenje Regulacionog plana, utvrđuju uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, čime se osigurava realizacija Regulacionog plana.
- (2) U provođenju Regulacionog plana obavezno se primjenjuju propisi Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine i Tuzlanskog kantona iz oblasti prostornog uređenja i građenja, zaštite okoliša, zaštite prirode, zaštite od buke, zaštite zraka, zaštite voda, šuma, poljoprivrednog zemljišta, saobraćaja, energetike, rudarstva i drugi propisi koji na bilo koji način regulišu odnose u oblasti uređenja prostora i životne sredine.

Član 3.

- (1) Poslovi provođenja Regulacionog plana, koji nisu uređeni propisima iz člana 2. stav (2) ove odluke, obavljat će se u skladu sa najšire prihvaćenim stručnim standardima.
- (2) U slučaju nejasnoća kod provođenja Regulacionog plana, tumačenje Regulacionog plana daje Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 4.

(1) Regulacioni plan je izrađen u analognom i digitalnom obliku i sadrži tekstualni i grafički dio.

(2) Tekstualni dio Regulacionog plana sadrži:

- I. Uvod
- II. Izvod iz urbanističke osnove
- III. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline
- IV. Odluka o provođenju Regulacionog plana lokaliteta Muška voda

(3) Grafički dio Regulacionog plana sadrži:

- 01 – Izvod iz plana višeg reda 1:5 000,
- 02_1 – Prirodni uslovi – geološki i hidrogeološki uslovi 1 : 2500,
- 02_2 – Prirodni uslovi – inženjersko-geološki uslovi i pedologija 1 : 2500,
- 03 – Vlasnička struktura 1 : 2500,
- 04 – Namjena površina prema FGU 1 : 2500,
- 05 – Snimak postojećeg stanja 1 : 2500,
- 06 a – Model prostorne organizacije – ljeto 1 : 2500,
- 06 b – Model prostorne organizacije – zima 1 : 2500,
- 07 – Plan parcelacije 1 : 2500,
- 08 – Planirana namjena površina 1 : 2500,
- 09 – Regulacione i građevinske linije 1 : 2500,
- 10 – Plan saobraćaja 1 : 2500,
- 11 – Planirana infrastruktura 1 : 2500.

II. GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

Član 5.

(1) Regulacionim planom se posmatra i planira područje od P= 31,68 ha.

(2) Obuhvat Regulacionog plana nalazi se unutar Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ (u daljem tekstu ZP „Konjuh“), dijela istoimene planine u jugozapadnom dijelu Tuzlanskog kantona.

Član 6.

Granice obuhvata Regulacionog plana definisane su Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana lokaliteta Muška voda („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/17), određene su koordinatama prelomnih tačaka, koje su opisane i date u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i kao takve se ne mogu mijenjati.

III. UREĐENJE PROSTORA

Član 7.

U sklopu površina obuhvaćenim granicama opisanim u članu 6. ove odluke predviđene su sljedeće zone pretežne namjene:

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

Član 8.

Unutar zona su određene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene aktivnosti, kako slijedi:

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

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

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

Član 9.

U obuhvatu Regulacionog plana utvrđene su sljedeće osnovne namjene prostora/zemljišta:

Planirana namjena	Površina (ha)	Procentualno učešće (%)
Stanovanje	6,96	21,96
Sport i rekreacija	5,49	17,32
Ugostiteljstvo i turizam	5,01	15,81
Uređene zelene površine	2,78	8,77
Šume i šumsko zemljište	7,78	24,55
Saobraćaj	1,54	4,86
Vode i vodne površine	2,13	6,72
UKUPNO:	31,68	100

Član 10.

Gradnja je moguća samo na zemljištu koje je utvrđeno kao građevinsko zemljište, odnosno, zemljište namijenjeno stanovanju, te ugostiteljstvu i turizmu.

Član 11.

- (1) Zemljište namijenjeno sportu i rekreaciji se može uređivati za potrebe odvijanja sporta i rekreacije, dok gradnja druge vrste objekata nije moguća, kao ni objekata koji nisu u skladu sa ovim planskim dokumentom.
- (2) Pod uređenje za odvijanje sporta i rekreacije se podrazumijeva uređenje svih otvorenih poligona za timske i individualne sportove, kao i staze za jahanje, sanjkanje, trim staze, vuču saonica itd., uz minimalne intervencije u smislu sječe drveća i nasipanja i zasijecanja terena.

Član 12.

