IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA GORNJI JUKIĆI
(Jukića ograde - Jukića njive)

NACRT PLANA

BANJA LUKA, lipanj 2026. godine

DOKUMENT:	IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive)
NARUČITELJ:	OPĆINA POSUŠJE
VRSTA DOKUMENTA:	REGULACIJSKI PLAN
NOSITELJ PRIPREME:	SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE, GEODETSKE POSLOVE, KATASTAR, 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 Ž 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, uredjenja 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 gradjevinskih i regulacijskih crta
- 2.VI Plan parcelacije

I OPĆA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi izmjene i dopune regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Posušje donijelo Odluku o pristupanju izradi izmjene i dopune regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) broj: 01-23-42/29 od 18.04.2019. godine. S ponuđačem „URBIS CENTAR" d.o.o. nakon dostavljene ponude zaključen je izravni sporazum broj: 01-563-1/26 za izradu izmjene i dopune regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive).

Prostorni obuhvat izmjene i dopune regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) 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 0,89 ha (8,934m2).

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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) („Službeni glasnik općine Posušje", broj _/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 (groblja, 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

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) predstavlja neizgrađenu prostornu cjelinu smještenu unutar građevinskog područja naselja Gornji Jukići, općina Posušje. Obuhvat se nalazi u neposrednom kontaktu s postojećim stambenim zonama te je sa svih strana okružen izgrađenim i djelomično izgrađenim dijelovima naselja. Ukupna površina obuhvata plana iznosi približno 0,89 ha (8,934m2).

Prostorna cjelina obuhvaća pretežno neizgrađeno zemljište koje se u postojećem stanju koristi kao obradiva poljoprivredna površina, vrtovi i zelene površine. Unutar obuhvata nisu evidentirani postojeći stambeni ni poslovni objekti, dok se u neposrednom kontaktnom području nalazi pretežno individualna stambena izgradnja organizirana uz postojeću mrežu lokalnih prometnica.

Oblik i položaj predmetnog prostora predstavljaju prirodnu prostornu rezervu za daljnji razvoj naselja. Lokacija raspolaže povoljnim prometnim položajem, mogućnošću priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu te kvalitetnim vezama prema ostalim dijelovima naselja Posušje.

Analizom prostornih karakteristika utvrđeno je da predmetni lokalitet predstavlja neizgrađeni prostor unutar već formiranog građevinskog područja, zbog čega postoje opravdani urbanistički razlozi za njegovo plansko uređenje i privođenje namjeni. Planiranim rješenjem predviđa se formiranje nove višeporodične stambene cjeline sa pratećim prometnim, pješačkim i zelenim površinama, čime će se ostvariti kvalitetnije korištenje raspoloživog građevinskog zemljišta i zaokružiti postojeća urbana struktura naselja.

II Prirodni uvjeti

1.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Obuhvat Izmjene i dopune Regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) nalazi se unutar građevinskog područja naselja Gornji Jukići, u zoni mješovite stambene namjene. Područje je prometno dobro povezano s ostatkom naselja te raspolaže izgrađenom infrastrukturnom mrežom.

Prostor obuhvata smješten je u pretežno izgrađenom dijelu naselja te je sa svih strana okružen postojećim stambenim objektima i lokalnom prometnom mrežom. Predmetni lokalitet predstavlja neizgrađenu prostornu cjelinu koja je u postojećem stanju najvećim dijelom korištena kao poljoprivredno zemljište.

Reljef prostora karakteriziraju blage do umjerene denivelacije terena bez izraženih prirodnih prepreka za planiranu izgradnju. Teren je pretežno otvoren, povoljnih morfoloških karakteristika i omogućava racionalnu organizaciju planiranih građevinskih parcela, prometnica i komunalne infrastrukture.

Na području obuhvata nema evidentiranih stalnih vodotoka niti drugih značajnijih površinskih hidroloških pojava koje bi predstavljale ograničenje za planiranu izgradnju.

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

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da se gotovo cjelokupna površina obuhvata sastoji od neizgrađenog zemljišta koje se koristi kao obradivo poljoprivredno zemljište, vrtovi i travnate površine.

