



IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić)

NACRT PLANA

BANJA LUKA, lipanj 2026. godine



DOKUMENT:	IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić)
NARUČITELJ:	OPĆINA POSUŠJE
VRSTA DOKUMENTA:	REGULACIJSKI PLAN
NOSITELJ PRIPREME:	SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE, GEODETSKE POSLOVE, KATAŠTAR, PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA
NOSITELJ IZRADE:	"URBIS CENTAR", d.o.o. BANJA LUKA
VERIFIKACIJA:	OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POSUŠJE NA SJEDNICI ODRŽANOJ
SUDIONICI NA IZRADI:	BORIS BADŽA, dipl. inž.arh. VLADIMIR BORISAVLJEVIĆ, dipl. inž.saobr. mr RISTO STJEPANOVIĆ, dipl.inž.građ. mr MILAN PRŽULj, dipl. inž. el. BRANISLAV BIJELIĆ, dipl. prostor. planer STEVO ŽDRNJA, dipl.inž.maš. SLAVICA PAŠTAR, dipl. inž. el. GORDAN MILINKOVIĆ, dipl.inž.geod. DALIBOR PASPALj, geometar DRAGANA MILINKOVIĆ, dipl.ekon.

DIREKTOR:

MIRJANA SINADINOVIĆ, dipl.inž.arh.



S A D R Ź A J

I OPĆA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

1) IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

2) POSTOJEĆE STANJE

- I Prostorna cjelina
- II Prirodni uvjeti
- III Namjena površina
- IV Fizičke strukture prostorne cjeline
- V Saobraćaj
- VI Vodovod i kanalizacija
- VII Elektroenergetika i telekomunikacije
- VIII Toplifikacija
- IX Kapaciteti objekata društvene infrastrukture
- X Zaštićeno kulturno-istorijsko i prirodno naslijeđe
- XI Zaštita okoliša
- XII Ocjena prirodnih i stvorenih uvjeta
- XIII Bilansi korišćenja površina resursa i objekata
- XIV Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu
- XV Analiza i vrednovanje stanja
- XVI Mogućnosti izgradnje, uređenja i korišćenja prostorne cjeline zavisno od prirodnih i radom stvorenih uvjeta
- XVII Bilansi potreba i mogućnosti

3) OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- I Osnovna koncepcija izgradnje
- II Plan prometa i nivelacije
- III Vodovod i kanalizacija
- IV Elektroenergetika i telekomunikacije
- V Toplifikacija
- VI Životna sredina
- VII Sustav zelenih površina
- VIII Parcelacija, građevinske i regulacijske linije
- IX Planirani bilansi
- X Orjentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta

III GRAFIČKI DIO

1) POSTOJEĆE STANJE

- 1.I Geodetska podloga - postojeće stanje
- 1.II Inženjersko - geološka karta
- 1.III Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

2) PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

- 2.I Plan namjene površina
- 2.II Plan prostorne organizacije
- 2.III Plan prometa i nivelacije
- 2.IV Sintezni plan infrastrukture
- 2.V Plan građevinskih i regulacijskih crta
- 2.VI Plan parcelacije



I OPĆA DOKUMENTACIJA



II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Posušje donijelo Odluku o pristupanju izradi izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) broj: 01-02-171/25 od 18.12.2025. godine. S ponuđačem „URBIS CENTAR“ d.o.o. nakon dostavljene ponude zaključen je izravni sporazum broj: 01-400-1/26 za izradu izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić).

Prostorni obuhvat izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) definiran je Odlukom o izradi, te obuhvaća dio urbanog prostora naselja Posušje.

Nositelj pripreme regulacijskog plana – Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove, katastar, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Općine Posušje – dostavila je programske elemente, važeću geodetsku podlogu te drugu relevantnu prostorno-tehničku dokumentaciju potrebnu za izradu plana.

Planom se definiraju svi relevantni urbanističko-regulativni elementi za buduću izgradnju, rekonstrukciju i plansko uređenje prostora obuhvata. Planski period za ovaj dokument iznosi 10 godina (2026-2036).

Ukupna površina obuhvata iznosi približno 2 ha (20,898m²).

1) IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Izvod iz Urbanističkog plana Posušja

Planski osnov za donošenje ovog plana je Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) („Službeni glasnik općine Posušje“, broj 12/25) i Urbanistički plan Posušja („Službeni glasnik općine Posušje“, broj 2/90 i 5/19).

Urbanističkim planom Posušja utvrđena je osnovna organizacija, namjena i način korištenja prostora, te uvjeti za izgradnju, uređenje i zaštitu područja obuhvaćenog Regulacijskim planom.

Predmetni prostor nalazi se unutar građevinskog područja naselja u kojem su, sukladno planiranim razvojnim potrebama i prirodnim prostornim mogućnostima, utvrđene zone namjene građevinskog zemljišta (Odluka o provođenju urbanističkog plana Posušja, Poglavlje II – Građevinsko zemljište, član 5):

1. kolektivno stanovanje,
2. mješovito stanovanje,
3. individualno stanovanje,
4. stambeno-poslovna namjena,
5. poslovna (općegradski sadržaji-društvena infrastruktura),
6. privreda-uključujući i malu privredu (radne zone),
7. sport i rekreacija,
8. gradsko zelenilo,
9. sakralni objekti,
10. kulturno-istorijsko naslijeđe,
11. saobraćajna i energetska infrastruktura,
12. vodna infrastruktura,
13. komunalni objekti (grobља, otvorene pijace, autobusna stanica i dr.).



U skladu s utvrđenim režimom građenja, realizacija zahvata u prostoru predviđena je na temelju detaljnije planske dokumentacije kojom se precizno definiraju urbanističko-tehnički uvjeti gradnje, regulacijske i građevinske linije, parcelacija, prometno rješenje te priključci na komunalnu infrastrukturu.

Urbanističkim planom omogućena je rekonstrukcija, dogradnja i zamjena postojećih objekata, kao i interpolacija novih građevina, pod uvjetom usklađenosti s planiranom namjenom, prostornim pokazateljima i osiguranjem potrebne prometne i komunalne opremljenosti.

Izgradnja je uvjetovana prethodnim ili istodobnim uređenjem građevinskog zemljišta, što podrazumijeva osiguranje prometnog pristupa te priključenje na sustave vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe, telekomunikacija i javne rasvjete, dok su do realizacije cjelovitih sustava dopuštena privremena tehnička rješenja u skladu s važećim propisima.

Urbanistički plan predstavlja osnovu za izradu Regulacijskog plana kojim se detaljno razrađuju uvjeti gradnje i uređenja prostora unutar obuhvata.

Polazište za definiranje prostorno-planskih rješenja predstavlja analiza postojećeg stanja u prostoru, koja je prikazana u narednom poglavlju.

2) POSTOJEĆE STANJE

I Prostorna cjelina

Prostor obuhvaćen izmjenom i dopunom regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) nalazi se u središnjem dijelu naselja Posušje i obuhvaća područje koje u najvećoj mjeri definiraju postojeće gradske ulice i infrastrukturni pravci. Ukupna površina obuhvata plana iznosi približno 2 ha (20,898m²).

Riječ je o pretežito neizgrađenom prostoru unutar urbaniziranog područja, u kojem se isprepliću različite urbane funkcije karakteristične za središte naselja - stambene građevine obiteljske i višestambene tipologije, stambeno-poslovni i poslovni objekti, građevine javnih službi te drugi sadržaji društvenih djelatnosti.

Prije izrade Regulacijskog plana izrađena je ažurirana geodetska podloga u mjerilu 1:1000, koja je poslužila kao osnova za daljnje prostorno-plansko razmatranje i izradu stručnih analiza.

Unutar obuhvata plana nisu evidentirane izgrađene fizičke strukture, izuzev sportskog terena – višenamjenskog igrališta, čija je izgradnja započeta.

Analizom postojećih prostornih obilježja, vlasničkih odnosa, prometne dostupnosti i razvojnih potreba naselja utvrđena je potreba za preispitivanjem postojećeg planskog rješenja te reorganizacijom prostora unutar obuhvata plana. Predloženim izmjenama stvaraju se prostorni uvjeti za formiranje kompleksa predškolskog odgoja i obrazovanja s pripadajućim otvorenim sadržajima, dječjim igralištima, sportskim i rekreativnim površinama, kao i za uspostavu odgovarajuće prometne i komunalne infrastrukture te uređenih javnih površina.

II Prirodni uvjeti

1.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Obuhvat Izmjene i dopune Regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) nalazi se unutar urbanog područja naselja Posušje, u zoni mješovite stambene i javne namjene. Područje je prometno dobro povezano s ostatkom naselja te raspolaže izgrađenom infrastrukturnom mrežom.

Reljefne karakteristike prostora uvjetovane su tipičnim krškim obilježjima područja Posušja. Teren unutar obuhvata nije ujednačen, već ga karakterizira kombinacija ravnijih platoa, prirodnih padina, nasutih površina i lokalnih denivelacija nastalih tijekom ranijih zahvata uređenja prostora. Visinske razlike posebno su izražene između sjevernog i južnog dijela obuhvata, dok su pojedine površine prethodno nivelirane radi formiranja prometnih i sportskih sadržaja. Takva konfiguracija terena zahtijeva prilagođavanje planiranih sadržaja postojećim morfološkim uvjetima, uz primjenu odgovarajućih tehničkih rješenja za uređenje terena i odvodnju oborinskih voda.

Na području obuhvata nema evidentiranih stalnih površinskih vodotoka niti prirodnih vodnih tijela. Oborinske vode odводе se prirodnim otjecanjem prema nižim dijelovima terena te sustavom postojeće i planirane oborinske odvodnje. Geološku podlogu čine karbonatne stijene krškog podrijetla, koje osiguravaju relativno dobru prirodnu procjednost i drenažu terena.

1.2. Geološki sastav i građa terena

Teren obuhvata izgrađen je od tipičnih krških naslaga — vapnenaca, dolomita i vezanih karbonatnih stijena, koje predstavljaju stabilnu geološku osnovu za gradnju. Površinski slojevi tla mjestimično su prekriveni plitkim naslagama zemlje, šljunka i sitnog kamenja.

1.3. Inženjerskogeološke karakteristike

S obzirom na geološki sastav, područje se ubraja u stabilne terene koji ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od klizišta ili drugih geodinamičkih procesa, osim lokalnih analiza temeljem geomehaničkih ispitivanja pri projektiranju pojedinačnih građevina.

1.4. Hidrogeološke karakteristike

Krški teren karakterizira infiltracija površinskih voda u dublje porozne slojeve. Podzemne vode javljaju se na većim dubinama i ne predstavljaju ograničenje za planirane građevinske zahvate. Oborinska odvodnja osigurava se izgradnjom i rekonstrukcijom sustava oborinske kanalizacije.

1.5. Seizmičke karakteristike

Prema važećoj seizmičkoj karti Federacije BiH, područje Općine Posušje nalazi se u zoni umjereno jakih potresa. Svi zahvati u prostoru potrebno je uskladiti s važećim propisima o projektiranju građevina u seizmičkim područjima.

III Namjena površina

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana u postojećem stanju najvećim je dijelom neizgrađeno građevinsko zemljište. Prostor karakteriziraju slobodne površine različitog stupnja uređenosti, pri čemu su pojedini dijelovi obrasli travnatom i niskom grmolikom vegetacijom, dok su pojedine površine ranije djelomično uređivane i nivelirane.

U sjevernom dijelu obuhvata evidentirane su površine koje graniče s izgrađenim stambenim područjem i postojećom prometnom infrastrukturom, dok južni i jugozapadni dijelovi obuhvata imaju obilježja neuređenog i neizgrađenog zemljišta s većim udjelom prirodne vegetacije.

Neposredno okruženje obuhvata karakterizira pretežno stambena izgradnja niže gustoće, uz prisutnost pojedinih javnih i gospodarskih sadržaja. Postojeća prometna mreža omogućava pristup predmetnom području sa sjeverne i istočne strane, dok su unutrašnje površine većinom neizgrađene i bez jasno definirane funkcionalne organizacije.

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da predmetni prostor raspolaže značajnim razvojnim potencijalom za smještaj sadržaja javne namjene, stanovanja i prateće infrastrukture, pri čemu postojeći način korištenja zemljišta ne iskorištava u potpunosti prostorne mogućnosti predmetnog područja.

IV Fizičke strukture prostorne cjeline

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana karakterizira nizak stupanj izgrađenosti. Unutar samog obuhvata ne nalaze se značajniji izgrađeni sadržaji, već prostor pretežno čine neizgrađene i djelomično uređene površine različitog stupnja obraslosti vegetacijom.

Fizičku strukturu prostora čine postojeće prometne površine uz sjeverni i istočni rub obuhvata, koje predstavljaju osnovne pristupne pravce predmetnom području. Dio prostora pokazuje tragove ranijih zemljanih radova, nasipanja i nivelacije terena, dok su pojedine površine zadržale prirodne karakteristike.

U neposrednom okruženju obuhvata zastupljena je pretežno stambena izgradnja individualnog karaktera, organizirana uz postojeću uličnu mrežu. Uz stambene sadržaje prisutni su i pojedini javni, sportsko-rekreacijski i infrastrukturni sadržaji koji doprinose funkcionalnoj opremljenosti šireg područja.

Analizom postojećih fizičkih struktura utvrđeno je da prostor raspolaže dovoljnim kapacitetom za plansko uređenje i izgradnju novih sadržaja bez značajnijih ograničenja uvjetovanih postojećom izgradnjom. Istovremeno, postojeća prometna povezanost i položaj unutar urbanog područja Posušja predstavljaju povoljnu osnovu za daljnji prostorni razvoj predmetne cjeline.

V Promet

Prometnu osnovu predmetnog područja čini postojeća lokalna ulična mreža koja omogućava pristup obuhvatu sa sjeverne i istočne strane. Predmetno područje nalazi se u neposrednoj blizini izgrađenih gradskih prometnica (ulice Fra Grge Martića i Antuna Mihanovića) koje osiguravaju kvalitetnu povezanost sa ostalim dijelovima naselja Posušje.

Unutar samog obuhvata ne postoje izgrađene prometnice višeg ranga niti uređene interne prometne površine. Pristup pojedinim dijelovima prostora trenutno je moguć putem postojećih kolnih prilaza i neuređenih prometnih površina nastalih tijekom dosadašnjeg korištenja zemljišta.

