

Hercegovačko neretvanski kanton
Općina Jablanica

REGULACIONI PLAN „GRADSKI CENTAR 2“ JABLANICA



REGULACIONI PLAN „GRADSKI CENTAR 2“
JABLANICA

NOSILAC PRIPREME PLANA:

Općina Jablanica
Pere Bilića 25, 88420 Jablanica
Tel/fax: +387 36 751 300; 753 215
e-mail: jabl.o@bih.net.ba
web stranica: www.jablanica.ba

NOSILAC IZRADE PLANA:

Ecoplan d.o.o. Mostar
Dr. Ante Starčevića, bb 88 000 Mostar
Tel/fax: +387 36 397-400; 397-410
e-mail: ecoplan@ecoplan.ba
web stranica: www.ecoplan.ba

STRUČNI PLANERSKI TIM:

Odgovorni planer:

dr.sc. Borislav Puljić, dipl.ing.arh

Prostorni planeri i suradnici:

Anđelka Vojvodić, dipl.ing.građ.
Martina Penava, dipl.ing.arh.
Mateja Mikulić, mag.ing.arch.urb.
Toni Šimunović, dipl.ing.arh.
Danijela Mandić, dipl.ing.građ.
Monika Kordić, dipl.ing.građ.
Marijan Radić, dipl.ing.el.
Sanja Marić Skorupan, dipl.ing.građ.
Marina Jelčić, dipl.ing.građ.

BR. PROJEKTA:

03-17/423

BR. UGOVORA:

I-164-423/17

**DIREKTOR „Ecoplan“ d.o.o.
MOSTAR**

Marko Puljić, bacc.oecc.

SADRŽAJ:

A. TEKSTULANI DIO

1. UVODNA RAZMATRANJA	5
1.1. OPĆI UVOD	5
1.2. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA	5
1.3. ZAKONSKA REGULATIVA	5
1.4. PROJEKTI ZADATAK	6
1.5. PODLOGE	10
2. IZVODI IZ URBANISTIČKE OSNOVE	11
2.1. ODNOS PROSTORNE CJELINE I ŠIREG PODRUČJA	11
2.2. NAMJENA POVRŠINA	12
2.3. POSTOJEĆI PRIRODNI USLOVI	13
2.3.1. Inženjersko-geološke i seizmološke karakteristike	13
2.3.2. Klimatske karakteristike	14
2.3.3. Hidrogeologija	14
2.4. POSTOJEĆI IZGRAĐENI USLOVI	14
2.4.1. Namjena i fizička struktura objekata	14
2.4.2. Saobraćajna infrastruktura	24
2.4.3. Vodovod i kanalizacija	27
2.4.4. Energetska infrastruktura	29
2.4.5. Telekomunikacijska infrastruktura	30
2.4.6. Okoliš	30
2.5. VREDNOVANJE STANJA	31
2.6. MOGUĆNOSTI IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE	32
2.6.1. Mogućnosti izgradnje	32
2.6.2. Ograničenja u prostoru	32
3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA	33
3.1. OBRAZLOŽENJE	33
3.2. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA	34
3.3. URBANISTIČKI POKAZATELJI	41
3.4. INFRASTRUKTURA	44
3.4.1. Saobraćaj	44
3.4.1.1. GABARITI	45
3.4.1.2. Sporedne saobraćajnice (kolno-pješački pristupi)	48
3.4.1.3. Saobraćaj u mirovanju	48
3.4.1.4. Pješački saobraćaj	49
3.4.1.5. Način povezivanja s infrastrukturom šireg područja	49
3.4.1.6. Vodosnabdijevanje i odvodnja	49
3.4.1.7. Vodosnabdijevanje	50
3.4.1.8. Odvodnja oborinskih voda	50
3.4.2. Telekomunikacijska infrastruktura	51
3.4.3. Elektroenergetska infrastruktura	53
3.5. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM GRAĐEVINSKIM STRUKTURAMA	56
3.6. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	57
4. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA	59

B. GRAFIČKI DIO:

1. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

- | | |
|---|----------|
| 1.1. Izvod iz Urbanističkog plana Jablanica | M 1:1000 |
| 1.2. Prikaz postojećeg stanja – namjena površina | M 1:1000 |
| 1.3. Prikaz postojećeg stanja – namjena objekata; vodosnabdijevanje i odvodnja | M 1:1000 |
| 1.4. Prikaz postojećeg stanja – elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura | M 1:1000 |

2. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA

- | | |
|---|----------|
| 2.1. Granica regulacionog plana s namjenom površina | M 1:1000 |
| 2.2. Namjena objekata, vertikalni i horizontalni gabariti | M 1:1000 |
| 2.3. Saobraćajna infrastruktura, nivelacioni podaci, tretman zelenih površina | M 1:1000 |
| 2.4. Okvirni prikaz parcela i građevinskih i regulacionih linija | M 1:1000 |
| 2.5. Vodosnabdijevanje i odvodnja otpadnih voda | M 1:1000 |
| 2.6. Elektroenergetska infrastruktura | M 1:1000 |
| 2.7. Telekomunikacijska infrastruktura | M 1:1000 |

1. UVODNA RAZMATRANJA

1.1. OPĆI UVOD

Općinsko vijeće Jablanica je na sjednici održanoj 28. aprila 2016. godine donijelo *Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Gradski centar 2“ Jablanica („Službeni glasnik općine Jablanica“ br. 5/16; 2/17)*:

Odlukom je definisan prostor obuhvata i njegova površina (24,4 ha).

Za nosioca pripreme Plana je određeno organ uprave općine Jablanica, Služba za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoline i stambeno-komunalne poslove, dok je za nosioca izrade Plana, nakon zakonski utvrđenog postupka odabrano preduzeće Ecoplan d.o.o. Mostar.

Sadržaj ovog Regulacionog plana u svemu se formira u skladu s odredbama člana 21. Zakona o prostornom uređenju HNK i člana 57. do čl. 69. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Nakon prikupljanja postojeće dokumentacije, snimka postojećeg stanja, analize prostora i ograničenja u prostoru sastavljena je Urbanistička osnova Plana. Sastavni dio urbanističke osnove bio je osnovni koncept koji je obuhvatio sve stavke smjernica za izradu plana i nakon što je usaglašen s Nosiocem pripreme plana krenulo se u izradu prednacrt, nacrt i prijedloga plana.

Ovaj prostorno-planski dokument u konačnici je usvojen na sjednici OV Jablanica 31.maja 2018.

1.2. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostorni plan sa ugrađenim ciljanim izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Jablanica vrijedi za period 2016. – 2025. i objavljen je u Službenom glasniku općine Jablanica br. 4/16; 6/17.

Izmjene Urbanističkog plana Jablanica usvojene su *Odlukom o izmjeni Urbanističkog plana Jablanica* na XIV sjednici održanoj 31.3.2010. godine. („Službeni glasnik Općine Jablanica“, broj 2/10).

1.3. ZAKONSKA REGULATIVA

Zakoni

Zakonsku osnovu za izradu Regulacionog plana, pored općinske *Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Gradski centar 2“ Jablanica*, čine:

- Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Sl. novine F BiH“ br. 02/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10),
- Zakon o prostornom uređenju HNK (*Narodne novine HNK*, broj 4/04, 4/14).

Uredbe

- Uredba o jedinstvenoj metodologiji izradu planskih dokumenata („Sl. novine Federacije BiH“ br. 63/04, 50/07, 87/10).

Planovi

- Prostorni plan sa ugrađenim ciljanim izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Jablanica za period 2016. - 2025. („Službeni glasnik općine Jablanica“, br. 4/16; 6/17).
- Urbanistički plan općine Jablanica („Službeni glasnik općine Jablanica“, br. 2/2010)

Odluke

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Gradski centar 2“ Jablanica („Službeni glasnik općine Jablanica“ br. 5/16; 2/17):

1.4. PROJEKTNI ZADATAK

Uvod

Na osnovu Odluke Općinskog vijeća Jablanica broj: 02-02-1339-1/16-XLII od 28. aprila 2016. godine donesena je *Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Gradski centar 2“ Jablanica.*

Plan se radi u cilju urbanog uređenja prostora kroz preispitivanje prostornih mogućnosti za novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Granica obuhvata

Granica obuhvata Plana započinje od mosta Lendava, te se nastavlja uzvodno rubom kanjona Neretve uz istočnu granicu k.č. broj 338/1, 338/4, 338/5, 338/2, 335, 323/1, 323/2, 317/6, dalje nastavlja sjevernom granicom k.č. broj 317/1 i 317/4 do napuštenog Željezničkog mosta na rijeci Doljanci, sjeverozapadnom granicom k.č. broj 307/1 i 306, te dalje uzvodno rubom kanjona Doljanke do mosta Doljanka sjekuci Magistralni put MP 416 Prozor-Jablanica. Granica se dalje nastavlja uzvodno rubom kanjona Doljanke uz granice k.č. broj 533/2, 535/1, 575/1, 576, 577, te sjevernom granicom k.č. broj 1580, zatim k.č. broj 1584, te istočnom granicom k.č. broj 1580 presijecajući je do k.č. broj 1007, nastavlja jugozapadnom granicom k.č. broj 1007 i 1006 nastavlja do elektroenergetskog postrojenja. Dalje se obuhvat nastavlja zapadnom i južnom granicom elektroenergetskog postrojenja k.č. broj 977 do RP 419 Jablanica - Posušje i isti presijeca na k.č. broj 2323, te nastavlja ulicom Proleterskih brigada k.č. broj 937 i 2319/1, nastavlja dijelom stepeništa na k.č. broj 507 prema ul. Komune Vejle, te skreće uz istočnu granicu k.č. broj 508/2, nastavlja jugoistočnom granicom k.č. broj 508/2, 514, 517, 521/1, 523/3, 523/2, 523/1, 524/2, dalje nastavlja južnom granicom k.č. broj 479/1 i 479/2, nastavlja jugozapadnom granicom k.č. broj 486, 488/4, 790 i 791, presijeca magistralnu cestu M-16 do ulice Nikole Bojanovića na k.č. broj 2316/1, nastavlja ul. Nikole Bojanovića k.č. broj 401/1, 375/5 i 399/1 do raskršća sa ul. Omladinsko šetalište, nastavlja se ul. Omladinsko šetalište k.č. broj 333/2 do ul. Jaroslava Černija k.č. broj 2318, nastavlja ul. Jaroslava Černija k.č. broj 2318 do mosta „Lendava“ odnosno do mjesta odakle je opis granice obuhvata Regulacionog plana i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Jablanica.

Obuhvat Regulacionog plana „Gradski centar 2“ je površine 24,4 ha.

Zakonska osnova

Postupak pripreme, izrade kao i sadržaj planskih dokumenata na svim nivoima prostornog planiranja u Federaciji Bosni i Hercegovini zasnovan je na Zakonu o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine F BiH“, br. 2/06, 72/02, 32/08, 4/10), Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Sl. novine F BiH“, br. 63/04 i 50/07), kao i svim ostalim važećim Zakonima koji se odnose na zemlju, zrak i vodu.

Zadatak

Postupak pripreme i izrade Regulacionog plana obuhvaća dvije faze:

1. Priprema i izrada Urbanističke osnove
2. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulaconog plana

1. Postupak pripreme i izrade Urbanističke osnove

Urbanistička osnova formira se na osnovi sljedećih izvora:

- plana na osnovi kojeg se radi regulacioni plan i istraživanja rađenih za potrebe izrade tog plana, kao i druge važeće prostorno – planske dokumentacije,
- podataka i dokumentacije relevantnih institucija (hidrometeorološki, seizmološki, agropedološki, geološki zavod, zavodi za zaštitu kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa i sl.), statističkih podataka, katastarskih i zemljišno – knjižnih podataka,
- katastra nadzemnih i podzemnih instalacija, podataka i dokumentacije komunalnih poduzeća (vodovod, kanalizacija, toplifikacija, uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i saobraćajnih površina i dr.) javnih poduzeća – elektrodistribucije, telekomunikacija i dr.,
- podataka i dokumentacije relevantnih institucija za oblast stanovanja, saobraćaja, obrazovanja, nauke, kulture, fizičke kulture, zdravstva, socijalne i dječje zaštite, kao i vjerskih zajednica i dr.,
- programa i planova razvoja korisnika prostora,
- podataka koje vode organi, odnosno službe uprave i upravne ustanove i druge institucije.

U slučaju nepostojanja potrebnih podataka, vrše se dodatna istraživanja na terenu, ažuriranje podataka, njihovo prilagođavanje potrebama urbanističkog planiranja i drugo.

Urbanistička osnova sadrži:

- I) izvod iz plana šireg područja (prostornih planova i/ili urbanističkog plana) koji je osnova za izradu Regulacionog plana,
- II) prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrjednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana,
- III) osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovi smjernica iz Odluke o pristupanju izradi plana.

I) Izvod iz plana na osnovi kojeg se izrađuje Regulacioni plan podrazumijeva prikaz opredjeljenja utvrđenih tim planom za odnosnu prostornu cjelinu, a naročito onih koja se odnose na :

- osnovnu namjenu površina,
- izgradnju objekata i mreže komunalne, energetske i saobraćajne infrastrukture,
- gustinu naseljenosti i koeficijent izgrađenosti,
- zaštitu kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa,
- obveze zaštite okoliša,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima,

- mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu s odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko – tehničkim uslovima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za osoba s umanjenim tjelesnim sposobnostima.

Izvod iz plana šireg područja, na osnovi kojeg se radi Regulacioni plan prezentira se tekstualno i grafički u mjerilu 1:1000.

II) Postojeće stanje. Ovisno o stanju na terenu, u okviru snimanja i prezentiranja postojećeg stanja, njegove analize i vrjednovanja te ocjene mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana, tekstualno i grafički se obrađuju sljedeći sadržaji:

- prirodni uslovi: opći podaci o prostornoj cjelini, površina, odnosno granice prostorne cjeline, inženjersko-geološke, hidrološke, seizmološke i klimatske karakteristike, upotrebna vrijednost zemljišta,
- namjena površina,
- fizičke strukture prostorne cjeline – bonitet objekata, fizička dimenzija, namjena,
- vodovod i kanalizacija – vrsta, kapacitet i bonitet mreže – katastar podzemnih i nadzemnih instalacija,
- energetska infrastruktura – elektrodistribucija kapacitet i bonitet mreže,
- kapaciteti objekata društvene infrastrukture – zdravstvo, školstvo, kulture, fizička kultura, snabdijevanje, usluge, ugostiteljstvo i dr.,
- zaštićeno kulturno – historijsko i prirodno naslijeđe,
- okoliš – stanje zraka, tla i vode, životinjski i biljni svijet, postojeći zagađivači u danoj prostornoj cjelini i sa šireg područja koji imaju utjecaj na stanje okoliša dane cjeline,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima,
- mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko – tehničkim uslovima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za osoba s umanjenim tjelesnim sposobnostima,
- analiza ograničenja u prostoru,
- katastarski i vlasnički podaci o zemljištu,
- analiza i vrjednovanje stanja,
- mogućnosti izgradnje, uređenje i korištenja prostorne cjeline ovisno od prirodnih i radom stvorenih uslova.

Grafički dio postojećeg stanja, pored tematskih karata prezentira se na jednoj karti kao sintezni prikaz korištenja prostora u razmjeri 1:1000.

III) Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline obuhvaća namjenu površina, daje rješenje gabarita saobraćajnica i saobraćaja u mirovanju i način povezivanja iste s infrastrukturom šireg područja, stupanj opremljenosti komunalnom i energetskom infrastrukturom, te utvrđuje građevinske linije, regulacione linije, vertikalne gabarite i orijentacione horizontalne gabarite objekata, kao i namjenu objekata.

Osnovna koncepcija sadrži tretman postojećih objekata, odnosno utvrđuje potrebu njihovog uklanjanja, rekonstrukcije ili sanacije, te odnos prema objektima kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa.

Za osnovnu koncepciju mogu se dati i alternativna rješenja.

Osnovna koncepcija se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, s tim što tekstualni dio sadrži obrazloženje predloženih rješenja s urbanističko-tehničkim i drugim uslovima za realizaciju Regulacionog plana, kao i orijentacione troškove te realizacije.

