

**NOSILAC PRIPREME REGULACIONOG PLANA:  
OPĆINA TEŠANJ**

**NOSILAC IZRADE PLANA :  
«STILPROJEKT» DOO ZAVIDOVIĆI**

**IZMJENE REGULACIONOG PLANA  
„CENTAR“ JELAH – OPĆINA TEŠANJ**

**NACRT PLANA**

**ZAVIDOVIĆI/TEŠANJ, SEPTEMBAR 2012. god.**

**NOSILAC PRIPREME REGULACIONOG PLANA:**

**OPĆINA TEŠANJ**

**NOSILAC IZRADE PLANA : «STILPROJEKT» DOO ZAVIDOVIĆI**

**IZMJENE REGULACIONOG PLANA  
„CENTAR“ JELAH – OPĆINA TEŠANJ**

**NACRT PLANA**

VODITELJ PLANSKE DOKUMENTACIJE  
KOORDINATOR:

HUSEIN ĆURIĆ dipl.ing.arh.

SARADNICI:

ODŽAČKIĆ IVANA dipl.ing.arh.

DARIO ĐONLIĆ dipl.ing.građ.

JASMIN HALILOVIĆ, dipl.ing.arh.

AVDO DELIĆ dipl.ing.el.

DIREKTOR

„STILPROJEKT“ DOO  
ZAVIDOVIĆI

\_\_\_\_\_  
Dario Đonlić dipl.ing.građ

ZAVIDOVIĆI/TEŠANJ, SEPTEMBAR 2012. god.

## **A/ Tekstualni dio**

### **SADRŽAJ:**

#### **UVOD**

#### **1.0. URBANISTIČKA OSNOVA**

- 1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANSKE DOKUMENTACIJE ŠIREG PODRUČJA
- 1.2. PRIRODNI USLOVI
- 1.3. GRANICA OBUHVATA PLANA
- 1.4. PLANSKI PERIOD ZA KOJI JE RAĐENA IZMJENA I DOPUNA PLANA
- 1.5. NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA
- 1.6. STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA
- 1.7. STANJE KATASTARA I VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU
- 1.8. STANJE INFRASTRUKTURNIH SISTEMMA
- 1.9. ANALIZA I OCJENA STANJA IZGRAĐENOSTI PROSTORA

#### **2.0. URBANI KONCEPT IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA**

- 2.1. CILJEVI RAZVOJA PROSTORA U OBUHVATU PLANA
- 2.2. OSNOVE PLANIRANOG URBANOG KONCEPTA
- 2.3. PLANIRANA NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA
- 2.4. NAČIN I DINAMIKA REALIZACIJE
- 2.5. OVLAŠTI SLUŽBE ZA URBANIZAM, GEODETSKO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE OPĆINE DOBOJ JUG PRILIKOM IZDAVANJA URBANISTIČKE SAGLASNOSTI, PO OSNOVU OVOG PLANA
- 2.6. PLAN REGULACINIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA
- 2.7. PLAN PARCELACIJE
- 2.8. PLAN INFRASTRUKTURE
- 2.9. PROCJENA UGROŽENOSTI OD RATNIH DEJSTAVA I ELEMENTARNIH NEPOGODA

#### **SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA**

1. IZVOD IZ ŠIREG PODRUČJA PROSTORNOG PLANA
2. NAMJENA POVRŠINA PREMA POSTOJEĆEM RP
3. POSTOJEĆE STANJE PREMA RP
4. NAMJENA POVRŠINA
5. PLAN SAOBRAĆAJA
6. SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA
7. PLAN REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA
8. PLAN VANJSKOG RAZVODA OBORINSKE KANALIZACIJE
9. PLAN VANJSKOG RAZVODA FEKALNE KANALIZACIJE
10. PLAN VANJSKOG RAZVODA VODOVODA
11. PLAN VANJSKOG RAZVODA ELEKTRO INSTALACIJA
12. PLAN VANJSKOG RAZVODA PTT INSTALACIJA

## UVOD

Ugovorom broj 02-49-1-617-15-11/12 od 10.09.2012.godine o izradi Izmjena Regulacionog plana „CENTAR“JELAH – Općina Tešanj, a koji su sklopili Općina Tešanj kao Nosilac pripreme i „Stilprojekt“ d.o.o. Zavidovići kao Nosilac izrade Plana , stvoreni su uslovi za realizaciju planiranog zahvata zemljišta i uređenje planiranog prostora.

Ovim je Nosilac izrade Izmjena Regulacionog plana, preuzeo obavezu da pristupi izradi Izmjena Regulacionog plana „Centar“ Jelah , općina Tešanj , u svemu prema Zakonu o prostornom planiranju ZE-DO kantona ( „Sl. Novine ZE-DO kantona“ broj 2/04), Zakona o prostornom planiranju i građevinskom zemljištu na nivou Federacije BiH ( Sl. Novine FBiH broj 2/03“ i 50/07) i Upustva o jedinstvenoj metodologiji za izradu planske dokumentacije u Federaciji BiH (Sl.novine FbiH“ 63/04 i 72/07).

Na osnovu članova 7., 24. i 26. Zakona o prostornom uređenju ZE-DO Kantona (“Službene novine ZE-DO Kantona , broj 2/04, 2/08) i člana 14. Statuta općine Tešanj( “Sl. Glasnik općine Tešanj”, broj 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na svojoj 38.sjednici od 30.03. 2012.godine je donijelo Odluku o pristupanju Izmjeni Regulacionog plana “Centar” Jelah.

Regulacioni plan “Centar” Jelah (revizija i dopuna) izražen je na osnovu : Regulacionog plana “Centar” Jelah – dopuna i revizija plana iz 1988, godine , prostornog plana općine Tešanj iz 1999. godine , Urbanističkog reda Jelah iz 1980. godine.

Zbog svog povoljnog položaja i povoljnih morfoloških uvjeta , te razvoja privatnih investicija u posljednjih nekoliko godina , ovo područje je postalo interesantno za razvoj, čemu je doprinjela i neposredna blizina magistralnog puta M-4 – Doboj Jug – Tešanj-Teslić i regionalnog puta R – 474 Tešanj-Jelah-Prnjavor.

Donesena je odluka i o izmjeni Prostornog plana općine Tešanj (Prostorni plan općine za period od 2007. do 2020.godine)kojom je promijenjen naziv Urbanistikog reda Jelah u Urbanistički plan Jelah, te promijenjene (proširene) njegove granice.

U proteklom vremenskom periodu te uz provedene analize , došlo se do zaključka da je ono što je predviđeno aktuelnim Regulacionim planom nefunkcionalno, neracionalno i teško izvodivo, koliko zbog imovinsko-pravnih odnosa , toliko i zbog predimenzioniranih saobraćajnica u gusto izgrađenom centralnom dijelu Jelaha.

Kako su saobraćajnice i prateća podzemna infrastruktura osnova za plansko formiranje sadržaja , upravo su navedeni razlozi ujedno i glavni razlozi zbog nemogućnosti provođenja plana i razlozi za preistupanje Izmjeni Regulacionog plana “Centar” Jelah, općina Tešanj.

Nosilac izrade je u prvoj fazi izašao na teren i snimio stanje na licu mjesta. Uvidom na licu mjesta zajedno sa predstavnicima općine Tešanj kao Nosioca pripreme izrade Izmjena Regulacionog plana.