Unutar obuhvata nisu evidentirani stambeni niti poslovni objekti, dok se u neposrednom kontaktnom području nalazi izgrađena individualna stambena struktura.

Postojeće korištenje prostora može se grupirati na:

- obradive poljoprivredne površine,
- travnate i zelene površine,
- pristupne i rubne prometne površine.

IV Fizičke strukture prostorne cjeline

Područje obuhvata predstavlja neizgrađenu prostornu cjelinu bez postojećih građevinskih objekata.

U neposrednom kontaktnom području zastupljena je pretežno individualna stambena izgradnja katnosti P do P+1+Pk, organizirana uz postojeću mrežu lokalnih prometnica.

Unutar obuhvata nisu evidentirani objekti javne namjene, poslovni sadržaji niti značajniji infrastrukturni objekti, osim postojeće komunalne infrastrukture koja se nalazi u koridorima okolnih prometnica.

V Promet

Područje obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) nalazi se unutar izgrađenog dijela naselja Gornji Jukići te je omeđeno postojećim lokalnim prometnicama koje omogućavaju pristup predmetnom lokalitetu sa zapadne i istočne strane.

Postojeću prometnu mrežu karakteriziraju lokalne prometnice koje prvenstveno služe za pristup individualnim stambenim objektima i poljoprivrednim površinama u okruženju. Prometnice su povezane s ostalim dijelovima naselja i predstavljaju osnovu za buduće prometno povezivanje prostora obuhvata.

Unutar samog obuhvata ne postoje izgrađene prometnice, parkirališne površine niti uređene pješačke komunikacije. Pristup pojedinim dijelovima zemljišta trenutno se ostvaruje preko postojećih prilaznih putova i površina nastalih tijekom poljoprivrednog korištenja zemljišta.

Pješački promet odvija se uz postojeće lokalne prometnice u kontaktnom području, dok unutar obuhvata nisu formirane zasebne pješačke površine niti drugi elementi prometne infrastrukture.

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da prometni položaj predmetnog lokaliteta omogućava kvalitetno povezivanje budućih sadržaja s postojećom prometnom mrežom naselja te predstavlja dobru osnovu za plansko uređenje i formiranje nove interne prometne mreže u skladu s planiranom namjenom prostora.

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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 prihvaćaju 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive), 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 prihvat 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) 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.

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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive), 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 energetskih 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive), ne postoje izgrađeni objekti društvene infrastrukture.

X Zaštićeno kulturno - istorijsko nasljeđe

Unutar obuhvata izmjene i dopune regulacijskog plana GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive), 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 (m²)	Učešće (%)
1	Obradive poljoprivredne površine		75 %
2	Travnate i zelene površine		20
3	Pristupne i rubne prometne površine		5%
	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 se prema raspoloživim katastarskim podacima nalazi u privatnom 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 energetsku 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 ograničenja za planiranu izgradnju.

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 Izmjenom i dopunom Regulacijskog plana bez potrebe za značajnijim zahvatima sanacije ili uklanjanja postojećih sadržaja.

XVI Bilans potreba i mogućnosti

Osnovna potreba koja je uvjetovala izradu ovog planskog dokumenta odnosi se na stvaranje prostornih pretpostavki za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata, formiranje odgovarajućih građevinskih parcela te uspostavu interne prometne i komunalne infrastrukture potrebne za funkcioniranje planiranih sadržaja.

Prostorne mogućnosti lokaliteta proizlaze iz njegove povoljne prometne dostupnosti, relativno jednostavne konfiguracije terena, mogućnosti priključenja na postojeće infrastrukturne sustave te činjenice da se nalazi unutar izgrađenog dijela naselja u kojem već postoje osnovni sadržaji potrebni za svakodnevni život stanovništva.

Bilansom potreba i mogućnosti utvrđeno je da postoje prostorni, prometni i infrastrukturni preduvjeti za formiranje nove višeporodične stambene cjeline sa pripadajućim prometnim, pješačkim, zelenim i parkirališnim površinama. Realizacijom planskog rješenja omogućit će se racionalnije korištenje građevinskog zemljišta, unapređenje urbane strukture naselja te stvaranje kvalitetnijih uvjeta stanovanja u skladu s razvojnim potrebama Općine Posušje.