Grafički dio osnovne koncepcije prezentira se na potrebnom broju karata koje sadrže:

- granice prostorne cjeline s namjenom površina,
- prikaz saobraćajnica i saobraćajnih površina s prijedlogom gabarita,
- prijedlog građevinskih i regulacionih linija,
- razmještaj objekata s vertikalnim i orijentacionim horizontalnim gabaritima, kao i namjenama,
- prikaz odnosa prema postojećim građevinskim strukturama.

2. Izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacionog plana

Prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana sastoje se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio Regulacionog plana, odnosno njegovog prednacrt, nacrt i prijedloga formira se po obliku i sadržaju tako da ima tri dijela:

- I) izvod iz urbanističke osnove
- II) projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline
- III) odluka o provođenju Regulacionog plana.

I) Izvod iz urbanističke osnove sadrži odnos prostorne cjeline i šireg područja, ukupne obuhvaćene površine, njene postojeće namjene, postojeće prirodne i izgrađene uslove i njihovo vrjednovanje, ograničenja i mogućnosti korištenja prostora.

II) Za projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline obavezan je sljedeći sadržaj:

- obrazloženje projekcije uređenja i izgradnje prostorne cjeline s bitnim karakteristikama koje se odnose na rješenja saobraćajnica i saobraćajnih površina s točno utvrđenim gabaritom saobraćajnica, razmještaj objekata s vertikalnim gabaritima, orijentacionim horizontalnim gabaritima i namjenama, utvrđivanje građevinskih linija i regulacionih linija, kao i odnos prema postojećim građevinskim strukturama,
- rekapitulacija površina po namjenama,
- urbanistički pokazatelji (koeficijent izgrađenosti, gustina naseljenosti, odnos izgrađenih i zelenih površina i dr.),
- troškovi uređenja građevinskog zemljišta za prostornu cjelinu.

III) Odlukom o provođenju Regulacionog plana utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora na prostornoj cjelini za koju se radi Plan, a posebno:

- granice Plana,
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina,
- uslovi uređenja građevinskog zemljišta,
- uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima,
- mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća i drugim propisima,
- mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu s odredbama *Uredbe o prostornim standardima, urbanističko – tehničkim uslovima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za osobe s umanjenim tjelesnim*

sposobnostima, posebno kod izgradnje objekata (javni gradski saobraćaj, saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj i sl.) i izgradnje pristupa svim javnim objektima i objektima kolektivnog stanovanja,

- uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina,
- mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš,
- odnosi prema postojećim objektima.

Grafički dio Plana prezentira se na odgovarajućem broju tematskih karata koji uključuju:

- izvod iz plana šireg područja (izvod iz urbanističke osnove)
- prikaz postojećeg stanja iz urbanističke osnove s postojećom namjenom površina, katastarskim parcelama, nadzemnim i podzemnim objektima i instalacijama,
- granice prostorne cjeline s namjenom površina,
- plan parcelacije s numeracijom parcela za individualnu gradnju,
- razmještaj, orijentaciona namjena objekata, vertikalni gabariti i orijentacioni horizontalni gabariti,
- regulacione i građevinske linije u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju,
- nivelacioni podaci,
- saobraćajna, komunalna i energetska infrastruktura na nivou idejnih rješenja (pješački i kolski saobraćaj, vodovodna i kanalizacijska mreža, TT mreža i sl.)
- objekti kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa i objekti predviđeni za rekonstrukciju, sanaciju i konzervaciju,
- tretman zelenih površina na nivou idejnih rješenja.

Broj karata na kojima se daju navedeni sadržaji ovisi od mogućnosti objedinjavanja pojedinih tema, s tim da sadržaj mora biti pregledno prezentiran, odnosno da je moguća identifikacija površina i objekata svake pojedine teme. Mjerila za izradu karata grafičkog dijela su 1:1000.

Dokumentaciju Regulacionog plana sačinjavaju svi materijali i dokumenti vezani za njegovu pripremu i izradu, a posebno:

- odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana,
- program rada za pripremu i izradu Regulacionog plana,
- ugovor o izradi Regulacionog plana s nosiocem izrade,
- urbanistička osnova s koncepcijom urbanog uređenja,
- dokumentacija o uključivanju javnosti, zapisnici s rasprava o planu (nosioca pripreme, općinskog vijeća), izjašnjenja na sugestije i primjedbe koje nisu prihvaćene i dr.,
- odluka o zabrani gradnje na odnosnom području.

Nosilac pripreme Regulacionog plana provjerava je li dostavljena dokumentacija izrađena u skladu sa Zakonom, Uredbom o jedinstvenoj metodologiji, usvojenom Urbanističkom osnovom i ugovorom zaključenim s nosiocem izrade.

1.5. PODLOGE

Za izradu plana korištene su gereferencirane geodetske podloge u razmjeri 1:1000 koje su dostavljene od geodetske službe Općine Jablanica kao i katastarski podaci, a podaci su dopunjeni stvarnim stanjem na terenu digitalnim ortofoto snimkom iz juna 2017. godine.

2. IZVODI IZ URBANISTIČKE OSNOVE

2.1. ODNOS PROSTORNE CJELINE I ŠIREG PODRUČJA

Položaj Jablanice unutar općine definisan je Prostornim planom sa ugrađenim ciljanim izmjenama i dopunama prostornog plana općine Jablanica za period 2016. – 2025. godine („Službeni glasnik Općine Jablanica“, broj 6/17), gdje je u hijerarhiji naselja definisana kao najveće urbano naselje i ujedno centar Općine. Prema istom planu njezine funkcije treba razvijati i dimenzionirati u skladu s brojem stanovnika grada i gravitirajućeg stanovništva te gospodarskim, privrednim i turističkim razvojem.

Plan višeg reda na osnovu kojeg se izrađuje ovaj Regulacioni plan je Urbanistički plan Jablanica za period 2009. - 2029. god, usvojen 2010. godine. („Službeni glasnik općine Jablanica“, broj 02/2010")

I u projekciji Urbanističkog plana Jablanica kao centar općine planiran je kao grad s komplementarnim gradskim sadržajima, a obuhvat ovog RP dio je užeg urbanog područja, koje ukupno iznosi 99,00 ha. Obuhvat RP Gradski Centar 2 predstavlja zonu planiranih centralnih sadržaja, poslovanja, stanovanja i društvene infrastrukture.



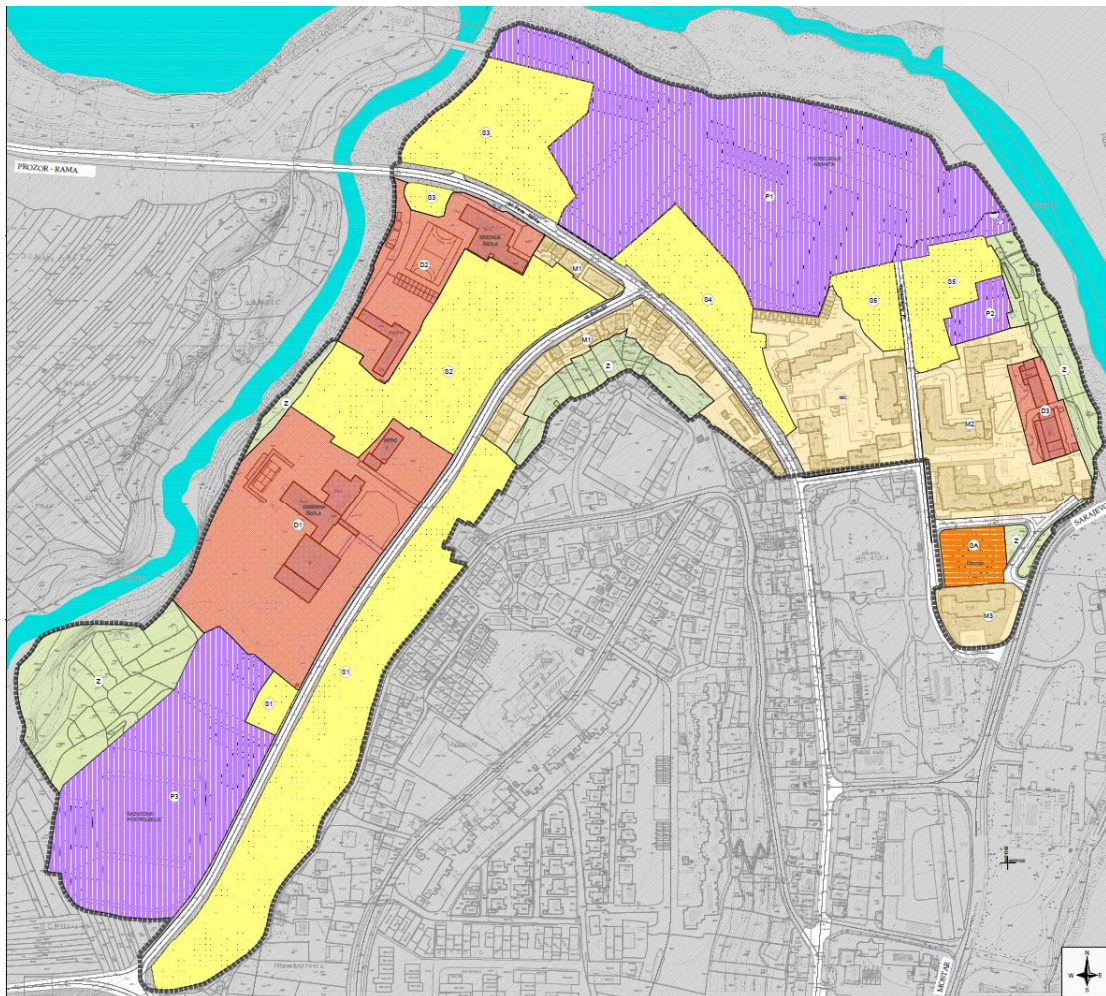
Slika 1: Obuhvat regulacionog plana „Gradski centar 2“

2.2. NAMJENA POVRŠINA

Zbog konfiguracije terena centar Jablanice se razvio longitudinalno, duž glavnih gradskih ulica, a ograničeno rijekama Neretvom i Doljankom sa sjeveroistoka i sjeverozapada. U ovoj užoj gradskoj zoni, na njenim pojedinim dijelovima, došlo je do vrlo zgusnute izgradnje. Na dijelovima gdje je izgradnja otežana zbog konfiguracije terena sačuvano je zelenilo.

Sami centar, a time i obuhvat ovog RP je mješovitog tipa, bez posebno izdvojenih funkcija, a kombinirano je individualno i kolektivno stanovanje, gdje su se u prizemljima objekata razvili poslovni sadržaji. Dio obuhvata je privremeno u poljoprivrednoj funkciji, što će naredne faze Plana predvidjeti za širenje gradskog područja u svrhu stanovanja i pratećih funkcija.

Između individualnog i kolektivnog stanovanja miješaju se i društveni i javni sadržaji, što nije omogućilo dijeljene obuhvata na konkretne podzone koje bi mogle dati određene pokazatelje.



Slika 2: Kartografski prikaz - Namjena površina

Površine s objektima isključivo stambene namjene zauzimaju oko 1,5 ha. (oznaka na grafici S)

Stambeno poslovna/mješovita namjena zauzima 0,75 ha.

Od društvenih i javnih sadržaja unutar obuhvata plana smješteni su:

1. Džamija
2. Kulturni centar s kinom
3. Dom za stara lica
4. Srednjoškolski centar
5. Obdanište
6. Osnovna škola
7. Objekat za smještaj društvenih i javnih sadržaja

i zauzimaju površinu od 3,6 ha.

Geografski položaj Jablanice doprinosi činjenici da ovom kraju ne nedostaje zelenila i zelenih površina. U samom urbanom području to se očituje kroz gradsko zelenilo i parkove, zelenilo vrtova individualnih parcela, te zelenilo na neizgrađenim površinama na padinama iznad grada. Ovakva situacija ostavlja pozitivan vizualni efekt, a s druge strane doprinosi kvaliteti života i očuvanju okoliša. Osim gradskog parka, ne postoje uređeni drvoredi uz saobraćajnice, i ova činjenica treba biti posebno razrađena u koncepciji razvoja.

Od ukupnog obuhvata čak 15,2%, odnosno 3,67 ha, zauzima proizvodno postrojenje Granita. U skladu sa Smjernicama za izradu ovog RP planira se izmještanje kompletnog postrojenja, što će otvoriti slobodan prostor za centralne gradske sadržaje. Ova zona se neće rješavati ovim RP, te će za nju biti propisana izrada detaljnog plana.

Od ukupne površine od 24,4 ha gradske saobraćajnice zauzimaju 1,84 ha.

NAMJENA POVRŠINA	P (ha)
stambena namjena	6,39
mješovita namjena	3,42
društvena i javna namjena	3,60
sakralna namjena	0,22
gospodarska namjena	6,53
zelene površine	2,19
uređene saobraćajne površine	1,84
UKUPNO	24,19

2.3. POSTOJEĆI PRIRODNI USLOVI

2.3.1. Inženjersko-geološke i seizmološke karakteristike

U Urbanističkom planu su navedene geomorfološke i geološke karakteristike prema sljedećem: laporci, glinci, pješčari i pjeskoviti krečnjaci, čine najniže slojeve donjeg trijesa. Ovi sedimenti se javljaju u tankim slojevima i karakterizira ih škriljava, paralelno prugasta tekstura. Od Jablanice prema Donjoj Jablanici nad laporcima prevladavaju laporoviti i pjeskoviti krečnjaci.

U neposrednoj blizini Jablanice i okvira jablaničkog proširenja, jurski sedimenti su predstavljeni slojevima dolomitnog krečnjaka i čine područje niskog ili podgorskog krasa. U doba miocena, došlo je do pretaložavanja nekih deluvijalnih segmenata, koji su nastali erozivnim procesima na kontaktima laporovito-pjeskovitih škriljavih naslaga, koje su karakteristične za pojas kontaktne metamorfoze i za deluvijalno – aluvijalni materijal koji

je ispunjavao dolinu Neretve u tom stadiju razvoja. Procesom vertikalne i bočne erozije Neretve i njenih pritoka do koje je došlo nakon taloženja fluvioglacialnih naslaga, uvjetovalo je formiranje terasastih nivoa. Fluvioglacialne naslage su konglomerizirane i djelomično djeluju kao kompaktna stijena. Uz sami riječni tok zastupljene su različite šljunkovito-pjeskovite naslage. Za razvoj privrednih resursa važno je spomenuti eruptivne izboje koji se očituju kroz stijensku masu urbanističko – građevinskog kamena gabra.

2.3.2. Klimatske karakteristike

Općina Jablanica je pod utjecajem izmijenjene jadranske klime, izuzevši visoke planine kojima odgovara planinski ili alpski tip klime. Osnovne karakteristike su topla ljeta, ali i prilično hladne zime. Srednje temperature najtoplijih mjeseci su- juli 21.8°C, avgust 21.5 °C, a najhladnijeg mjeseca - januar 1,5 °C. Godišnja količina padavina iznosi 1250 do 1500mm.

Vlažnost zraka ima sve osobine maritimnosti. Srednja godišnja relativna vlažnost je 75%, a najmanja srednja mjesečna relativna vlažnost je u julu 68%, a najveća je u decembru 84%.

Srednja godišnja oblačnost se kreće između 46% i 53%, tako da se ovo područje smatra dosta sunčanim. Insolacija iznosi više od 2000 sati godišnje.

Karakterističan vjetar ovog podneblja je jugo, puše s južnog dijela kroz “Prenjska vrata” i jugozapada preko obronaka Plase, na mahove sa veoma jakim udarima. Vjetrovi iz ostalih pravaca su rjeđi i imaju manju brzinu.

2.3.3. Hidrogeologija

Područje općine Jablanica, čiji je urbani prostor vezan za dolinu rijeke Neretve, razvijena je površinska i podzemna hidrografska mreža. Najduža i vodom najbogatija rijeka u hidrografskoj mreži Općine, je Neretva. Njen tok je uslovljen geološkim sistemom i tektonikom. Dolina Neretve na potezu od izvorišta do Mostara, sastoji se od klisura i kotlina i kompozitnog je karaktera. Po izlasku iz klisure sjeverozapadno od Jablanice, rijeka ulazi u proširenje u koje je usjekla svoje korito u fluvioglacialnom nanosu, najčešće čvrsto sementiranom konglomeratu.