Zona obuhvata tretira postojeće izgrađene objekte i njihove parcele, kao i predhodno planirane a neizgrađene objekte , koji imaju saglasnost od strane općine Tešanj, što je označeno u grafičkim priložima.

Izmjena Regulacionog plana se prvenstveno odnosi na izmjene i dopune saobraćajne infrastrukture u naselju “Centar” Jelah.

Provedenim analizama došlo se do zaključka da je postojeće stanje saobraćajne infrastrukture važećeg Regulacionog plana "Centar" Jelah u većini izrađeno na principu ortogonalne ulične mreže kao idealni način planiranja saobraćajnih tokova , ali pri tome neuvazavajući realnost postojećeg stanja izgrađenih objekata.

Nosilac izrade Plana izradio je Nacrt izmjene Regulacionog plana "Centar" Jelah sa predkonceptom u vidu rješenja izmjene i dopune plana.

Na radnom sastanku u Tešnju, Nosilac pripreme sa stručnim timom ljudi iz općine Tešanj, dao je primjedbe i sugestije na rješenje izmjena i dopuna regulacionog plana "Centar" Jelah općina Tešanj.

Po usvajanju ove faze , pristupilo se izradi Nacrta plana primjenjujući svu zakonsku regulativu iz oblasti urbanističkog planiranja u Federaciji BiH . Općinsko vijeće općine Tešanj treba da usvoji Nacrt nakon provedene zakonske procedure u njegovom tekstualnom i grafičkom sadržaju .Vijeće treba da odredi da se Nacrt plana izloži na javni uvid u trajanju od 30 dana sa provođenjem javne rasprave.

Nosilac pripreme , općinska Služba, treba da dostavi zapisnik i sve pisane primjedbe na Nacrt plana , Nosiocu izrade na usaglašavanje i dalji postupak . Nosilac izrade treba da obradi sve primjedbe , usaglasi ih i u pisanoj formi obrazloži u tekstu koji treba da je sastavni dio Prijedloga ovog Plana .

Nakon završene javne rasprave , Nosilac pripreme i Nosilac izrade Regulacionog plana, pristupaju izradi Prijedloga rješenja Izmjene Regulacionog plana „Centar” Jelah općina Tešanj koji dostavljaju Općinskom vijeću općine Tešanj na usvajanje .

## **1.0. URBANISTIČKA OSNOVA**

### **1.1. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE ŠIREG PODRUČJA**

Prostor za koji se vrši izmjena Plana obuhvata lokalitet postojećih granica Regulacionog plana "Centar" Jelah, opisanih u Odluci o provođenju Regulacionog plana "Centar" Jelah ( "Službeni glasnik općine Tešanj" broj7/03)

Prostor obuhvata je većim dijelom izgrađen , izuzev pojasa uz rijeku Usoru koji je aktuelnim Regulacionim planom označen kao "rekreativna zona" te se kao takva i zadržava.

Izrada Izmjene Regulacionog plana "Centar" Jelah je prihvatljiva iz razloga što postoji interes vlasnika zemljišta i objekata na ovom lokalitetu , za građenje novih i regulisanje postojećih saobraćajnica unutar zone obuhvata.

Izradom Izmjene Regulacionog plana "Centar" Jelah stvara se konkretan plan saobraćajne infrastrukture naravno obazirući se prvenstveno na postojeću izgrađenu infrastrukturu i na postojeće izgrađene objekte poslovnog, stambeno-poslovnog, stambenog, vjerskog karaktera kao i objekte društvenog standarda ( školski objekti, objekti javnog i administrativnog karaktera). Vodilo se računa i o novoplaniranim objektima, naročito onih za koje je određena lokacija i namjena.

Prostor obuhvata izmjene Regulacionog plana predstavljat će značajan podsticajni instrument razvoja poduzetništva i opšte ekonomskog razvoja naseljenog mjesta Jelah – Općina Tešanj .

Izradom Izmjena Regulacionog plana „Centar“ Jelah stvara se konkretan plan organizacije i uspostavljanja zona u okviru naselja Jelah sa akcentom na saobraćajnu infrastrukturu.

## 1.2. PRIRODNI USLOVI

Prema Odluci o pristupanju izrade Izmjena Regulacionog plana „Centar“ Jelah i prema projektnom zadatku datom od nadležnih organa Tešanj prostor obuhvata iznosi cca 72,41 ha (površina obuhvata postojećeg regulacionog plana) i proširenje obuhvata za cca 10, 88 ha. Ukupna zona obuhvata Izmjena Regulacionog plana „Centar“ Jelah iznosi 83,293 ha. u okviru kojeg se zemljište opredjeljuje za formiranje zona sa različitim namjenama objekata u okviru planiranih blokova ( poslovnog, stambeno-poslovnog, stambenog, vjerskog karaktera kao i objekata društvenog standarda , školski objekti, kao i objekti javnog i administrativnog karaktera)

Obuhvatno područje Regulacionog plana „Centar“ Jelah predstavlja integralni dio općine Tešanj smještene u sjevernom dijelu Zeničko-Dobojskog kantona.

Područje ima povoljan položaj u odnosu na osnovni saobraćajni koridor kroz općinu i kanton, magistralni put Doboj – Teslić i regionalni put Tešanj – Prnjavor, kao i povoljan položaj u odnosu na blizinu entitetske granice , te blizine gradova Doboj i Teslić u entitetu RS.

### Reljef

Obuhvaćeno područje nalazi se sjeverno i južno od magistralnog puta MP-4.

Prostor sa sjevera zatvara rijeka Usora.

Područje Jelaha zauzimaju ravničarski i blago brežuljkasti predjeli uz rijeku Usoru sa prosječnim nagibom terena od 4,7 % od juga prema MP-4 i prema rijeci Usori.

U morfološkom pogledu to je blago zaravnjen teren sa nadmorskom visinomcca 167 m.n.v. na do 200 m.n.v. .

### Geološki sastav i inženjersko-geološke karakteristike

Sastav tla čine podsekvence aluvijalnih naslaga koje su sastavljene od ilovače, pijeska i šljunka. To su pedološka smeđa relativno plitka (30 cm) teška tla. Aluvijalno zemljište leži uz rijeku Usoru gdje su česte pojave efluorencije tj. Podizanje podzemnih plitkih voda iznad fopografskog nivoa zemljišta. Nivo podzemne vode je na dubini 0,9 - 1.5 metara i potiče iz pjeskovitih naslaga , mjestimično pod hidrostatičkim pritiskom.

Vlažnost tla je 20-35 %.

Dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu od 1,50 metara iznosi 100kN/m<sup>2</sup>.

### Seizmološke karakteristike

Područje naselja Jelah nalazi se po seizmološkim karakteristikama u sedmoj zoni inteziteta potresa I = VI – VII ° MCS.

### Geološki uslovi

Za potrebe projektovanja građevinskih objekata potrebno je izvršiti dodatna ispitivanja za konkretne lokacije u smislu utvrđivanja inženjersko-geološkog sastava i geomehaničkih karakteristika terena.

#### Klimatske karakteristike

Područje Jelaha pripada umjereno-kontinentalnoj klimi koja se odlikuje vrlo toplim ljetima, hladnim zimama i jesenima koje su duže od proljeća. Prosječna temperatura zraka u julu iznosi 21 – 22°, a u januaru -1° do – 20°.

#### Hidrografske karakteristike

Na obuhvatnom području su registrirani manji potoci koji se slivaju u rijeku Usoru i djelimično su kanalisani. Površina sliva rijeke Usore kod Jelaha iznosi 595,0 km<sup>2</sup>.