Pješački promet odvija se uz postojeće prometnice u kontaktnom području, dok unutar obuhvata nisu izgrađene uređene pješačke komunikacije. S obzirom na pretežno neizgrađen karakter prostora, prometna infrastruktura unutar obuhvata nije razvijena u mjeri koja bi odgovarala budućem intenzitetu korištenja prostora.

Analizom postojećeg prometnog stanja utvrđeno je da položaj obuhvata uz postojeću gradsku prometnu mrežu predstavlja povoljnu osnovu za formiranje novih kolnih i pješačkih pristupa te organizaciju prometa u skladu s planiranim sadržajima. Postojeće prometnice raspolažu kapacitetom za uključivanje budućih korisnika prostora uz odgovarajuće uređenje priključaka i unutarnje prometne mreže.

VI Vodovod i kanalizacija

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA – postojeće stanje

Hidrotehnički sustav na području obuhvata ovog regulacijskog plana obuhvaća:

- sustav javne vodoopskrbe (sanitarne potrebe, protupožarna zaštita i ostale potrebe korisnika),
- sustav odvodnje i pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda (fekalna kanalizacija),
- sustav odvodnje oborinskih voda (oborinska kanalizacija),
- priključne i interne hidrotehničke instalacije unutar pojedinih čestica i građevina.

1. Vodoopskrba

Prostor obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , trenutno je neizgrađen i unutar njegovih granica nema izvedene vodovodne mreže.

U kontaktnim zonama obuhvata, uz postojeće prometnice, izvedeni su cjevovodi javnog vodoopskrbnog sustava Općine Posušje koji osiguravaju opskrbu pitkom vodom okolnih stambenih i poslovnih građevina.

Postojeća vodovodna mreža izvedena je od PVC, PEHD i drugih standardiziranih cijevi odgovarajućih profila.

S obzirom na neposrednu blizinu postojećih vodovodnih instalacija, predmetni prostor ima povoljne uvjete za priključenje na javni sustav vodoopskrbe.

Točan raspored, profili i kapaciteti postojećih cjevovoda bit će prikazani u grafičkom dijelu Plana na temelju podataka nadležnog komunalnog poduzeća.

2. Kanalizacija

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , ne postoji izveden kanalizacijski sustav.

U rubnim dijelovima obuhvata, uz postojeće prometnice i u okviru izgrađenog dijela naselja, izvedeni su kolektori fekalne i oborinske kanalizacije koji prihvataju otpadne vode postojećih građevina.

Kanalizacijski sustav u širem prostoru naselja razvijan je kao mješoviti i razdjelni, ovisno o fazama izgradnje i tehničkim mogućnostima.

S obzirom na položaj postojećih kolektora u kontaktnim zonama, omogućeno je plansko priključenje buduće interne kanalizacijske mreže unutar obuhvata.

Sanitarne otpadne vode iz budućih građevina potrebno je usmjeriti prema sustavu javne odvodnje i dalje prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda, u skladu s važećim propisima iz područja vodnog gospodarstva i uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

3. Oborinske vode

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , nije izveden sustav oborinske odvodnje.

Odvodnja oborinskih voda u postojećem stanju odvija se površinski, prirodnim otjecanjem prema nižim dijelovima terena i uz rubne prometnice.

U kontaktnim zonama naselja oborinske vode prikupljaju se putem postojećih slivnika i oborinskih kolektora.

Može se konstatirati da postojeći sustav odvodnje u okruženju omogućuje prihvrat oborinskih voda s planiranog područja uz odgovarajuće dimenzioniranje buduće mreže.

Posebnu pozornost potrebno je posvetiti zbrinjavanju oborinskih voda s prometnih i parkirališnih površina, gdje je prije upuštanja u sustav javne odvodnje ili teren potrebno predvidjeti odgovarajući predtretman (separatori ulja i masti).

Može se konstatirati da predmetni prostor, iako komunalno neopremljen unutar granica obuhvata, ima povoljne uvjete za priključenje na postojeće sustave javne vodoopskrbe i odvodnje koji su izvedeni u kontaktnim zonama.

VII Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetska infrastruktura

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić) nalazi se unutar urbaniziranog dijela naselja Posušje koje je opremljeno osnovnom elektroenergetskom infrastrukturom.

Napajanje električnom energijom okolnih objekata ostvaruje se putem postojeće distributivne elektroenergetske mreže srednjeg i niskog napona. Unutar obuhvata nalazi se postojeća trafostanica koja osigurava opskrbu električnom energijom postojećih potrošača na ovom dijelu naselja te predstavlja osnovu za buduće priključenje planiranih sadržaja.

Postojeća elektroenergetska mreža izvedena je kao nadzemna i/ili podzemna, ovisno o fazama izgradnje i prostornim mogućnostima.

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da područje obuhvata raspolaže povoljnim uvjetima za priključenje planiranih sadržaja na elektroenergetski sustav. Za potrebe realizacije planiranog dječjeg vrtića, sportskih sadržaja i buduće stambeno-poslovne izgradnje bit će potrebno izvršiti dogradnju i proširenje distributivne mreže u skladu s uvjetima nadležnog elektrodistributivnog poduzeća.

Prilikom daljnje razrade projektne dokumentacije potrebno je osigurati zaštitu postojećih elektroenergetskih objekata i instalacija te uskladiti planirane zahvate s važećim tehničkim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

S obzirom na blizinu postojećih elektroenergetskih vodova i transformatorskih stanica, predmetni prostor ima povoljne uvjete za priključenje na elektroenergetski sustav.

Točan položaj vodova, kapaciteti postojećih transformatorskih stanica i način priključenja bit će definirani na temelju podataka nadležnog elektrodistribucijskog poduzeća i prikazani u grafičkom dijelu Plana.

Telekomunikacije

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , ne postoji izvedena telekomunikacijska infrastruktura.

U rubnim dijelovima obuhvata, uz postojeće prometnice, izvedena je telekomunikacijska mreža putem koje su postojeći objekti priključeni na sustav elektroničkih komunikacija.

Telekomunikacijska mreža u širem prostoru naselja izvedena je kao podzemna i/ili nadzemna, te omogućuje pružanje javnih komunikacijskih usluga.

Područje obuhvata pokriveno je signalom mobilnih komunikacijskih sustava.

S obzirom na neposrednu blizinu postojeće telekomunikacijske infrastrukture, osigurani su tehnički preduvjeti za priključenje budućih korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu.

Točan položaj postojećih vodova i spojnih točaka bit će definiran na temelju podataka nadležnog operatora elektroničkih komunikacija i prikazan u grafičkom dijelu Plana.

VIII Toplinska energetika (toplifikacija)

Na području obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , ne postoji izveden sustav toplinske energetike.

Prostor je neizgrađen te unutar njegovih granica nema objekata niti instalacija za proizvodnju, distribuciju ili korištenje toplinske energije.

U širem okruženju, u izgrađenim dijelovima naselja, toplinska energija za potrebe grijanja stambenih i poslovnih objekata osigurava se individualno, putem pojedinačnih sustava grijanja koji koriste različite energente (električna energija, kruta i tekuća goriva i drugi dostupni izvori energije).

Na području obuhvata ne postoje instalacije plinske mreže niti sustav daljinskog grijanja.

S obzirom na nepostojanje toplinskih energetske sustava unutar obuhvata, predmetni prostor nema ograničenja u pogledu planiranja budućih rješenja za opskrbu toplinskom energijom.

Može se konstatirati da postojeće stanje toplinske energetike ne predstavlja ograničavajući čimbenik za plansko uređenje predmetnog prostora.

IX Kapaciteti objekata društvene infrastrukture

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , ne postoje izgrađeni objekti društvene infrastrukture.

X Zaštićeno kulturno - istorijsko nasljeđe

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , nema evidentiranih niti zaštićenih objekata kulturno-povijesne baštine, niti dobara koja uživaju prethodnu zaštitu sukladno važećim propisima.

Prema dostupnoj dokumentaciji i podacima nadležnih institucija, na predmetnom prostoru ne nalaze se registrirana arheološka nalazišta niti pojedinačni objekti graditeljske ili ambijentalne vrijednosti.

U širem kontaktnom području obuhvata nema zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina koje bi imale neposredan utjecaj na uvjete uređenja prostora unutar Plana.

Predmetni prostor u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište bez elemenata koji bi imali obilježja kulturnog krajolika.

U obuhvatu Plana nema evidentiranih zaštićenih dijelova prirode, niti područja koja su posebnim propisima utvrđena kao vrijedna prirodna baština.

XI Zaštita okoliša

Prostor obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić), u postojećem stanju je neizgrađen i bez sadržaja koji bi predstavljali izvor zagađenja okoliša.

Kvaliteta zraka na predmetnom području može se ocijeniti kao zadovoljavajuća, s obzirom na nepostojanje industrijskih i drugih značajnih izvora emisija u samom obuhvatu Plana. Povremeni utjecaji na kvalitetu zraka rezultat su prometa na postojećim prometnicama u kontaktnim zonama.

Na području obuhvata nema evidentiranih zagađivača tla. Tlo je u najvećoj mjeri u prirodnom stanju i koristi se kao poljoprivredno i travnato zemljište.

Unutar obuhvata nema površinskih vodotoka niti evidentiranih izvorišta, a oborinske vode se u postojećem stanju infiltriraju u teren prirodnim putem.

Na predmetnom prostoru nema evidentiranih izvora buke koji bi imali negativan utjecaj na okoliš. Povećane razine buke prisutne su uz rub obuhvata uz glavnu prometnicu, ali su lokalnog karaktera.

U obuhvatu Plana nema evidentiranih divljih deponija niti organiziranih površina za odlaganje otpada.

Zeleni pokrov prisutan je u vidu travnatih površina, poljoprivrednog zemljišta i pojasa visoke vegetacije koji ima pozitivnu ulogu u očuvanju prirodne ravnoteže prostora.

Može se konstatirati da je stanje okoliša na području obuhvata Plana očuvano te da ne postoje ograničavajući čimbenici sa stanovišta zaštite okoliša za njegovo plansko uređenje.

XII Ocjena prirodnih i stvorenih uvjeta

Analizom prirodnih i stvorenih uvjeta u prostoru obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , može se konstatirati da predmetno područje raspolaže povoljnim preduvjetima za plansko uređenje i izgradnju.

Prirodni uvjeti prostora karakterizirani su neizgrađenim zemljištem bez evidentiranih ograničenja u vidu klizišta, plavljenja, degradiranog tla ili drugih negativnih geomorfoloških pojava. Teren je u funkcionalnom smislu pogodan za gradnju, a postojeći zeleni pokrov i poljoprivredne površine nemaju obilježja zaštićenih prirodnih vrijednosti.

U obuhvatu nema površinskih vodotoka niti drugih hidroloških elemenata koji bi predstavljali ograničavajući čimbenik za plansko uređenje prostora.

Sa stanovišta zaštite okoliša prostor je očuvan, bez prisutnih zagađivača tla, zraka i vode, te bez izvora prekomjerne buke.

Stvoreni uvjeti prostora karakterizirani su potpunim izostankom izgradnje unutar obuhvata Plana, što omogućuje slobodno i racionalno formiranje nove prostorne strukture bez potrebe za uklanjanjem postojećih objekata i bez ograničenja zatečenom parcelacijom i regulacijom.

Posebnu vrijednost prostora predstavlja njegov položaj unutar već formiranog građevinskog područja naselja, odnosno neposredan kontakt s izgrađenim zonama individualnog stanovanja.

Prometna dostupnost prostora je povoljna s obzirom na to da je obuhvat omeđen postojećim prometnicama koje omogućuju priključenje buduće interne prometne mreže.

Komunalna i energetska infrastruktura izvedena je u kontaktnim zonama, što omogućuje relativno jednostavno i racionalno opremanje prostora.

Dostupnost postojećih sadržaja društvene infrastrukture u naselju osigurava zadovoljenje potreba budućih korisnika prostora.

Može se zaključiti da prirodni i stvoreni uvjeti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik za plansko uređenje predmetnog prostora, već naprotiv čine kvalitetnu osnovu za njegovu transformaciju u uređeno građevinsko područje.

XIII Bilansi korišćenja površina resursa i objekata

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

R.br.	Namjena površina	Površina (m ²)	Učešće (%)
1	Neizgrađene površine obrasle niskom vegetacijom	20.062	96 %
2	Djelomično uređene površine nastale prethodnim zemljanim radovima i nivelacijama terena	209	1%
3	Prometne površine uz rubne dijelove obuhvata	627	3%
4	Infrastrukturni koridori i prateći sadržaji u kontaktnom području		
	UKUPNO		100 %

U obuhvatu Regulacijskog plana nema evidentiranih postojećih objekata.

XIV Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana obuhvata zemljište koje prema raspoloživim katastarskim podacima pripada različitim vlasničkim kategorijama. Unutar obuhvata zastupljene su površine u javnom i privatnom vlasništvu, pri čemu je veći dio zemljišta u javnom vlasništvu.

Analizom vlasničke strukture utvrđeno je da postojeći imovinsko-pravni odnosi ne predstavljaju značajniju prepreku za realizaciju planskih rješenja predviđenih ovim planom. U postupku provođenja plana, a naročito prilikom realizacije prometnih, infrastrukturnih i javnih sadržaja, potrebno je osigurati usklađivanje imovinsko-pravnih odnosa sa planskim rješenjima i važećim propisima.

Detaljni podaci o katastarskim česticama, njihovim površinama i vlasničkim odnosima sadržani su u odgovarajućim katastarskim evidencijama i grafičkom prilogu „Karta vlasničke strukture“, koji čini sastavni dio ovog plana.

Za potrebe provedbe plana moguće je provoditi parcelaciju, preparcelaciju i druge postupke usklađenja zemljišta u skladu s utvrđenim regulacijskim rješenjima i važećim zakonskim propisima.

XV Analiza i vrednovanje stanja

Analizom postojećeg stanja i vrednovanjem prirodnih i stvorenih uvjeta u prostoru obuhvata Regulacijskog plana utvrđeno je da predmetno područje predstavlja neizgrađenu prostornu cjelinu smještenu unutar već formiranog građevinskog područja naselja.