Do izgradnje sistema hidroelektrana, Neretva je imala sve karakteristike planinske rijeke sa velikim padom, jakom mehaničkom snagom i velikim kolebanjem proticaja. Prosječan pad na potezu od Jablanice do Mostara danas iznosi samo 2,38%. Srednji višegodišnji protok Neretve na vodomjernoj stanici Jablanice je 98,4m³/s. Na području općine Jablanica, Neretva prima tri pritoke: Doljanku, Dobrinju i Šanicu (Draganjka, Bijela i Šanica). U sušnim mjesecima ove pritoke su manji vodeni tokovi.

2.4. POSTOJEĆI IZGRAĐENI USLOVI

2.4.1. Namjena i fizička struktura objekata

Bonitet objekata

Obilaskom terena i detaljnom analizom došlo se do podataka o bonitetu objekata, a na osnovu vanjskog izgleda objekata. Bonitet objekata će biti dat kroz četiri kategorije objekata, i to:

I kategorija su noviji objekti s armirano-betonskim pločama i horizontalnim i vertikalnim serklažima.

II kategorija su stariji objekti s armirano-betonskim ili montažnim pločama i bez vertikalnim serklaža.

III kategorija su stariji objekti sa drvenim tavanicama i bez vertikalnih serklaža.

IV kategorija su montažni, pomoćni i razne vrste gospodarskih objekata, ili objekti čija je stabilnost ugrožena.

Kategorija objekta	Broj objekata
I kategorija	163
II kategorija	18
III kategorija	22
IV kategorija	12
UKUPNO	215

U narednoj tabeli prikazana je analiza postojećeg stanja svih objekata u obuhvatu plana s namjenom objekta, površinom pod objektom, spratnosti objekta i kategorijom boniteta objekta.



Slika 3: Postojeći stambeni objekti (izvor: Ecoplan)

Broj objekta	K.Č.	Namjena objekta	Površina pod objektom	Kategorija objekta	Spratnost
1	344	Stambeno-poslovna zgrada	645	I	P+4
2	338/6	Sakralna namjena - džamija	547	I	P
3	340	Stambeno-poslovna zgrada	754	I	P+5
4	350	Stambeno-poslovna zgrada	375	I	Su+5
5	352	Stambeno-poslovna zgrada	465	I	P+4
6	338/4	Stambena zgrada	56	I	Po+P+2
6A	338/5	Stambeno-poslovna zgrada	54	I	Po+P+2
7	355	Društvena namjena - Zgrada kulturno-umjetničkog informisanja	803	I	P
8	338/3	Poslovna zgrada u privredi	47	I	P
9	339	Stambeno-poslovna zgrada	894	I	P+4+Pt
10	337	Poslovna zgrada u privredi	552	IV	P
11	334	Društvena namjena – Dom za stara lica	397	I	P+1
12	336	Stambena zgrada	267	I	P+2
13	333/1	Stambeno-poslovna zgrada	301	I	P+5
14	331	Poslovna zgrada u privredi - trafostanica	166	I	P
15	331	Poslovna zgrada u privredi	73	I	P
16	332/2	Poslovna zgrada u privredi	136	I	P+1+Pt
17	321/2	Poslovna zgrada u privredi	20	I	P+2
18	321/3	Stambeno-poslovna zgrada	49	I	P+1
19	321/1	Stambena zgrada	43	I	P+1
20	320	Stambena zgrada	51	I	P+1
21	332/1	Stambena zgrada	87	I	P+1
21A	332/1	Stambeno-poslovna zgrada	79	I	P+1
22	327	Pomoćna zgrada u privredi	11	I	P
23	326/2	Stambena zgrada	48	I	P
24	326/1	Stambena zgrada	44	I	P
25	325/2	Stambena zgrada	46	I	P
26	325/1	Stambena zgrada	64	I	P
27	324/3	Stambena zgrada	69	I	P
28	324/2	Stambena zgrada	69	I	P
29	324/1	Stambena zgrada	69	I	P
30	329/4	Stambena zgrada	57	I	P
31	329/3	Stambena zgrada	57	I	P
32	329/2	Stambena zgrada	57	I	P
33	329/1	Stambena zgrada	57	I	P
34	328	Stambena zgrada	56	I	P
35	319	Stambena zgrada	59	I	P+1
36	318	Stambena zgrada	129	I	P+1
37	456	Poslovna zgrada u privredi – veterinarska stanica	48	I	P
37A	456	Poslovna zgrada u privredi	76	III	P+2
38	459	Stambena zgrada	98	I	P+1
39	460	Stambeno-poslovna zgrada	97	I	P+1
40	461/1	Stambena zgrada	95	I	P+1
41	462	Stambeno-poslovna zgrada	117	I	P+1
42	412	Stambeno-poslovna zgrada	785	I	P+5
43	461/2	Stambena zgrada	101	I	P+2
44	402/5	Poslovna zgrada u vanprivredi	25	I	P
45	413	Stambena zgrada	616	I	Po+P+5
46	408	Stambeno-poslovna zgrada	195	I	P+5
47	407	Poslovna zgrada	189	I	P
48	406	Stambeno-poslovna zgrada	132	I	P+3
49	405	Stambeno-poslovna zgrada	133	I	Su+P+3
50	404	Stambeno-poslovna zgrada	316	I	Po+P+4
51	403	Stambeno-poslovna zgrada	197	I	Po+P+1
52	415	Stambeno-poslovna zgrada	248	I	Po+P+1
53	402/3	Stambeno-poslovna zgrada	153	I	P+3
54	416	Stambena zgrada	175	I	Po+P+2
55	417	Stambena zgrada	262	I	P+3

Broj objekta	K.Č.	Namjena objekta	Površina pod objektom	Kategorija objekta	Spratnost
56	418	Stambena zgrada	181	I	Po+P+2
57	421	Elektroenergetski objekt	25	III	P
58	402/4	Stambena zgrada	121	I	P+1
59	455	Stambena zgrada	56	I	P+1
60	485	Stambena zgrada	108	I	P+3
61	484	Stambena zgrada	123	III	P+1
62	487	Poslovna zgrada u privredi	138	I	P+1
63	483	Stambeno-poslovna zgrada	73	I	P+2
64	481	Stambeno-poslovna zgrada	51	I	P+1
65	429	Stambena zgrada	225	I	Po+P+2
66	430	Stambena zgrada	179	I	Po+P+2
67	466	Stambeno-poslovna zgrada	71	I	P+2
68	476/2	Stambeno-poslovna zgrada	111	I	P+3
69	476/3	Stambena zgrada	33	I	P
70	469/1	Stambena zgrada	43	IV	P+1
71	307/16	Stambena zgrada	41	I	P+2
72	311/2	Stambena zgrada	44	I	P
73	311/3	Stambena zgrada	38	I	P
74	311/4	Stambena zgrada	40	I	P
75	311/5	Stambena zgrada	37	I	P
76	311/6	Stambena zgrada	42	I	P
77	311/7	Stambena zgrada	33	I	P
78	312	Stambena zgrada	297	I	P
79	307/15	Stambena zgrada	62	I	P+1
80	310	Stambena zgrada	266	I	P
81	307/6	Stambena zgrada	70	I	P+1
82	307/3	Stambeno-poslovna zgrada	196	I	P+3
83	307/1	Stambena zgrada	40	II	P
84	307/1	Stambena zgrada	44	II	P
85	307/2	Stambena zgrada	92	I	P+1
86	307/11	Stambena zgrada	97	I	P+1
87	470	Stambeno-poslovna zgrada	93	I	P+1
88	472/1	Poslovna zgrada u privredi	323	I	P+1
89	473	Stambeno-poslovna zgrada	82 + 113	I	P+2
90	526/2	Stambena zgrada	279	I	P+2
91	527	Stambena zgrada	267	I	P+4
92	528	Stambena zgrada	87	II	P+1
93	525	Stambena zgrada	101	I	P+2
94	524/1	Stambena zgrada	74	I	P+1
95	522	Stambena zgrada	56	II	P+1
96	521/2	Stambena zgrada	71	I	P+3
97	553	Stambeno-poslovna zgrada	85	I	P+1
98	531	Stambeno-poslovna zgrada	86	I	P+2
99	550	Stambena zgrada	94	I	P+2
100	555	Stambena zgrada	76	I	P+1
101	554	Stambena zgrada	76	I	P+1
102	534	Zgrada obrazovanja	1164	I	P+1
103	551/1	Stambena zgrada	62	I	P+2
104	551/2	Stambena zgrada	62	I	P+2
105	556	Stambena zgrada	66	I	P+1
106	557	Stambena zgrada	69	I	P+1
107	516	Stambeno-poslovna zgrada	98	I	P+2
108	558	Stambena zgrada	83	I	P+1
109	567	Stambena zgrada	164	I	P+2
110	565	Stambena zgrada	50	I	P+2
111	561	Stambeno-poslovna zgrada	170	I	P+2
112	560	Stambena zgrada	101	I	P+2
113	544	Stambena zgrada	209	IV	P
114	546	Stambena zgrada	209	IV	P
115	547	Stambena zgrada	209	IV	P

Broj objekta	K.Č.	Namjena objekta	Površina pod objektom	Kategorija objekta	Spratnost
116	548	Stambena zgrada	209	IV	P
117	533/1	Stambeno-poslovna zgrada	260	II	P+1
118	543	Zgrada DPZ, DPO i SIZ	666	II	Po+P+1
119	541	Stambena zgrada	42	III	P
120	566/3	Stambena zgrada	101	I	P+2
121	574	Stambena zgrada	76	II	P+1
122	566/5	Stambena zgrada	104	I	P+2
123	566/6	Stambena zgrada	90	I	P+2
124	566/7	Stambena zgrada	110	I	P+2
125	536	Stambena zgrada	294	III	P
126	537	Stambena zgrada	294	III	P
127	566/2	Stambena zgrada	101	I	P+2
128	571/2	Stambena zgrada	68	I	P+2
129	571/1	Stambena zgrada	99	I	P+2
130	515	Stambeno-poslovna zgrada	103	I	P+1
131	514	Stambena zgrada	80	I	P+2
131A	514	Stambena zgrada	68	I	P+2
132	513	Stambeno-poslovna zgrada	121	I	P+2
133	568	Stambena zgrada	140	I	P+2
134	569/1	Stambena zgrada	44 + 66	I	P+1
135	569/2	Poslovna zgrada u privredi	57	I	P+2
136	511	Stambena zgrada	56	II	P+1
137	512	Stambena zgrada	38	I	P
138	510	Stambena zgrada	71	I	P+1
139	508/2	Stambena zgrada	77	I	P+2
140	570	Zgrada društvene zaštite djece - vrtić	423	I	P
141	509	Stambena zgrada	57	III	P
142	613	Stambena zgrada	42	I	P
143	612	Stambena zgrada	58	II	P+3
144	611	Stambena zgrada	62	I	P+1
145	610	Stambena zgrada	60	II	P+1
146	575/1	Zgrada obrazovanja – osnovna škola	1632 + 422 + 990	I	P+2
147	609	Stambena zgrada	118	III	P+1
148	605	Stambena zgrada	26	IV	P
149	604	Stambena zgrada	25	IV	P+1
150	603	Stambena zgrada	30	IV	P
151	602	Stambena zgrada	59	IV	P
152	601	Stambena zgrada	36	IV	P
153	600	Stambena zgrada	89	IV	P
154	582/1	Stambena zgrada	90	I	P+2
155	599	Stambena zgrada	30	I	P
156	597	Stambena zgrada	34	III	P
157	595	Stambena zgrada	68	III	P
158	594	Stambena zgrada	42	III	P+1
159	593	Stambena zgrada	108	II	P+1
160	592	Stambena zgrada	31	I	P+1
161	587	Stambena zgrada	51	II	P+1
162	583	Stambena zgrada	88	II	P+1
163	582/4	Poslovna zgrada u privredi	31	I	P
164	582/5	Stambeno-poslovna zgrada	182	I	P+3
165	966	Stambeno-poslovna zgrada	81	I	P+2
166	959	Stambeno-poslovna zgrada	80	I	P+2
167	947/2	stambena zgrada	121	I	P+2
168	975/1	Pomoćna zgrada u privredi	184	I	P
169	975/1	Pomoćna zgrada u privredi	391	I	P
170	975/1	Stambena zgrada	162	I	P+1
171	581/1	Stambeno-poslovna zgrada	125	I	P+2
172	581/1	Stambeno-poslovna zgrada	163	I	P+2
173	571/4	Stambena zgrada	60	I	P+1

Broj objekta	K.Č.	Namjena objekta	Površina pod objektom	Kategorija objekta	Spratnost
174	952	Stambena	64	I	P+1
175	954	stambena	52	I	P+1
176	956	stambena	114	I	P+1
177	962	Stambena zgrada	67	I	P+1
178	972	Stambena zgrada	57	II	P
179	971	Stambena zgrada	48	I	P+2
180	973/1	Stambena zgrada	72	I	P+2
181	973/3	Stambena zgrada	107	I	P+2
182	582/3	Stambeno-poslovna zgrada	95	I	P+2
183	588	Stambena zgrada	120	I	P+2
184	607	Stambena zgrada	26	III	P
185	566/4	Stambena zgrada	116	I	P+2
186	530/1	Stambeno-poslovna zgrada	92	I	P+1
187	529/2	Poslovna zgrada u privredi	77	II	P+1
188	488/2	Stambeno-poslovna zgrada	83	I	P+1
189	790	Stambeno-poslovna zgrada	52	I	P+1
190	790	Stambeno-poslovna zgrada	78	I	P+1
191	488/1	Stambeno-poslovna zgrada	124	I	P+1
192	488/3	Poslovna zgrada u privredi	20	I	P
193	308	Stambena zgrada	164	I	P+2
194	306	Stambeno-poslovna zgrada	213	I	P+2
195	309	Stambena zgrada	269	II	P
196	307/10	Stambena zgrada	138	I	P+1
197	307/14	Stambena zgrada	82	I	P+1
198	307/8	Stambena zgrada	97	I	P+1
199	307/7	Stambena zgrada	97	I	P+1
200	307/5	Stambena zgrada	86	I	P+2
201	316	Stambena zgrada	373	II	P
202	317/4	Poslovna zgrada u privredi	819	III	P
203	317/2	Stambena zgrada	675	III	P
204	317/1	Poslovna zgrada u privredi	2098	III	P
205	317/1	Poslovna zgrada u privredi	332	III	P
206	317/1	Poslovna zgrada u privredi	249	III	P
207	317/1	Poslovna zgrada u privredi	70	III	P
208	317/1	Poslovna zgrada u privredi	858	III	P
209	317/1	Poslovna zgrada u privredi	525	III	P
210	317/1	Poslovna zgrada u privredi	200	III	P
211	317/1	Poslovna zgrada u privredi	294	III	P

Fizička dimenzija objekata

Unutar obuhvata Regulacionog plana smješteni su objekti stambene, mješovite, društvene, sakralne, obrazovne namjene, kao i cijeli proizvodni kompleksi, kakav je područje Granita.

U stambenim zonama prevladava individualno stanovanje, spratnosti od P do P+2. U prizemlju nekih objekata smješten je poslovni sadržaj.

U stambenoj zoni S3 prema oznaci na grafičkom prilogu 2.1. Namjena površina, smješteni su prizemni objekti individualnog stanovanja, tzv. barake. To je neplanska gradnja, koja je i neracionalna, pa se u konceptu ovog plana ovakva gradnja planira zamijeniti kvalitetnijim objektima individualnog stanovanja.

Mješovito stanovanje (stambeno-poslovno) je skoncentrirano uz glavnu saobraćajnicu unutar obuhvata, ulicu Zlatnih ljiljana, kao i unutar stambenih blokova uz ulicu Omladinsko šetalište. Radi se o objektima kolektivnog stanovanja, spratnosti od Po+P+2 do Po+P+5.

U zonama društvene namjene su objekt kulturnog centra, doma za stara lica, objekti obrazovnih institucija i sl. Radi se o spratnost P do P+2.



Slika 4: Pogled na srednju školu, Granit i naselje u kom prevladava individualno stanovanje

Namjena objekata

Unutar obuhvata regulacionog plana „Gradski centar 2“, koji obuhvaća 24,4 ha, nalazi se 215 izgrađenih objekata. Po namjeni objekti su podijeljeni u sljedeće vrste:

- Objekti stambene namjene;
- Objekti mješovite namjene, u čijim prizemljima je poslovni sadržaj, dok je na spratu stanovanje;
- Objekti društvene i javne namjene;
- Objekti poslovne namjene;
- Objekti sakralne namjene;
- Pomoćni objekti: garaže, drvarnice, ostave...