#### Prirodne vrijednosti

Na obuhvatnom području nisu registrirane prirodne vrijednosti koje bi uticale na postavku plana.

### 1.3. GRANICA OBUHVATA PLANA

Obuhvat Plana definisan je početnom fazom, skicom i granicom obuhvata dostavljenom od općinske Službe. Izlaskom na teren stručnih lica Nosioca izrade i rješavanjem konkretnih pitanja bitnih za funkcionalnu koncepciju saobraćaja ovog prostora ista je korigovana uz saglasnost prisutnih članova općinske službe.

Prostor obuhvata izmjene postojećeg Regulacionog plana je u odnosu na postojeći plan proširen za 10,88 ha.

Postojeći prostor obuhvata Regulacionog plana se proširio na jugozapadnoj strani plana za cca 10 hektara, a na sjeveroistočnoj za 0,89 hektara.

Prostor koji obuhvata ovaj Regulacioni plan obuhvata cca 83,29 ha.

Prostor obuhvata presjeka magistralni put M-4, Doboje - Teslić u dužini od 1581 m (1,426 km) i Regionalni put RP-474 Prnjavor – Jelaha - Tešanj u dužini od 974 m (0,974 km)

Od raskrsnice u Jelahu gdje se ukrštaju Magistralni i Regionalni put sljedeće se orijentacione dužine:

- ▲ raskrsnica u Jelahu – zapadno prema Tesliću L = 853,00 m (M-4)
- ▲ raskrsnica u Jelahu – istočno prema Doboju L = 573,00 m (M-4)
- ▲ raskrsnica u Jelahu – južno prema Tešnju L = 465,00 m (RP- 474)
- ▲ raskrsnica u Jelahu – sjeverno prema Prnjavoru L = 509,00 m (RP- 474)

Granicu obuhvata sa sjeverne strane čini rijeka Usora.

Granicu obuhvata sa južne strane je od regionalnog puta na istok udaljena cca 360 m , a na zapad 730 m prema granicama postojećeg plana.

Granice obuhvata na jugozapadnoj i južnoj strani obuhvata se granici sa sljedećim parcelama:

k.č. 361 ; k.č. 362; k.č. 363; k.č. 364; k.č. 365; k.č. 366; k.č. 367; k.č. 368; k.č. 369;  
k.č. 409/2;k.č. 409/1; k.č.410; k.č. 411/2; k.č. 411/1; k.č. 412; k.č. 413; k.č. 414;  
k.č. 415;k.č. 416;k.č. 417; k.č. 418/2; k.č. 418/1; k.č. 418/3; k.č. 616/6; k.č. 619;  
k.č. 620; k.č. 766/3; k.č. 766/2; k.č. 766/5;k.č. 764; k.č. 626/2; k.č. 626/5; k.č. 626/2;  
k.č. 627; k.č. 629; k.č. 631; k.č. 632; k.č. 635/1; k.č. 633; k.č. 634;k.č. 544; k.č. 545;  
k.č. 547/1; k.č. 546/1; k.č. 546/2; k.č. 549;

Definisana granica data je grafičkim priložima.

### Namjena površina

Prostor obuhvaćen Izmjenom Regulacionog plana analiziran je kroz planirane blokove ograničene sa postojećim i planiranim saobraćajnicama

### Broj blokova : 34

Namjena površina po blokovima:

### Stambene zone po blokovima:

Bloкови pod rednim brojem: 3 ; 18; 20; 22; 23; 24; 25; 27; 29

Površina blokova stambene zone :

3.	P = 9.716,25 m <sup>2</sup>
18.	P = 7.559,74 m <sup>2</sup>
20.	P = 13.224,91 m <sup>2</sup>
22.	P = 6.343,66 m <sup>2</sup>
23.	P = 6.189,86 m <sup>2</sup>
24.	P = 39.871,16 m <sup>2</sup>
25.	P = 16.614,49 m <sup>2</sup>
27.	P = 7.261,03 m <sup>2</sup>
29.	P = 6.525,59 m <sup>2</sup>

Ukupna površina stambenih blokova P = 113.306,69 m<sup>2</sup>

### Stambeno-poslovne zone po blokovima:

Bloкови pod rednim brojem: 4;5,6,8;10;11;12;145;15;16;17;21;26;30;32;33

Površina blokova stambeno-poslovne zone :

4.	P = 15.204,14 m <sup>2</sup>
5.	P = 15.951,06 m <sup>2</sup>

- 6. P = 34.571,30 m<sup>2</sup>
- 8. P = 33.228,27 m<sup>2</sup>
- 10. P = 23.387,90 m<sup>2</sup>
- 11. P = 3.069,11 m<sup>2</sup>
- 12. P = 7.319,33 m<sup>2</sup>
- 14. P = 53.046,01 m<sup>2</sup>
- 15. P = 56.921,65 m<sup>2</sup>
- 16. P = 66.874,89 m<sup>2</sup>
- 17. P = 16.599,26 m<sup>2</sup>
- 21. P = 24.739,05 m<sup>2</sup>
- 26. P = 25.098,05 m<sup>2</sup>
- 30. P = 44.113,63 m<sup>2</sup>
- 32. P = 14.498,81 m<sup>2</sup>
- 33. P = 7.975,56 m<sup>2</sup>

Ukupna površina blokova stambeno-poslovnih blokova : P= 417.858,97 m<sup>2</sup>

Poslovna zona po blokovima:

Blokovi pod rednim brojem:

- 1. P = 13.506,60 m<sup>2</sup>
- 2. P = 15.438,79 m<sup>2</sup>

Ukupna površina poslovnih blokova P = 28.945,39 m<sup>2</sup>

Zone sakralnih objekata po blokovima

Blokovi pod rednim brojem:

- 19. P = 2.935,87 m<sup>2</sup>
- 28. P = 762,57 m<sup>2</sup>

Ukupna površina blokova sakralnih objekata: P = 3.698,44 m<sup>2</sup>

Zona školstva

Blok pod rednim brojem:

- 31. P = 10.279,17 m<sup>2</sup>

Ukupna površina bloka -zona školstva: 10.279,17 m<sup>2</sup>

Zona javnih društvenih sadržaja

Ovaj blok podliježe urbanističkom rješenju koje je u fazi izrade.

Blok pod rednim brojem:

- 9. P = 6.104,39 m<sup>2</sup>

Stambeno-poslovna zona

Ovaj blok podliježe urbanističkom rješenju koje je u fazi izrade.

Blok pod rednim brojem:

$$34. \quad P = 31.417,06 \text{ m}^2$$

Zona rezervisana za rekreaciju

Blok pod rednim brojem:

$$13. \quad P = 86.342,81 \text{ m}^2$$

Koeficijent izgrađenosti i procenat izgrađenosti

Koeficijent izgrađenosti

a/ Koeficijent izgrađenosti postojećeg Regulacionog plana  
(odnos BRGP prema ukupnoj površini obuhvata postojećeg RP)

$$K_i = \frac{8,43}{72,41 \text{ ha}} = 0,11$$

b/ Koeficijent izgrađenosti proširenog dijela postojećeg Regulacionog plana  
(odnos BRGP prema ukupnoj površini proširenog dijela obuhvata )

$$K_i = \frac{2,703}{9,99 \text{ ha}} = 0,27$$

c/ Koeficijent izgrađenosti ukupne površine zone obuhvata izmjena Regulacionog plana  
"Centar" Jelah  
(odnos BRGP prema ukupnoj površini zone obuhvata)

$$K_i = \frac{11,13}{83,29 \text{ ha}} = 0,133$$

Procenat izgrađenosti

(odnos izgrašene površine prema ukupnoj površini=

Procenat izgrađenosti – postojeći Regulacioni plan

$$Pr = \frac{3,81 \times 100}{72,41 \text{ ha}} = 5,26 \%$$

Procenat izgrađenosti – Izmjene postojećeg Regulacionog plana sa proširenom zonom obuhvata

$$Pr = \frac{(3,81 + 1,35) \times 100}{83,29 \text{ ha}} = 6,19 \%$$

Procentu izgrađenosti se dodaje prtoćenat izgrađenosti saobraćajnih površina koje se kreću od 12-20 %.