Osnovna karakteristika prostora je potpuni izostanak izgradnje unutar obuhvata, što omogućuje slobodno i racionalno plansko formiranje nove urbane strukture bez ograničenja zatečenom parcelacijom, regulacijom i postojećim objektima.

Posebnu vrijednost prostora predstavlja njegov položaj u neposrednom kontaktu s izgrađenim zonama individualnog stanovanja koje imaju formiranu prometnu mrežu i izvedenu komunalnu i energetska infrastrukturu. Na taj način predmetni prostor posjeduje sve potrebne preduvjete za infrastrukturno opremanje i funkcionalno uključivanje u postojeći urbani sustav naselja.

Prometna dostupnost prostora je povoljna jer je obuhvat omeđen postojećim prometnicama koje omogućuju priključenje buduće interne prometne mreže bez potrebe za značajnim zahvatima izvan granica Plana.

Sa stanovišta zaštite okoliša prostor je očuvan i bez evidentiranih izvora zagađenja, što predstavlja kvalitetnu osnovu za plansko uređenje uz primjenu suvremenih principa održivog razvoja.

Postojeći kapaciteti društvene infrastrukture u naselju nalaze se u prihvatljivoj udaljenosti i omogućuju zadovoljenje potreba budućih korisnika prostora.

U morfološkom smislu prostor predstavlja interpolaciju unutar postojeće urbane matrice i prirodno područje daljnjeg širenja naselja.

XVI Mogućnosti izgradnje i korišćenja prostorne cjeline zavisno od prirodnih i radom stvorenih uvjeta

Analizom prirodnih i stvorenih uvjeta na području obuhvata utvrđeno je da predmetni prostor raspolaže povoljnim preduvjetima za daljnji prostorni razvoj i plansko uređenje.

Prirodne karakteristike prostora, uključujući geološku građu, reljefne osobine i klimatske uvjete, ne predstavljaju značajnija ograničenja za planiranu izgradnju. Iako su na pojedinim dijelovima obuhvata prisutne određene visinske razlike, nasipi i lokalne denivelacije terena, iste je moguće uspješno integrirati u plansko rješenje primjenom odgovarajućih tehničkih i urbanističkih mjera.

Položaj obuhvata unutar urbanog područja naselja Posušje, neposredna povezanost sa postojećom prometnom mrežom te dostupnost komunalne i energetske infrastrukture predstavljaju značajne pogodnosti za realizaciju planiranih sadržaja. Postojeća infrastrukturna opremljenost omogućava racionalno proširenje i nadogradnju mreža u skladu s budućim potrebama prostora.

S obzirom na nizak stupanj postojeće izgrađenosti i relativno jednostavnu vlasničku strukturu zemljišta, prostor raspolaže značajnim razvojnim potencijalom za smještaj sadržaja javne namjene, stanovanja, sporta i rekreacije, kao i prateće prometne i komunalne infrastrukture.

Može se zaključiti da prirodni i radom stvoreni uvjeti omogućavaju racionalno korištenje prostora te realizaciju planskih rješenja predviđenih ovom Izmenom i dopunom Regulatorijskog plana bez potrebe za značajnijim zahvatima sanacije ili uklanjanja postojećih sadržaja.

XVI Bilans potreba i mogućnosti

Bilans potreba i mogućnosti za uređenje prostora obuhvata Izmjene i dopune Regulatorijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić) proizlazi iz analize postojećeg stanja, razvojnih potreba naselja Posušje te prostornih mogućnosti predmetnog lokaliteta. Potreba za izradom ovog planskog dokumenta prvenstveno je uvjetovana stvaranjem prostornih pretpostavki za izgradnju dječjeg vrtića kao sadržaja od javnog interesa, uz istovremeno plansko uređenje okolnog prostora.

Predmetni lokalitet predstavlja pretežno neizgrađenu prostornu cjelinu unutar građevinskog područja naselja Posušje, s povoljnim prometnim položajem i mogućnošću priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu. Njegov položaj i veličina omogućavaju organizaciju sadržaja javne namjene, sporta i rekreacije te rezervaciju prostora za budući razvoj stambeno-poslovnih sadržaja.

Osnovni cilj Plana je omogućiti plansko uređenje predmetnog područja kroz formiranje funkcionalne cjeline predškolskog odgoja i obrazovanja, uz osiguranje kvalitetnih javnih prostora i odgovarajuće prometne i komunalne infrastrukture.

U okviru planskog rješenja potrebno je osigurati površine za:

- izgradnju dječjeg vrtića sa pripadajućim vanjskim prostorima za boravak i igru djece,
- sportsko-rekreacijske sadržaje javnog karaktera,
- promet u mirovanju u skladu s potrebama korisnika planiranih sadržaja,
- pješačke komunikacije i sigurne pristupe svim funkcionalnim cjelinama,
- uređene zelene i zaštitne površine,
- buduću izgradnju stambeno-poslovnih objekata u skladu s planskim pokazateljima.



Planskim rješenjem potrebno je omogućiti racionalno korištenje prostora kroz optimalnu organizaciju prometnih površina, funkcionalnu parcelaciju zemljišta i usklađivanje svih sadržaja sa postojećim prirodnim i stvorenim uvjetima. Istovremeno je potrebno osigurati kvalitetan urbani ambijent, prepoznatljiv identitet prostora te uvjete za njegov daljnji razvoj u skladu s potrebama lokalne zajednice.

3) OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1 Osnovna koncepcija gradnje

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline zasniva se na formiranju funkcionalno i prostorno zaokružene cjeline javne namjene, s naglaskom na izgradnju objekta dječjeg vrtića kao primarnog sadržaja obuhvata plana.

Polazeći od postojećih prostornih karakteristika lokaliteta, konfiguracije terena, prometne dostupnosti i položaja unutar urbanog područja naselja Posušje, planskim rješenjem predviđena je organizacija prostora kroz nekoliko međusobno povezanih funkcionalnih cjelina.

Središnji dio obuhvata namijenjen je izgradnji dječjeg vrtića sa pripadajućim otvorenim prostorima za boravak djece, dječjim igralištima, internim pješačkim komunikacijama i uređenim zelenim površinama. Položaj vrtića određen je tako da omogući kvalitetnu prometnu dostupnost, sigurnost korisnika i optimalnu organizaciju vanjskih sadržaja.

Južni dio obuhvata predviđen je za smještaj sportskih i rekreativnih sadržaja javnog karaktera, koji predstavljaju dopunu osnovnoj namjeni prostora i doprinose kvaliteti urbanog ambijenta. Ovi sadržaji organizirani su kao zasebna funkcionalna cjelina, ali su prostorno i prometno povezani s kompleksom vrtića i okolnim područjem.

U krajnjem južnom dijelu obuhvata definirane su površine rezervirane za buduću izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata. Umjesto definiranja konačnih gabarita građevina, planom su određene zone unutar kojih će se buduća izgradnja detaljnije definirati kroz naredne faze projektiranja, čime se osigurava potrebna fleksibilnost budućeg razvoja prostora.

Prometna koncepcija temelji se na korištenju postojećih pristupnih prometnica i njihovom povezivanju s planiranim sadržajima unutar obuhvata. Posebna pažnja posvećena je sigurnom odvijanju pješačkog prometa, osiguravanju potrebnog broja parkirališnih mjesta te funkcionalnom povezivanju svih sadržaja unutar planskog područja.

Cjelokupno plansko rješenje usmjereno je na racionalno korištenje prostora, stvaranje kvalitetnog javnog ambijenta te osiguravanje prostornih rezervi za budući razvoj u skladu s potrebama naselja Posušje

Plan namjene površina, plan prostorne organizacije

PLAN NAMJENE POVRŠINA

Planom namjene površina definirana je osnovna funkcionalna organizacija prostora obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić), kojom su utvrđene površine za javne sadržaje, stanovanje, sport i rekreaciju, prometnu infrastrukturu te zelene i pješačke površine.

U okviru obuhvata Plana utvrđene su sljedeće namjene:

Površine predškolskog obrazovanja

U središnjem dijelu obuhvata planirana je površina namijenjena izgradnji dječjeg vrtića sa pripadajućim vanjskim sadržajima. Ova zona predstavlja osnovni javni sadržaj obuhvata i namijenjena je smještaju objekta predškolskog odgoja i obrazovanja, dječjih igrališta, prostora za boravak na otvorenom te drugih sadržaja u funkciji vrtića.

Površine višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem

U sjeverozapadnom i jugozapadnom dijelu obuhvata planirane su površine namijenjene višeporodičnom stanovanju sa mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja kompatibilnih sa stambenom funkcijom. Planom su definirane zone za buduću izgradnju, čime se omogućava fleksibilan razvoj prostora u skladu s potrebama tržišta i budućih investitora.

Površine sporta i rekreacije

Južni dio obuhvata namijenjen je sportskim i rekreativnim sadržajima javnog karaktera. Ove površine planirane su kao dopuna sadržajima dječjeg vrtića i okolnog naselja te omogućavaju organizaciju različitih aktivnosti na otvorenom.

Pješačke i zelene površine

Unutar obuhvata planirane su uređene zelene površine i pješačke komunikacije koje povezuju pojedine funkcionalne cjeline. Njihova uloga je unapređenje kvaliteta urbanog prostora, osiguravanje ugodnog boravka korisnika te stvaranje prepoznatljivog ambijenta javnih prostora.

Prometne površine i parkirališta

Prometne površine obuhvaćaju kolne prometnice, pješačke komunikacije i parkirališne kapacitete potrebne za funkcioniranje planiranih sadržaja. Prometnim rješenjem osigurava se pristup svim zonama unutar obuhvata te njihovo kvalitetno povezivanje s postojećom prometnom mrežom naselja Posušje.

Planiranom namjenom površina osigurano je racionalno korištenje prostora, kvalitetna organizacija javnih sadržaja, stvaranje uvjeta za buduću stambeni razvoj te formiranje funkcionalne i prepoznatljive urbane cjeline u skladu s potrebama lokalne zajednice.

PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Plan prostorne organizacije definira prostorni raspored planiranih sadržaja, odnos izgrađenih i neizgrađenih površina te osnovnu koncepciju uređenja prostora unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić).

Prostorna organizacija zasniva se na formiranju funkcionalno zaokružene cjeline javne namjene, čiji je središnji sadržaj planirani dječji vrtić sa pripadajućim vanjskim prostorima za boravak i igru djece. Lokacija vrtića određena je vodeći računa o prometnoj dostupnosti, sigurnosti korisnika i mogućnosti kvalitetnog uređenja otvorenih površina.

Južni dio obuhvata organiziran je kao zona sporta i rekreacije javnog karaktera, u okviru koje su planirani otvoreni sportski sadržaji, dječja igrališta, uređene zelene površine i prostori za boravak na otvorenom. Ovi sadržaji predstavljaju dopunu osnovnoj namjeni prostora te doprinose stvaranju kvalitetnog javnog ambijenta.

U krajnjem južnom dijelu obuhvata definirane su površine rezervirane za buduću izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata. Planom nisu definirani konačni gabariti građevina, već zone unutar kojih će se buduća izgradnja detaljnije razrađivati kroz naredne faze projektiranja i realizacije.

Sustav zelenih površina organiziran je kao mreža uređenih javnih prostora koja povezuje pojedine funkcionalne cjeline te osigurava kvalitetan odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina. Posebna pažnja posvećena je oblikovanju pješačkih komunikacija i otvorenih prostora namijenjenih svakodnevnom korištenju.

Prometna mreža planirana je tako da osigurava:

- kolni pristup svim funkcionalnim cjelinama unutar obuhvata,
- sigurno odvijanje pješačkog prometa,
- dovoljan broj parkirališnih mjesta za korisnike planiranih sadržaja,
- kvalitetno povezivanje s postojećom prometnom mrežom naselja.

Na ovaj način ostvarena je funkcionalno i prostorno uravnotežena cjelina koja omogućava etapnu realizaciju planiranih sadržaja, racionalno korištenje prostora te stvaranje kvalitetnog urbanog ambijenta u skladu s potrebama lokalne zajednice.

Plan prostorne organizacije prikazan je na grafičkom prilogu br. 3.II i predstavlja osnovu za daljnju razradu urbanističkih, prometnih i infrastrukturnih rješenja unutar obuhvata Plana.

Stanovanje

Planom je predviđena mogućnost razvoja višeporodičnog stanovanja u krajnjem južnom dijelu obuhvata, kroz formiranje površina rezerviranih za buduću izgradnju stambeno-poslovnih objekata.

Planom nisu definirani konačni gabariti budućih građevina, već su određene zone unutar kojih će se kroz naredne faze projektiranja utvrditi detaljni urbanistički parametri, arhitektonsko oblikovanje i kapaciteti izgradnje.

Organizacija stambenih površina omogućava kvalitetnu povezanost sa sadržajima predškolskog odgoja i obrazovanja, sporta i rekreacije te javnim zelenim površinama, čime se stvaraju preduvjeti za formiranje funkcionalnog i ugodnog životnog okruženja.

Prilikom projektiranja i realizacije budućih stambenih objekata potrebno je osigurati odgovarajuće uvjete osunčanja, prirodnog provjetravanja, pristupačnosti, prometa u mirovanju

te uređenja pripadajućih otvorenih površina, u skladu s važećim urbanističkim standardima i odredbama ovog plana.

Poslovanje

Planom je omogućena izgradnja poslovnih sadržaja u okviru zona višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, čime se osiguravaju preduvjeti za razvoj uslužnih, trgovačkih, administrativnih i drugih djelatnosti kompatibilnih sa stambenom namjenom.

Poslovni sadržaji planirani su prvenstveno u prizemnim etažama budućih stambeno-poslovnih objekata, uz mogućnost njihovog organiziranja i na drugim etažama, ovisno o potrebama korisnika i uvjetima propisanim provedbenim odredbama Plana.

Planirana poslovna namjena ima za cilj unaprijediti funkcionalnost prostora, osigurati dostupnost svakodnevnih usluga budućim stanovnicima te doprinijeti stvaranju živog i sadržajno raznovrsnog urbanog ambijenta.