NAMJENA OBJEKATA	P (ha)
Stambena namjena	1,410
Mješovita namjena	0,92
Društvena i javna namjena	0,61
Poslovna namjena	0,823
Sakralna namjena	0,054
UKUPNO	3,829

Objekti društvene infrastrukture

Prema opremljenosti društvenom infrastrukturom Jablanica predstavlja općinski centar, budući da sadrži upravne funkcije nivoa općine, policijsku upravu i policijsku stanicu, radio i televiziju i druge funkcije.

Pored osnovne škole, u Jablanici je smještena i srednja škola, i to sljedećih smjerova¹:

- Opća gimnazija ; IV stepen
- Hotelsko – turistički tehničar ; IV stepen
- Prodavač ; III stepen
- Kamenorezac
- Keramičar



Slika 5: Pogled na srednju školu (izvor: Ecoplan)

¹ JU Srednja škola Jablanica, <http://www.ssjablanica.com.ba/index.php/oskoli1> (18.5.2017.)

Nadalje, od objekata zdravstvene zaštite u Jablanici se nalaze Dom zdravlja, osnovan 1957., apoteka i privatne ordinacije, a od ustanova socijalne zaštite na raspolaganju je Dom za stare i nemoćne, te obdanište koji se upravno nalaze u obuhvatu plana. I Dom za stara lica i obdanište imaju potrebe za proširenjem svojih sadržaja.



Slika 6: Osnovna škola (izvor: Ecoplan)

Unutar stambenog naselja u ulici Omladinsko šetalište smještena je veterinarska stanica koju bi bilo dobro s ove lokacije izmjestiti, na neko prikladnije mjesto, preporučuje se van obuhvata ovog plana.

Od objekata kulture, u Jablanici su smješteni Muzej „Bitka na Neretvi“ u čijim prostorijama egzistiraju tri različite postavke: Postavka „Bitka na Neretvi“, postavka 4. Korpusa AR BiH i etnografska zbirka jablaničkog kraja. Pored muzeja, tu je i kino dvorana, koja se nalazi unutar obuhvata RP Gradski centar 2 i čije je proširenje planirano za jednu etažu kao i širenje objekta u horizontalnom gabaritu.

Od sportskih objekata tu su gradski fudbalski stadion „Salem Halilhodžić“, sala OŠ „Suljo Čilić“, otvoreni stadion malih sportova- Zlatan Alkadzić-Tazla, otvoreni stadion i mala sportska dvorana Srednje škole Jablanica, teren za tenis kod OŠ „Suljo Čilić“, i novoizgrađena Sportska dvorana, koja pruža suvremene uslove za rad sportskih kolektiva na području općine Jablanica. Sportski sadržaji zadovaljavaju potrebe grada, ali što nije razlog da se razmišlja o opremanju parkovskih i zelenih površina za okupljanje mladih i sportove na otvorenom (odbojka, stolni tenis, fitnes na otvorenom).

Pored navedenog, u Jablanici djeluje nemali broj udruženja građana i ekoloških udruženja. Jedan dio udruženja i institucija društvenog i javnog sadržaja smješten je na lokalitetu uz rijeku Doljanku a između srednje i osnovne škole u objektu Stare opštine. Ovaj objekt je u lošem stanju, a budući da se nalazi na velikoj parceli i dosta mirnoj lokaciji,

može se zamijeniti stambenim objektom za kolektivno stanovanje u koji se mogu smjestiti stanovnici postojećih baraka iz takozvanog betonskog naselja, kao i iz četiri barake iza srednje škole i dvije barake iza ove zgrade stare opštine. Institucije iz ovog objekta se mogu smjestiti u postojećoj opštini, budući da predviđeno izmještanje općinskih službi na novu lokaciju.



Slika 7: Objekt stare kasarne

Privredne djelatnosti

Na prostoru koje je predmetom Regulacionog plana „Gradski centar 2“ nalazi se proizvodna zona, tzv. industrija Granita, na parceli od cca 3,2 ha, u samom gradskom centru, sa svim svojim proizvodnim pogonima i potrebnim skladištima.

Na samom izlazu iz predmetnog obuhvata na lokalitetu Bokulje nalazi se razvodno postrojenje Elektroprenosa.

Nema potrebe za dodatnim poslovnim sadržajima unutar obuhvata plana, a preporučuje se da se nekom doglednom vremenu razmisli i o izmještanju Granita s postojeće lokacije na neku drugu lokaciju, što je u skladu sa preporukama savremenog koncepta planiranja prostora.



Slika 8: Proizvodna zona, industrijsko postrojenje Granit (izvor: Ecoplan)

2.4.2. Saobraćajna infrastruktura

Glavna odrednica prostora u obuhvatu u pogledu saobraćaja jeste činjenica da se na ovom prostoru sastaju dva magistralna puta, M-16.2 i M-17, kao i regionalni put R419. Magistralni put M-16.2 ujedno predstavlja i središnju gradsku ulicu što dovodi do kolizije između interesa i potreba grada i tranzitnog saobraćaja.

Magistralne ceste svojim položajem uvode u gradsku zonu niz neugodnosti koje se odnose na zagušenost saobraćaja, sigurnost, buku, pa i zagađenje vazduha, što sve narušava ugodan ambijent užeg urbanog područja, dok s druge strane pogoduje opstanku i razvoju tercijarnih djelatnosti iz oblasti trgovine, ugostiteljstva i drugih usluga. Ovo se posebno odnosi upravno na regionalni put M-16.2 koji vodi s M17 prema Prozoru i dalje prema središnjoj Bosni.



Slika 9: Izgrađeni dio postojećih saobraćajnica (izvor: Ecoplan)

Urbanističkim planom je predviđeno izmještanje magistralne ceste M-16.2 na sjeverni rub obuhvata ovog plana odnosno od mosta Lendava od kojeg počinje obuhvat, platformom iznad Neretve kroz postrojenje Granita, izlazi iz obuhvata plana preko starog željezničkog mosta na rijeci Doljanci i spaja se Neretvanskom ulicom nakon mosta Doljanka. Ideja ove saobraćajnice je da se rastereti uža gradski centar od tranzitnog saobraćaja.

Navedena postojeća magistralna cesta M-16.2 odnosno ulica Pere Bilića, zajedno sa ulicom Zlatnih ljiljana čini osnovni gradski saobraćajni sistem na koji se dalje nadograđuje mreža sporednih i sabirnih ulica i prilaza.



Regionalni put R-419 (na dijelu unutar obuhvata ulica Komune Vejle) jednim svojim dijelom (na dionici Jablanica – Doljani).

Postoje također pristupne i sporedne saobraćajnice koje su makadamske i saobraćajno neuređene, s otežanim pristupom parcelama što narušava funkcionalnost i cjelokupan dojam grada.

Saobraćaj u mirovanju omogućen je uglavnom u centralnom dijelu grada gdje se parkiranje motornih vozila obavlja na nekoliko javnih uređenih parking prostora, dok se na širem prostoru grada parkiranje vozila vrši uz saobraćajnicu i to uglavnom na pješačkim i zelenim javnim gradskim površinama. Unutar obuhvata količina parking mjesta je nedovoljna i neadekvatno uređena što predstavlja problem za cijelo područje općine. U pojedinim dijelovima (pogotovu u Ulici Zlatnih ljiljana) nije osiguran minimalan standard "1 stan - jedno parking mjesto". Postojeće stanje izgrađenosti saobraćajne infrastrukture prikazano je na grafičkom prilogu br. 2.3. Saobraćajna infrastruktura - postojeće stanje.

Posebno izraženi problemi na putnoj i uličnoj mreži su sljedeći:

- Magistralnih pravci M-16.2 i M-17, svojim položajem uvlače u grad sve negativnosti koje ovaj vid saobraćaja donosi, a koji se odnose na zagušenost saobraćaja, bezbjednost, buku, pa i aerozagađenje što narušava ugodan ambijent užeg urbanog područja. Da bi se ovi negativni utjecaji smanjili, bilo bi potrebno, izgradnjom obilaznih puteva, izmjestiti ovaj vid saobraćaja.
- Jasnoća i preglednost ulične mreže ne olakšava snalaženje i nema jasne diferencijacije mreže po hijerarhijskim rangovima
- Određene prilazne ulice u gradu su još uvijek makadamske i bez određenih gabarita što pogoduje samo saobraćajnim kolizijama i otežanom pristupu.
- Neadekvatno uređene i organizirane parking površine i nedovoljan broj parking mjesta.

Svaki grad ima urbanu matricu koju treba poštovati i slijediti pri daljim intervencijama kako se ne bi narušila saobraćajna logika grada i njegovo funkcioniranje.

Saobraćajna matrica grada Jablanice oslanja se na magistralne saobraćajnice M17 i M16.2 te na regionalnu cestu R419. Magistralna cesta M16.2 ujedno je i središnja gradska ulica.

Navedene ulice čine osnovni gradski saobraćajni sistem koji se dalje nadograđuje mrežom sporednih i sabirnih ulica i prilaza.

2.4.3. Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Grad Jablanica i prigradska naselja se vodom snabdijevaju sa dva izvora: Komadinovo vrelo i Šanica. Sistem vodosnabdijevanja „Komadinovo vrelo“ je pumpni sistem čiji se zahvat nalazi oko 7 km južno od Jablanice, sa kote 163 m n.m. Kapacitet sistema iznosi 1,00 m³/s, a na izvorištu je izgrađena i instalirana sva prateća infrastruktura: kaptaža, klorna stanica i sl. Obzirom na nepovoljan položaj izvorišta u odnosu na grad, što je u prošlosti rezultiralo velikim troškovima eksploatacije, u proteklom periodu je realizirana preorijentacija vodovodnog sistema na gravitacijski vodovod „Šanica“, obzirom da ovo izvorište ima dosta povoljniji položaj u odnosu na Komadinovo vrelo.

Vrelo Šanica je tipično ulazno vrelo, nalazi se na lokalitetu Jezero, gdje se podzemna voda iz kavernožno-pukotinskih kolektora uzlazno preljeva na kotu 337 m n.m. Na spomenutom lokalitetu postoji niz kavernožonih završetaka povezanih sa kolektorima podzemnih voda koji čine bočne manje izvore. Ovi izvori zajedno sa prelijevanjem iz „Jezera“ nizvodno formiraju tok rijeke Šanice. Kapacitet izvorišta iznosi 0,50 m³/s, a na izvorištu je izgrađena i instalirana sva prateća infrastruktura: kaptaža, klorna stanica i sl. Za navedeno izvorište je izrađen i Elaborat zaštite i određene zone zaštite koje su usvojene odlukom Općinskog vijeća Jablanica dana 02-02-3402-216-III dana 29.12.2016 godine. Inače, na slivnom području ovog vrela nema značajnijih zagađivača.

Spoj na postojeći potisni cjevovod Č.C.406,4/6 mm sistema „Komadinovo vrelo“ izvršen je u Donjoj Jablanici, čime se postojeći potisni cjevovod promijenio u gravitacijski i time omogućio stabilniji rad postojećeg sistema za vodosnabdijevanje. Prema podacima nadležnog javnog komunalnog poduzeća „Jablanica“ d.d. u stečaju, navedenim sistemima se vodom snabdijeva oko 6500-7000 stanovnika grada i prigradskih naselja sa prosječnom potrošnjom od 2500-3000 m³ po danu. Također prema podacima dostavljenim od nadležne komunalne službe u digitalnom obliku, područje obuhvata ovog Plana je kompletno snabdjeveno vodovodnom mrežom. Postojeće stanje izgrađenosti vodovodne mreže prikazano je na grafičkom prilogu br. 2.5. Vodosnabdijevanje i odvodnja - postojeće stanje.

Tehnološka voda za potrebe industrijskih objekata na području Jablanice se dostavlja gravitacijskim cjevovodom primjera 200 mm iz Jablaničkog jezera. Prema podacima komunalnog preduzeća, potrošnja ove vode iznosi cca 1000 m³ dnevno.

Kanalizacija

U proteklom periodu je izrađena dokumentacija za rekonstrukciju i dogradnju kanalizacijskog sistema Jablanice. Sistem je predviđen kao separatan, tj. posebno za fekalne otpadne vode, a posebno za oborinske otpadne vode, pa se prilikom razrade tehničkog rješenja vodilo računa da se postojeći sistem prilagodi ovom konceptu. U tom smislu je predviđeno da se iz postojećeg sistema pojedini vodovi koriste samo za fekalnu ili samo za oborinsku kanalizaciju, a izuzetno, na kraćim dijelovima kao mješoviti. Oborinske vode će se najkraćim putem odvoditi do recipijenta (rijeka Doljanka i staro korito Neretve), uz neophodni taložni predtretman, ako se odvede sa površina koje su onečišćene nepoželjnim tvarima. Fekalne otpadne vode se odvojenim sistemom, dovode do manjih uređaja za prečišćavanje, koji su disperzno razmješteni prema konfiguraciji terena.

Navedeni sistem je u proteklom periodu dijelom izveden, odnosno izrađeni su uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, međutim trenutno nisu u funkciji jer sistem nije kompletiran. Kada budu izvedeni svi oborinski i fekalni kolektori biti će omogućeno funkcioniranje kompletnog sistema. Na području koje je predmetom ovog Plana izgrađen je uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u neposrednoj blizini pogona „Granit“ kapaciteta 800 ES.

Na grafičkom prilogu br. 2.3. Postojeće stanje – vodosnabdijevanje i odvodnja prikazan je sistem oborinske i fekalne kanalizacije prema grafičkom prilogu iz Urbanističkog plana.



Slika 11: Kartografski prikaz: Opskrba vodom i odvodnja, postojeće stanje

Prema podacima nadležne komunalne službe, vrši se sistemska analiza voda rijeke Neretve, obzirom da se ispuštanje komunalnih otpadnih voda vrši u ovu rijeku putem dva ispusta. Ispitivanje se obavlja dva puta godišnje od strane ovlaštene laboratorije, a sukladno vodnoj dozvoli izdanoj od strane Agencije za vodno područje Jadranskog mora. Zadnje ispitivanje je vršeno 7.4.2017. godine, a na osnovu rezultata fizikalno-kemijskih analiza površinskih voda utvrđeno je da su svi ispitani parametri u granicama dopuštenih vrijednosti propisanih Uredbom o opasnim i štetnim tvarima u vodama („Sl. novine FBiH“, 43/07).

2.4.4. Energetska infrastruktura

U analitičkom dijelu Regulacionog plana je konstatovano da za snabdijevanje i distribuciju električne energije na teritoriji Općine Jablanica postoji u radno-funkcionalnom stanju odgovarajuća mreža dalekovoda i trafostanica.

Na osnovu podataka iz Urbanističkog plan Jablanice konstatuje se da se u visokonaponskom dijelu elektroenergetska mreža na teritoriji Općine Jablanica sastoji od VN 35 kV dalekovoda dužine 5.200 m (koji povezuje naselje Ostrožac sa TS 110/35KV Padina), te sa još četiri trafostanice TS 35/10 kV, ukupne dužine 86.000 m, od čega je dio u dužini od 71.500 m izveden zračno, a dio u dužini od 14.500m podzemnim kabliranjem.

U niskonaponskom dijelu 0,4 KV na teritoriji općine korisnička elektromreža se sastoji od NN 0,4KV mreže ukupne dužine 161.500 m u koju ulaze i dužine priključaka korisnika od čega je dio u dužini 14.500 m izveden zračno, a dio u dužini od 16.000 m podzemnim kabliranjem, i 84 trafostanice TS 10/0,4KV.

Kada je riječ o postojećem stanju i napajanju el. energijom kompletnog prostora Općine, postoje četiri primarna objekta srednjeg napona za napajanje:

-Trafo stanica TS Jablanica 110/35/10 kV Jablanica snage 10 MVA, vlasništvo Elektroprenosa, koja napaja uži gradski dio od Podbrežja, Jelačića, seoska i prigradska područja od Komad. vrela do Bukovog poda i Kosnih Luka, na desnoj obali rijeke Neretve, pokriveno je sa 30 trafo stanica sekundarnog karaktera, 10/0,4 kV.

- -Trafo stanica TS Padina 35/10 kV 4 MVA, vlasništvo HE n/N Jablanica.
- -Trafo stanica TS Brana 35/10 kV, 1,6 MVA vlasništvo Elektrodistribucije Mostar.
- -Trafo stanica TS Ostrožac 35/10 kV napaja MZ Ostrožac, vlasništvo Elektrodistribucije Mostar.