Izuzetno, na zemljištima koja nisu građevinska, mogu se graditi objekti magistralne, regionalne i lokalne infrastrukture, neophodne za razvoj i funkcionisanje područja (saobraćajna, energetska, vodoprivredna, telekomunikaciona i druga infrastruktura).

Član 13.

- (1) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Regulacionim planom. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva osiguranje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, te eventualno izmiještanje vodova komunalne infrastrukture.
- (2) Izgradnja građevina se ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Član 14.

- (1) Regulacionim planom utvrđene su precizne namjene planiranih objekata, a za svaku zonu su utvrđene dozvoljene, uslovno dozvoljene i zabranjene namjene i aktivnosti, što predstavlja osnov za utvrđivanje namjene u okviru urbanističko-tehničkih uslova koji se izdaju.
- (2) Namjene objekata ne smiju narušavati osnovnu namjenu zone i cjelokupnog prostora, niti smiju negativno uticati na okoliš.

Član 15.

- (1) Građevinske parcele, u odnosu na javne površine, utvrđene su regulacionom linijom prema javnom prostoru i granicama parcela prema drugim parcelama iste ili druge namjene.
- (2) Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterije izgradnje date Regulacionim planom.

Član 16.

- (1) Svi objekti, planirani i postojeći, imaju formiranu urbanističku parcelu, na kojoj je prema modelu prostorne organizacije i urbanističko-tehničkim uslovima koji se daju u okviru Regulacionog plana, moguća izgradnja i uređenje prostora.
- (2) Minimalna parcela za smještaj vikend objekta je 1000 m², a ne može biti veća od 2500 m².
- (3) Broj objekata na parceli je dat Modelom prostorne organizacije, te se ne može mijenjati.

Član 17.

- (1) Regulacione linije utvrđene Regulacionim planom se ne mogu mijenjati, a granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- (2) Građevinske linije utvrđuju površinu građevinskog zemljišta na kojem je moguća gradnja.
- (3) Građevinske linije, odstojanja, namjene, veličine i visine za sve planirane objekte u području obuhvata Regulacionog plana prikazane su na grafičkom prilogu Regulacionog plana, na osnovu kojeg će se propisivati navedeni elementi i urbanističko-tehnički uslovi, a u skladu sa odredbama ove odluke

Član 18.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija se daju u nastavku, i iste čine sastavni dio ove odluke.

Član 19.

Za svaku pojedinačnu zonu utvrđeni su koeficijenti izgrađenosti i procenti zauzetosti, koji se daju u sljedećoj tabeli, te se ne mogu premašiti.

Zona (namjena površina)	Koeficijent izgrađenosti	Procenat izgrađenosti
Stanovanje ¹⁸	0,01	0,7
- Vikend zona - jug ¹⁹	0,04	3 %
- Vikend zona - sjever	0,08	6 %

¹⁸ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

¹⁹ U odnosu na pripadajuću parcelu

Zona (namjena površina)	Koeficijent izgrađenosti	Procenat izgrađenosti
Turizam i ugostiteljstvo ²⁰	0,02	1,25 %
- Hotel Muška voda	0,5	15 %
- Novoplanirani hotel	0,3	13 %
- Bungalovi	0,2	15 %
- Kamp	0,01	1 %
Ukupno²¹:	0,04	2 %

Član 20.

- (1) Visina objekata je naznačena na grafičkim dijelovima ovog dokumenta kroz prikazanu spratnost i kao takva se ne može mijenjati. Maksimalna visina objekata, tamo gdje je to bilo za neophodno utvrditi, data je u pojedinačnim opisima tekstualnog dijela Regulacionog plana.
- (2) Spratna visina svih objekata ne može prelaziti 3,0 m za stambene objekte, turističko-ugostiteljske objekte, a izuzetno se može u prizemlju turističko-ugostiteljskih objekata dozvoliti veća spratna visina, kako je to opisano Regulacionim planom.

Član 21.

Odstojanje objekata od granice susjedne parcele je minimalno 3,0 m, što uključuje i sve privremene objekte i pomoćne objekte, koji se prema uslovima Regulacionog plana mogu naći na parceli.

Član 22.