Prilikom planiranja i realizacije poslovnih sadržaja potrebno je voditi računa o njihovoj usklađenosti sa stambenom i javnom namjenom prostora, posebno u odnosu na planirani kompleks dječjeg vrtića. Nisu dopuštene djelatnosti koje mogu uzrokovati prekomjernu buku, vibracije, onečišćenje zraka ili druge negativne utjecaje na okoliš i kvalitetu stanovanja.

Poslovni sadržaji trebaju biti organizirani na način da ne ometaju odvijanje pješačkog i kolnog prometa te da raspolažu odgovarajućim brojem parkirališnih mjesta u skladu s važećim normativima i odredbama Plana.

U okviru poslovne namjene mogu se organizirati:

- trgovinske djelatnosti manjeg kapaciteta,
- uslužne djelatnosti,
- administrativni i uredski prostori,
- zdravstvene, savjetodavne i slične djelatnosti,
- tihi obrti,
- ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta,
- obrazovni, kulturni i društveni sadržaji,
- djelatnosti iz područja informacijskih i profesionalnih usluga.

Nisu dopuštene proizvodne djelatnosti, skladišni sadržaji većeg kapaciteta, servisi, autopraonice, benzinske postaje, objekti za preradu i skladištenje roba te druge djelatnosti koje bi mogle narušiti kvalitetu stanovanja, sigurnost korisnika prostora ili nesmetano funkcioniranje planiranih sadržaja predškolskog odgoja i obrazovanja.

Javne službe i druge društvene djelatnosti

Planirani dječji vrtić predstavlja osnovni javni sadržaj unutar obuhvata te je namijenjen zadovoljavanju potreba stanovništva naselja Posušje i okolnog područja.

U okviru građevinske parcele vrtića omogućava se izgradnja objekta predškolske ustanove sa svim pratećim sadržajima potrebnim za njezino nesmetano funkcioniranje, uključujući vanjske prostore za boravak djece, dječja igrališta, pješačke površine, zelene površine, servisne sadržaje i promet u mirovanju.

Položaj planiranog vrtića odabran je na način da osigura dobru prometnu dostupnost, sigurno odvijanje pješačkog prometa te kvalitetnu povezanost s ostalim sadržajima unutar obuhvata Plana. Posebna pažnja posvećena je stvaranju sigurnog i funkcionalnog okruženja prilagođenog potrebama djece i zaposlenika ustanove.

Pored osnovne funkcije predškolskog odgoja i obrazovanja, planirano uređenje prostora omogućava korištenje pojedinih vanjskih sadržaja u funkciji lokalne zajednice, čime se dodatno doprinosi kvaliteti javnog prostora i unapređenju društvenog standarda stanovništva.

Opći urbanističko - tehnički uvjeti za izgradnju građevina

Ovim Regulacijskim planom i uvjetima definirani su relevantni urbanističko-regulativni elementi za projektiranje i izgradnju građevina na području Plana.

Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obvezuje sve sudionike, bez obzira na fazu realizacije Plana u kojoj sudjeluju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za građevine čija je gradnja predviđena ovim Planom potrebno je formulirati detaljan projektni zadatak koji uključuje podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situacijski razmještaj građevina,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacijske nivelacijske kote,
- uvjete za priključenje na prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska mreža, elektroničke komunikacije),
- arhitektonsko oblikovanje građevine,
- tip i orijentaciju krovišta,
- uvjete za uređenje slobodnih površina,
- uvjete zaštite,
- eventualne posebne uvjete i drugo.

Svi navedeni podaci formuliraju se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaku građevinu ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uvjeta za projektiranje i izgradnju građevina.

Osnovu za njihovo definiranje predstavlja ovaj Plan. Dokument koji čini sastavni dio urbanističke suglasnosti i rješenja o odobrenju građenja, a koji se izdaje u skladu s ovim Planom, utvrđuje:

- namjenu građevine s detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,
- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita građevine i oblik gabarita,
- situacijski položaj građevine te površinu i oblik osnove prizemlja i katova (ukoliko su različiti), što se prikazuje u grafičkom dijelu dokumenta,
- građevinske i regulacijske linije definirane koordinatama točaka ili udaljenostima od postojećih građevina ili karakterističnih točaka na terenu,
- niveletu poda prizemlja (ulaznog podesta) koja se određuje kao približna vrijednost s točnošću ± 20 cm i označava apsolutnom kotom,
- mjerodavnost nivelacije okolnog prostora, odnosno nivelete prometnih površina (kolnika, nogostupa i sl.) za određivanje nivelete građevine; osnovna nivelacija prometne mreže dana je u grafičkom dijelu Plana,

- uvjete za priključenje na prometnu mrežu, pri čemu se grafički i tekstualno definiraju prilazi građevini, njihov položaj, geometrijski oblik i završna obrada, širina, radijusi zakrivljenja, rubnjaci, parkirališne površine i njihovo uređenje, obveza izgradnje garaža u sklopu građevine i slično,
- činjenicu da, iako su uvjetima određeni gabariti građevine, projektantu ostaje dovoljna sloboda da tijekom izrade projekta iskaže kreativnost, stručnost i znanje, uz obvezu da građevinu u oblikovnom smislu tretira kao dio šireg ambijenta u koji se smješta,
- primjenu materijala za obradu pročelja, pri čemu se izbor u pravilu prepušta projektantu, uz uvjet da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i jednostavnog održavanja te da estetski pružaju kvalitetan i skladan izraz,
- uvjete za uređenje slobodnih površina oko građevine, pri čemu se tekstualno i grafički definiraju njihova veličina, oblik, namjena i način obrade; uređenje tih površina predstavlja sastavni investicijski i građevinski dio izgradnje građevine, a građevina se smatra dovršenom tek nakon uređenja pripadajućih površina prema posebnom projektu koji je sastavni dio projektne dokumentacije,
- uvjete zaštite kojima se utvrđuje obveza projektiranja i izgradnje građevine koja ispunjava sve propisane standarde sigurnosti i zaštite, posebno u pogledu statičke i seizmičke otpornosti, funkcionalnosti korištenja, zaštite od požara i dr.,
- uvjete za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu, kojima se utvrđuje obveza i način priključenja građevina na sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroenergetike, elektroničkih komunikacija, toplinske energije i dr.,
- obvezu investitora da prije izgradnje pribavi potrebne geotehničke podatke o tlu putem istražnih radova na mikrolokaciji,
- obvezu pribavljanja okolišne (ekološke) suglasnosti od nadležne institucije za građevine koje mogu imati značajan utjecaj na okoliš ili njegove pojedine sastavnice.

VI INFRASTRUKTURA

P r o m e t

Prometno rješenje unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić) zasniva se na korištenju postojećih prometnih pravaca koji graniče s obuhvatom Plana te njihovom povezivanju s planiranim sadržajima unutar predmetnog područja.

Kolni promet organiziran je sustavom prometnih površina koje omogućavaju pristup zoni predškolskog obrazovanja, sportskim i rekreativnim sadržajima te površinama rezerviranim za buduću stambeno-poslovnu izgradnju. Planirane prometnice projektirane su tako da osiguraju sigurno i nesmetano odvijanje kolnog prometa, uz mogućnost etapne realizacije u skladu s dinamikom razvoja prostora.

Poprečni profili prometnica definirani su grafičkim dijelom Plana te obuhvaćaju kolničke trake, pješačke površine, zaštitne zelene pojaseve i koridore namijenjene smještaju komunalne infrastrukture.

Pješački promet organiziran je sustavom nogostupa uz prometnice te mrežom pješačkih komunikacija koje povezuju pojedine funkcionalne cjeline unutar obuhvata. Posebna pažnja posvećena je sigurnom pristupu kompleksu dječjeg vrtića i sportsko-rekreacijskim sadržajima.

Promet u mirovanju rješava se kroz otvorene parkirališne površine raspoređene uz planirane prometnice i u neposrednoj blizini pojedinih sadržaja. Potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se u skladu s važećim normativima i stvarnim potrebama korisnika prostora.

Planirano prometno rješenje omogućava kvalitetno povezivanje svih sadržaja unutar obuhvata s postojećom prometnom mrežom naselja Posušje, osigurava visoku razinu prometne sigurnosti te stvara preduvjete za funkcionalan i održiv razvoj predmetnog područja.

Urbanističko-tehnički uvjeti za promet

Urbanističko-tehničkim uvjetima propisuju se opći i posebni uvjeti koje je potrebno ispuniti kako bi svi planirani prometni sadržaji (kolni, pješački i promet u mirovanju) bili privedeni namjeni i omogućili kvalitetno i pouzdano korištenje u traženom opsegu i razini usluge, najmanje do razine propisane ovim uvjetima.

- Svi horizontalni elementi (osi i gabariti) zadani koordinatama točaka u grafičkom prilogu obvezujući su za projektante i izvođače radova.
- Izgradnja svih prometnih površina može se izvoditi isključivo na temelju glavnih projekata, uz prethodno izdane urbanističko-tehničke uvjete.
- Dimenzioniranje kolničkih konstrukcija izvesti u skladu s očekivanim prometnim opterećenjem prema važećim propisima, a na temelju geotehničkih karakteristika tla dobivenih prethodnim geotehničkim istraživanjima koja provodi ovlaštena stručna organizacija.
- Nivelaciju novih kolnih i pješačkih površina potrebno je uskladiti s okolnim terenom, postojećim prometnicama i ulazima u građevine, kao i sa zahtjevima učinkovite odvodnje oborinskih voda. Nivelacijske kote dane u grafičkom prilogu su orijentacijske.
- Odvodnju oborinskih voda riješiti sustavom slivnika i cjevovoda s priključenjem na oborinsku kanalizaciju, pri čemu izbor slivnika treba uskladiti s vrstom završne obrade površine (kolnik ili pješačka površina).
- Kolničke konstrukcije svih planiranih i postojećih prometnica koje se zadržavaju izvesti s asfaltnim zastorom.
- Završnu obradu nogostupa izvesti asfaltom.
- Završnu obradu kolno-pješačkih površina, manipulativnih platoa i pješačkih staza izvesti od obojenog asfalta, betona, prefabriciranih betonskih elemenata ili drugih prirodnih ili umjetnih materijala predviđenih projektom vanjskog uređenja.
- Rubove kolnika izvesti ugradnjom prefabriciranih betonskih rubnjaka dimenzija 20/24 h=80 cm, a na mjestima kolnih ulaza na parcele i na mjestima gdje pristupne prometnice prelaze preko nogostupa izvesti upušteni rubnjak.
- Parkirališne površine omeđiti betonskim rubnjacima dimenzija 18/24 cm, a pješačke staze i nogostupe betonskim rubnjacima dimenzija 10/20 cm.
- Na svim pješačkim stazama širine 2,0 m i više potrebno je postaviti fizičke prepreke (stupiće) radi onemogućavanja ulaska motornih vozila.
- Na svim nogostupima u zoni pješačkih prijelaza obvezna je ugradnja elemenata za osiguranje nesmetanog kretanja osoba smanjene pokretljivosti.



- Izvesti javnu rasvjetu svih prometnica i prometnih površina u skladu s funkcionalnim zahtjevima i rasvjetom okolnog prostora.
- Horizontalnu i vertikalnu prometnu signalizaciju izvesti prema prometnom projektu koji je obavezan za sve prometnice.

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

U skladu s odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju i građenju, ovom izmjenom i dopunom izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , utvrđuju se osnovni uvjeti opremanja zemljišta sustavom vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda te uređenja vodotoka, u opsegu koji predstavlja osnovu za izdavanje akata za građenje.

1. Vodoopskrba

Planirani objekti unutar obuhvata Plana opskrbljivat će se pitkom vodom iz javnog vodovodnog sustava Općine Posušje.

Za sve planirane sadržaje potrebno je osigurati dovoljne količine vode za:

- sanitarne potrebe stanovništva i korisnika prostora,
- protupožarnu zaštitu, sukladno važećim propisima iz oblasti zaštite od požara.

Elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- planirani broj stanovnika u obuhvatu Plana,
- specifična potrošnja vode po stanovniku prema planskoj dokumentaciji višeg reda,
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

Količine vode za gašenje požara određuju se u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara i vatrogastvu i Pravilnikom o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu.

Profili vodovodnih cjevovoda određuju se hidrauličkim proračunom, uz uvjet da profili u javnim površinama ne budu manji od Ø 150 mm.

Kod projektiranja instalacija u stambeno-poslovnim i višestambenim građevinama potrebno je:

- razdvojiti priključke za stambeni i poslovni dio,
- osigurati poseban vod za unutarnju hidrantsku mrežu,
- predvidjeti mjerenje potrošnje vode za svakog korisnika zasebno.

2. Kanalizacija

Planira se razdjelni (separatni) sustav odvodnje, kojim se:

- sanitarne otpadne vode odvođe posebnim fekalnim kolektorima,
- oborinske vode odvođe posebnim oborinskim kolektorima.

Dimenzioniranje fekalne kanalizacije vrši se na temelju:

- planiranog broja stanovnika,
- specifične potrošnje vode,
- koeficijenata neravnomjernosti.

Minimalni profil kolektora u javnim površinama iznosi Ø 300 mm.

Dimenzioniranje sustava oborinske odvodnje vrši se na temelju:

- pripadajućih slivnih površina,
- koeficijenata otjecanja,
- mjerodavnog intenziteta oborina za područje Posušja.

Oborinske vode s prometnih i parkirališnih površina potrebno je prije upuštanja u sustav odvodnje pročititi putem separatora ulja i masti.

Sanitarne otpadne vode potrebno je priključiti na javni sustav odvodnje i odvesti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno rješenju nadležnog komunalnog poduzeća.

E l e k t r o e n e r g e t i k a

Ovom izmjenom i dopunom izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) , utvrđuju se osnovni uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju elektroenergetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture, kao i drugih energetskih sustava, u cilju osiguranja pouzdane opskrbe planiranih sadržaja.

Elektroenergetska mreža

Opskrba električnom energijom planiranih sadržaja osigurat će se priključenjem na postojeći elektroenergetski sustav, u skladu s uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Napajanje planiranog dječjeg vrtića, sportskih sadržaja te budućih stambeno-poslovnih objekata predviđeno je putem postojeće elektroenergetske mreže, uz njezinu dogradnju i rekonstrukciju prema potrebama budućih korisnika prostora.