Stanje u postojećoj infrastrukturi za snabdijevanje i distribuciju električne energije na teritoriji Općine uglavnom zadovoljava stvarne potrebe stanovništva i privrede sa stanovništva sigurnosti kontinuiranog napajanja i kvaliteta isporučene električne enrgije, što se može konstatovati i za prostor u okviru obuhvata ovog Regulacionog plana.

U okviru obuhvata Urbanističkog plana, koji je plan višeg reda za predmetni Regulacioni plan imamo sljedeće trafo-stanice:

TS na parceli k.č. 397 Park, instalirane snage 630 kVA, koja se zadržava.

TS u južnom dijelu prostorne cjeline “SJEVER”, na k.č. 359, snage 630 kVA, koja se premješta u južnu lamelu novog niza mješovitog sadržaja, na k.č. 357, s tim da se, u odnosu na prethodnu TS, mora planirati proširenje kapaciteta za planirane nove objekte.

TS u okviru radno-poslovne zone HE n/N, snage 400 kVA se zadržava.

TS u objektu na k.č. 1917/3, vezana TS na k.č. 1911, snage 630 kVA, se zadržava.

TS u okviru prostorne cjeline “JUG”, skoro napravljenu, između Sportske dvorane i nogometnog stadiona, na k.č. 197/7, snage 630 kVA, se zadržava.

Dio ovih trafo stanica je unutar obuhvata RP, kako je prikazano na grafičkom prilogu 2.4. Energetska i telekomunikacijska infrastruktura.

2.4.5. Telekomunikacijska infrastruktura

Na području budućeg prostora regulacionog plana „Gradski centar 2“ postoji izgrađena DTK (distributivna telekomunikacijska mreža) koja zadovoljava potrebe postojećih objekata za telefonskim uslugama. Izradom regulacionog plana izgraditi će se cjelovita TK mreža. Cjelovito rješenje telekomunikacijske mreže podrazumijeva instaliranje komutacijskog čvorišta i dogradnju distributivne telekomunikacijske mreže (DTK). Osim u nepokretnoj mreži telekomunikacijski saobraćaj se obavlja i u pokretnoj mreži. Navedeni sustav je nadogradnja javne nepokretne telefonske mreže, koji uspostavlja mogućnost veza za prijenos govora i/ili podataka. Prostorno gledano, svi sustavi u pokretnoj mreži pokrivaju buduću prostor Gradskog centra 2, Jablanica.

2.4.6. Okoliš

Odvoz i zbrinjavanje krutog otpada na području općine Jablanica vrši *Javno komunalno poduzeće Jablanica*.

Na više lokacija u gradu su smješteni kontejneri za odlaganje otpada, te se planom predviđa prikupljanje otpada u tipiziranim posudama za otpad ili metalnim kontejnerima. Jedino u ulici Zlatnih ljiljana u pravilu nije dozvoljeno postavljanje posuda za odlaganje kućnog otpada. Izuzetno je moguće postavljanje posuda za odlaganje kućnog otpada i u ulici Zlatnih ljiljana ukoliko se na drugi način ne može riješiti pitanje odlaganja kućnog otpada, osim u dijelu ulice koji se koristi kao glavna gradska šetnica (potez od raskrsnice za ulicu Nikole Bojanovića do raskrsnice prema ulici Komune Vejle). U glavnoj gradskoj šetnici se predviđa podzemno odlaganje otpada u specijaliziranim podzemnim kontejnerima kako bi se započeo novi pristup postupanja sa otpadom kakav se zadnjih 20 godina razvija u evropskim zemljama.



Slika 12: Postojeći kontejneri JKP Jablanica (izvor: Ecoplan)

2.5. VREDNOVANJE STANJA

Analizirajući obuhvat Regulacionog plana kao dio centralnog dijela Jablanice može se zaključiti da je postojeći izgrađeni stambeni fond zadovoljavajući. Glavne saobraćajnice su zadovoljavajućih elemenata uz dovoljan trotoar. Na dijelu obuhvata između magistralne ceste M17 i Željezničke ulice izgrađeni su objekti kolektivnog stanovanja, a ostavljeno je dovoljno prostora za uređenje parkinga, pješačkih površina i parternog zelenila.

Idući dalje prema sjeveru i gledajući potez između ulice Omladinsko šetalište i ulice Zlatnih Ljiljana uočavaju se dvije jasne zone individualnog i kolektivnog stanovanja, s mjestimično razvijenim poslovnim sadržajima u prizemljima objekata ali koji ne dominiraju. I na ovom prostoru nisu uređene saobraćajne površine, ni pješačke i parking površine, kao ni zelenilo, iako postoje kapaciteti za to.

Najveći dio sjeverne zone obuhvata grada predstavlja pogon Granita (3,7 ha). Smjernice za izradu regulacionog plana definisale su da se ovaj prostor isplanira i popuni potrebama suvremenog gradskog centra: planirati zelene površine, javne sadržaje, šetnice. U ovoj fazi regulacionog plana ne ulazi se u planiranje ovog obuhvata, već će to biti predmet plana nižeg reda.

Sjeveroistočno od Granita, a iznad saobraćajnice M16.2 razvilo se manje naselje individualnog stanovanja, ali relativno neuređeno i neizgrađeno planski, a također nije opremljeno saobraćajnom ni komunalnom infrastrukturom.

Južno od ulice Zlatnih Ljiljana prema lokalitetu Bokulja odnosno s obje strane ulice Komune Vejle, pomiješani su objekti individualnog stanovanja s uređenim parcelama i društveni sadržaji (osnovna i srednja škola, obdanište, zgrada za smještaj komunalnih usluga). Ovaj prostor ne pruža mogućnosti za daljnje širenje građevinskog fonda.

Jedino sama južna zona, odnosno cijeli potez preko puta osnovne škole do razvodnog postrojenja, je izgrađen objektima koji nisu naseljeni i lošijeg su stambenog fonda. Ukoliko bi se ovaj prostor oslobodio neuglednih objekata, otvorila bi se jedna veća površina za gradnju, međutim treba imati u vidu da je ovo sjeverozapadna i prilično strma padina.



Slika 13: Objekti u ulici Komune Vejle

Vodovod i kanalizacija

Uvidom u postojeće stanje vodovodne mreže na području obuhvata Plana, te dostavljeni katastar podzemnih instalacija od strane nadležnog komunalnog poduzeća vidljivo je da je područje snabdjeveno vodom. Eventualne dogradnje ili izmjene cijevi u vodovodnom sistemu na području Plana mogu se izvršiti s ciljem zamjene dotrajalih cijevi ili proširenjem kapaciteta postojećih cijevi na mjestima gdje je to neophodno, a u saradnji sa lokalnim komunalnim poduzećem.

Postojeći separatan kanalizacijski sistem na području Jablanice trenutno nije kompletiran te je u narednom periodu potrebno dovršiti njegovu izgradnju i puštanje u funkciju, kako bi se svi planirani objekti mogli priključiti.

2.6. MOGUĆNOSTI IZGRADNJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORNE CJELINE

2.6.1. Mogućnosti izgradnje

Regulacioni plan „Gradski Centar 2“ tretira samu centralnu gradsku zonu koja je gotovo u potpunosti izgrađena. Tako da su mogućnosti nove gradnje minimalne, odnosno svedene su na svega nekoliko lokacija. Međutim, mogućnosti se otvaraju ukoliko se uklone svi objekti lošijeg stambenog fonda, stari i neugledni (uglavnom individualnog stanovanja) i zamijene objektima kvalitetnije gradnje i kvalitetnijim za stanovanje.

Kako je u budućnosti definisano izmještanje pogona Granita iz centra, tako se ova zona od 3,7 ha planira urediti detaljnim planom uređenja, pa rješenja ovog plana nisu zalazila unutar predviđenog obuhvata za Urbanistički projekt. Značajna površina se također oslobađa s desne strane ulice Komune Vejle, ukoliko se ukloni postojeći građevinski fond koji je u jako lošem stanju, kao i na prostoru elektroenergetskog razvodnog postrojenja.

Međutim, ono što je moguće na području cijelog obuhvata plana je uređenje površina javnog karaktera, razvoj pješačkog saobraćaja, uređenje parking površina, izgradnja i uređenje parkovskih površina. Ovakav pristup će usmjeriti općinski centar Jablanice prema svom cilju definisanom Urbanističkim planom, a to je osiguranje svih funkcija urbanog centra.

Oslobađanjem grada od teških proizvodnih postrojenja oslobodit će se prostor i za nove sadržaje društvene infrastrukture kojima će se zadovoljiti trenutne i buduće potrebe grada.

Konačno uređenje saobraćajnih površina, koje će biti popraćeno i uređenjem parking površina, pješačkih površina i zelenih pojaseva, grad će postati još ugodniji za život unutar zona individualnog i kolektivnog stanovanja.

2.6.2. Ograničenja u prostoru

Glavno ograničenje u prostoru predstavlja već izgrađeni i definisani stambeni fond koji se velikim dijelom razvio na privatnim parcelama. Ovako izgrađenim prostorima kroz koncept se trebalo prilagoditi saobraćajnicama i osigurati dovoljno parking površina, poštujući i pješački saobraćaj i postojeće zelene površine, a težeci i formiranju novih.

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA

3.1. OBRAZLOŽENJE

Osnovu za definisanje projekcije izgradnje i uređenja obuhvata Plana predstavljali su:

- Postojeće stanje izgrađenog i korištenog prostora,
- Postojeća planska dokumentacija,
- Stavovi i želje korisnika prostora,
- Mogući pravci i ciljevi razvoja.

Obuhvat planiranja i planski period usklađeni su s Urbanističkim planom Jablanica.

U odnosu na odredbe do sada rađene planske dokumentacije, one su poštovane i zadržane u ovom dokumentu u mjeri u kojoj to dozvoljavaju postojeća izgrađenost i promjene nastale u razvoju, odnosno postavljeni ciljevi razvoja.

Maksimalno su ispoštovane odredbe smjernica za izradu Regulacionog plana, a posebno da se grad opremi elementima savremenog urbanog centra, ozeleni, riješi problem saobraćaja u mirovanju.

Savremeno znači moderno opremljeno naselje sa svim sadržajima društvene i komunalne infrastrukture koji omogućuju standard stanovanja i kvalitet života primjeren našem vremenu i civilizacijskim dostignućima.

Osnovni cilj Regulacionog plana je osigurati plansku izgradnju prostora temeljenu na stručnim i cjelovitim rješenjima, a koja se odnose na funkcionalnu organizaciju prostora, infrastrukturna rješenja, uslove daljnje izgradnje i poboljšanja životnih uslova u svim segmentima, kao i racionalno funkcionisanje grada.

Osnovne konceptualne postavke ovog plana naslanjaju se na koncepciju urbanističkog plana koji obuhvata širu zonu gradskog područja Jablanice, a nastavlja se i na postojeći regulacioni plan „Gradski centar 1“, na koji se naslanja južnom stranom.

Postojeće stanje unutar obuhvata je gusto izgrađena fizička struktura. Sastoji se od različitih namjena, raspoređenih uz glavne saobraćajnice, kako je opisano u prethodnim poglavljima. Regulaciona rješenja nisu ulazila u privatne posjede, pa je predložena projekcija maksimalno poštovala postojeću parcelaciju i vlasničke odnose. Ipak, prema napatku iz smjernica za izgradnju i uređenje prostorne cjeline otvorilo se nekoliko novih parcela koje su omogućile planiranje novih stambenih objekata (individualnih i kolektivnih).

Kroz postojeće stanje primijećeno je da saobraćajno rješenje funkcioniše, ali da je povećan broj vozila u opticaju, i da saobraćaj u mirovanju, tj. parking prostor ne zadovoljava trenutne potrebe. U konceptu su zadržane sve postojeće saobraćajnice, i planirane nove, sukladno urbanističkom rješenju i savremenim potrebama i standardima, kako je opisano u poglavlju 6.3.

3.2. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

Projekcija izgradnje i uređenja prostora, kao i namjena površina biti će definisani kroz postavljene zone, a koje odgovaraju uspostavljenim namjenama površina koje su formirane još u urbanističkoj osnovi analizom postojećeg stanja i nisu se znatno izmijenile u projekciji izgradnje i uređenja. Ukupan obuhvat plana je 24,4 ha.

Prilikom definisanja prostorne organizacije nastojalo se sačuvati postojeće zelenilo u najvećoj mogućoj mjeri, u cijelom obuhvatu Regulacionog plana, a gdje je to bilo moguće planirane su i nove zelene površine, bilo parterne ili zaštitne.

Obuhvat ćemo promatrati i opisati redom uzimajući početnu tačku križanje Ulice Omladinsko šetalište s magistralnom cestom M17, te ulice Nikole Bojanovića i pratit ćemo opisno obje strane Ulice Omladinsko šetalište i ulice Zlatnih Ljiljana, kao i Ulicu Komune Vejle s obje njene strane do postojećeg razvodnog postrojenja. Općenito u obuhvatu plana prevladava stanovanje s izmiješanim društvenim i javnim namjenama i ponešto poslovanja. Jasno definisanih i čistih zona nema ali su radi iskaza površina i urbanističkih pokazatelja date neke podjele čiji iskaz površina slijedi u narednoj tablici.

Tablica 1: Namjene površina unutar obuhvata plana

NAMJENA POVRŠINA	P (ha) planirano	%
stambena namjena - S	5,17	21,4
mješovita namjena - K	3,02	12,5
društvena i javna namjena - D	3,51	14,5
gospodarska namjena - P	0,03	0,01
radna zona RZ	2,89	11,9
infrastruktura - prečistač I	0,06	0,02
zaštitne zelene površine Z	1,40	0,58
U1 - Granit	4,02	16,6
ostale površine (promet, parking itd.)	4,30	16,9
UKUPNO	24,40	100

Prva zona prateći obuhvat plana je zona K1 koja je izdvojena zona sa jednim objektom kolektivnog stanovanja i oko kojeg je već uređen prostor partera, a čine ga pješačke površine i parterno zelenilo. Ovaj stambeni objekt je spratnosti P+4, dobrog je stanja i za njega je predviđeno samo tekuće održavanje. Planom se predlaže i uređenje parking prostora ispred istog objekta. Rješenje nije obavezujuće.

Tablica 2: Namjene površina unutar zone K1

NAMJENA POVRŠINA - ZONA K1	P (m ²) planirano
Objekt	665,24
Parterno zelenilo	423,20
Popločanje partera/parking	1435,33
UKUPNO	2523,57

Na ovu zonu se nastavlja objekt džamije koji je označen kao D1, zauzima površinu od 0,2 ha i ima uređen trotoar i parterno zelenilo. Parkiranje za potrebe ovog objekta je riješeno uz Ulicu Omladinsko šetalište.

Tablica 3: Namjene površina unutar zone D1

NAMJENA POVRŠINA - ZONA D1	P (m²) planirano
Objekt	552,86
Parterno zelenilo	837,54
Trotoar	653,81
UKUPNO	2044,21

Dalje prema sjeveru definisana je mješovita zona K2 u kojoj preovladavaju objekti kolektivnog stanovanja, ukupno 6 takvih objekata od kojih je 1 isključivo kolektivno stanovanje, a 5 mješovito. U obuhvatu su i 4 objekta stambeno poslovne namjene i jedan isključivo poslovne. U ovoj zoni je planiran novi stambeno poslovni objekt različite maksimalne spratnosti prema grafičkom prilogu (P+5, P+2, P) na mjestu postojećeg poslovnog objekata za koji je smještaj saobraćaja u mirovanju planirana podzemna garaža u zoni K3, odnosno u naselju Rasadnik. Parcela objekta se nalazi unutar dvije različite namjene površina prema UP, pa je takva i namjena objekta. Objekti ove zone zaokružuju Trg oslobođenja gdje se trenutno na neuređenim površinama parkiraju automobili. Trg je površine 0,38 ha i predviđa se njegovo rješenje tako da kroz nadzemno parkiranje zadovolji potreban broj parking mjesta, ali i da ostane prostor za manji trg uređen zelenilom ispred Kulturnog centra. Za ovu zonu preporučuje se izrada idejnog rješenja kroz javni arhitektonski tender.