- (1) Osnovni horizontalni gabariti su dati kroz grafičke priloge Regulacionog plana, a mogu se mijenjati i modifikovati prema detaljnom projektnom zadatku za svaki pojedinačni objekat, do mjere koja ne izlazi iz okvira ostalih urbanističko-tehničkih uslova, a posebno koeficijenata izgrađenosti, spratnosti, visina, građevinskih linija.
- (2) Oblikovanje objekata je detaljno opisano tekstualnim dijelom Regulacionog plana za različite vrste objekata, pri čemu se utvrđuje i oblik krovova, materijalizacija, kolorit fasada itd.
- (3) Objekti se moraju uklapati u prirodni ambijent, pri čemu se prednost daje prirodnim materijalima kao što su drvo i kamen.

Član 23.

- (1) Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici (kolski, pješački ili kolsko-pješački), onako kako je to predviđeno na grafičkim dijelovima Regulacionog plana.
- (2) Na građevinskoj parceli se rješava i stacionarni saobraćaj, prema grafičkim i tekstualnim priložima Regulacionog plana, a po principu 1 PM/1 objekat ili 1 PM/svaka 3 kreveta u turističko-ugostiteljskim objektima.

²⁰ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

²¹ U odnosu na obuhvat Regulacionog plana

- (3) Uređenje građevinske parcele podrazumijeva, osim položaja objekta, koji je određen drugim urbanističko-tehničkim uslovima i Regulacionim planom, i hortikulturno uređenje parcele, odnosno, očuvanje vegetativnog sklopa zatečenog na parceli.
- (4) Građevinska parcela mora biti opremljena potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom, odnosno, mora biti omogućen priključak na istu.
- (5) Komunalna i druga infrastruktura se smješta na način da je dostupna za održavanje i ne može biti zaposjednuta podzemnim ili nadzemnim građevinama, koje će onemogućiti priključenje na istu ili njeno naknadno održavanje i upravljanje ili na bilo koji način ugroziti pravilno funkcioniranje iste.

Član 24.

Spratna visina i etaže objekata:

- a) Etaže objekata su: prizemlje (P), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje (Ptk),
- b) Kod izgradnje novih objekata, završna etaža može biti izvedena u formi: potkrovlja ili ravnog ili kosog krova.

Član 25.

- (1) Postojeći objekti se, najvećim dijelom, zadržavaju u svojim postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, te se omogućava njihova sanacija, rekonstrukcija i adaptacija, u skladu sa uslovima koji su dati i za planirane objekte.
- (2) Status legalno izgrađenog objekta imaju objekti za koje njihovi vlasnici/korisnici imaju odobrenja za građenje.
- (3) Za Regulacioni plan vrijedi član 83. Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“ za period 2010-2030. g., koji glasi:
 „Za sve objekte koji su izgrađeni ili legalizovani po odobrenju nadležnog organa do dana usvajanja Prostornog plana područja posebnih obilježja Zaštićeni pejzaž „Konjuh“, nezavisno od toga da li su u skladu sa namjenom površina iz Prostornog plana ili ne, mogu se odobriti sljedeće intervencije:
 - a) Tekuće održavanje,
 - b) Sanacija,
 - c) Dogradnja u svrhu osiguranja osnovnih higijenskih uslova,
 - d) Rekonstrukcija, nadziđivanje i dogradnja postojećih stambenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima,
 - e) Konzervacija,
 - f) Izgradnja instalacija,
 - g) Izgradnja neophodnih pomoćnih objekata,
 - h) Određivanje građevinske parcele.“

Član 26.

- (1) Na parceli je moguće izgraditi pomoćne objekte kao što su: nadstrešnice, sjenice, drvarnice, vanjske saune, vanjska ognjišta, uz uslov da su građeni od prirodnih materijala i usklađeni sa materijalizacijom objekta povremenog stanovanja.

- (2) Objekti moraju biti tako izgrađeni da ni na koji način ne narušavaju prirodni ambijent i estetiku područja, sa ujednačenom materijalizacijom i arhitektonskom formom. Pomoćni objekti ne smiju imati više od 15 m², te ne mogu služiti za boravak i stanovanje. Svi pomoćni objekti ne smiju imati više od jedne prizemne etaže i ne mogu biti viši od 2,5 m.

Član 27.

- (1) Objekti se međusobno mogu odvajati ogradama, dok je sadnja visokog i drugog rastinja moguća i poželjna.
- (2) Ograda ne može biti viša od 1,2 m i prvenstveno treba biti od prirodnih materijala, dok se preporučuje da najmanje 1/3 ograde bude transparentna.

VIKEND OBJEKTI

Član 28.