#### **1.4. PLANSKI PERIOD ZA KOJI JE RAĐENA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR" JELAH**

Odlukom o pristupanju izrade Izmjene Regulacionog plana „Centar“ Jelah , daje se planski odnosno vremenski period od 5 godina kao period koji se primjenjuje Plan po njegovom usvajanju, a najduže do kraja 2017. godine, odnosno do donošenja novog ili izmjena postojećeg Plana.

#### **1.5. NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA**

Površina zemljišta u obuhvatu Izmjene Regulacionog plana „Centar“ Jelah, većim dijelom je već izgrađeno , a dijelovi poljoprivrednog zemljišta se pretvaraju u građevinsko.

Poljoprivredno zemljište na ovom lokalitetu je pretežno oranica i livada kao i manji dio šuma.

U prostoru obuhvata Izmjena Regulacionog planacca 83,29 ha, izvršeno je snimanje stanja o kojem su prikupljeni svi relevantni podaci za analizu, vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline – podaci iz postojećeg regulacionog plana.

#### **1.6. STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA**

Analizom prikupljenih podataka na terenu, utvrđena je namjena izgrađenih objekata, njihov bonitet i fizička dimenzija. ( Iz postojećeg Regulacionog plana)

U prostornom obuhvata Plana u momentu popisa , evidentirana su i kategorisana kao postojeći objekti , koji su u funkciji nalazi unutar obuhvata.

Sve evidentirane građevine su srednje bonitetne kategorije i spratnosti VP ; P+1; P+VP ; VP+1; VP+2

Namjena evidentiranih objekata stambena , stambeno poslovna i poslovna.

Ukupna površina izgrađenih objekata je data koeficijentom izgrađenosti i procentom izgrađenosti.

#### **1.7. STANJE KATASTRA I VLASNIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU**

Kroz izradu Regulacionog plana „Centar“ Jelah, Nosilac izrade je dao podataka o katastru zemljišta prema njegovom vlasništvu, namjeni, spratnost, bonitet, površine poslovnog i stambenog dijela objekata , broj uposlenih, broj stanova, broj soba, opremljenost, površine pod objektima, bruto razvijene građevinske površine, neto korisna površina objekata.

Podaci su dati u postojećem Regulacionom planu.

## 1.8. STANJE INFRASTRUKTURNIH SISTEMA

### 1.8.1. Cestovni saobraćaj

Prostor koji obuhvata ova Izmjena Regulacionog plana „Centar“ Jelah obuhvata cca 83,29 ha.

U proteklom vremenskom periodu te uz provedene analize , došlo se do zaključka da je ono što je predviđeno aktuelnim Regulacionim planom nefunkcionalno, neracionalno i teško izvodivo, koliko zbog imovinsko-pravnih odnosa , toliko i zbog predimenzioniranih saobraćajnica u gusto izgrađenom centralnom dijelu Jelaha.

Kako su saobraćajnice i prateća podzemna infrastruktura osnova za plansko formiranje sadržaja , upravo su navedeni razlozi ujedno i glavni razlozi zbog nemogućnosti provođenja plana i razlozi za preistupanje Izmjeni Regulacionog plana “Centar” Jelah, općina Tešanj.

#### Postojeće saobraćajnice

Primarne saobraćajnice na koje se bazira cjelokupni saobraćaj naselja Jelah su saobraćajnice višeg reda magistralni put M-4 Doboje – Teslić i regionalni put R -474 Tešanj – Prnjavor. Time je omogućena saobraćajna povezanost ovog područja sa ostalim gradskim i prigradskim centrima i šire.

Zonu obuhvata presjeka od istoka prema zapadu magistralni put M-4 u dužini od 1583 m, a od juga prema sjeveru presjeka regionalni put R 474 u dužini od cca 938 m.

Postojeće dvosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera u dužini od 2375,0 m

Postojeće jednosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera u dužini od 2286,0 m

#### Novoplanirane saobraćajnice

Novoplanirane dvosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera koje povezuju postojeće saobraćajnice u dužini od 2450,0 m

Novoplanirane jednosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera koje povezuju postojeće saobraćajnice u dužini od 2183,0 m

Saobraćajnom signalizacijom je dat nacrt plana kretanja vozila uvažavajući potrebe stanovništva. Određen je smjer kretanja jednosmjernih saobraćajnica.

Na grafičkim prilogima Plan saobraćaja i Saobraćajna signalizacija prikazane su postojeće i nove saobraćajnice za drumski saobraćaj, trotoari za pješački saobraćaj, kao potrebni saobraćajni pješački prelazi. Također su prikazani i profili saobraćajnica.

Planirana je raskrsnica u centru Jelaha gdje se ukrštaju magistralni regionalni put. Raskrsnica je planirana prema uputama i Glavnom projektu od strane Federalne Direkcije cesta. Raskrsnica ima i svjetlosnu signalizaciju – semafore.

Posmatrana zona Regulacionog plana “Centar” Jelah, obuhvat izmjene RP-a, ukupne bruto površine 83,29 ha, raspolaže sa 9,723 ha saobraćajne površine od čega pripada na kolski saobraćaj 89068 m<sup>2</sup> i 8162 m<sup>2</sup> na pješački saobraćaj ( trotoari).

Ukupna saobraćajna površina, izražena u procentima, u odnosu na zonu obuhvata iznosi 11,67 %.

Lokalni postojeći putevi su djelimično asfaltirani, uskog gabarita , loših vertikalnih i horizontalnih elemenata trase, a postojeći planum saobraćajnica nezadovoljava saobraćajne norme pa ih je potrebno revitalizirati.

Saobraćaj u mirovanju ( parking prostori) se obezbjeđuju unutar svakog pojedinačnog bloka, naročito u blokovima sa poslovnom i stambeno-poslovnom namjenom. To će se rješavati urbanističko tehničkim uvjetima datim od nadležne službe općine Tešanj, kao i pojedinačnim projektom vanjskog uređenja ili urbanističkim projektima za pojedinačne blokove.

Ciljevi koje treba da zadovolji saobraćajna mreža na području Jelaha prizilaze iz ciljeva saobraćaja na području općine Tešanj. Podizanje kvaliteta postojeće saobraćajne mreža na viši nivo, zatim izgradnja novih saobraćajnica, modernizacijom kolovoza i adekvatnom saobraćajnom signalizacijom.

### 1.8.2. Vodosnabdjevanje i odvodnja

#### Vodosnabdjevanje

Za potrebe snabdijevanja naselja Jelah sanitarnom i protivpožarnom vodom koristi se postojeći vodovod iz rezervoara Jevadžije sa kotom + 245 m. Naselje Jelah u zoni obuhvata je na nadmorskoj visini +170 - +230 m n/v. Maksimalni hidrostatički pritisak ne prelazi 8 bara. Rezervoar je kapaciteta  $V = 600 \text{ m}^3$ .