Ukoliko se kroz izradu detaljnije projektne dokumentacije i elektroenergetske proračune utvrdi potreba za dodatnim elektroenergetskim kapacitetima, moguće je planirati izgradnju nove transformatorske stanice odgovarajuće snage, kao i pripadajućih srednjenaponskih i niskonaponskih vodova.

Niskonaponska mreža izvodit će se kao podzemna kabela mreža unutar koridora prometnih i javnih površina, uz osiguranje propisanih zaštitnih pojaseva i udaljenosti od ostale komunalne infrastrukture.

Postojeći nadzemni elektroenergetski vodovi koji se eventualno nalaze u zoni planirane izgradnje mogu se izmjestiti, rekonstruirati ili kablirati, u skladu s tehničkim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Priključci građevina na elektroenergetsku mrežu izvodit će se podzemnim kablskim vodovima, sukladno važećim tehničkim propisima i posebnim uvjetima nadležnog distributera električne energije.

Javna rasvjeta

Rasvjeta prometnica, pješačkih komunikacija, parkirališta i javnih zelenih površina izvest će se kao dio jedinstvenog sustava javne rasvjete naselja.

Pri projektiranju javne rasvjete primjenjivat će se energetske učinkovite rasvjetna tijela i rješenja koja smanjuju svjetlosno onečišćenje.

Telekomunikacije

Priključenje planiranih objekata na elektroničku komunikacijsku mrežu osigurat će se putem postojeće i planirane kabelaške kanalizacije.

Elektronička komunikacijska mreža izvodit će se podzemno, unutar koridora prometnih i javnih površina.

Planom se omogućuje izgradnja potrebnih nadzemnih i podzemnih objekata elektroničke komunikacijske infrastrukture u skladu s uvjetima nadležnih operatera i važećim propisima.

Opći uvjeti za izgradnju telekomunikacijske infrastrukture

Za planiranje telekomunikacijske (TK) infrastrukture na području na kojem se regulacijskim planom predviđa izgradnja ili rekonstrukcija stambenih, poslovnih ili objekata druge namjene potrebno je pridržavati se dolje navedenih općih uvjeta za telekomunikacijsku infrastrukturu.

U slučajevima kada se izgradnjom objekta (stambeni, poslovni, prometnica i sl.) zahvaća postojeća TK infrastruktura, potrebno je predvidjeti njezinu zaštitu od eventualnog oštećenja.

Ukoliko objekt zahvaća trasu TK infrastrukture, potrebno je planirati njezino izmještanje na drugu lokaciju. Za izmještanje je obvezno kontaktirati nadležne službe „BH Telecoma“ radi usuglašavanja tehničkog rješenja. Sve troškove zaštite i izmještanja snosi investitor.

- Priključak objekta predvidjeti s najbliže priključne točke TK infrastrukture dane u regulacijskom planu.
- Ukoliko je to postojeća TK infrastruktura (okno kabelaške kanalizacije ili kabelaški razdjelnik), od planiranog objekta do iste potrebno je predvidjeti polaganje minimalno dvije PE cijevi Ø 50 mm.
- U slučaju da je najbliža točka TK infrastrukture planirana (nije izgrađena), potrebno je najprije predvidjeti izgradnju planirane TK infrastrukture (najčešće kabelaške kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kabelaške kanalizacije), a zatim polaganje navedenih PE cijevi.
- Na ravnim dionicama trase duljine veće od 120 m ili na mjestima gdje trasa ima značajne lomove potrebno je planirati ugradnju betonskih mini kabelaških okana radi uvlačenja TK kabela u PE cijevi.
- Pri izradi projektne dokumentacije, kao i pri izradi tehničkog rješenja za priključak objekata na TK infrastrukturu preporučuje se suradnja s „HT Eronetom“.



- Prilikom planiranja i projektiranja izgradnje ili adaptacije stambenih objekata potrebno je predvidjeti minimalno dvije parice za svaku stambenu jedinicu.
- Unutarnju instalaciju izvoditi propisanim kabelima u fleksibilnim cijevima dovoljnog presjeka radi mogućnosti naknadnog proširenja. Instalacijske kabele završavati u izvodnim ormarima na LSA regletama, a izvodne ormare locirati na mjestima pogodnim za eksploataciju.

Od izvodnih ormara do mjesta predviđenog za priključak TK instalacije (lokacija u zelenoj površini ili nogostupu izvan objekta) potrebno je položiti cijevi kroz koje se mogu uvući TK kabele, po mogućnosti dvije PE cijevi Ø 50 mm, koje završavaju u betonskom oknu.

Isto vrijedi i za poslovne i objekte druge namjene, s tim da kapacitet unutarnje instalacije određuje investitor prema namjeni objekta.

Pri planiranju, projektiranju i izvođenju telekomunikacijskih instalacija potrebno je omogućiti proširenje kapaciteta, kako u telefonskim kabelima tako i u kabelima za kabelsku televiziju, informacijske sustave i sl.

Gradska mreža mora omogućiti prihvata korisnika s različitim prometnim zahtjevima, uključujući i privremene kapacitete za posebne događaje te prilagodbu kapaciteta prema vremenskim opterećenjima.

Sve detalje za realizaciju TK mreže u predmetnom obuhvatu potrebno je definirati u glavnom projektu, a radove izvoditi uz maksimalno poštivanje tehničkih uvjeta i preporuka nadležnih telekomunikacijskih operatera.

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

U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina potrebno je objedinjavati vodove u zajedničke infrastrukturne koridore.

Kod izrade projektne dokumentacije za akt za građenje novih ili rekonstrukciju postojećih objekata trase se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

Za izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova potrebno je osigurati pravo zajedničkog korištenja za sve operatere koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga.

Radi osiguranja kvalitetnog prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati izgradnju infrastrukture za kabelsku televiziju.

Mrežu planirati tako da se omogući priključenje i izvangradskih područja.

Toplifikacija

Ukoliko na području obuhvata Plana postoji ili je planirana plinska mreža, omogućuje se priključenje planiranih objekata na sustav opskrbe prirodnim plinom.



Do realizacije plinske mreže grijanje objekata rješavat će se pojedinačnim sustavima uz primjenu energenata i tehnologija koje zadovoljavaju uvjete zaštite okoliša i energetske učinkovitosti.

Moguća je primjena obnovljivih izvora energije, posebno sunčeve energije, u skladu s važećim propisima i prostornim mogućnostima.

XVI Zaštita okoliša

Zaštita zraka

U planskom rješenju namjena površina i raspored sadržaja određeni su na način kojim se osigurava očuvanje i unapređenje kvalitete zraka.

Svi objekti i postrojenja koja služe za proizvodnju toplinske energije moraju biti projektirani i izvedeni u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima koji reguliraju emisije u zrak i energetske učinkovitost.

Kod izbora energenata i tehničkih rješenja potrebno je primjenjivati sustave s niskim emisijama štetnih tvari te omogućiti korištenje obnovljivih izvora energije.

U postupku projektiranja i izgradnje obvezna je primjena svih važećih propisa iz oblasti zaštite zraka.

Zaštita voda

Zaštita voda osigurava se izgradnjom razdjelnog sustava odvodnje, kojim se sanitarne otpadne vode odvođe posebnim kolektorima, a oborinske vode zasebnim sustavom.

Sanitarne otpadne vode potrebno je priključiti na javni kanalizacijski sustav i odvesti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Oborinske vode s prometnih i parkirališnih površina potrebno je prije upuštanja u sustav odvodnje pročititi putem separatora ulja i masti.

Sva planska i tehnička rješenja moraju biti usklađena s važećim propisima iz oblasti zaštite voda.

Upravljanje komunalnim otpadom

Upravljanje komunalnim otpadom organizirat će se u skladu s općinskim planom gospodarenja otpadom i programom odvoza nadležnog komunalnog poduzeća.

Za prikupljanje otpada planira se:

- postavljanje posuda za individualno stanovanje,
- postavljanje kontejnera u zonama višestambene izgradnje na za to predviđenim i uređenim površinama,
- postavljanje košarica za otpad uz pješačke komunikacije i javne površine.

Lokacije za smještaj posuda i kontejnera moraju ispunjavati sanitarno-higijenske uvjete i biti osigurane kolnim pristupom.

Poslovni objekti dužni su unutar vlastite građevinske parcele osigurati prostor za privremeno odlaganje otpada nastalog u procesu rada.

Sve aktivnosti prikupljanja, privremenog skladištenja i odvoza otpada provodit će se u skladu s važećom zakonskom regulativom.

XVII Sustav zelenih površina

Sustav zelenih površina unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana POSUŠJE – „PROCIP“ (Vrtić) formiran je kao funkcionalno i prostorno povezana mreža javnih, zaštitnih i ambijentalnih zelenih površina.

Središnji element sustava predstavlja parkovno uređena površina smještena u centralnom dijelu obuhvata, koja ima višestruku funkciju:

- prostor za rekreaciju, odmor i boravak stanovnika na otvorenom,
- prostor za dječju igru i rekreaciju,
- ekološku i mikroklimatsku funkciju.

Ova površina organizirana je kao javni prostor dostupan svim korisnicima, a hortikulturno će se urediti sadnjom visokog i niskog raslinja, uređenjem pješačkih staza te postavljanjem urbane opreme.

Zelene površine planirane su i uz pješačke komunikacije i prometnice, čime se osigurava formiranje linijskog zelenila koje ima zaštitnu i ambijentalnu funkciju.

U okviru građevinskih parcela stambenih objekata predviđeno je uređenje poluprivatnih zelenih površina namijenjenih boravku stanara.

Sustav zelenih površina povezan je pješačkim komunikacijama u jedinstvenu prostornu cjelinu, čime se osigurava njihova dostupnost i kontinuirano korištenje.

Planirane zelene površine doprinose:

- poboljšanju mikroklimatskih uvjeta,
- smanjenju buke i onečišćenja zraka,
- zaštiti od insolacije i vjetrova,
- podizanju kvalitete stanovanja i ukupnog urbanog ambijenta.

Prilikom uređenja zelenih površina potrebno je primjenjivati autohtone biljne vrste i rješenja koja zahtijevaju minimalne troškove održavanja.

KONCEPT HORTIKULTURNOG UREĐENJA PO ZONAMA

Park – centralna javna zelena površina

Centralna parkovna površina predstavlja osnovni element sustava zelenih površina i prostor javnog okupljanja, odmora i rekreacije stanovnika. Hortikulturno rješenje temelji se na primjeni autohtonih i klimatski prilagođenih biljnih vrsta koje imaju malu potrebu za vodom i jednostavno održavanje.

Nosivu strukturu parka čini visoko drveće koje osigurava hlad, povoljne mikroklimatske uvjete i prepoznatljiv prostorni identitet. Preporučuju se sljedeće vrste:

- *Celtis australis* (košćela)
- *Quercus pubescens* (medunac)
- *Pinus pinea* (pinija)
- *Tilia tomentosa* (srebrna lipa)

Sadnja stabala planira se u rasteru 7–10 m, ovisno o prostornim mogućnostima i funkcionalnoj organizaciji parka.

U zoni pješačkih komunikacija i prostora za boravak predviđa se sadnja manjih stabala:

- *Cercis siliquastrum* (judino drvo)
- *Acer monspessulanum* (maklen)
- *Prunus mahaleb* (rašeljka)
- Rubni dijelovi parka i zaštitne zone uređuju se sadnjom grmolikih vrsta:
- *Laurus nobilis* (lovor)
- *Viburnum tinus* (lemprika)
- *Pistacia terebinthus* (tršlja)

Prizemni sloj zelenila formira se sadnjom mediteranskih aromatičnih vrsta:

- *Lavandula angustifolia* (lavanda)
- *Salvia officinalis* (kadulja)
- *Rosmarinus officinalis* (ružmarin)
- *Helichrysum italicum* (smilje)

Travnjaci se planiraju samo u zonama intenzivnog boravka i dječje igre.

Drvoredi uz prometnice

Drvoredi se planiraju uz glavne i sabirne prometnice radi osiguranja hlada, zaštite od insolacije i formiranja prepoznatljive urbane slike prostora.

Osnovna drvoredna vrsta je:

- *Celtis australis* (koščela)

Za ulice manjeg značaja moguće je koristiti:

- *Acer campestre* (poljski javor)
- *Fraxinus ornus* (crni jasen)

Sadnja se planira u kontinuiranom linijskom rasporedu na međusobnom razmaku 6–8 m, uz osiguranje dovoljnog korijenskog prostora.

Zaštitno zelenilo

Zaštitne zelene površine planiraju se na rubnim dijelovima obuhvata, osobito prema prometnicama i zonama različitih namjena.

Zaštitno zelenilo oblikuje se kao višeslojni pojas koji čine:

Visoko drveće

- *Pinus nigra* (crni bor)
- *Quercus ilex* (crnika)

Srednje visoko drveće

- *Carpinus orientalis* (bijeli grabić)
- *Fraxinus ornus* (crni jasen)

Grmlje

- *Juniperus sp.* (borovica)
- *Spartium junceum* (žuka)
- *Pistacia terebinthus* (tršlja)
- *Rhamnus alaternus* (zelenika)

Sadnja se planira u nepravilnom rasteru radi postizanja prirodnog izgleda i bolje zaštitne funkcije.

Opći uvjeti za uređenje zelenih površina

Pri uređenju svih zelenih površina potrebno je:

- koristiti autohtone i klimatski prilagođene biljne vrste,
- smanjiti udio klasičnih travnjaka,
- primjenjivati pokrivače tla i malč radi smanjenja isparavanja,
- osigurati racionalno korištenje vode za navodnjavanje,
- planirati jednostavno i ekonomično održavanje.

Primjenom navedenih principa formira se funkcionalan, ekološki stabilan i ambijentalno prepoznatljiv sustav zelenih površina.

VIII Parcelacija, građevinske i regulacijske linije

U grafičkom prilogu Plana parcelacije prikazan je prijedlog parcelacije zemljišta unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Posušje – „PROCIP“ (Vrtić). Parcelacija je definirana u skladu s planiranom namjenom površina, prometnim rješenjem i osnovnom koncepcijom prostorne organizacije.

Tijekom izrade Plana postojeće granice katastarskih čestica uvažene su u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno mogućnostima njihove identifikacije na raspoloživim geodetskim i katastarskim podlogama.