Unutar građevinskih zemljišta sa pretežnom namjenom povremenog stanovanja, odnosno, i vikend naseljima utvrđenih Regulacionim planom, može se izdati urbanistička saglasnost za izgradnju vikend objekata na osnovu ove odluke.

Član 29.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju vikend objekata:

- a) da se objekat gradi od tvrdog materijala (opeka, kamen, blok, opekarski blok, drvena oblovina, prefabrikovani elementi, itd),
- b) da bruto građevinska površina vikend objekta ne prelazi 100 m²,
- c) spratnost objekta za odmor ne može biti veća od P+1 ili P + Ptk,
- d) površina građevinske parcele treba da iznosi od cca 1000 m² do cca 2500 m²,
- e) nagibe krovnih ploha uskladiti sa okruženjem,
- f) objekat svojim arhitektonskim izrazom mora biti usaglašen sa prirodnom okolinom,
- g) fasada objekta može biti od drveta ili termofasada,
- h) ukoliko se radi o termofasadi, ona mora biti bijele boje ili svijetlih pastelnih boja,
- i) nije dozvoljena upotreba jarkih boja za završnu fasadnu obradu,
- j) izgradnja ograda je dozvoljena od prirodnih materijala, prvenstveno drveta i ne može biti viša od 1,2 m,
- k) prikupljanje i dispozicija otpadnih voda se vrši u skladu sa odredbama Prostornog plana i zakonske regulative, te na način da se ne narušavaju prirodne vrijednosti i resursi.

Član 30.

Izgradnja vikend objekata na svakoj pojedinačnoj parceli može biti drugačija u odnosu na predloženu markicu, ukoliko se zadovolje urbanističko-tehnički uslovi, te je zadržan uslov postavljanja objekata na parcelu u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju.

TURISTIČKO – UGOSTITELJSKI OBJEKTI

Član 31.

Turističko-ugostiteljski objekti se odnose na postojeći objekat hotela Muška voda, bungalove koji pripadaju hotelu Muška voda, novoplanirani kompleks hotela, kamp, te lovački dom.

Član 32.

- (1) Postojeći objekat hotela Muška voda se zadržava u svom osnovnom obliku, sa mogućnošću minimalnog proširenja, kako je utvrđeno građevinskom linijom na pripadajućem prilogu, s tim što maksimalna visina objekta do sljemena, ne može prijeći 13 m, a tlocrtna površina objekta ne može prijeći $P=1380 \text{ m}^2$.
- (2) Iza hotela planira se parking prostor za posjetioce sa 20 PM, a s te strane se planira i ulaz u hotel.
- (3) Parkiranje autobusa koji dovoze posjetioce i turiste, planira se izvan parcele hotela. Kako bi se izgradio parking za potrebe hotela, potrebno je ukloniti pomoćni objekat iza glavnog objekta hotela Muška voda.
- (4) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 33.

- (1) U zapadnom dijelu nalazi se zona bungalova, koja je Regulacionim planom predviđena za širenje.
- (2) Osim postojeća tri bungalova, predviđena je izgradnja pet novih, dimenzija usklađenih sa postojećim objektima, gdje max BGP ne prelazi 90 m^2 , a spratnost objekata P+Ptk.
- (3) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 34.

- (1) Sa desne strane rijeke Srebrenice, a preko puta postojećeg objekta hotela Muška voda, predviđa se izgradnja novih hotelskih, odnosno, turističko-ugostiteljskih kapaciteta.
- (2) Prikazane strukture na Modelu prostorne organizacije su okvirni prijedlog.
- (3) Uočavajući značaj ovog kompleksa, za njega se predlaže raspisivanje konkursa, kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje.
- (4) Prostor ispred novog hotelskog kompleksa, kao i prostor planirane trgovačke površine sa hortikulturnim uređenjem, a koja stvara jedinstvenu cjelinu između postojećeg hotela, budućeg hotela i sportskih sadržaja na drugoj strani rijeke Drinjače, trebaju biti obuhvaćeni konkursnim rješenjem.
- (5) Granica prijedloga obuhvata konkursa je data na pripadajućim prilogima i iznosi $P=3,5 \text{ ha}$.
- (6) Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su dati u tekstualnom dijelu Regulacionog plana i čine sastavni dio planskog dokumenta i ove odluke.

Član 35.

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

OSTALI OBJEKTI

Član 36.