#### Stanovništvo

Prema postojećem Regulacionom planu "Centar" Jelah predviđa se da će živjeti 2576 stanovnika u 731 stambenoj jedinici.

Izmjenom Regulacionog plana obuhvat je proširen sa 74,2 ha na 83,29 ha.

Na proširenom dijelu su izgrađeni pretežno individualni objekti stambene i stambeno-poslovnje namjene gdje se nalaze još 135 objekata sa ukupno cca 540 stanovnika.

Planirani broj stanovnika : 3116

Zona školstva obuhvata osnovnu školu sa pratećim sadržajima , vanjski rekreativni prostori za bavljenje sportom i za rekreaciju.

Zona malih i srednjih preduzeća obuhvata prostor za razvoj male privrede.

Problematika vodosnabdjevanja općine Tešanj detaljno je analizirana u elaboratu "Predhodna studija dugoročnog razvoja snabdijevanja vode općine Tešanj".

U pogledu rješavanja vodovodne mreže područja koje obuhvata RP "Centar" Jelah, potrebno je predhodno utvrditi režim trošenja vode uzvodnih potrošača.

Količina potrebne vode po pojedinim urbanim jedinicama:

Područje koje obuhvata RP "Centar" Jelah:

- ▲ broj stanovnika : 3116
- ▲ specifična potrošnja  $Q = 300 \text{ l/dan/stan}$

- △ potrošnja u m<sup>3</sup>/24 h = 934,80
- △ potrošnja lit/sec = 10,8

Prema "Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara " propisuje se količina vode koju je potrebno obezbjediti za naseljeno mjesto do 5.000 stanovnika iznosi 10 l/s za jedan požar. Požar na svakom objektu se može gasiti sa dva vanjska hidranta. Dozvoljeno rastojanje između dva hidranta iznosi maksimalno 80 m. U naseljenim mjestima u kojima su objekti pretežno namijenjeni za stanovanje, rastojanje između dva hidranta iznosi maksimalno 150 m.

Rastojanje hidrantskog priključka od objekta iznosi najmanje 10,0 m a najviše 30 m.

Najmanji pritisak na mjestu priključka iznosi 5,0 bara, a ne smije biti manji od 2,5 bara, ako se predviđa gašenje sa pumpama na vozilu. Najmanji prečnik hidrantskog priključka iznosi DN 80 mm.

**Potrebna količina vode:**

Područje koje obuhvata RP "Centar" Jelah ..... Q = 10,80 lit/sec

Gravitaciona naselja izvan urbanog područja ..... Q = 4,30 lit/sec

Koeficijent dnevne neravnomjernosti ..... K1 = 1,5

Koeficijent satne neravnomjernosti ..... K2 = 1,6

**Ukupno Q max = 36,24 lit/sec**

Dovodnu količinu vode za područje RP "Centar" Jelah treba razmatrati uz ukupnu vrijednost koju je potrebno obezbjediti za ovo područje

$$Q = 36,24 \text{ lit/sec}$$

Kod dimenzioniranja pošlo se od pretpostavke da se racionalnost sistema postiže uz dimenzije cjevovoda kod kojih će linijski gubici energije (hidraulički gradijent) kretati unutar  $5,5 \geq 1 \geq 4,5$  promila.

U izmjeni RP planirani su priključci za pojedine blokove sa potrebama za sanitarnu i protivpožarnu vodu.

Planirano je i postavljanje cca 45 PPH DN 80 vanjskih protivpožarnih hidranata na zoni obuhvata RP.

Svim blokovima unutar zone obuhvata obezbjeđen je priključak.

Unutar blokova, ili unutar same parcele na kojoj je predviđena izgradnja objekata potrebno je obezbjediti priključak za sanitarnu vodu, a za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu zavisno od veličine, spratnosti i namjene objekta. Ti uvjeti bi se definirali urbanističkom saglasnošću od nadležne službe.

Kod rješavanja vodovodne mreže zadržan je postojeći razvodni vodovod cjevovod DN 100 ( sa promjenom vrste cijevi), umjesto ACC izabrane su cijevi od daktilnog liva ( alternativa PHD, PE ili PVC cijevi NPH 10 – 20 bara)

**Za rekonstrukciju vodovodne mreže naselja Jelah potrebno je uraditi projektну dokumentaciju od mjerodavne organizacije koja ima licencu.**

**Svi ostali pokazatelji su dati Regulacionim planom “Centar” Jelah.**

**Rješavanjem Gradskog vodovodnog sistema je u vezi ostvarivanja predložene koncepcije tj. Ovom rješenju treba da predhodi dopuna kako novim količinama pitke vode tako i novom gradskom vodovodnom mrežom.**

### **Kanalizacija**

**U skladu sa koncepcijskim tehničkim rješenjem odvodnja otpadnih voda je planirana da se rješava u obliku separatnog (razdjelnog) sistema.**

### **Fekalna kanalizacija**

**Planirano je da se otpadne vode odvedu u sistem gradske kanalizacije preko glavnog kolektora na desnoj obali rijeke Usore . Kolektor bi se pružao uzvodno od zone obuhvata i nizvodno prema naseljima, a zatim u buduće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.**

**Ulični kolektori u padinskom dijelu su predviđeni od PVC cijevi DN 250 i DN 300 sa maksimalnim uzdužnim padom od 10%.**

**U ravničarskom dijelu su predviđeni sabirni vodovi DN 300 . DN 600 mm sa minimalnim padom od 0,5 – 1 %.**

**Kod rješavanja kanalizacionih sistema potrebno je pridržavati se sljedećeg:**

- ▲ da se omogući priključak svih korisnika**
- ▲ da se otpadne vode odvedu što prije u recipijent**
- ▲ da osnovna dubina fekalne kanalizacije bude cca 2,50 m**
- ▲ da se na svim elementima trase na horizontalnim i vertikalnim lomovima , na svim mjestima promjene profila,zatim na čvorištima ili dionicama dužim od 50 m izgrade prikladna revizionna okna**
- ▲ da se zadrži što više postojeća mreža**

### **Oborinska kanalizacija**

**Oborinske vode iz zone obuhvata bi se odvodile posebnim sistemom kanala koji je praktički identičan kanalu fekalne kanalizacije uz uvjet što brže odvodnje do recipijenta. Recipijent je rijeka Usora. Odvodnja mora biti sa “žabljim “ poklopcem.**

**Potrebno je obezbjediti odvodnju oborinskih voda sa susjednih slivnih područja.**

**Na čitavom sistemu planiranih kanala potrebno je obezbjediti gravitacijsku odvodnju.**

**Dimenzioniranje vršiti prema broju korisnika za fekalnu odvodnju, a za oborinsku prema važećim parametrima ( intenzitet padavina, slivna površina, koeficijent oticaja, koeficijenz +t retardacije, koeficijent umanjenja intenziteta kiše)**

**U Regulacionom planu “Centar” Jelah računat je intenzitet kiše od 123 l/s/ha.**

Preporuka je da se uzima koeficijent za intenzitet kiše  $k = 180 \text{ l/sec/ha}$ , a za ravničarski dio  $400 \text{ l/sec/ha}$ .

U okviru pojedinih blokova, zavisno od namjene, po potrebi je potrebno predvidjeti i tehnološku kanalizaciju, kanalizacija koja će imati poseban tretman, koja se odvodi u posebno predviđene uređaje – separatore. Ti uvjeti će se dati u urbanističkoj saglasnosti za pojedine objekte.