Predloženo plansko rješenje predstavlja logičan nastavak postojeće urbanizacije predmetnog područja te omogućava etapnu realizaciju planiranih sadržaja uz potpuno poštivanje prostornih, funkcionalnih i infrastrukturnih uvjeta lokaliteta.

3) OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.I Osnovna koncepcija gradnje

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) zasniva se na formiranju funkcionalno i prostorno zaokružene višeporodične stambene cjeline unutar postojećeg građevinskog područja naselja.

Polazeći od prostornih karakteristika lokaliteta, postojećeg prometnog sustava, konfiguracije terena i neposrednog okruženja, planskim rješenjem predviđena je izgradnja tri višeporodična stambena objekta katnosti Po+P+3, raspoređena tako da omogućavaju racionalno korištenje prostora, kvalitetne uvjete stanovanja te optimalnu organizaciju prometnih i pješačkih površina.

Planirani objekti postavljeni su na način da osiguravaju povoljne uvjete osunčanja, prirodnog provjetravanja i međusobnih vizura, uz istovremeno formiranje zajedničkih otvorenih prostora namijenjenih boravku stanara i uređenju zelenih površina.

Prometna organizacija prostora temelji se na formiranju interne pristupne prometnice koja omogućava kolni pristup svim građevinskim parcelama te njihovo povezivanje s postojećom prometnom mrežom naselja. Unutar obuhvata planirane su i pješačke komunikacije koje povezuju stambene objekte, zelene površine i parkirališne prostore.

Promet u mirovanju planiran je kombinacijom podzemnih garažnih kapaciteta i otvorenih parkirališnih površina, čime se osigurava zadovoljenje potreba budućih korisnika prostora bez narušavanja kvalitete otvorenih površina i ambijenta naselja.

Posebna pažnja posvećena je uređenju zelenih površina koje predstavljaju važan element prostorne organizacije te doprinose kvaliteti stanovanja i oblikovanju prepoznatljivog identiteta buduće stambene cjeline.

Predložena koncepcija omogućava etapnu realizaciju planiranih sadržaja, racionalno korištenje građevinskog zemljišta i kvalitetno uklapanje nove izgradnje u postojeću urbanu strukturu naselja Gornji Jukići.

Plan namjene površina, plan prostorne organizacije

PLAN NAMJENE POVRŠINA

Planom namjene površina definirana je osnovna funkcionalna organizacija prostora obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive), kojom su utvrđene površine za višeporodično stanovanje, prometne površine, promet u mirovanju te uređene zelene i pješačke površine.

U okviru obuhvata Plana utvrđene su sljedeće namjene:

Površine višeporodičnog stanovanja

Središnji dio obuhvata namijenjen je izgradnji višeporodičnih stambenih objekata. Planirane građevinske parcele omogućavaju realizaciju suvremenih stambenih sadržaja uz osiguranje odgovarajućih uvjeta stanovanja, prometne dostupnosti i uređenja otvorenih površina.

Prometne površine

Planirane su kolne prometnice koje omogućavaju pristup svim građevinskim parcelama te njihovo funkcionalno povezivanje s postojećom prometnom mrežom naselja. Prometne površine predstavljaju osnovu za organizaciju kolnog prometa i pristup komunalnoj infrastrukturi.

Površine za promet u mirovanju

Promet u mirovanju riješen je kroz podzemne garažne prostore i otvorena parkirališta planirana u okviru građevinskih parcela i prometnih površina. Na taj način osigurava se potreban broj parkirališnih mjesta za buduće korisnike prostora.

Zelene i pješačke površine

Unutar obuhvata planirane su uređene zelene površine i pješačke komunikacije koje povezuju pojedine stambene objekte i doprinose kvaliteti stanovanja. Njihova funkcija je osiguranje ugodnog boravka na otvorenom, unapređenje ambijentalnih vrijednosti prostora te uspostavljanje kvalitetnog odnosa između izgrađenih i neizgrađenih površina.
Planiranom namjenom površina osigurano je racionalno korištenje građevinskog zemljišta, kvalitetna organizacija stambenih sadržaja te formiranje funkcionalne i prostorno zaokružene urbane cjeline u skladu s razvojnim potrebama naselja Gornji Jukići.

PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Plan prostorne organizacije definira raspored planiranih sadržaja, odnos izgrađenih i neizgrađenih površina te osnovnu koncepciju uređenja prostora unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive).

Prostorna organizacija zasniva se na formiranju funkcionalno zaokružene višeporodične stambene cjeline sastavljene od tri slobodnostojeća stambena objekta katnosti Po+P+3, smještena unutar zasebnih građevinskih parcela. Položaj objekata definiran je na način da omogućava racionalno korištenje prostora, kvalitetne uvjete stanovanja te optimalne uvjete osunčanja, provjetravanja i međusobnih vizura.

Objekti su organizirani uz internu pristupnu prometnicu koja predstavlja osnovni prometni koridor unutar obuhvata te omogućava kolni pristup svim građevinskim parcelama. Prometno rješenje osigurava kvalitetno povezivanje planirane stambene cjeline s postojećom prometnom mrežom naselja.

Promet u mirovanju organiziran je kombinacijom podzemnih garažnih prostora i otvorenih parkirališnih površina, čime se osiguravaju potrebni kapaciteti za buduće korisnike prostora uz očuvanje kvalitete otvorenih površina.

Sustav zelenih površina organiziran je između i oko planiranih objekata, pri čemu uređene zelene površine imaju funkciju oblikovanja ambijenta, poboljšanja mikroklimatskih uvjeta i stvaranja ugodnog prostora za boravak stanara. Pješačke komunikacije povezuju sve funkcionalne cjeline unutar obuhvata te omogućavaju sigurno i nesmetano kretanje korisnika prostora.

U istočnom dijelu obuhvata planirana je lokacija za smještaj transformatorske stanice, čime se stvaraju preduvjeti za kvalitetno elektroenergetsko napajanje budućih sadržaja.

Na ovaj način ostvarena je prostorno i funkcionalno uravnotežena cjelina koja omogućava etapnu realizaciju planirane izgradnje, racionalno korištenje građevinskog zemljišta te kvalitetno uklapanje novih sadržaja u postojeću urbanu strukturu naselja Gornji Jukići.

Plan prostorne organizacije prikazan je na grafičkom prilogu br. 2.II i predstavlja osnovu za daljnju razradu urbanističkih, prometnih i infrastrukturnih rješenja unutar obuhvata Plana.

Stanovanje

Osnovna namjena prostora unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) je višeporodično stanovanje. Planskim rješenjem predviđena je izgradnja tri višeporodična stambena objekta katnosti Po+P+3, čime se stvaraju uvjeti za formiranje nove stambene cjeline unutar postojećeg građevinskog područja naselja.

Planirani stambeni objekti organizirani su na zasebnim građevinskim parcelama uz osiguranje odgovarajućih prostornih, funkcionalnih i infrastrukturnih uvjeta za kvalitetno stanovanje. Njihov raspored omogućava povoljne uvjete osunčanja, prirodnog provjetravanja i međusobnih vizura, uz istovremeno formiranje uređenih zelenih i pješačkih površina između objekata.

Višeporodična stambena izgradnja predstavlja logičan nastavak postojećeg urbanog razvoja naselja te omogućava racionalnije korištenje građevinskog zemljišta unutar već formiranog urbanog područja. Planirana gustoća izgradnje usklađena je s karakterom okolnog prostora, prometnim mogućnostima i kapacitetima komunalne infrastrukture.

Promet u mirovanju predviđen je kroz podzemne garaže i otvorene parkirališne površine, čime se osiguravaju potrebni kapaciteti za buduće stanovnike bez značajnijeg zauzimanja slobodnih površina unutar obuhvata.

Planirano stanovanje dopunjeno je uređenim zelenim površinama, pješačkim komunikacijama i zajedničkim otvorenim prostorima koji doprinose kvaliteti stanovanja i stvaranju ugodnog životnog okruženja za buduće korisnike prostora.

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 Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) zasniva se na korištenju postojećih prometnih pravaca koji graniče s obuhvatom Plana te formiranju nove interne prometnice koja omogućava pristup svim planiranim građevinskim parcelama.