- (1) Privremeni objekti se mogu postaviti na osnovu odobrenja nadležnog organa a u skladu sa odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju i građenju, ovom odlukom i Odlukom o komunalnom redu, te ostalim važećim propisima koji se mogu odnositi na pojedine konkretne slučajeve i to samo na prostoru trgovske površine, za potrebe održavanja manifestacija, marketa, sajмова i sličnih događaja kratkog trajanja.
- (2) Zbog svog privremenog karaktera, objekti iz stav (1) ovog člana mogu biti postavljeni isključivo na način i od materijala koji omogućavaju jednostavnu demontažu i uklanjanje istog.

Član 37.

- (1) Za površine namijenjene razvoju sporta, rekreacije i turizma, utvrđeni su urbanističko-tehnički uslovi Regulacionim planom.
- (2) Površine namijenjene sportu, rekreaciji, te boravku izletnika, trebaju se urediti na način da ne narušavaju prirodni ambijent, te da u što većoj mjeri se uklope u okoliš.
- (3) Materijalizacija neophodnih sadržaja pratećih objekata treba biti od prirodnih materijala, a gabariti trebaju biti umjereni i prilagođeni arhitekturi podneblja.

Član 38.

- (1) Svi novoplanirani arhitektonski objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa odredbama Regulacionog plana i u skladu sa važećim propisima.
- (2) Odobrenje za građenje za novoplanirane objekte može se izdati na bazi odgovarajuće tehničke dokumentacije, koja obuhvata i vanjsko uređenje, sa prikazom kontakta sa susjednim parcelama. Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa uslovima predviđenim za VI MCS.
- (3) Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača.
- (4) Kosi krovovi moraju biti sa nagibom od minimalno 30 % u granicama gabarita objekta.
- (5) Podrumi se mogu realizovati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se osiguraju odgovarajuće tehničke mjere, u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda.

Član 39.

- (1) Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Regulacionom planu i moraju biti od istih uvećane za min 15 cm.
- (2) Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.), ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima.
- (3) Ukoliko je za funkciju postojećih objekata potrebno izvesti radove na javnoj površini, izgradnja prilaznih stepenica ili rampe, isto se može odobriti uz rješavanje prava korištenja na

istom zemljištu putem zakupa, ili na drugi način. Ovakvi zahvati ne smiju biti smetnja korištenju javnih površina prema usvojenom Regulacionom planu.

- (4) Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih objekata, te na Regulacionim planom utvrđenim parking prostorima.
- (5) Pješačka kretanja rješavati koridorski uz kolovoz saobraćajnica i pješačkim stazama, kroz uređenje slobodnih površina.
- (6) U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.
- (7) Za površinsku obradu planiranih javnih pješačkih površina treba primjenjivati materijale koji su otporni na habanje, pogodni za kretanje u zimskim uslovima (klizanje), a podnose opterećenja neophodna za kretanje interventnih vozila.
- (8) Uređenje pješačkih površina podrazumijeva i jedinstven tretman urbanog mobilijara (korpe za otpatke, klupe, vizuelne komunikacije vezane za pješačka kretanja, telefonske govornice, elemente vode i sl.).
- (9) Pješačke i druge javne površine se ne mogu izdvajati postavljanjem barijera ili prepreka, u cilju sprječavanja normalnog pješačkog toka.
- (10) Zelene površine se uređuju na osnovu projekta sadnje, čiju osnovu čine elementi dati Regulacionim planom zelenih površina u okviru Regulacionog plana.

PJEŠAČKO – BIKIKLISTIČKE I EDUKATIVNE STAZE

Član 40.

U cilju adekvatne pristupnosti i promocije mreže staza, potrebno je:

- a) Staze graditi kao edukativne, panoramske, dolinske, duž vodotoka, koristeći u što većoj mjeri postojeće trase, puteve i staze,
- b) Staze trebaju biti građene tako da osiguraju odvodnju na način da ne ugrožavaju zemljište i svoje okruženje,
- c) Na proširenjima duž staza postavljati sprave za aktivnu rekreaciju, kao i urbani mobilijar za posjetioce,
- d) Uz staze postavljati table za označavanje naziva, vrste, dužine, težine staze,
- e) Na proširenjima uz planirane sadržaje, kao i na mjestima vidikovaca, postavljati parkirališta za bicikle,
- f) Biciiklističke i druge staze koje će se graditi uz javne puteve, moraju imati minimalnu širinu od 2,0 m,
- g) Duž svih staza vršiti redovan odvoz otpada, a osigurati dovoljan broj ambalaža za prikupljanje,
- h) Sve pješačke, biciiklističke i edukativne staze je potrebno izgraditi, rekonstruisati i održavati, a ukoliko se ukaže potreba, moguće je trasiranje i drugih staza u okviru sportsko-rekreativnih i drugih zona.