Parcelacija zemljišta zasniva se na formiranju:

- građevinske parcele namijenjene izgradnji objekta dječjeg vrtića sa pripadajućim vanjskim sadržajima,
- parcela namijenjenih sportskim i rekreativnim sadržajima,
- parcele za prometne i druge javne površine definirane regulacijskim linijama,
- parcela i površina rezerviranih za buduću višeporodičnu stambeno-poslovnu izgradnju,
- parcela namijenjenih uređenim zelenim i pješačkim površinama.

Planom su definirane površine javnog korištenja koje obuhvaćaju prometne površine, pješačke komunikacije, zelene površine, sportsko-rekreativne sadržaje i druge javne prostore. Navedene površine čine funkcionalnu cjelinu te se ne mogu ograđivati niti koristiti na način kojim bi se ograničio njihov javni karakter.

Realizacija parcelacije može se odvijati fazno, u skladu s etapama izgradnje pojedinih sadržaja, pri čemu se detaljni uvjeti provedbe utvrđuju kroz urbanističko-tehničke uvjete i projektnu dokumentaciju.

Svakoj građevinskoj parceli mora biti osiguran kolni i pješački pristup s javne prometne površine, neposredno ili preko površina javnog korištenja.



Na dijelovima gdje je zbog formiranja prometnih koridora, javnih površina ili funkcionalnog oblikovanja građevinskih parcela bilo potrebno izvršiti korekciju postojećih katastarskih granica, predviđena je preparcelacija zemljišta.

Granice parcela moguće je uskladiti sa stvarnim stanjem na terenu ukoliko se tijekom realizacije utvrde manja odstupanja, a sve u cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i kvalitetnije provedbe planskog rješenja.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uvjetima dopuštena su manja odstupanja u obliku i površini građevinskih parcela ukoliko su uvjetovana imovinsko-pravnim, geodetskim ili tehničkim razlozima, pod uvjetom da se ne ugrozi planirana prostorna organizacija, prometna povezanost i funkcionalnost prostora.

Regulacijska linija razdvaja površine različitih namjena i načina korištenja te je definirana u grafičkom dijelu Plana. Regulacijske linije ujedno predstavljaju granice parcela javnih prometnih, zelenih i drugih javnih površina.

Građevinske linije definiraju zone unutar kojih je dopušten smještaj planiranih građevina. S obzirom na karakter planskog rješenja i činjenicu da se za pojedine sadržaje definiraju zone za izgradnju, a ne konačni gabariti građevina, detaljan položaj budućih objekata utvrdit će se kroz urbanističko-tehničke uvjete i projektnu dokumentaciju, u skladu s građevinskim linijama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Izvan građevinske linije dopušteno je prepustiti dijelove nadzemnih etaža (erkere, lođe, balkone i slične arhitektonske elemente), pri čemu maksimalno isticanje može iznositi do 1,50 m u odnosu na građevinsku liniju prizemlja. Navedeni elementi ne smatraju se prekoračenjem građevinske linije.

Plan parcelacije, građevinskih i regulacijskih linija prikazan je na grafičkim priložima br. 2.V i 2.VI te predstavlja osnovu za provedbu i realizaciju planskog rješenja.

IX Planirani bilansi

Površina obuhvata	2 ha (20,898m ²)
Bruto građevinska površina predviđena Planom	9,200 m ²
Ukupna površina pod objektima	2,923 m ²
Koeficijent iskorištenosti na nivou Plana (Kis)	0.38
Koeficijent izgrađenosti na nivou Plana (Kig)	0.12
Koeficijent iskorištenosti za parcelu 1 – vrtić (Kis)	0.61
Koeficijent izgrađenosti za parcelu 1 – vrtić (Kig)	0.31
Koeficijent iskorištenosti za parcelu 5 – st.posl. zgrada Po+P+5 (Kis)	2.00
Koeficijent izgrađenosti za parcelu 5 – st.posl. zgrada Po+P+5 (Kig)	0.35
Koeficijent iskorištenosti za parcelu 6 – st.posl. zgrada Po+P+3 (Kis)	1.91
Koeficijent izgrađenosti za parcelu 6 – st.posl. zgrada Po+P+3 (Kig)	0.48

DODATNI PARMETRI ZA VRTIĆ

Parametar	Vrijednost
Minimalni udio zelenih površina	30 % parcele
Minimalni udio otvorenih prostora za boravak djece	25 % parcele
Obvezna igrališta	DA
Parkiranje	unutar parcele
Ograđivanje parcele	dopušteno

DODATNI PARMETRI ZA STAMBENO-POSLOVNE OBJEKTE

Parametar	PARCELA 5 (Po+P+5)	PARCELA 6 (Po+P+3)
Namjena	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem
Površina parcele	2,437 m ²	770 m ²
Maksimalni Kig	0,35	0,48
Maksimalni Kis	2,00	1,91
Maksimalna katnost	Po+P+5	Po+P+3
Maksimalna visina vijenca	22,0 m	15,0 m
Minimalna udaljenost od bočnih granica parcele	3,0 m	3,0 m
Minimalna udaljenost između objekata	6,0 m	6,0 m
Poslovni sadržaji	Dopušteni	Dopušteni
Podzemne garaže	Dopuštene	Dopuštene



Parametar	PARCELA 5 (Po+P+5)	PARCELA 6 (Po+P+3)
Otvorena parkirališta	Dopuštena	Dopuštena
Ravni krov	Dopušten	Dopušten
Kosi krov	Dopušten	Dopušten
Solarni paneli	Dopušteni	Dopušteni
Ograđivanje parcele	Dopušteno	Dopušteno

UVJETI ZA PROMET U MIROVANJU

Namjena	Minimalni broj PM
Stanovanje	1,5 PM po stanu
Poslovni prostor	1 PM / 50 m ² BRGP
Ugostiteljstvo	1 PM / 20 m ² korisnog prostora
Djelatnosti javnih usluga	prema posebnim propisima

DOPUŠTENI POSLOVNI SADRŽAJI

Djelatnost	Status
Trgovina	Dopuštena
Uredski prostori	Dopušteni
Administrativne djelatnosti	Dopuštene
Zdravstvene ordinacije	Dopuštene
Frizerski i kozmetički saloni	Dopušteni
Tihi obrti	Dopušteni
Ugostiteljstvo manjeg kapaciteta	Dopušteno
Obrazovni i društveni sadržaji	Dopušteni
IT i profesionalne usluge	Dopuštene
Proizvodnja	Nije dopuštena
Skladišta većeg kapaciteta	Nisu dopuštena
Autopraonice	Nisu dopuštene
Benzinske postaje	Nisu dopuštene
Servisi vozila	Nisu dopušteni

X Orijentacijski troškovi uređenja građevinskog zemljišta

1. UVOD

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

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

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

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

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Detaljni troškovi pripremanja i uređenja građevinskog zemljišta biće dati kroz naredne faze projektiranja i realizacije pojedinačnih objekata i infrastrukturnih sistema.

ZAKLJUČAK

- Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinarni i visoko koordiniran pristup. Svaki drugačiji pristup neće osigurati očekivane financijske učinke niti odgovarajuća tehnička i druga rješenja.
- Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta utvrdit će se na temelju elemenata predmetnog Regulacijskog plana i idejnih rješenja prometne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture, javnih parkirališnih garaža i hortikulturnog uređenja. Sukladno tome, procijenjene vrijednosti investicijskih ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta, kao i prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, potrebno je prihvatiti uz moguću toleranciju od ±10%.



- Ovi troškovi u cjelini predstavljat će osnovu za odgovarajuće procjene investicijskih odluka u procesu izgradnje, osobito sa stajališta definiranja modaliteta izgradnje i modaliteta financiranja realizacije planskih sadržaja.
- Odgovarajuće stručne službe, u slučaju intenziviranja izgradnje, trebaju se adekvatno organizirati kroz uspostavu stručnog operativnog tima za vođenje, koordinaciju i usklađivanje aktivnosti na izgradnji i uređenju građevinskog zemljišta, ili navedene poslove povjeriti kvalificiranoj i ovlaštenoj stručnoj instituciji odnosno gospodarskom subjektu, kako bi se osigurala učinkovita i kvalitetna provedba planskih rješenja.



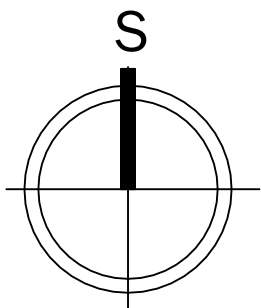
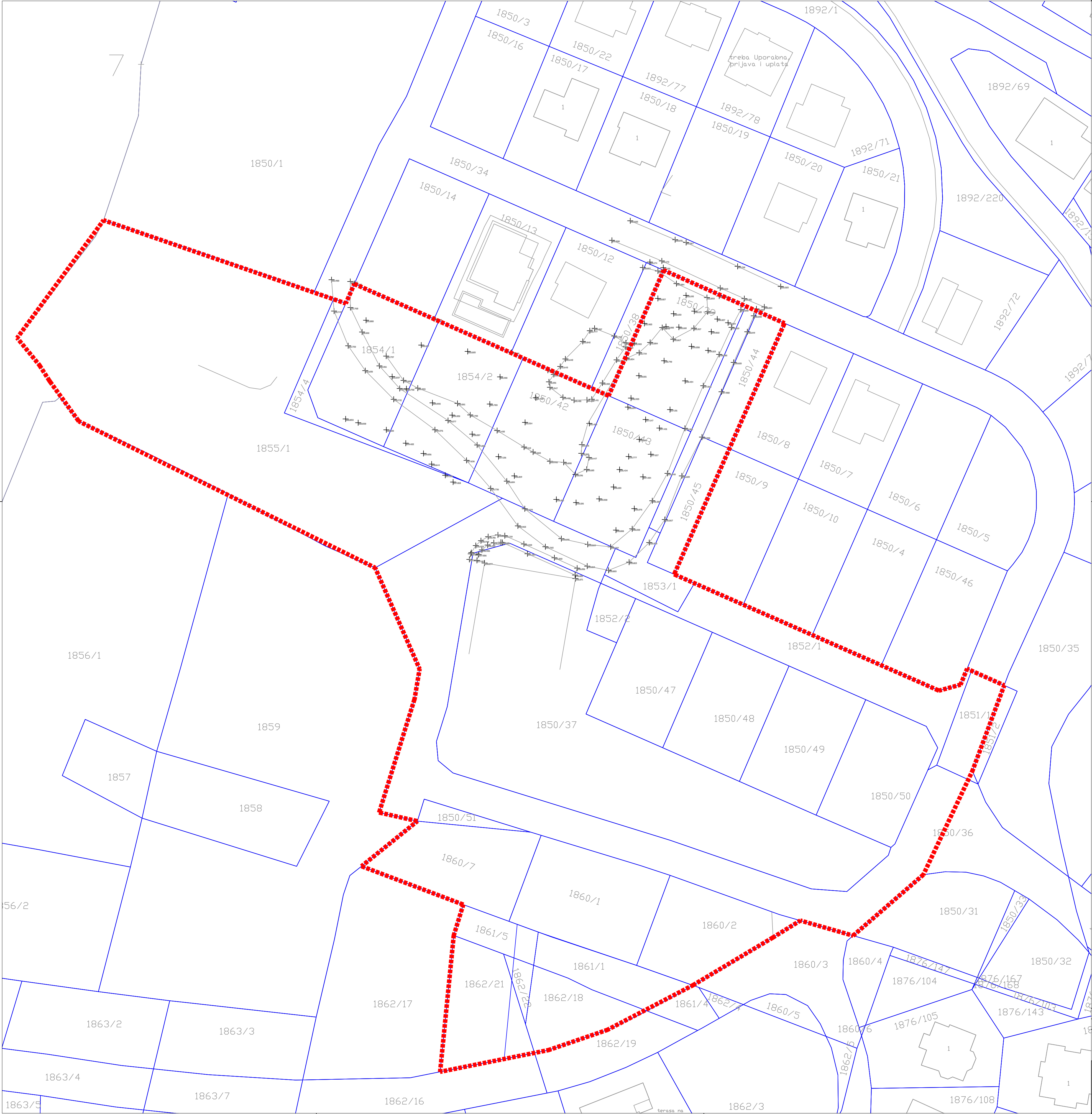
III. GRAFIČKI DIO