Kolni promet organiziran je putem interne dvosmjerne prometnice smještene uz sjeverni i istočni rub obuhvata, čime je osiguran funkcionalan pristup svim planiranim višeporodičnim stambenim objektima. Planirana prometnica povezana je s postojećom lokalnom prometnom mrežom naselja i predstavlja osnovni prometni koridor unutar obuhvata Plana.

Pješački promet organiziran je sustavom nogostupa i pješačkih površina koje povezuju pojedine stambene objekte, parkirališne površine, uređene zelene površine i prostore za rekreaciju. Posebna pažnja posvećena je sigurnom odvijanju pješačkog prometa i odvajanju pješačkih od kolnih komunikacija.

Promet u mirovanju planiran je unutar građevinskih parcela i podzemnih garažnih prostora planiranih ispod stambenih objekata, kao i na otvorenim parkirališnim površinama uz internu prometnicu. Potreban broj parkirališnih mjesta osigurat će se u skladu s važećim normativima i potrebama planiranih sadržaja.

Planirano prometno rješenje omogućava kvalitetnu dostupnost svim dijelovima obuhvata, osigurava uvjete za nesmetano funkcioniranje planiranih sadržaja te stvara preduvjete za etapnu realizaciju planirane stambene izgradnje.

Svi elementi prometne infrastrukture detaljno su prikazani u grafičkim prilozima Plana te predstavljaju sastavni dio prometnog rješenja predmetnog lokaliteta.

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 obvezan 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive) , 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 odvode posebnim fekalnim kolektorima,
- oborinske vode odvode 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 pročistiti 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 GORNJI JUKIĆI (Jukića ograde - Jukića njive), 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 planiranih višeporodičnih stambenih objekata predviđeno je putem postojeće elektroenergetske mreže, uz njezinu dogradnju i rekonstrukciju prema potrebama budućih korisnika prostora.

Za potrebe napajanja planiranih sadržaja Planom je predviđena izgradnja nove transformatorske stanice odgovarajuće snage, čija je lokacija definirana u istočnom dijelu obuhvata Plana. Konačna instalirana snaga i tehničke karakteristike transformatorske stanice utvrdit će se kroz izradu detaljnije projektne dokumentacije i elektroenergetske proračune.

Od planirane transformatorske stanice predviđa se izgradnja pripadajuće srednjenaponske i niskonaponske mreže za napajanje svih planiranih građevina unutar obuhvata.

Niskonaponska mreža izvodit će se kao podzemna kabelska 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 kabelskim vodovima, sukladno važećim tehničkim propisima i posebnim uvjetima nadležnog distributera električne energije. 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 energetski učinkovita rasvjetna tijela i rješenja koja smanjuju svjetlosno onečišćenje.

T e l e k o m u n i k a c i j e

Priključenje planiranih objekata na elektroničku komunikacijsku mrežu osigurat će se putem postojeće i planirane kabelske 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 „HT Eronet" 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 kabelske kanalizacije ili kabelski 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 kabelske kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kabelske 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 kabelskih 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 kabeli, 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 prihvat 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 energetsku 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 odvode 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 pročistiti 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 Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive) formiran je kao sastavni dio planirane višeporodične stambene cjeline te obuhvaća uređene zelene površine unutar građevinskih parcela, uz prometnice i pješačke komunikacije.

Planirane zelene površine imaju višestruku funkciju:
– unapređenje kvalitete stanovanja i boravka na otvorenom,
– poboljšanje mikroklimatskih uvjeta prostora,

– zaštitu od insolacije, prašine i buke,
– oblikovanje prepoznatljivog ambijenta stambene cjeline.

Zelene površine organizirane su između planiranih stambenih objekata te uz interne prometne i pješačke komunikacije, čime se ostvaruje kvalitetan odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina. Posebna pažnja posvećena je uređenju zajedničkih otvorenih prostora namijenjenih svakodnevnom korištenju stanara.

U okviru građevinskih parcela predviđeno je uređenje travnatih površina, sadnja visokog i niskog zelenila te postavljanje urbane opreme u skladu s potrebama korisnika prostora.

KONCEPT HORTIKULTURNOG UREĐENJA

Nosivu strukturu zelenih površina čini visoko drveće koje osigurava zasjenu, poboljšava mikroklimatske uvjete i doprinosi prostornom identitetu naselja. Preporučuje se primjena autohtonih i klimatski prilagođenih vrsta, kao što su:

- Celtis australis (košćela),
- Quercus pubescens (medunac),
- Tilia tomentosa (srebrna lipa),
- Acer campestre (poljski javor).