### **1.8.3. Energetika i PTT komunikacije**

Ciljevi razvoja su da se omogući normalno i sigurno snabdjevanje el. Energijom svih potrošača.

Područje koje obuhvata ovaj Regulatorni plan snabdjeven je električnom energijom na dijelu stambene izgradnje, kao i na dijelu izgrađenih poslovnih objekata. Većim dijelom se potrošači snabdijevaju zračnim načinom elektrodistribucije od primarnog izvora do priključka na niskonaponskoj 10 kV mreži. Podaci o kablovskoj mreži su prezentirani u postojećem RP “Centar” Jelah.

Podaci za VN i NN, za dimenzioniranje sistema, za srednjenaponsku mrežu i niskonaponsku mrežu, za javnu rasvjetu, za komandu i signalizaciju u svim trafostanicama, mjerenje u BTS, zaštita vodova, i uzemljenje, dati su u postojećem RP “Centar” Jelah.

#### **PTT infrastruktura**

Ne postoji odgovarajuća telekomunikacijska mreža na području RP “Centar” Jelah. Postojeća pretplatnička mreža je zastarjela i ne može se interpolirati u novu.

Nova mreža treba da zadovolji sljedeće uslove:

- da se može udovoljiti molbi novih predplatnika
- da se obezbjedi kvalitet prenosa
- da se obezbjedi sigurnost prenosa
- da su troškovi izvedbe i održavanja ekonomski opravdani

Podaci o kapacitetu i vrsti mreže, izbor prečnika provodnika, izbor tipa i lokacije kablovskih izvoda, izbor trase kabla, ekološki aspekti tehničkog rješenja, električna mjerenja, kao i ostala tehnička uputstva su data u postojećem RP “Centar” Jelah.

Toplotno zagrijavanje postojećih objekata na zoni obuhvata Plana, zagrijavanje individualnih stambenih objekata se vrši na čvrsto gorivo – drva i ugalj, bez centralnog sistema za naselje Jelahe i preko individualnih kotlovnica za pojedine izvedene poslovne objekte.

U radnoj zoni ili po blokovima, svi budući poslovni i stambeni objekti će zasebno rješavati sistem zagrijavanja preko pojedinačnih kotlovnica.

Poštanki i TT saobraćaj stanovnici naselja Jelah svoje potrebe zadovoljavaju i zadovoljavaće preko općinskog centra Tešanj.

Potreba jedne manje ispostave u ovom dijelu naselja Jelah je evidentna.

Telefonski priključci na ovom području su kablovski sa čvorne ATC u Tešnju, broj korisnika nije evidentiran, a i pitanje slobodnih kapaciteta.

## **1.9. ANALIZA I OCJENA STANJA IZGRADENOSTI PROSTORA**

Analizom postojećeg stanja , tj. Prirodnih i stvorenih uslova za planirani razvoj uz istovremeno uvažavanje zahtjeva održivog razvoja izvedene su ocjene stanja na osnovu kojih su utvrđeni ciljevi razvoja i programsko-prostorni koncept.

U tu svrhu analizirane su tri grupe faktora : prirodne karakteristike, namjena površina i izgrađenost i infrastrukturna opremljenost. Rezultat ove analize i sintezne ocjene prirodnih i stvorenih uslova je homogena cjelina , koja pruža povoljne , nepovoljne i uslovno-povoljne uslove za izgradnju. U odnosu na prirodne uslove, s obzirom na blizinu rijeke Usora, predmetna zelena površina rjeđe obrađena kao poljoprivredno zemljište, koja mijenja namjenu u građevinsko zemljište, dobiće posebne uslove za izgradnju objekata, tako da je sa ovog aspekta ovaj prostor uslovno-povoljan za izgradnju.

U odnosu na infrastrukturnu opremljenost , iako postoji neadekvatna instalacija kanalizacije , generalno uzevši na svakom dijelu prostora kanalizacije se može riješiti, pa je ovaj prostor sa ovog aspekta također uslovno-povoljan.

## **2.0. URBANI KONCEPT IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA**

### **2.1. Ciljevi uređenja prostora u obuhvatu izmjena i dopuna Plana**

Analizirajući postojeće stanje ,pogodnosti ( blizina magistralnog puta M-4 i regional-nog puta RP 474 , povezanost sa urbanom zonom grada Tešanj, povezanost sa susjednim općinama Teslić,Usora,Doboj Jug, Prnjavor povezanost sa susjednim entitetom i općinom Doboj) kao i neophodnost uređenja ovog prostora , opšti cilj ovog planskog dokumenta je:

- Urbano uređenje ovog prostora i racionalno korištenje unutar obuhvata površine 83,29 ha
- Održivi razvoj – izgradnja poslovnih blokova u opredjeljenom obuhvatu
- Infrastrukturno uređenje prostora - izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture
- Zadovoljenje potreba poduzetnika za uređenim građevinskim zemljištem radi građenja objekata, proizvodnih i uslužnih djelatnosti i otvaranje većeg broja novih radnih mjesta
- Potrebno je ostvariti racionalnost u izgradnji planiranih objekata i sadržaja radi isto tako racionalnog planiranja potreba komunalne potrošnje.
- U prostoru obuhvaćenim Regulacionim planom obezbjediti optimalne uslove za rad kako je to važećim normama utvrđeno.
- Organizovano provoditi vlasničku transformaciju na građevinskom zemljištu shodno postojećoj zakonskoj regulativi, a planiranu izgradnju zasnivati na čistim vlasničkim odnosima.
- Planiranje unutrašnjih saobraćajnih tokova mora biti usklađeno sa zakonskom regulativom kojom se reguliše normalno odvijanje saobraćaja na prostoru u neposrednoj blizini magistralnog puta M-4

Novi građevinski zahvati na prostoru u obuhvatu Plana mogu se planirati za izgradnju poslovnih i proizvodnih sadržaja ,stambeno-poslovnih i stambenih objekata, kao i

pratećih objekata društvenog karaktera , koji svojim proizvodnim procesom neće ugrožavati važeće principe zaštite okoliša, kao i objekata za rekreaciju.

## 2.2. Osnove planiranog urbanog koncepta

Dosadašnje aktivnosti lokalne zajednice na razvoju poduzetničke infrastrukture u općini Tešanj inicirala je izradu Regulacionog plana sa ciljem da se stvore adekvatni uslovi i prostor za izgradnju poslovno-radnih zona, kao i stambeno-poslovnih zona i isključivo stambenih zona.

Na urbani koncept u ovom slučaju uticao je instalisani koncept saobraćaja. Prihvatajući taj koncept data su samo određena usmjerenja kojima će se izvršiti analiza prostora na kome se planira nova izgradnja. Tom analizom su dobiveni određeni segmenti za planiranje budućih poslovnih i proizvodnih sadržaja koje treba posložiti na raspoloživom prostoru u obuhvatu kao i revitaliziranje postojeće infrastrukture – naročito saobraćaja.

Kolika će biti stvarna mogućnost za građenje objekata zavisi od više faktora , a jedan od tih je rješavanje vlasničkih odnosa unutar planirane poslovno-radne zone. Na ovom nivou planiranja raspoloživi prostor je posmatran samo u okviru formiranih blokova , a položaj i veličina objekata određivaće se tokom konkretnog faznog uređivanja i instalisanja unutar ove zone.