III.1. POSTOJEĆE STANJE



III.2. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE



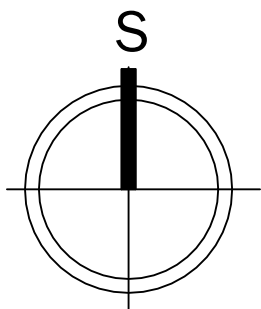
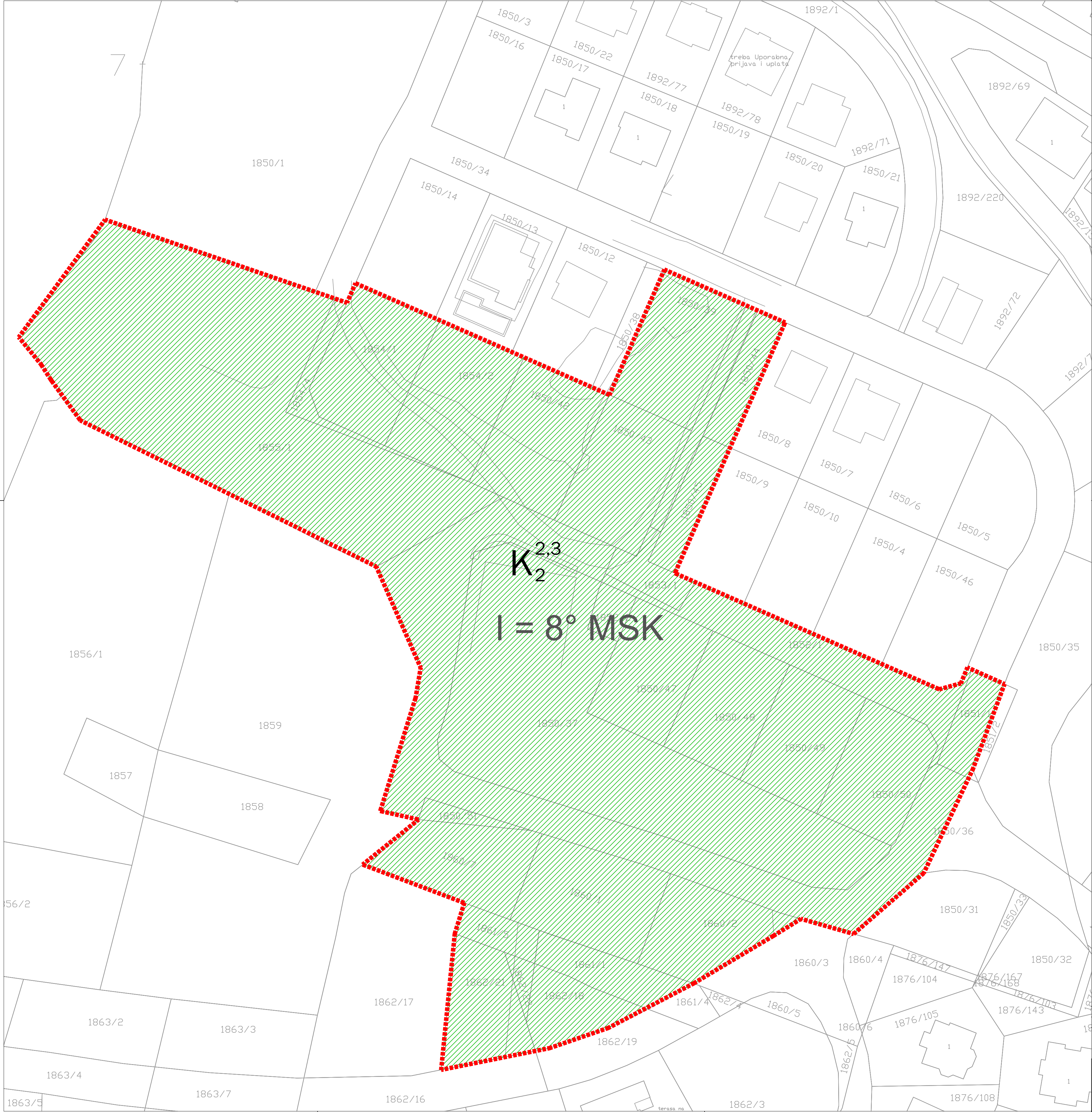
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

GEODETSKA PODLOGA - SITUACIJA

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELA

Grafički prilog:		GEODETSKA PODLOGA - SITUACIJA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Izrada priloga:		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Direktor: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.		
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 1.I RAZMJERA 1:500



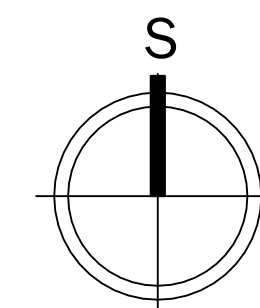
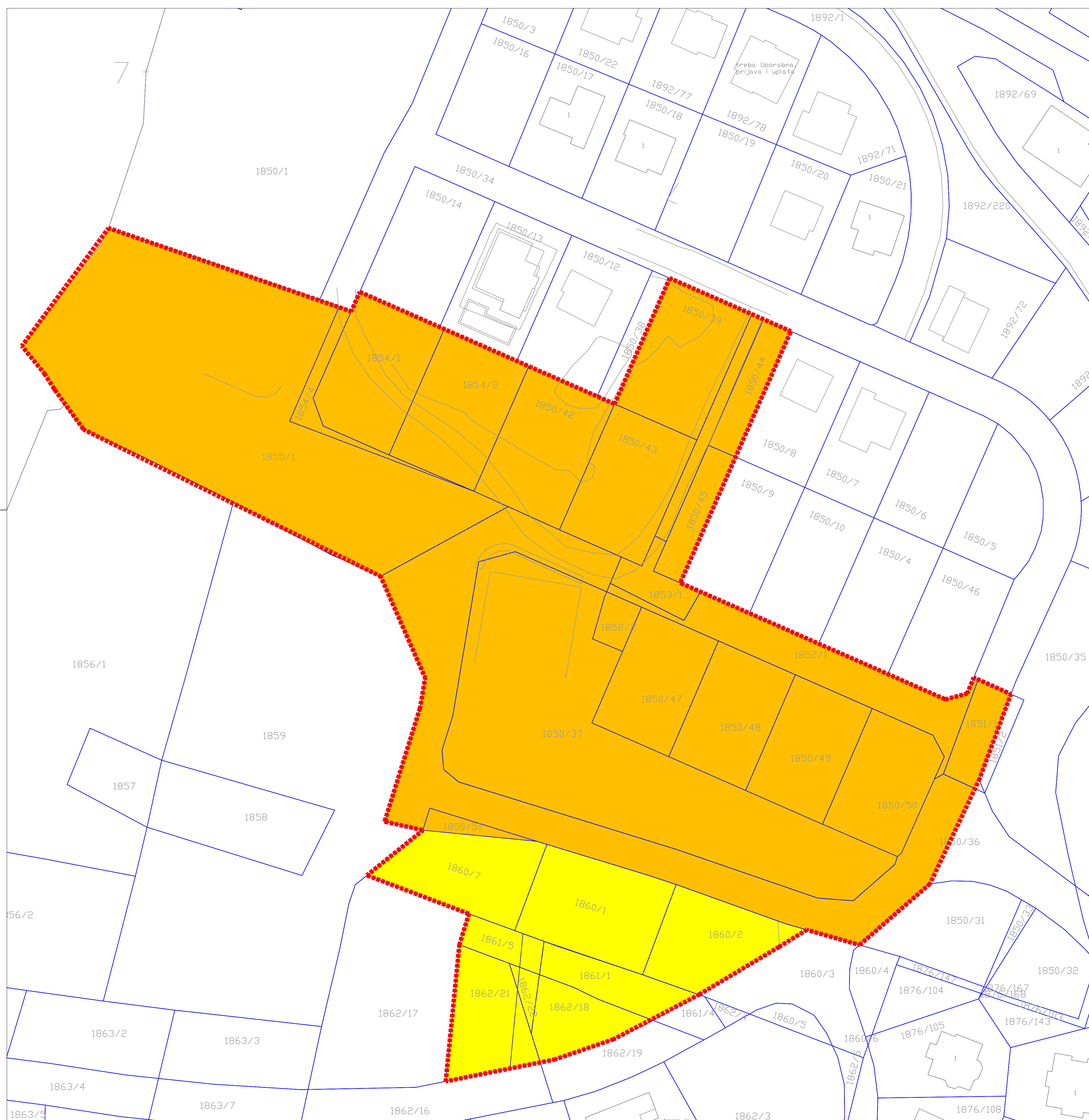
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- GORNJOKREDNE NASLAGE (VAPNENCI SA RUDISTIMA)

Grafički prilog:		INŽENJERSKOGEOLOŠKA KARTA		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 1.II RAZMJERA 1:500



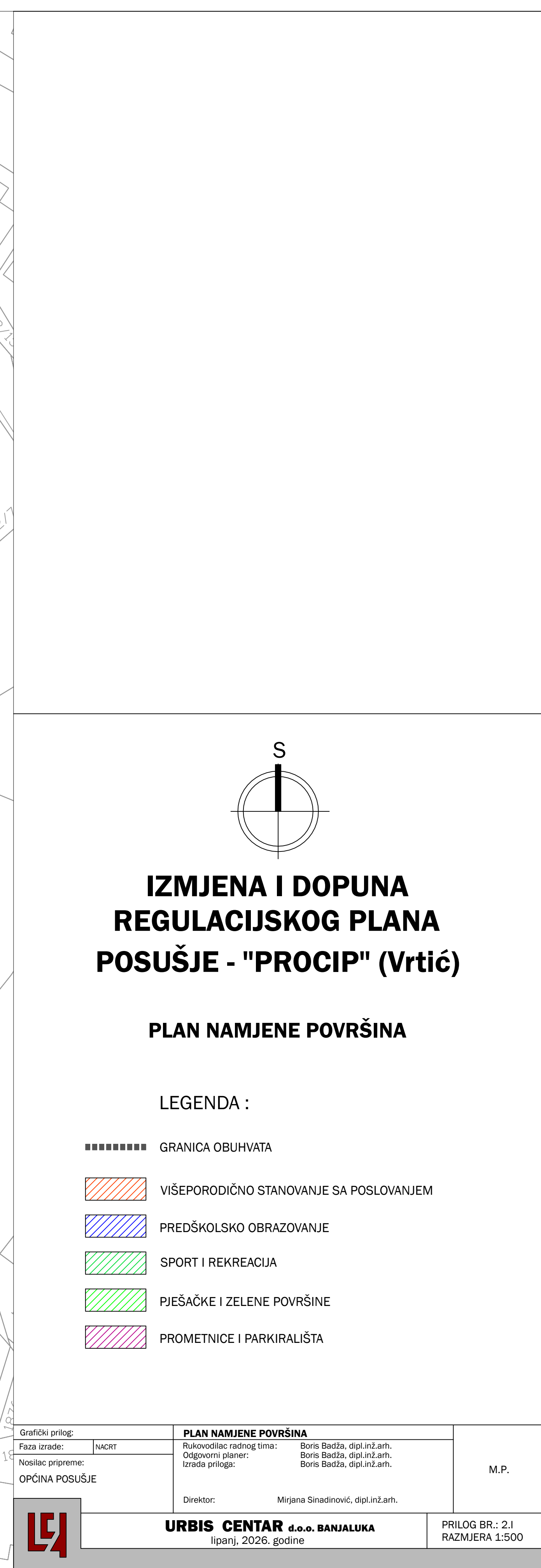
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

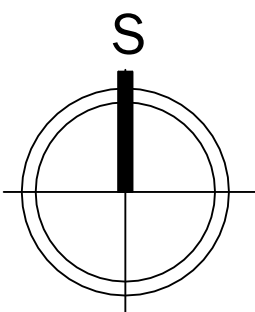
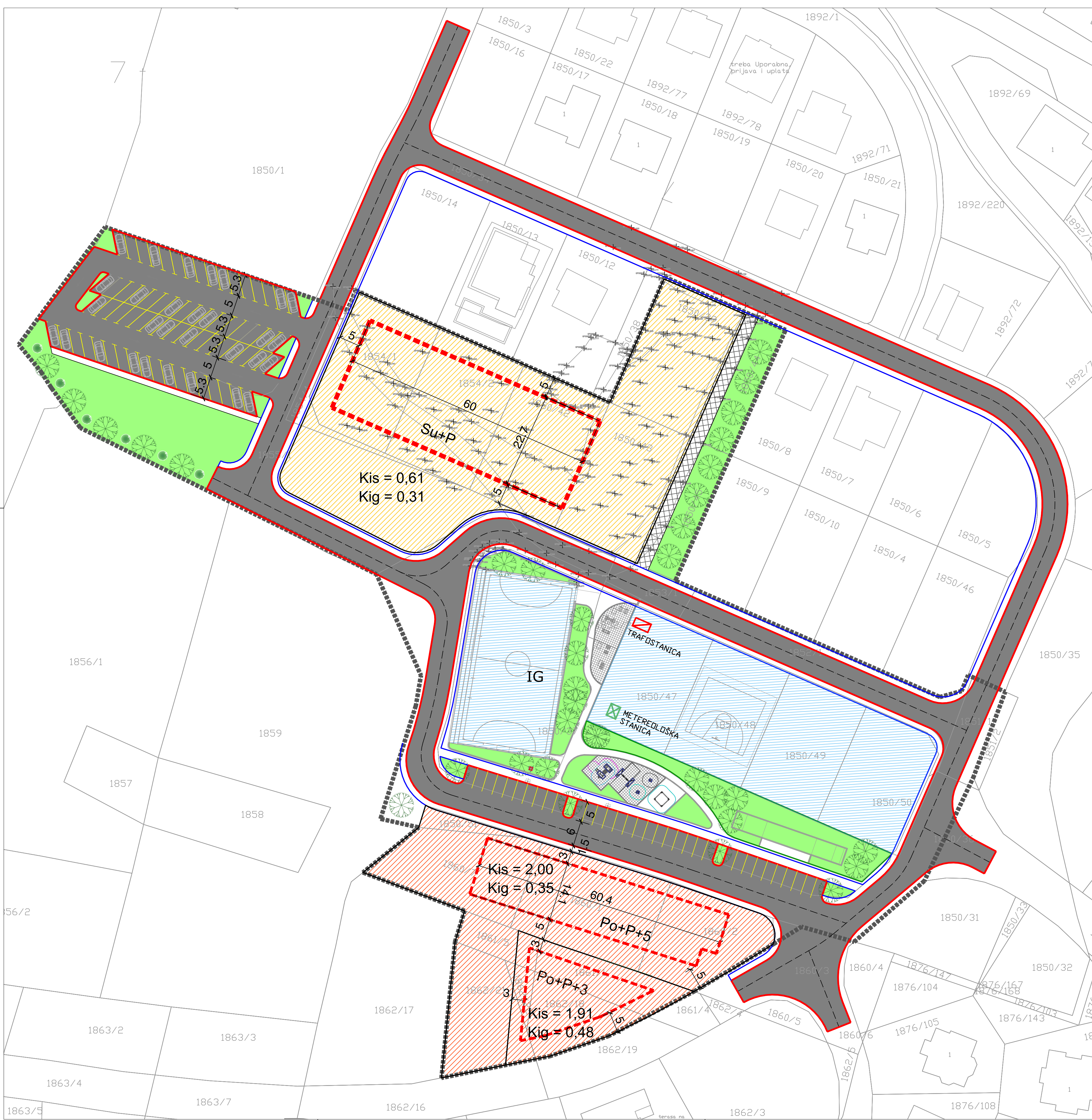
KARTA VLASNIČKE STRUKTURE

LEGENDA :

-  GRANICA OBUHVATA
-  POSTOJEĆE GRANICE PARCELA
-  PRIVATNA SVOJINA
-  JAVNA SVOJINA

Grafički prilog:		KARTA VLASNIČKE STRUKTURE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Našilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
 URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA Ipani. 2026. godine				PRILOG BR.: 1.III RAZMJERA 1:500