Tablica 4: Namjene površina unutar Zone K2

NAMJENA POVRŠINA - ZONA K2	P (m²) planirano
Objekti	3802,06
Parterno uređenje	6945,01
UKUPNO	10747,07

Između zone K2 i zone D2 nalazi se radna zona (RZ1) preuzeta iz Urbanističkog plana. To je zona spomenuta u prethodnom pasusu koja uvjetuju namjenu novoplaniranog objekta. Predviđena radna zona se mora prilagoditi okruženju (kolektivno stanovanje, društveni sadržaji) na način da se ne planiraju radni ili poslovni sadržaji koji bi raznim imisijama kao što su vibracije, buka, štetne čestice mogle ugroziti kvalitetu stanovanja u okruženju, pa bi zbog svega na navedenog moguću izmjenu UP Jablanica trebalo posmatrati prema navedenom.

Tablica 6: Namjene površina unutar zone RZ1

NAMJENA POVRŠINA - ZONA RZ1	P (m²) planirano
Objekt	274,8
Parterno uređenje	219,25
UKUPNO	438,82

Istočno od zone K2 je zona D2 koju čine objekti Doma za stara lica i Kulturni centar. Objekt Doma za stara lica je predviđen za proširenje, a planirani horizontalni i vertikalni gabariti proširenja su prikazani na grafičkim priložima plana. Za objekt Kulturnog centra također je predviđena dogradnja sprata i manje proširenje gabarita. Parterno uređenje i

parking za ove objekte će se riješiti na Trgu oslobođenja kroz poseban projekt, dok će se dio parking mjesta potrebnih zoni K2 riješiti u sklopu ove zone.

Tablica 7: Namjene površina unutar zone D2

NAMJENA POVRŠINA - ZONA D2	P (m²) planirano
Objekt	1415,31
Parterno uređenje	2669,25
UKUPNO	4084,56

Promatrajući površine dalje od ovih zona prema sjeveru, nailazimo na proizvodnu zonu P1 odnosno trafo stanicu koja je ujedno i jedinstvena katastarska čestica, a pristup joj je omogućen sa zapadne strane s odvojka Ulice Omladinsko šetalište.

Tablica 8: Namjene površina unutar Zone P1

NAMJENA POVRŠINA - ZONA P1	P (m²) planirano
Objekt	229,00
Parterno uređenje	1442,99
UKUPNO	1671,99

Iduća zona je zona S1 koja zauzima prostor sve do pogona Granita, a uključuje i objekte sa zapadne strane Ulice Omladinsko šetalište. Objekti ove zone su isključivo individualnog stanovanja od kojih neki imaju i poslovno prizemlje. U ovoj zoni nisu planirane nove građevinske parcele, a za postojeće objekte je dozvoljeno nadograđivanje do maksimalne spratnosti P+2 (ovo ne vrijedi za objekte u tzv. Olimpijskim naselju za koje se predviđa samo tekuće održavanje). Objekti parkiranje moraju riješiti na svojim parcelama.

Unutar ove zone smještena je veterinarska stanica za čiju se djelatnosti predviđa izmještanje van obuhvata ovog plana, te postojeći objekat može dobiti novu namjenu kojem je omogućen pristup iz Ulice Omladinsko šetalište.

Tablica 9: Namjene površina unutar Zone S1

NAMJENA POVRŠINA - ZONA S1	P (m²) planirano
Objekti	1985,43
Parterno uređenje	3285,27
UKUPNO	5270,70

Sve do sada opisane zone su s istočne strane ograničene zonom zaštitnog zelenila koja se nalazi između kanjona Doljanke i izgrađenih površina. Zaštitno zelenilo također se nalazi između stambene zone S4, a prema Gornjoj Koloniji. Kao i uz zapadnu granicu radne zone RZ, te rubno uz S3, D4 i D3 zonu. Zone zaštitnog zelenila prenesene su iz Urbanističkog Plana Jablanica i formirane su nove površine za ovu zonu gdje je to bilo moguće

Tablica 22: Namjene površina unutar Zone Z

NAMJENA POVRŠINA - ZONA Z	P (m ²) planirano
UKUPNO	13964,20

Na samom sjeveru nalazi se površina Infrastrukturne zone I u kojoj se nalazi prečistač i koja ima svoj pristup preko ulice Omladinsko šetalište.

Tablica 11: Namjene površina unutar Zone I

NAMJENA POVRŠINA - ZONA I	P (m ²) planirano
UKUPNO	650,76

Između ulica Omladinsko šetalište, Nikole Bajanovića i Zlatnih Ljiljana, nalazi se mješovita zona K3. Sa sjeverne strane zona je ograničena pogonom Granita. U zoni preovladavaju objekti kolektivnog stanovanja s izuzetkom četiri objekta individualnog stanovanja koji se nalaze u ovoj zoni. Prema namjeni najviše je čisto stambenih objekata, njih 14. Sedam je objekata stambeno poslovne namjene i jedan objekt je čiste poslovne namjene, a između ovih objekata nalazi se jedna parcela s objektom trafo stanice, odnosno javne namjene. Većina objekata su već definisani spratnošću i nema potrebe za njihovom nadogradnjom. U obuhvatu se planira 5 novih objekata prema grafičkom prilogu. U prizemlju dijela objekta naslonjenog na postojeći takozvani objekt „Amerikanka“ nalazi se pasaž za prolazak u dvorište. U dvorištu iza ovih objekata planirana je podzemna garaža za smještaj saobraćaja u mirovanju koja trebaju zadovoljiti postojeće i nove potrebe u ovoj zoni, ali i mogućnost parkiranja iz zone K2 konkretno korisnika novog stambeno-poslovnog objekta sa različitim spratnostima. Budući da se ovdje nalazi i dječje igralište i zelenilo, koje je potrebno u što je moguće većoj mjeri sačuvati, predlaže se da ovaj prostor bude predmetom posebnog projekta koji će obuhvatiti parkiranje pod zemljom, nad zemljom kao i ozelenjavanje i osiguranje prostora za igru i boravak djece. Prometno rješenje ponuđeno u grafičkom prilogu, samo je naznaka mogućnosti dok će se stvarni gabarit i prometno rješenje biti dio glavnog projekta. Na par slobodnih parcela u ovoj zoni planirana su tri objekta kolektivnog stanovanja, namijenjena isključivo stanovanju. Radi se o 3 zgrade gabarita cca 10 x 12 m, spratnosti P+2. Između objekata označenih sa 87 i 66 planira se izgradnja ugrađenog objekta spratnosti P+2 s pasažom za kolni promet vozila, kao i između objekata označenih sa 42 i 50 planira se izgradnja ugrađenog objekta spratnosti P+4, također sa pasažom za kolni promet vozila prema planiranoj podzemnoj garaži. Pored pomenutog objekta planirano je rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog spratnosti P+4.

Tablica 12: Namjene površina unutar Zone K3

NAMJENA POVRŠINA - ZONA K3	P (m ²) planirano
Objekt (ne računa se podzemna garaža)	5228,39
Parterno uređenje s parkinzima	9052,46
UKUPNO	14280,85

Najveća zona unutar obuhvata plana je postrojenje Granita od 3,73 ha koja će biti predmet posebnog urbanističkog projekta. Rubom ove zone i rubom plana prolazi saobraćajnica planirana u Urbanističkom planu kao obilaznica odnosno saobraćajnica za

izmještanje tranzitnog saobraćaja kroz sami centar grada, koja je prikazana na grafičkim priložima radi obaveze prenošenja podataka iz plana višeg reda i kako bi se sačuvao prostor za eventualnu realizaciju ove ideje.

Zadnja zona sjeverno od ulice Zlatnih ljiljana je stambena zona S2 u kojoj prevladavaju isključivo objekti individualnog stanovanja. Za ovu zonu je predviđeno samo tekuće održavanje postojećih objekata uz nadogradnju prema grafičkom prilogu, do neke naredne faze kada će se iznaći kvalitetnije rješenje za ovu zonu. Ovim planom predviđeno je u rušenje neuvjetnih objekata spratnosti prizemlje.

Tablica 13: Namjene površina unutar Zone S2

NAMJENA POVRŠINA - ZONA S2	P (m²) planirano
Objekt	3398,16
Parterno uređenje s parkinzima	6397,44
UKUPNO	9795,60

S sjeverne strane ulice Komune Vejele, a između zona društvenih sadržaja D3 i D4 smještena je stambena zona S3. Ovdje prevladavaju uglavnom objekti individualnog stanovanja maksimalne katnosti P+2, uz izuzetak jednog stambenog objekta (P+3) koji izlazi na ulicu Zlatnih ljiljana. U ovoj zoni nalaze se i stambene barake na javnoj parceli (četiri iza srednjoškolskog centra i dvije iza objekta stare općine) koje se u narednom periodu mogu izmjestiti, a njihovi stanovnici smjestiti u objekt kolektivnog stanovanja predviđen u zoni K4 na mjestu objekta stare opštine.

Tablica 14: Namjene površina unutar Zone S3

NAMJENA POVRŠINA - ZONA S3	P (m²) planirano
Objekt	5276,08
Parterno uređenje s parkinzima	11351,17
UKUPNO	16627,25

S južne strane ulice Zlatnih ljiljana i duž južne strane ulice Komune Vejele zaokružena je zona označena kao S4 gdje prevladavaju uglavnom objekti individualnog stanovanja s par izuzetaka u ulici Zlatnih ljiljana od kojih pojedini imaju poslovno prizemlje. U ulici Zlatnih ljiljana na mjestu gdje se nalazi stari objekt koji je predviđen za uklanjanje planira se kaskadni objekt kojem je u prizemlju smještena garaža s parking mjestima, a ostatak objekta je stambeni P+3. Drugi objekt je planiran na slobodnoj parceli južnije od ove lokacije i on je također spratnosti P+3, a planiran je kao stambeno poslovni s poslovnim prizemljem. Druga strana Ulice Komune Vejele je isključivo stambenog karaktera, s ponekim poslovnim prizemljem. Nakon uklanjanja derutnih objekata ova zona je planirana za individualnu stambenu gradnju. Riječ je o pojedinačnim objektima s garažom i pripadajućim zelenilom, i mogućnošću poslovanja isključivo u prizemlju objekta. Objekti u ulici Zlatnih ljiljana i početku Ulice Komune Vejele imaju dozvoljenu spratnost P+3 prema ulici Zlatnih ljiljana, a onda se zbog konfiguracije terena mogu povlačiti prema gornjem platou grada (Gornjoj Koloniji) zadržavajući spomenutu spratnost na mjestu skoka. Svim postojećim objektima u ovim zonama dopušta se dogradnja, nadogradnja ili rušenje i gradnja novih prema potrebama vlasnika, sve prema uvjetima ovog Plana.

Tablica 15: Namjene površina unutar Zone S4

NAMJENA POVRŠINA - ZONA S4	P (m²) planirano
Objekt	6462,48
Uređenje partera	13570,55
UKUPNO	20033,03

Između ulice Komune Vejle i rijeke Doljanke su smještene i dvije zone društvenog i javnog sadržaja D3 i D4. Zonu D3 čini srednjoškolski centar koji je predviđen za proširenje radi smještaja manje školske dvorane. Iza srednjoškolskog centra nalazi se igralište manjih dimenzija od postojećeg sa pripadajućim tribinama ispod kojih su smještene ostave i popratne prostorije. Uz objekt srednje škole i igralište, a prema Doljanki oslobodila se manja površina koje se predlaže za uređenje kao zelena površina s pratećim sadržajima, pješačkim stazama, klupama i adekvatnom rasvjetom, a uz izradu posebnog projekta. Zonu D4 čine objekti obdaništa i osnovne škole s pripadajućim parcelama.

Prema smjernicama za izradu Plana obdaništa je prošireno za cca 180 m² u koje se mogu smjestiti potrebne prostorije za povećanje kapaciteta obdaništa. Osnovna škola je proširena za jednu etažu, jer je težnja da se u budućnosti svi đaci smjeste u jednu smjenu. Parkiranje u funkciji osnovne škole i obdaništa je riješeno na njihovim parcelama.

Na dijelu parcele osnovne škole planira se izgradnja vatrogasnog doma s kolnim pristupom putem novoplanirane prometnice (preuzete iz UPa) kao i direktnim pristupom na ulicu Komune Vejle. U toj je zoni također planirana rezervacija prostora koji može služiti kao poligon za vatrogasne vježbe, polaganje vozačkog ispita ili prostor parking/pauk službe.

Tablica 16: Namjene površina unutar Zone D3

NAMJENA POVRŠINA - ZONA D3	P (m²) planirano
Objekt	1673,23
Uređenje partera	3288,25
UKUPNO	4961,48

Tablica 17: Namjene površina unutar Zone D4

NAMJENA POVRŠINA - ZONA D4	P (m²) planirano
Objekti	4003,30
Uređenje partera	20044,33
UKUPNO	24047,63

Izmjedu ove dvije zone smjestila se manja zona K4 koju čini jedan objekt kolektivnog stanovanja na mjestu stare opštine. Objekt je L oblika spratnosti P+4. U sklopu građevinske parcele objekta riješeno je i parkiranje. Objekt stare opštine bi se zamijenio opisanim novim objektom, koji se može graditi u dvije faze (dvije lamele), a namijenjen je za smještanje stanovnika postojećih baraka u stambenoj zoni S3 (betonsko naselje) i iz zone S4 (4 barake iza srednje škole i dvije barake iza zgrade stare opštine). Ispod cijelog objekta, ali i u širem gabaritu dopuštena je izgradnja podzemne garaže. Postojeće institucije iz objekta stare opštine će se moći izmjestiti u objekt postojeće opštine, budući da je također predviđeno izmještanje općinskih službi na novu lokaciju.

Tablica 18: Namjene površina unutar Zone K4

NAMJENA POVRŠINA - ZONA K4	P (m²) planirano
Objekti	819,00
Uređenje partera	801,53
UKUPNO	1620,53

U obuhvatu se nalaze još jedna poslovna zona P2 koje se zadržava i gdje se dopušta i dalje smještanje mirnih, neproizvodnih poslovnih djelatnosti (uredski prostori, trgovine, ordinacije, ugostiteljstvo i slično).

Tablica 19: Namjene površina unutar Zone P2

NAMJENA POVRŠINA – ZONA P2	P (m ²) planirano
Objekti	411,50
Uređenje partera	925,42
UKUPNO	1336,92

Između zona D4 i RZ smješta se još jedna zona K5 kolektivnog stanovanja na mjestu derutnih objekata. Maksimalna katnost objekta je P+2, a parkiranje će riješiti u sklopu vlastite čestice/objekta. Objekt može biti dvojni (polugrađeni) ili samostalni.

Tablica 20: Namjene površina unutar Zone K5

NAMJENA POVRŠINA – ZONA K5	P (m ²) planirano
Objekti	345,60
Uređenje partera	925,42
UKUPNO	1034,70

Na kraju opisanog obuhvata nalazi se Radna zona čija je površina preuzeta iz Urbanističkog plana. U većem dijelu te zone smješteno je razvodno elektroenergetsko postrojenje. Ograničenje na ovom području je trasa dalekovoda koji prelazi preko istog što u potpunosti ograničava izgradnju. Unutar zone postoje izgrađeni objekti, poslovne namjene koji se zadržavaju. Izmještanje elektroenergetskog postrojenja, koje će omogućiti izgradnju se planira kao dugoročni cilj te bi tada bilo poželjno pristupiti izradi Urbanističkog projekta za ovu zonu.

Tablica 21: Namjene površina unutar Zone RZ

NAMJENA POVRŠINA – ZONA RZ	P (m ²) planirano
Objekti	1341,11
Ostalo	27113,12
UKUPNO	28454,23

Izrazito važna površina za budući razvoj Jablanice je današnje postrojenje Granita. Za tu se zonu predviđa izrada Urbanističkog projekta. Zona bi u konačnici trebala primiti stambene, poslovne i javne sadržaje nakon izmještanja Granita, a prema spomenutom Urbanističkom projektu.

Tablica 23: Namjene površina unutar UP1 Granit

NAMJENA POVRŠINA – ZONA UP1	P (m ²) planirano
UKUPNO	40207,00

S obzirom da je predmet ovog regulacionog plana centralni gradski prostor, za sve buduće zahvate se propisuje prethodna izrada idejnih projekata koji treba da zadovolje

visok nivo estetskih kriterija i poštivanja ambijentalnih specifičnosti Grada, a što treba biti strogo kontrolisano od strane Službe za prostorno uređenje Općine Jablanica.