KAMPOVI

Član 41.

- (1) U obuhvatu V planirano je uređenje kampa. Kamp je površine $P = 1,27$ ha.
- (2) Kamp je planiran kao prostor na kojem je dozvoljeno postavljanje šatora, maksimalnog kapaciteta do 20 osoba.
- (3) Kamp treba opremiti minimalnom opremom u vidu nadstrešnica i prostora sa pitkom vodom,
- (4) Unutar kampa je dozvoljeno postavljanje jednog sanitarnog čvora, koji bi bio izgrađen i održavan u skladu sa uslovima koji važe i za objekte stanovanja i ugostiteljstva, kada je riječ o infrastrukturnoj opremljenosti i dispoziciji otpadnih voda.
- (5) Sanitarni čvor može biti maksimalne površine 50 m^2 , usklađen sa prirodnim okruženjem u kojem se nalazi kamp, izgrađen od prirodnih materijala, sa kosim krovom, spratnosti P (prizemlje).
- (6) Urbani mobilijar koji se postavlja unutar kampa treba biti usklađen sa urbanim mobilijarom koji će se primjenjivati i na ostalim dijelovima obuhvata Regulacionog plana, kako bi se potencirao jedinstven vizualni izražaj otvorenih i javnih prostora.
- (7) Uređenje površina kampa ne podrazumijeva nikakvo trasiranje komunikacija, već se u potpunosti ostavlja prirodna podloga.
- (8) Unutar kampa se treba postaviti dovoljan broj informativnih tabli o prostornoj organizaciji, evakuacionim putevima, pojedinim sadržajima, te ograničenjima u pogledu korištenja prostora.
- (9) Unutar kampa se ne smiju vršiti radnje koje mogu ugroziti okoliš, odnosno, vatra se ne smije paliti osim na za to predviđenim mjestima, odlaganje otpada mora biti centralizirano, sanitarni čvor ne smije biti građen unutar vodnog dobra.
- (10) Dispozicija otpadnih voda se mora riješiti na način da ni u kom slučaju se ne ispušta u vodotoke bez prethodnog tretmana.

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Član 42.

- (1) Regulacionim planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:
 - a) Zelene površine privatnih parcela
 - b) Zelene površine javnog korištenja
 - c) Zelene površine ograničenog korištenja
- (2) Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija, ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.
- (3) Obodom zelenih površina se ne može odobriti postavljanje stalnih ili privremenih objekata.
- (4) Zadržava se postojeće kvalitetno drveće.
- (5) Trgovske i zelene uređene površine potrebno je obraditi kroz konkursna rješenja, kako je određeno Regulacionim planom.
- (6) Na površinama svih kategorija zelenila može se odobriti uvođenje cvjetnih aplikacija, skulptura, fontana ili drugih elemenata za oblikovanje prostora.

- (7) U zonama vikend izgradnje treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice i vrtove, uz osiguranje predbašti.
- (8) Koncept ozelenjavanja, osim estetsko-psihološke, treba da osigura i druge funkcije, kao što su: stvaranje ugodnog ambijenta za život i odmor, zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova itd.
- (9) Unutar građevinske parcele, kao segment vanjskog uređenja, investitor mora predvidjeti minimalno 30 % zelenih površina, od ukupne površine parcele koja nije obuhvaćena građevinskim linijama.
- (10) Linijsko zelenilo se formira duž novoplaniranih i postojećih saobraćajnica, a prema prostornim mogućnostima. U ovom slučaju je potrebno zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko-dekorativni, već i zaštitno-sanitarni karakter, a koje odgovaraju ambijentu i ne utiču na autohtono zelenilo.
- (11) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.
- (12) Prilikom realizacije svih građevina, a prije iskopa temeljnih jama, obavezno je skidanje i deponovanje površinskog sloja zemljišta, a u dubini koja je zavisna o bonitetu poljoprivrednog zemljišta.

Član 43.

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

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU

Član 44.