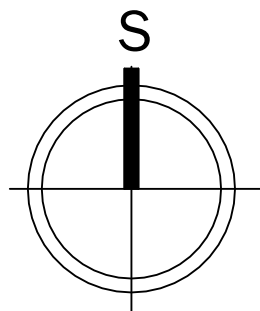
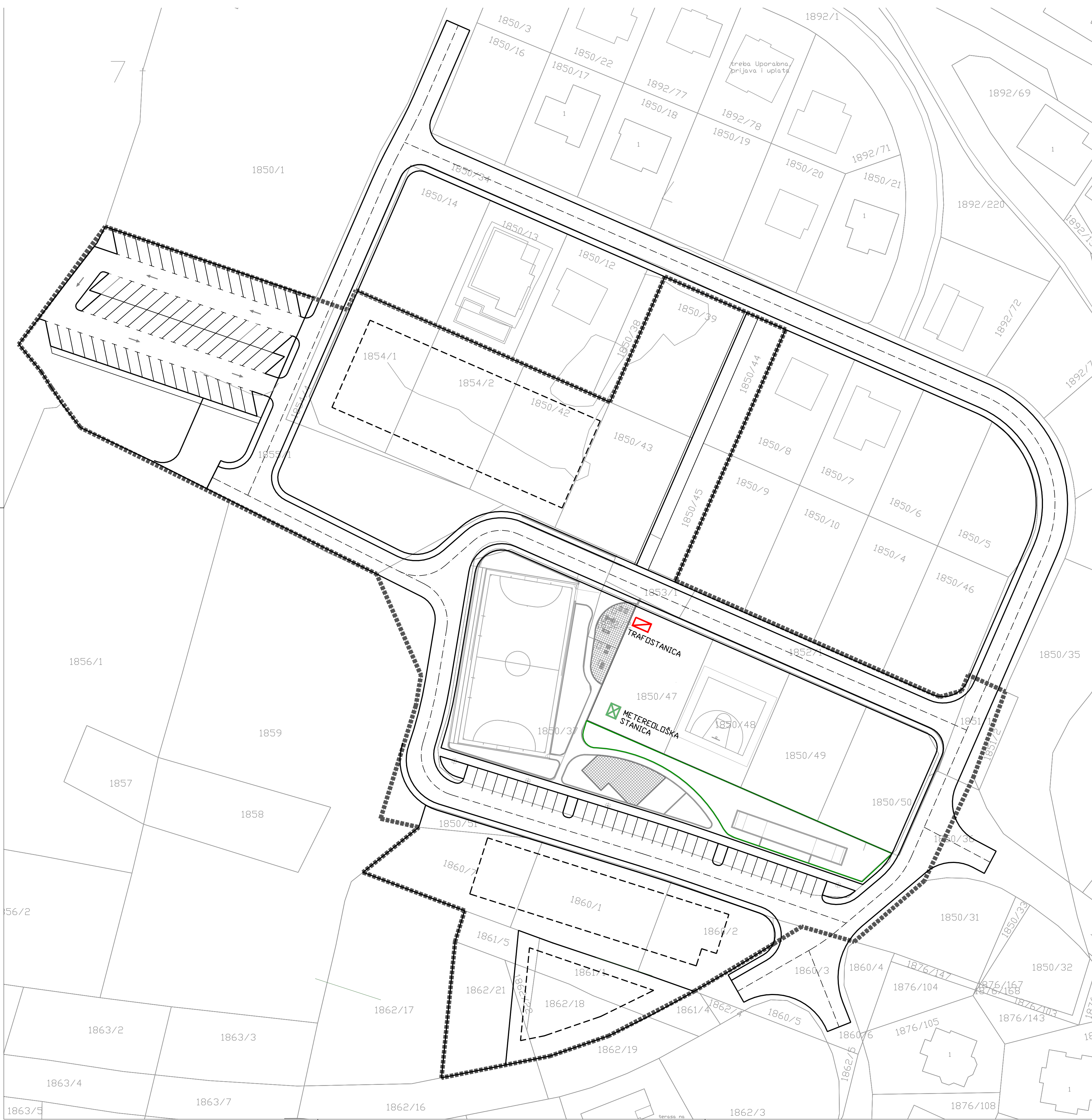
**IZMJENA I DOPUNA
REGULACIJSKOG PLANA
POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)**

PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- ZONA ZA IZGRADNJU DJEČIJEG VRTIĆA
- ZONA ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH OBJEKATA
- POVRŠINE REZERVIRANE ZA IZGRADNJU PLANIRANIH OBJEKTA
- IG PLANIRANI SPORTSKI SADRŽAJI JAVNOG KARAKTERA
- PLANIRANE POPLOČANE POVRŠINE
- PLANIRANE KOLOVOZNE POVRŠINE
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PLANIRANI NOGOSTUP
- PLANIRANI KOLOVOZ
- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- POSTOJEĆA METEOROLOŠKA STANICA

Grafčki prilog:		PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 2.II RAZMJERA 1:500



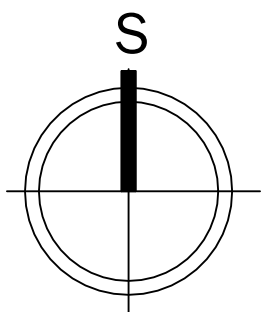
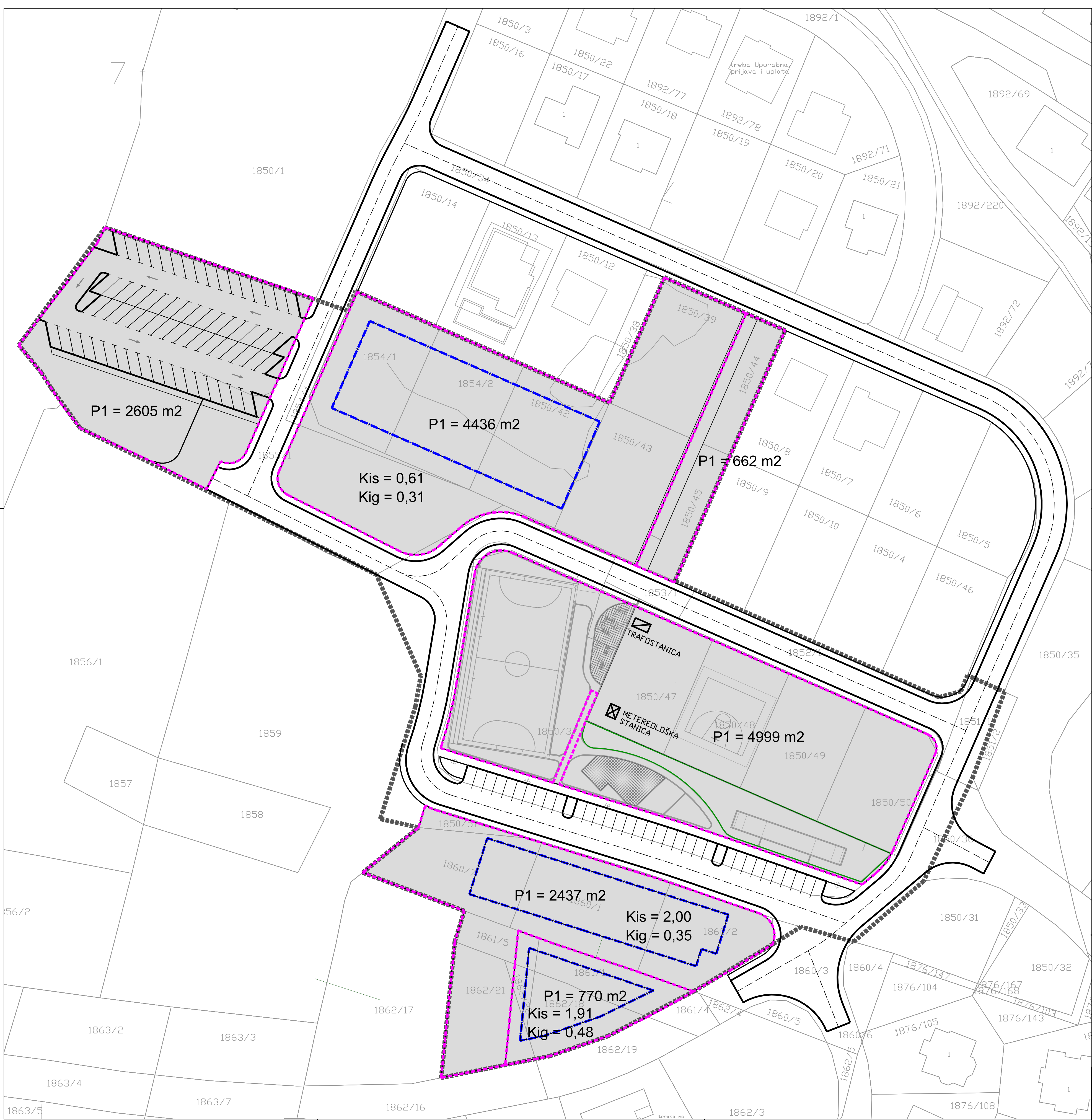
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

SINTEZNI PLAN INFRASTRUKTURE

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- ▢ POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- ▢ POSTOJEĆA METEOROLOŠKA STANICA

Grafički prilog:		SINTEZNI PLAN INFRASTRUKTURE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planeri:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 2.IV RAZMJERA 1:500



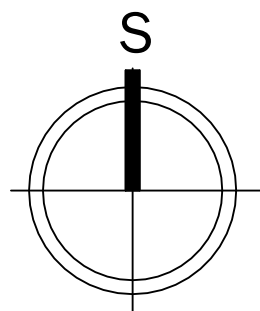
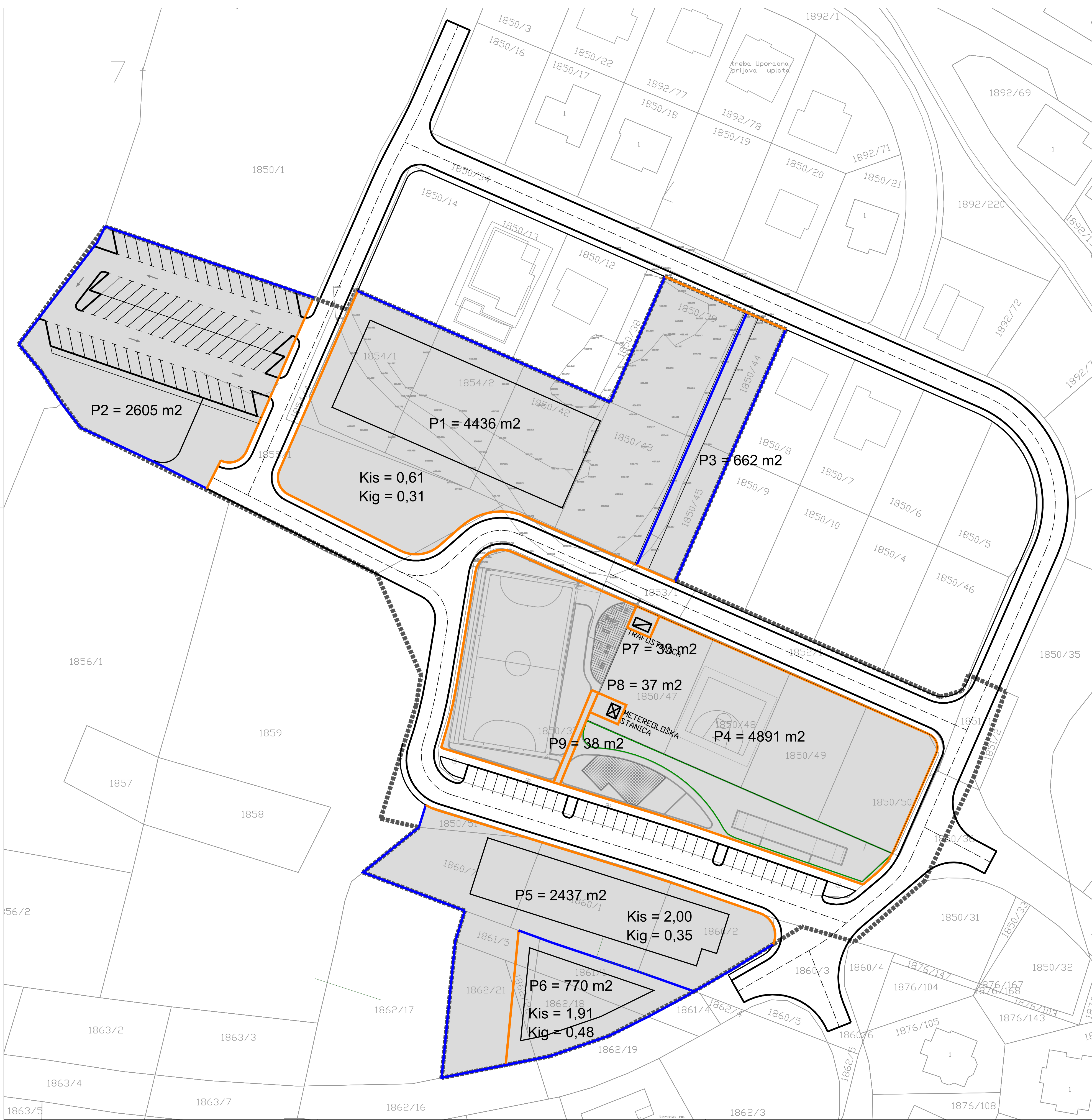
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIJSKIH CRTA

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- REGULACIJSKE CRTE=GRANIČNE CRTE PARCELA
- GRAĐEVINSKE CRTE

Grafčki prilog:		PLAN PARCELACIJE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
		Direktor:	Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.	
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 2.V RAZMJERA 1:500



IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA POSUŠJE - "PROCIP" (Vrtić)

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELA
- PLANIRANE GRANICE PARCELA

Grafčki prilog:		PLAN PARCELACIJE		M.P.
Faza izrade:	NACRT	Rukovodilac radnog tima:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Nosilac pripreme:		Odgovorni planer:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
Izrada priloga:		Izrada priloga:	Boris Badža, dipl.inž.arh.	
OPĆINA POSUŠJE		Direktor: Mirjana Sinadinović, dipl.inž.arh.		
		URBIS CENTAR d.o.o. BANJALUKA lipanj, 2026. godine		PRILOG BR.: 2.VI RAZMJERA 1:500