U ostale površine spadaju infrastrukturne površine od kojih je većina prometnice u punom koridoru, koje obuhvaćaju trotoare, drvorede, zelenila i parking, ali i prostori predviđeni za trafostanice i slične sadržaje.

Tablica 24: Namjene površina - ostalo

NAMJENA POVRŠINA - ostalo	P (m²) planirano
Parking	4162,30
Drvored i parterno zelenilo	1723,40
Pješački saobraćaj	7622,61
Kolnik	29491,52
UKUPNO	43000,00

Ukupno su unutar obuhvata plana planirana 33 objekta (dogradnje ili novogradnje), a prema namjeni su podijeljeni u narednoj tablici.

Tablica 25: Namjena objekata

Namjena objekta	Broj objekata
Javna / društvena	4
Stambena i stambeno poslovna	29
UKUPNO	33

3.3. URBANISTIČKI POKAZATELJI

Obavezni urbanistički pokazatelji koji brojčano određuju uslove korištenja prostora su:

- Koeficijent izgrađenosti
- Koeficijent iskorištenosti
- Gustina izgrađenosti
- Visina građevine
- Broj etaža građevine
- Odnos izgrađenih i zelenih površina

Koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti po zonama dati su u narednoj tablici.

Tablica 26: Koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti po zonama

zona	površina zone m ²	površina pod objektom m ²	površina bruto	Kig	Kis
D1	2044,21	552,86	552,86	0,27	0,27
D2	4084,56	1414,39	3420,69	0,35	0,84
D3	4961,48	1673,23	2843,40	0,34	0,57
D4	24047,63	4003,30	6718,50	0,17	0,28
K1	2523,57	665,24	3326,18	0,26	1,32
K2	10747,07	3802,06	19557,09	0,35	1,82
K3	14280,85	5228,39	21768,69	0,37	1,52
K4	1620,53	819,00	3779,85	0,51	2,33
P1	1671,99	229,00	229,67	0,14	0,14
P2	1336,92	411,50	627,42	0,31	0,47
S1	5270,70	1985,43	4999,07	0,38	0,95
S2	9795,60	3398,44	6755,61	0,35	0,69
S3	16627,25	5276,08	10799,79	0,32	0,65
S4	20033,03	6462,48	15553,02	0,32	0,78

Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti konačni su pokazatelji plana. To je odnos izgrađenosti i površine plana. Kod konačnog obračuna prostornih pokazatelja izuzete su saobraćajne površine i zaštitne zelene površine. ²

Tablica 27: Ukupno urbanistički pokazatelji za obuhvat plana

Površina (P) plana (m ²)	P pod objektima (m ²)	P bruto (m ²)	P saobraćajnih površina (m ²)	P zelenilo unutar obuhvata (m ²)	Kig	Kis
241972,07	35921,4	100931,8	46100,00	8844,47	0,19	0,54

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina dati su na grafičkom prilogu plana 2.2. *Namjena objekata, horizontalni i vertikalni gabariti*

Regulacionim planom okvirno su definisane građevinske parcele na način da regulaciona linija određuje granicu građevinske parcele prema javnim površinama i saobraćajnicama, dok se u pojedinačnim slučajevima ostale granice građevinske parcele formiraju u zavisnosti od drugih parametara kao što je vrsta i namjena objekta, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti i sl.

Za postojeće poslovne i objekte kolektivnog stanovanja za koje nije planirano proširenje nisu formirane građevinske parcele i prilikom određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta maksimalno uvažiti postojeće granice katastarskih parcela uz obavezu pridržavanja postavljenih regulacionih linija po ovom planu, a izuzetno za individualne objekte moguće je formirati zemljište za redovnu upotrebu pridržavajući se uslova iz predhodnog pasusa.

Građevinske linije definirane su za sve nove objekte, dok za postojeće objekte nije bilo planiranog proširenja pa je njihova građevinska linija unutar postojećeg gabarita objekta.

² Ante Marinović Uzelec, Urbanizam i prostorno planiranje

Regulacione linije također su prikazane na grafičkim priložima, gdje je maksimalno poštovano postojeće zatečeno stanje katastarskih parcela, a za novoplanirane objekte formirane su nove parcele.

Prikazanim iskazom prostornih pokazatelja kroz namjenu, način korištenja i uređenja površina, tipologiju objekata i detaljne urbanističke pokazatelje dati su svi elementi za određivanje uslova za gradnju i uređenje zemljišta unutar obuhvata Plana. Svi navedeni elementi su grafički prikazani na kartografskim priložima ovog Plana.

3.4. INFRASTRUKTURA

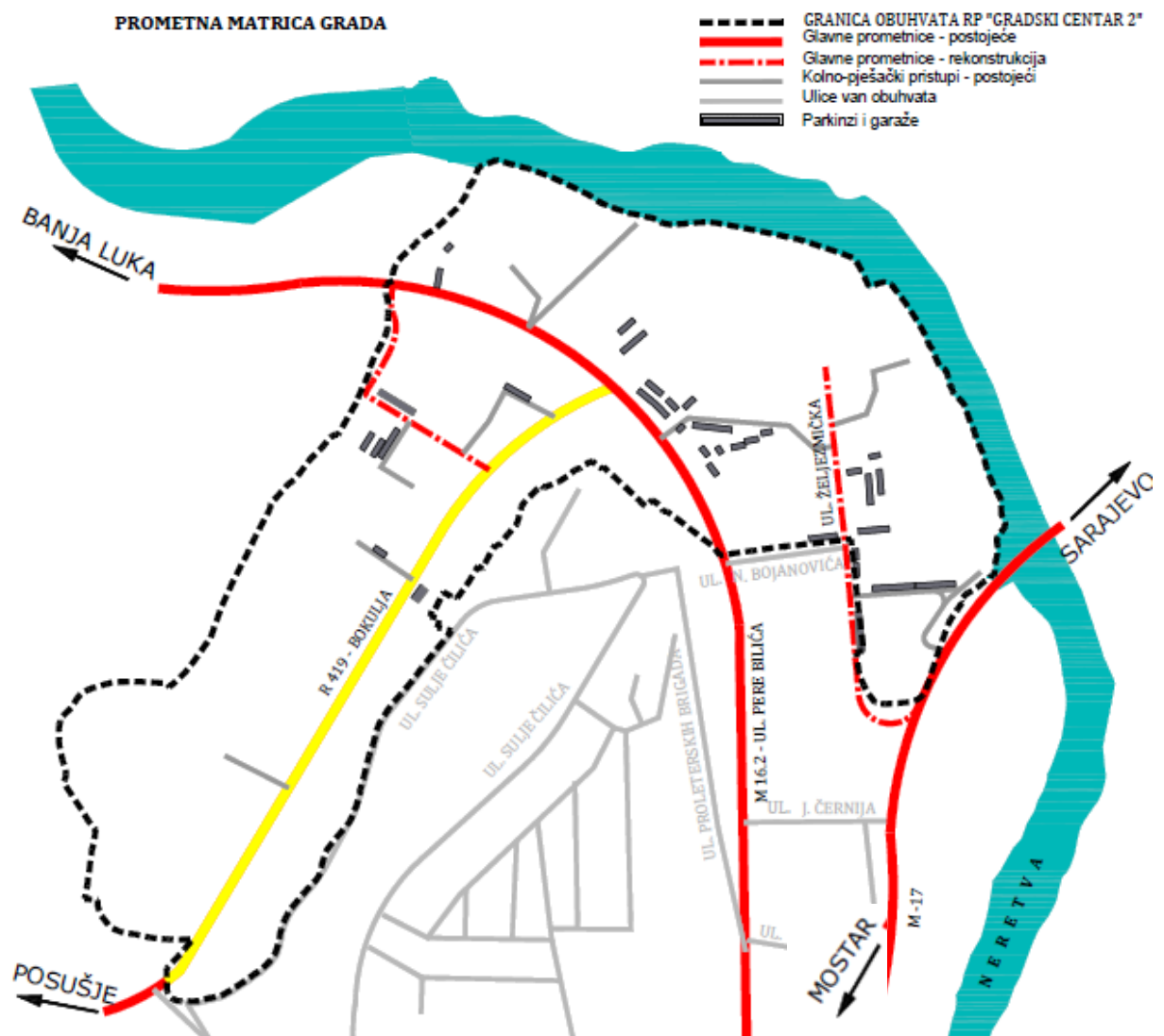
3.4.1. Saobraćaj

Osnova razvoja saobraćaja u predmetnoj zoni čine korekcije postojećih saobraćajnica radi osiguravanja potrebnih saobraćajnih i slobodnih profila.

Osnovna koncepcija razvoja saobraćaja sastoji se u planiranju saobraćajne mreže na koju su povezani svi gradski sadržaji, koja je funkcionalna i sigurna za korištenje svih sudionika u saobraćaju.

Posebni ciljevi razvoja

- jedinstven saobraćajni sistem gradske ulične mreže i saobraćaja za tranzitni saobraćaj,
- izmijeniti tranzitni saobraćaj izmještanjem na rub urbanog tkiva grada, planirati potrebne nove saobraćajne gabarite,
- planirati mjere za normalan saobraćaj na već izgrađenim saobraćajnicama,
- mirujućem saobraćaju kroz urbanističko rješenje obezbijediti površine saglasno normativima i standardima.

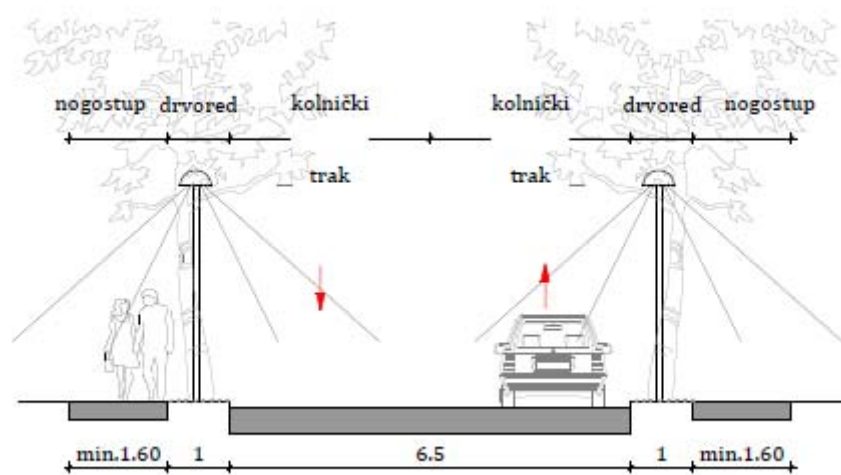


Slika 14: Osnovna koncepcija razvoja saobraćaja

3.4.1.1. GABARITI

Ulica Zlatnih Ljiljana

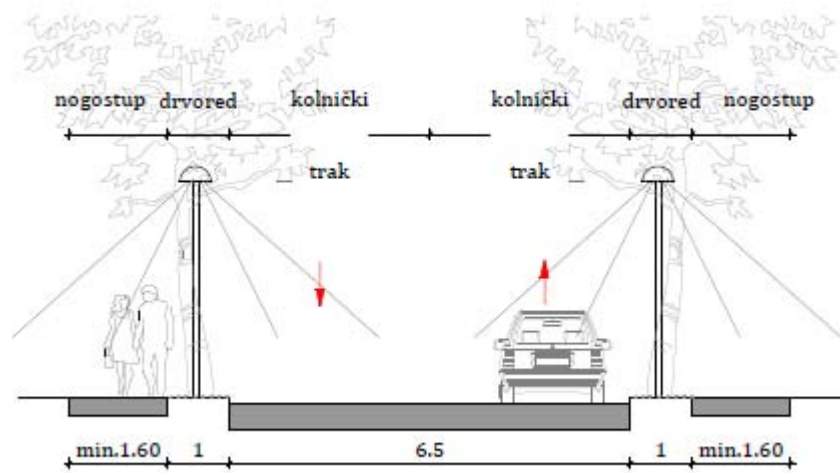
Najvažnija saobraćajnica u predmetnoj zoni je magistralna cesta M 16.2 Jablanica-Prozor koja je unutar obuhvata ovog plana definisana kao ulica Zlatnih Ljiljana a koja ujedno predstavlja i glavnu gradsku saobraćajnicu. Ova saobraćajnica se odvaja sa magistralne ceste M17 Mostar-Sarajevo i uvodi tranzitni saobraćaj kroz grad prema Prozoru. Ona bi se trebala okarakterizirati kao glavna gradska saobraćajnica nakon planirane izgradnje obilaznice na rubnom dijelu naselja uz Neretvu. Potrebno joj je osigurati: širinu kolnika od 6.5 m sa dva traka kolovoza, obostranim drvoredom od 1m gdje god je to moguće i trotoarima širine minimalno 1,6. Ukupna dužina ove saobraćajnice unutar obuhvata plana iznosi 225 m.



Slika 15: Profil ulice Zlatnih Ljiljana

Ulica Komune Vejle

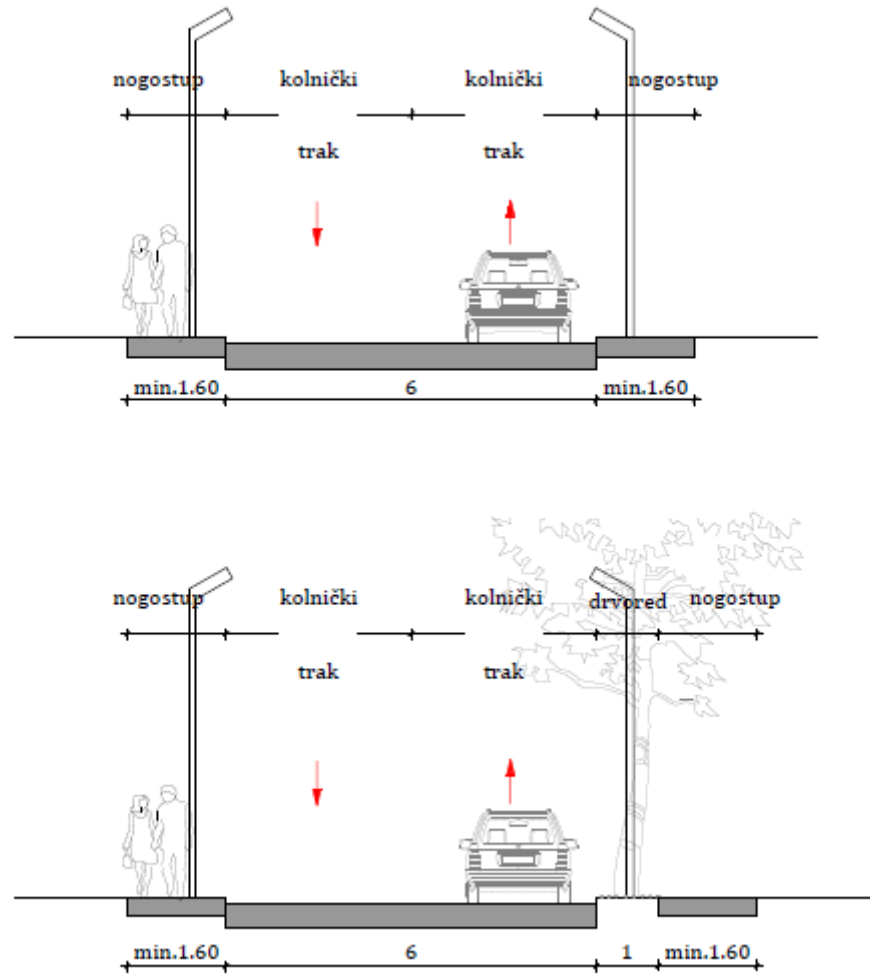
Uz magistralnu cestu M 16.2 okosnicu saobraćaja u predmetnoj zoni čini i regionalna cesta R-419 a koja se unutar obuhvata ovog plana naziva ulica Komune Vejle. Ova ulica odvaja se s ulice Zlatnih Ljiljana nesemaforiziranom raskrsnicom. Osim saobraćaja na pravcu Posušje –Jablanica ona osigurava i kvalitetan pristup osnovnoj školi, obdaništu, te stambenom naselju u gornjem dijelu grada. Zbog svega navedenog potrebno je i ovoj saobraćajnici osigurati identičan poprečni profil kao i na magistralnoj cesti M 16.2, dakle: širinu kolnika od 6.5 m sa dva traka kolovoza, obostranim drvoredom od 1 m gdje god je to moguće i trotoarima širine minimalno 1,6. Ukupna dužina ove saobraćajnice unutar obuhvata plana iznosi 673 m.