Uz pješačke komunikacije i u zonama boravka preporučuje se sadnja ukrasnog drveća i grmlja:

- Cercis siliquastrum (judino drvo),
- Prunus mahaleb (rašeljka),
- Viburnum tinus (lemprika),
- Laurus nobilis (lovor).

Prizemni sloj zelenila može se formirati sadnjom mediteranskih aromatičnih vrsta:

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

Opći uvjeti uređenja

Pri uređenju zelenih površina potrebno je:

- koristiti autohtone i klimatski prilagođene biljne vrste,
- osigurati minimalno 20% zelenih površina unutar građevinskih parcela,
- smanjiti udio nepropusnih površina,
- osigurati racionalno korištenje vode za navodnjavanje,
- primjenjivati rješenja jednostavna za održavanje.

Primjenom navedenih principa formirat će se funkcionalan, ambijentalno kvalitetan i ekološki održiv sustav zelenih površina koji će doprinijeti kvaliteti stanovanja i ukupnom uređenju prostora.

VIII Parcelacija, građevinske i regulacijske linije

U grafičkom prilogu Plana parcelacije prikazan je prijedlog parcelacije zemljišta unutar obuhvata Izmjene i dopune Regulacijskog plana Gornji Jukići (Jukića ograde – Jukića njive). 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:

– građevinskih parcela namijenjenih izgradnji višeporodičnih stambenih objekata,
– parcele interne prometnice i pripadajućih prometnih površina,
– parcela namijenjenih uređenim zelenim, pješačkim i drugim zajedničkim površinama u funkciji planirane stambene cjeline,
– površina za smještaj komunalne i energetske infrastrukture.

Planom su definirane površine zajedničkog korištenja koje obuhvaćaju prometne površine, pješačke komunikacije, uređene zelene površine, parkirališne prostore i druge sadržaje u funkciji stanovanja. Navedene površine čine funkcionalnu cjelinu te se koriste u skladu s planiranom namjenom prostora.

Realizacija parcelacije može se odvijati fazno, u skladu s etapama izgradnje planiranih stambenih objekata i pripadajuće infrastrukture, pri čemu se detaljni uvjeti provedbe utvrđuju kroz urbanističko-tehničke uvjete i projektnu dokumentaciju.
Svakoj građevinskoj parceli osiguran je kolni i pješački pristup s javne prometne površine, neposredno ili preko interne prometnice planirane unutar obuhvata Plana.

Na dijelovima gdje je zbog formiranja prometnih koridora, građevinskih parcela ili infrastrukturnih površina 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 građevinskih parcela, prometnih površina i ostalih površina definiranih planskim rješenjem.

Građevinske linije određuju položaj planiranih višeporodičnih stambenih objekata u odnosu na regulacijske linije i granice građevinskih parcela te predstavljaju obvezujući element za daljnju razradu projektne dokumentacije.

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

IX Planirani bilansi

Površina obuhvata ..... 0,89 ha (8,934m2).

Bruto građevinska površina predviđena Planom ..... 11,553 m^2

Ukupna površina pod objektima ..... 2,028 m^2

Koeficijent iskorištenosti na nivou Plana (Kis) 1.29

Koeficijent izgrađenosti na nivou Plana (Kig) 0.23

Max koeficijent iskorištenosti za parcelu 1 – st. zgrada Po+P+4 (Kis) 2.05

Max Koeficijent izgrađenosti za parcelu 1 – st. zgrada Po+P+4 (Kig)..... 0.36

Max Koeficijent iskorištenosti za parcelu 2 – st. zgrada Po+P+4 (Kis) 1.98

Max Koeficijent izgrađenosti za parcelu 2 – st. zgrada Po+P+4 (Kig) 0.35

Max Koeficijent iskorištenosti za parcelu 3 – st. zgrada Po+P+4 (Kis) 1.38

Max Koeficijent izgrađenosti za parcelu 3 – st. zgrada Po+P+4 (Kig) 0.25

X Orjentacijski 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 Orijentacijski 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 multidisciplinaran 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