- (1) Saobraćajne površine, površine za parkiranje utvrđene su Regulacionim planom, faza Saobraćaj.
- (2) Parkiranje se mora osigurati u sklopu pripadajuće parcele i na predviđenim parking površinama.
- (3) Za potrebe parkiranja planiranih objekata, prema normativima, neophodno je osigurati jedno PM po objektu, odnosno, odgovarajući broj parking mjesta prema vrsti djelatnosti, koja se obavlja u objektu. U načelu, $1PM/60 m^2$.
- (4) Interni saobraćaj koji je definisan u grafičkom prilogu, u okviru građevinskih parcela, realizuje sam investitor.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Član 45.

- (1) Izgrađeni vodovi koji prolaze preko obuhvata Regulacionog plana zadržavaju se u okviru postojećih koridora.

- (2) Uslovi korištenja zemljišta unutar zaštitnih infrastrukturnih pojaseva dati su relevantnim zakonima i propisima za pojedine oblasti.
- (3) Za planirane prijenosne i distributivne dalekovode i trafostanice, vrijede isti uslovi zaštite prostora i okoliša.

Član 46.

Pri određivanju trasa distributivnih dalekovoda, potrebno je voditi računa o zaštiti šuma i šumskog zemljišta. Trase dalekovoda trebaju zaobići područja šuma visoke zaštitne vrijednosti.

Član 47.

Dalekovodi moraju zaobići zaštićena područja, kulturno-historijsku i prirodnu baštinu.

Član 48.

U područjima gradnje, planira se razvoj distributivne 10 (20) kV mreže, niskonaponske 0,4 kV mreže i javne rasvjete.

Član 49.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih objekata (dalekovodi i trafostanice) vršit će se prema rješenjima razvojnih, odnosno provedbenih planova prostornog uređenja. Distributivni objekti će se graditi prema Tehničkim uslovima EP BiH, a prijenosni objekti prema Tehničkim uslovima Elektroprijenosa BiH i važećim propisima.

Član 50.

Provoditi i stimulisati mjere maksimalne štednje i racionalnog korištenja svih vidova energije i osigurati kontinuirano snabdijevanje urbanih područja i privrede energijom.

Član 51.

Cjevovodi, kablovi i vodovi mogu se postavljati u zaštitnom putnom pojasu, a samo izuzetno i u putnom pojasu, a mjesta ukrštanja sa drugim infrastrukturnim sistemima, mogu se postavljati i graditi u zaštitnom i putnom pojasu javnog puta samo na način i pod uslovima utvrđenim u odobrenju, odnosno saglasnosti nadležnog organa.

IV. ZAŠTITA PROSTORA

Član 52.

- (1) Područje Regulacionog plana ulazi u zonu C zona zaštite koje su utvrđene Prostornim planom posebnog obilježja Zaštićenog pejzaža „Konjuh“, a u kojoj su predviđene mjere zaštite:
- (2) Mjere zaštite koje su utvrđene Prostornim planom u 3. zaštitnoj zoni (Zona C):
 - a) Zabrana sječe šume, osim sječe u skladu sa šumsko-privrednom osnovom,
 - b) Zabrana gradnje koja nije usklađena sa prostorno-planskom dokumentacijom,
 - c) Zabrana svih ostalih aktivnosti koje mogu narušiti postojeći ekosistem i namjenu zone.

(3) Dozvoljene aktivnosti u Zoni C su:

- a) Izgradnja edukativnih, turističkih, sportskih, kulturnih i rekreativnih objekata za ljetnji i zimski turizam, koji će biti ambijentalno uklopljeni i izgrađeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom,
- b) Sječa šume u skladu sa šumsko-privrednom osnovom, koju vrše kantonalno šumsko-privredno društvo i vlasnici privatnih šuma u skladu sa važećim propisima i Planom upravljanja,
- c) Poljoprivredna proizvodnja (ratarstvo, pčelarstvo),
- d) Razvoj male privrede i kućnih radinosti,
- e) Izgradnja stambenih naselja za domicilno stanovništvo,
- f) Izgradnja objekata za flaširanje prirodne mineralne vode "Muška voda",
- g) Izgradnja vikend objekata,
- h) Izgradnja nove i održavanje postojeće saobraćajne infrastrukture.

Član 53.