## 2.3. Planirana namjena i korištenje prostora

Na prostoru u obuhvatu Regulacionog plana planirana je mreža internih servisnih cesta koje treba revitalizirati sa planiranjem novih internih saobraćajnica.

Na osnovu planiranih saobraćajnica unutar Plana , unutrašnji prostor je izdjeljen na više nejednakih blokova koji su po namjeni mješovite poslovne radne funkcionalnosti- kao stambenih sadržaja.

Unutar ovih „blokova“ koji zadržavaju zatečeno stanje parcelacije kako je to dato na planu parcelacije za izradu Plana , mogu se graditi razni objekti prema zahtjevu investitora i potencijalnih ulagača, prvenstveno kapaciteti male privrede ( mala i srednja preduzeća, kao i srednje velika preduzeća). Prihvatljive su samo one proizvodnje koje ne zagađuju okolinu i koje su ekološki čiste. Prostor u obuhvatu izmjena i dopuna Plana daje mogućnost da se zbog njegove neizgrađenosti izvrši kvalitetna i funkcionalna organizacija neizgrađenog prostora. Vanjsko uređenje nije finalizirano u smislu planiranja i definisanja horizontalnih i vertikalnih gabarita budućih poslovnih i privrednih objekata , već se ovim projektom definišu svi neophodni urbanističko tehnički uvjeti građenja i elementi saobraćaja , infrastrukturnih mreža , regulacionih i građevinskih linija. Ostala pitanja kao što je pitanje vlasništva nad zemljištom tek će se rješavati. U toj fazi realizacije , projektnom dokumentacijom moći će se definisati gabariti i namjena planiranih objekata.

## 2.4. Način i dinamika realizacije

Pored već određenog planskog perioda provođenja ovog Plana od pet godina po njegovom usvajanju , Planom se daje i mogućnost uspostavljanja fazne izgradnje. Fazna izgradnja bi skraćivala rokove realizacije , a to znači da planirani prostor u obuhvatu Plana nebi napadao frontalno novom izgradnjom , već postepeno – „korak po korak“

U takvom pristupu planirana izgradnja bi mogla početi uz postojeće saobraćajnice koje bi se rekonstruirale.

Gradnjom saobraćajnica unutar zone obuhvata stvorila bi se mogućnost nove izgradnje dijela obuhvata Plana kao i funkcionalniji postojeći saobraćaj .

Ova etapnost u izgradnji , tj. realizaciji Plana olakšala bi rješavanje pitanja konkretnih zahtjeva za građenjem pojedinačnih objekata, te u vezi s tim i rješavanje vlasničkih odnosa nad zemljištem , preparcelaciju potrebnog zemljišta , uređenje građevinskog zemljišta , instalisanje parcijalnih dijelova sistema komunalne infrastrukture i sl.

Ovu etapnost bi u realizaciji provodila općinska služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, shodno ovlaštenjima koja im se u tom smislu daju kroz ovaj materijal i Odluku o provođenju Plana.

## **2.5. Ovlasti općinske Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Tešanj prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti**

Odjeljenje za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Tešanj prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti mora imati ovlasti :

### **a) Objekti visokogradnje**

- Da formiraju i ucrtaju osnovu objekta po zahtjevu investitora na osnovu priložene projektne dokumentacije o planiranoj izgradnji , u odnosu na veličinu , raspoložive ili planirane građevinske parcele , tako da se sa tim postupkom ne ugrožavaju susjedne parcele ili eventualno izgrađeni objektu u susjedstvu
- Da dozvoli i po projektu zahtjevanu spratnost za ovu kategoriju objekata do P +4 + Pk, odnosno za javne i društvene objekte i veću spratnost
- Da pomjera lokaciju, poziciju planiranih objekata u okviru postojeće ili novoformirane građevinske parcele
- Da unutar formirane građevinske parcele u Planom formiranom „bloku“ planira parkiranje vozila na otvorenom parking prostoru ili u garažama u sklopu objekata pri čemu se trebaju poštivati normativi o najminimalnijem broju parkinga kaja se moraju obezbjediti za objekte poslovne i proizvodne namjene

### **b) Ostale ovlasti**

- Povećanjem ukupno bruto razvijene građevinske površine u zonama , u skladu sa uslovima datim u Planu
- Da formira građevinsku parcelu u drugom obliku i veličini od one prikazane u grafičkom prilogu iz Plana u skladu sa vlasničkim i posjedovnim elementima , kao i prema zahtjevima stranaka
- Pomjerati građevinsku liniju ako za to postoje posebni opravdani razlozi , s tim da se građevinska linija ne može pomjerati bliže ulici i međi od postojeće (zatečene) građevinske linije
- Da utvrdi minimum urbanističko-tehničkih uslova i obaveza za izgradnju svakog objekta unutar planiranih blokova

- Po potrebi , Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Doboju, prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti mora imati ovlasti da može po pojedinim pitanjima iz datih ovlasti ili drugim, tražiti konsultacije sa Nosiocem izrade Plana , odnosno sa „Stilprojektom“ d.o.o. Zavidovići

## 2.6. Plan regulacionih i građevinskih linija

Regulaciona linija utvrđuje graničnu liniju građevinske parcele u odnosu na javnu površinu i druge građevinske parcele od kojih mora biti predmetna parcela odvojena iz funkcionalnih , estetskih i zaštitnih razloga. Međusobna odstojanja između planiranih objekata nisu na grafičkom prilogu Plana finalno definisana , ali način određivanja međusobnih rastojanja između planiranih objekata propisan je Odlukom o provođenju Plana.

Građevinska linija označava granicu po kojoj se gradi , odnosno iskoličava objekat ili liniju koju objekat svojim gabaritom po horizontali i vertikali ne smije preći. Ova linija u Regulacionom planu osigurava poštivanje udaljenosti planiranih objekata od regulacione linije.

## 2.7. Plan parcelacije

U obuhvatu Regulacionog plana uspostavljen je raster planiranih servisnih saobraćajnica koje su tako položene da zatvaraju unutrašnje blokove unutar kojih se formira nova parcelacija zemljišta. Ovakav način tretiranja parcelacije unutar uspostavljenih blokova , stvara uslove za formiranje manjih ili većih građevinskih lokacija od dvije ili više postojećih vlasničkih parcela, čime se omogućava smještaj novoplaniranih poslovno-proizvodnih objekata, kao i stambeno-poslovnih i stambenih objekata prema slobodnom izboru investitora, kad su u pitanju namjena , kapaciteti i veličina planiranih objekata koji će ovdje graditi.

Na ovaj način formiralo se takvo rješenje koje će maksimalno poštivati postojeću katastarsku matricu i olakšati svaku mogućnost svake nove parcelacije na osnovu poznatog vlasništva, kada se za to ukaže potreba.

Svi dati elementi na Planu mogu se maksimalno prilagoditi potrebama investitora , a prema detaljima definisanim i propisanim Odlukom o provođenju Regulacionog plana .

Obavezno se mora voditi računa o tome da svakoj novoformiranoj parceli treba omogućiti kolski i pješački pristup sa servisne saobraćajnice i preko postojećih parcela kao i postojećim preko novih, ako parcelacijom dođe do izmjene ranijeg načina pristupanja građevinskoj parceli.

Svaka predviđena parcela sa većom površinom , može se dijeliti na dva ili tri dijela (dodatna parcelacija) uz poštovanje urbanističkih uvjeta izdatim od strane općinskih organa općine Tešanj.