U radijusu od 5 km od lokaliteta Regulacionog plana, nalazi se veći broj objekata i obuhvata kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa, koji se i Regulacionim planom prepoznaju i štite:

Vrsta	Naziv
Turistički lokaliteti	Izvorište Muška voda Botaničke vrijednosti (6 lokaliteta) Izletišta Paučko jezero Izletišta Velika Zlača Izletišta Zobik Izvorište Voda Kurnjača Izvorište Muška voda Hotel Muška voda Kamena lopta Kameni luk Kanjon i vodopadi Skakavac Kote Zelenboj Krabanjski krš Lokalitet Gradac Lovačka kuća Neistraženi lokalitet Čaršija Nekropola stećaka Zelenika Pećina Brebava Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina) Pećina Studešnica Predio Karaula Rimska kaldrma Spomen obilježje u Koritima Vila Zlača

Vrsta	Naziv
	<p>Vodenica Selimbašića Vodopad Velika Zlača Vodozahvat Vrelo Krabanja Dovište na Konjuhu</p>
Rijetka, stara i historijski značajna stabla	<p>6 lokacija stabala bijelog jasena 1 lokacija stabala bukve 4 lokacije stabala crnog bora 2 lokacije stabala divlje kruške 1 lokacija stabala gorskog brijesta 4 lokacije stabala gorskog javora 3 lokacije stabala jele obične 3 lokacije stabala lipe kasne 2 lokacije stabala smrče 1 lokacija stabala tise</p>
Prirodni predjeli	<p>Izletište Velika Zlača Izletište Brebava Izvorište voda Kurnjača Vrelo Krabanje Kanjoj i vodopadi potoka Skakavac Kanjon Ujca Krabanjski krš Kamena lopta Kameni luk Pećina Studešnica Vodopad Velika Zlača Izletište Zobik Kota Zelenboj Predio Karaula Muška voda Paučko jezero Pećina Brebava Pećina u Brateljevićima (Djevojačka pećina)</p>
Kulturno-historijski spomenici	<p>2 gradine iz prahistorijskog perioda 1 pećina sa pećinskim crtežima iz prahistorijskog perioda 30 nekropola stećaka i gradina iz srednjevjekovnog perioda 6 turbeta, 1 sakralni objekat i 5 vodenica iz osmanskog perioda 5 objekata iz austrougarskog perioda 5 spomenika NOB-a 2 rimske kaldrme (neutvrđeno datiranje, istražne radnje u toku)</p>

Član 54.

- (1) Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste.
- (2) Zaštitni pojas mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa te je, u skladu sa Zakonom o cestama Federacije BiH, širok sa svake strane:
 - a) regionalne ceste..... 10 m
 - b) lokalne ceste..... 5 m
- (3) Dodatno se utvrđuje zaštitni pojas za nekategorisane saobraćajnice, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, te iznosi 3 m.

Član 55.

- (1) Zaštitni pojasevi uz trase postojećih i planiranih dalekovoda utvrđuju se za:
 - a) 400 kV – 40 m,
 - b) 220 kV – 30 m,
 - c) 110 kV – 20 m,
 - d) 35 kV – 20 m,
 - e) 10 kV – 12 m.
- (2) Odnosi svih objekata i elektroenergetskih vodova moraju se rješavati u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Član 56.

- (1) Zaštitni pojas vodotoka utvrđuje se posebnom zakonskom i podzakonskom regulativom, pri čemu je potrebno odrediti vodno dobro, obalni pojas i uslove zaštite.
- (2) Ukoliko nisu utvrđeni prethodno navedeni elementi, odnosno, nije izrađen Elaborat zaštite vodotoka, onda se granica zaštitnog pojasa utvrđuje za svaki pojedinačni vodotok na način da se formira priobalni pojas širine 15 metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode I. kategorije, odnosno priobalni pojas širine 5 metara od granice obale (izrazite morfološke promjene) za površinske vode II. kategorije.

Član 57.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite na području koje je obuhvaćeno granicama utvrđenim u članu 6. ove odluke, moraju biti osigurani u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine FBiH“, broj: 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine FBiH“, broj: 21/05).

Član 58.

Izmjene Regulacionog plana moguće je izvršiti pod uslovom da se planom višeg reda (prostorni plan) utvrdi drugačiji način korištenja površina obuhvaćenih Regulacionim planom.

Član 59.

- (1) Regulacioni plan je javni dokument i kao takav je dostupan svim zainteresovanim licima.
- (2) Regulacioni plan se provodi od strane nadležnih organa Kantona, te općine Kladanj.

Član 60.

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

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
Skupština
Broj: 01-02-301-9/21
Tuzla, 22.12.2021. godine

Predsjednik
Skupštine Tuzlanskog kantona

Sladjan Ilić, v.r.