Sistem uređenja parcela za gradnju poslovnih objekat u poslovno radnoj zoni :

Uređenje vanjskog prostora parcele na kojoj se postavlja građevinski objekat, treba da objedini sadržaje i funkciju površina ovisno o namjeni objekta , naročito ako je poslovni prostor proizvodnog karaktera, i zavisno od veličine parcele.

Unutar svake parcele , zavisno od namjene poslovnog prostora , svaki vlasnik pojedinačno radi vanjsko uređenje i infrastrukturu na mikrolokalitetu pojedine parcele, koja će opsluživati

poslovni prostor, kao na primjer prometnice unutar svake parcele, platoi, potrebni parkinzi, odvodnja unutar parcela, hidrantska mreža oko poslovnih objekata , kao i ozelenjavanje sa hortikulturom unutar mikrolokaliteta na pojedinim parcelama.

## 2.8. Plan infrastrukture

### Cestovni saobraćaj

Osnovni koncept plana saobraćaja je vezan za postojeće primarne saobraćajnice M-4 i RP 474 .

Saobraćajno rješenje veže se za predviđeni koncept saobraćajnog rješenja.

Realizacija planiranih saobraćajnica u postupku izrade RP utvrđene su trase uporednih lokalnih saobraćajnica koje služe kao komunikacija prema postojećim saobraćajnicama.

Za poslovno radne zone, kao i stambene i stambeno-poslovne zone po planiranim blokovima u zoni obuhvata, planirane su asfaltne saobraćajnice određenog ili mogućeg profila , bez trotoara, sa jednostranim trotoarom i sa dvostranim trotoarima i time smo obezbjedili kolski i pješački saobraćaj do svakog planiranog bloka.

#### Planirane saobraćajnice po dionicama :

Zonu obuhvata presjeka od istoka prema zapadu magistralni put M-4 u dužini od 1583 m, a od juga prema sjeveru presjeka regionalni put R 474 u dužini od cca 938 m.

Postojeće dvosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera u dužini od 2375,0 m

Postojeće jednosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera u dužini od 2286,0 m

#### Novoplanirane saobraćajnice

Novoplanirane dvosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera koje povezuju postojeće saobraćajnice u dužini od 2450,0 m

Novoplanirane jednosmjerne saobraćajnice lokalnog karaktera koje povezuju postojeće saobraćajnice u dužini od 2183,0 m

Za pojedine dionice saobraćajnica je dat profil i dužina saobraćajnice.

Oznaka pojedinih dionica saobraćajnica , kao dužina i profil postojećih i novih saobraćajnica je dat grafičkim prilogom – Plan saobraćaja

#### ▲ Jednosmjerne saobraćajnice širine 3,0 m :

Dionice:

- ▲ 13-14 ; L= 80,0 m
- ▲ 46-47-49\*-49 ; L= 560,0 m

△ 50- 51-51\*-52 ; L= 270,0 m

△ Jednosmjerne saobraćajnice širine 3,0 m sa jednostranim trotoarom :

**Dionice:**

△ 59-58 ; L= 25,0 m

△ Jednosmjerne saobraćajnice širine 4,0 m :

**Dionice:**

△ 12-13-13\*-4 ; L= 385,0 m  
△ 11-4-16\*-16-17 ; L= 430,0 m  
△ 15-16 ; L= 285,0 m  
△ 21-22; L = 115,0 m  
△ 21-23; L = 90,0 m  
△ 29-30 ; L = 160,0 m  
△ 29-31 ; L = 90,0 m  
△ 37-37\*-39-41-42; L = 355,0 m  
△ 36-36\*-37\*-35; L = 370,0 m  
△ 39-40; L = 125,0 m  
△ 333-35-40-41\*-41; L = 285,0 m  
△ 44-45\*-45; L = 310,0 m  
△ 47-48; L = 125,0 m

△ Jednosmjerne saobraćajnice širine 4,0 m sa jednostranim trotoarom 1,2 m:

**Dionice:**

△ 55-55\*-56 ; L= 150,0 m

△ Dvosmjerne saobraćajnice širine 5,0 m :

**Dionice:**

△ 18-19 ; L= 165,0 m

△ Dvoosmjerne saobraćajnice širine 5,0 m sa jednostranim trotoarom 1,2 m:

**Dionice:**

△ 30-34-45-44-46-42-43; L= 150,0 m

△ Dvosmjerne saobraćajnice širine 5,5 m :

**Dionice:**

△ 7-8 ; L= 110,0 m

△ 38-36 ; L= 30,0 m

△ Dvosmjernje saobraćajnice širine 6,0 m :

**Dionice:**

△ 1-2 ; L= 270,0 m  
△ 5-6 ; L= 290,0 m  
△ 9-10-8 ; L= 150,0 m  
△ 3-11 ; L= 125,0 m  
△ 25-26; L= 125,0 m  
△ 28-28\*-29; L= 560,0 m  
△ 31-33; L= 15,0 m  
△ 32-37-31; L= 390,0 m  
△ 24-25; L= 205,0 m

△ Dvosmjernje saobraćajnice širine 6,0 m sa jednostranim trotoarom l=1,2 m :

**Dionice:**

△ 60-59; L= 120,0 m

△ Dvosmjernje saobraćajnice širine 6,5 m :

**Dionice:**

10-14-14\*-11; L= 220,0 m

△ Dvosmjernje saobraćajnice širine 6,0 m sa dvostranim trotoarom l=2+2 m :

**Dionice:**

△ 20-24-26; L= 800,0 m  
△ 52-53-54-58; L= 270,0 m  
△ 53-52-56; L= 245,0 m  
△ 54-57; L= 210,0 m  
△ 56-57; L= 115,0 m

Saobraćajnice su planirane da se rade po važećim tehničkim propisima , sa potrebnom drenažom , propisanim podužnim i poprečnim padovima , te potrebnom površinskom odsvodnjom preko uličnih slivnika.

Ovakav plan saobraćajnica omogućavaju faznu izgradnju istih, zavisno od ekonomskih pokazatelja.

Planirane saobraćajnice ne bi samo služile za pojedine blokove u zoni obuhvata nego za čitavo naselje Jelah , a i samoj općini Tešanj.

Raskrsnice se trebaju izvoditi prema Zakonu o cestama.

Promet u mirovanju se rješava na način da se u svakom bloku planira adekvatni parking prostor, shodno namjeni i kapacitetu poslovnog prostora ili stambenog objekta.

Garažiranje motornih vozila se obavlja izgradnjom garaža unutar parcele u ili uz poslovni objekat ili stambeni objekat.

## **2.9. Procjena ugroženosti od ratnih dejstava i elementarnih nepogoda**

Procjena ugroženosti prostorne cjeline u zoni pbuhvata Regucionog plana vrši se u odnosu na moguće vidove napada u slučaju rata i u odnosu na mogućnost pojava elementarnih nepogoda.

Neposredna zaštita lica koja stanuju, rade i borave na prostoru naselja Jelah od prirodnih nepogoda i ratnih dejstava reguliše se posebnim planovima na nivou cjelokupnog naselja Jelah i općine Tešanj koji definišu izgradnju skloništa i zaštitnih objekata.

Predpostavlja se mogućnost pojave sljedećih elementarnih nepogoda:

- zemljotresi
- poplave
- požari većih razmjera
- atmosferske i druge nepogode
- veći saobraćajni udesi
- epide,ije i epizotije
- zarazne i druge bolesti koje mogu da ugroze život i zdravlje ljudi