Slika 16: Profil ulice Komune Vejle

Ulica Omladinsko šetalište

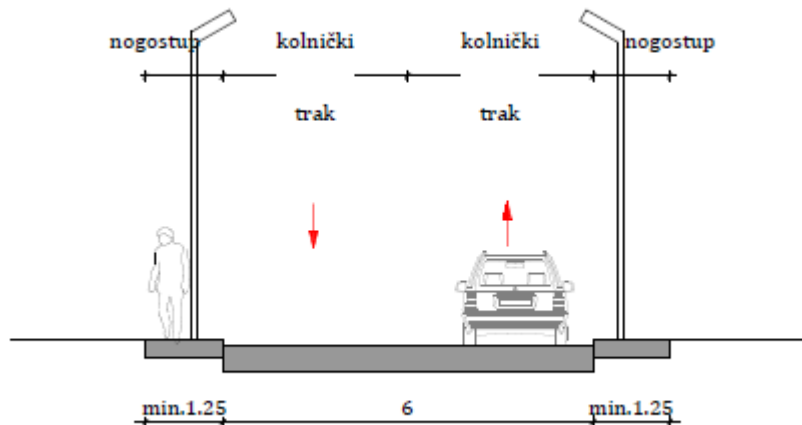
Ulica Omladinsko šetalište osigurava kvalitetnu komunikaciju unutar stambenog naselja, pristup nekim javnim sadržajima kao što je Dom za stara lica, Kulturni centar te trafo stanici i objektima Vodovoda (prečistač). Zbog neadekvatnog uređenja, bez jasno definisanih gabarita, bez jasno definiranih kolovoznih traka za dvosmjero odvijanje saobraćaja, te zbog nepropisnog parkiranja vozila ova saobraćajnica trenutno ne zadovoljava potrebe lokalnog odvijanja saobraćaja. Ova saobraćajnica je u fazi rekonstrukcije kojoj je osiguran dvotračni poprečni profil dimenzija 2x3 m, sa obostranim trotoarima minimalne širine 1,6 m. Gdje je to moguće zbog prostornog ograničenja potrebno je uz ulicu osigurati barem jednostrano drvoređ u širinu od 1 m. Ukupna dužina ove saobraćajnice unutar obuhvata plana iznosi 367 m.



Slika 17: Profil ulice Omladinsko šetalište

Saobraćajnica Doljanka

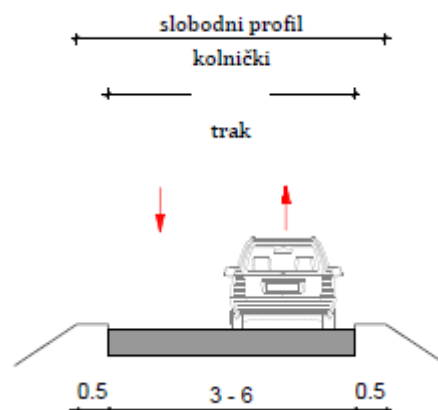
Saobraćajnica koja ide od mosta Doljanka, uz kanjon rijeke Doljanke u ulicu Doljanka c) i gotovo pravougaono skreće u ulicu Doljanka a) i spaja se na saobraćajnicu Komune Vejle također je predviđena za rekonstrukciju. Njena je važnost u tome što omogućuje pristup igralištu iza srednje škole i novom stambenom bloku, kao i postojećim objektima individualnog stanovanja. Ovoj saobraćajnici potrebno je osigurati dvotračni poprečni profil dimenzija 2x3 m, s obostranim trotoarima minimalne širine 1,25 m. Ukupna dužina ove saobraćajnice unutar obuhvata plana iznosi 234 m.



Slika 18: Profil ulice Doljanka c) i Doljanka a) i ulice Komune Vejele

3.4.1.2. Sporedne saobraćajnice (kolno-pješački pristupi)

Sabirne saobraćajnice koje se spajaju na glavnu gradsku saobraćajnicu nemaju promjena u odnosu na postojeće stanje izuzev u povećanju gabarita gdje je to moguće, proširenjem pješačkih staza, regulisanjem i zabranom parkinga na ulicama te uređenjem zelenila. Poboljšanje kolničke konstrukcije je potrebno za sve postojeće saobraćajnice unutar obuhvata. Obavezno je rješavanje svih makadamskih prilaznih ulica izradom gornjeg nosivog sloja kolničke konstrukcije te definiranje gabarita za iste ulice. Minimalni profil koji treba osigurati jest širina kolovoza 3 – 6 m za dvosmjerno odvijanje saobraćaja, sa obostranim trotoarom minimalno 0,5 m širine. Ukupna dužina ovih saobraćajnica unutar obuhvata plana iznosi oko 990 m.



Slika 19: Profil sporedne ulice

3.4.1.3. Saobraćaj u mirovanju

Saobraćaj u mirovanju u zoni se rješava na parceli, a ne uz saobraćajnicu, izuzev u pojedinim dijelovima gdje parking već postoji uz saobraćajnicu za potrebe stanara (ulica Omladinsko šetalište). Za stanovanje se planira 1.5PGM/stan gdje god je to moguće, a tamo gdje je zbog ograničenosti prostora to nemoguće postići planira se 1.3PGM/stan. Stručni minimum bio bi 1PGM/stan.

Za poslovne sadržaje broj parkirno – garažnih mjesta planira se na svakih 1000m² bruto razvijene površine, a vrijedi:

- za trgovine 30 PGM / 1000m² BRP
- ugostiteljstvo 40 PGM / 1000m² BRP
- druge poslovne sadržaje 15 PGM / 1000m² BRP

U zonama stanovanja planirana su samo parkirna mjesta.

U ostalim zonama se rješava parkiranje na parceli (škola, trgovina), a ugostiteljski sadržaji koriste javni parking.

Za saobraćaj u mirovanju konačni broj parking mjesta (planirano+postojeće) je 430 parking mjesta.

3.4.1.4. Pješački saobraćaj

Opći zaključak gledajući cijeli obuhvat plana je da je stanje pješačkog saobraćaja na zadovoljavajuće nivou, ali uz težnju da se stanje poboljša gdje god je to moguće. To je definisano i kroz grafički dio plana, gdje su provučene pješačke površine minimalne širine gdje god je to bilo moguće.

Generalno vrijedi da sve postojeće trotoare treba urediti i gdje je moguće barijerama onemogućiti parkiranje i zaustavljanje vozila na pješačkim površinama.

Minimalna širina pješačkih saobraćajnica je 1,6 m.

3.4.1.5. Način povezivanja s infrastrukturom šireg područja

Saobraćajna matrica grada Jablanice oslanja se na magistralne saobraćajnice M17 (Sarajevo – Mostar) i M16.2 (Banja Luka-Jablanica) te na regionalnu cestu R419 (Jablanica – Posušje). Magistralna cesta M16.2 ujedno je i središnja gradska ulica. Ove saobraćajnice povezuju Općinu s drugim lokalnim zajednicama u regiji i šire.

Od stanja i saobraćajne sposobnosti ovih saobraćajnica ovisi i kvaliteta povezanosti Jablanice sa okruženjem i širim saobraćajnim sistemima. Ove saobraćajnice prolaze područjem općine Jablanica i kroz najuže gradsko tkivo.

Poradi toga su one stup razvoja Općine i grada, ali u određenim okolnostima mogu biti i smetnja razvoju, zbog čega je Urbanističkim planom predviđeno izmještanje magistralne ceste M-16.2 na sjeverni rub obuhvata ovog plana odnosno od mosta Lendava od kojeg počinje obuhvat, platom iznad Neretve kroz pogon Granita, izlazi iz obuhvata plana preko starog željezničkog mosta na rijeci Doljanki i spaja se ulicom Neretvanska nakon mosta Doljanka. Ideja ove saobraćajnice je da se rastereti uži gradski centar od tranzitnog saobraćaja.

3.4.1.6. Vodosnabdijevanje i odvodnja

Prije početka izrade Regulacionog plana, te idejnog rješenja hidrotehničke infrastrukture, pristupilo se prikupljanju podataka o postojećem stanju na području grada Jablanice. Dostavljeno je relativno malo katastarskih podataka postojeće hidrotehničke infrastrukture. Obilaskom terena i uvidom u stanje instalacija na licu mjesta, te u razgovoru sa poznavateljima položaja istih, prikupljeni su određeni podaci o položaju i profilu postojeće vodovodne i kanizacione infrastrukture, što je prikazano na grafičkom prilogu br.1.3. Namjena objekata i infrastruktura – postojeće stanje. Isti je, uz grafički prilog br.2.3. Namjena objekata; horizontalni i vertikalni gabariti; građevinske i regulacione linije, osnova za izradu idejnog rješenja hidrotehničke infrastrukture.

3.4.1.7. Vodosnabdijevanje

Kao što je u analizi postojećeg stanja rečeno, grad Jablanica i prigradska naselja se snabdijevaju vodom sa dva izvora: Komadinovo vrelo i Šanica. Komadinovo vrelo je pumpni sistem, dok je Šanica gravitacioni. Izdašnost Šanice je oko 300 l/s pri malim vodama u hidrološki nepovoljnim periodima. Stoga, nadležni imaju u planu cijelo vodosnabdijevanje preusmjeriti na gravitacioni sistem izvorišta Šanica.

U gradu Jablanica postoji razvedena vodovodna mreža i u ovom planu će se analizirati potrebe novoplaniranih objekata i objekata koji se proširuju.

JU Dom za stara i iznemogla lica je prizemno proširen, a Zgrada Kina i RTV-a je dobila nove gabarite i spratnost P+2, pa je shodno tome potrebno postojeću vodovodnu infrastrukturu, analizirati i eventualne nedostatke prilagoditi novim potrebama. Kako je JU Dom za stara i iznemogla lica proširen prema sjeveru preko postojeće vodovodne cijevi, istu je prije dogradnje potrebno izmjestiti.

Na k.č. 337 na mjestu prizemnog poslovnog objekta planiran je stambeno-poslovni objekt spratnosti Po+P+4. Pošto je postojeći objekt poslovne namjene, a i znatno manje spratnosti, potrebno je analizirati nove potrebe za vodom i shodno tome eventualno prilagoditi dovodni cjevovod. Isto vrijedi i za objekte na k.č. 403 i k.č. 402/5.

Na k.č. 485 planiran je stambeno-poslovni objekt spratnosti P+3, a na k.č. 402/2, 463 i 464 stambeni objekt spratnosti Po+P+2. Za njih je potrebno osigurati vodosnabdijevanje sa glavnog vodoopskrbnog cjevovoda.

Na k.č. 484, te na k.č. 469/1 i k.č. 469/2 postoje poslovni objekti spratnosti P+1. Na njihovom mjestu su planirani stambeni objekti spratnosti P+3 (k.č. 484), odnosno Po+P+2 (k.č. 469/1 i k.č. 469/2). potrebno je analizirati postojeću količinu protoka i profil vodovodne cijevi, te ukoliko bude potrebno iste prilagoditi novoplaniranom stanju.

U sklopu Srednje škole planirana je dogradnja sportske dvorane. Za nju će biti potrebno analizirati potrebe za vodom i eventualno izvršiti korekcije na postojećoj infrastrukturi Srednje škole.

Na mjestu stare Opštine planiran je stambeni objekt spratnosti Po+P+4. Za njega će biti potrebno osigurati vodosnabdijevanje.

Za obdanište koje se proširuje vjerojatno neće biti potrebne korekcije na vodovodnoj mreži, ali je ipak iste potrebno analizirati.

U ulici Komune Vejle cijeli niz postojećih dotrajalih stambenih jedinica se uklanja i na njihovom mjestu se planiraju nove spratnosti P+1. Za njih već postoji vodovodna infrastruktura koja će vjerojatno zadovoljiti nove potrebe. Na k.č. 965 planiran je novi stambeni objekt spratnosti P+2, a na k.č. 956 stambeni objekt spratnosti P+1 i za njih će biti potrebno osigurati vodosnabdijevanje.

Postojeće stanje mreže generalno zadovoljava potrebe u obuhvatu Plana, s tim da će trebati osigurati priključak na vodovodnu mrežu novoplaniranih objekata prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća, prema projektnoj dokumentaciji koja će biti izrađena za svaki posebno. Također, postojeće dotrajale cijevi potrebno je zamijeniti novim odgovarajućih profila i materijala.

3.4.1.8. Odvodnja oborinskih voda

Uvidom u postojeće stanje kanalizacionog sistema uočeno je da je planiran separadni sistem odvodnje, koji nije kompletiran. Rekonstrukcijom dijela kanalizacione mreže dobiven je zadovoljavajući nivo odvodnje otpadnih voda. One se tretiraju na više lokacija sa manjim uređajima za pročišćavanje i najkraćim putem vode do recipijenta (rijeka

Neretve ili Doljanke). U dijelovima grada gdje rekonstrukcija nije obavljena u upotrebi je mješoviti sistem odvodnje. Kada budu izvedeni svi oborinski i fekalni kolektori biti će omogućeno funkcioniranje kompletnog sistema. Na području koje je predmetom ovog Plana izgrađen je uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u neposrednoj blizini pogona „Granit“ kapaciteta 800 ES. Oborinske vode će se najkraćim putem odvoditi do recipijenta, uz neophodni taložni predtretman, ako se odvode sa površina koje su onečišćene nepoželjnim tvarima.

Objekte koji se proširuju i dograđuju priključiti na postojeće kanalizacione priključke, separatne ako postoje; ako ne na mješoviti i predvidjeti odvajanje fekalne i oborinske kanalizacije kada se za to steknu uslovi.

Obzirom da projektovani separatan kanalizacijski sistem trenutno nije u funkciji, u narednom periodu je potrebno sustav kompletno staviti u funkciju, a za nove objekte predvidjeti priključak na kanalizacijsku mrežu prema uslovima nadležnog komunalnog poduzeća.

I na fekalnim i na oborinskim kolektorima potrebno je predvidjeti dovoljan broj revizionih okana, koji osiguravaju pravilno funkcioniranje sistema i omogućavaju održavanje tokom eksploatacije. Revizionna okna se planiraju na početku kolektora, na svim lomovima trase, pravcima dužim od 50m, te na mjestu priključka sekundarne u primarnu mrežu.

3.4.2. Telekomunikacijska infrastruktura

Polazište

Za potrebe komutacije saobraćaja predlaže se instaliranje MSAN čvorišta (Multi service Acces Node) koji omogućuju pružanje kvalitetnih uskopojasnih (POTS i ISDN) i širokopojasnih (ADSL2+ i VDSL...) usluga.

MSAN čvorište, sa nadređenom komutacijom, treba povezati svjetlovodnim kablom minimalnog kapaciteta 48 niti i treba biti dimenzionirano da kapacitetom i kvalitetom saobraćaja zadovolji potrebe budućih korisnika, kako stambenih tako i gospodarskih objekata ovog prostora i budućih objekata u blizini ovog prostora.

Smještaj MSAN čvorišta je predviđen u nekom od prostora objekata, u zasebno izgrađeni čvrsti objekt. Površina potrebna za smještaj opreme je do 15 m².

U svrhu priključka objekata na komutacijsko čvorište potrebno je izgraditi DTK dovoljnog kapaciteta i fleksibilnosti da zadovolji sve buduće potrebe za telekomunikacijskim uslugama. Povezivanje objekata sa MSAN čvorištem vršit će se kvalitetnim svjetlovodnim kablom dovoljnog broja niti.

Tehničko rješenje TK mreže

Potrebno je iznaći tehnički i ekonomski optimalno rješenje koje će zadovoljiti potrebe na području koje pokriva prostor obuhvata plana. Novoplanirano tehničko rješenje nove TK mreže zasniva se na obvezi da se izvrše sljedeći neophodni investicioni zahvati, čijom će se izgradnjom dobiti jedinstvena tehničko-tehnološka cjelina koja će omogućiti uključivanje pretplatnika predmetnog područja u javni TK saobraćaj te mogućnost prijenosa svih vrsta podataka :

Izgradnja pretplatničke TK mreže s pripadajućom i odgovarajućom komunikacijskom kanalizacijom području obuhvata.

Kabelska kanalizacija će se izgraditi u skladu smjernicama kabelskog telekom operatera, a cilj joj je da omogući prostornu vezu kroz cijevi i zdence. Svi elementi DTK bit će dimenzionirani tako da se omogući uvlačenje svih predviđenih veličina i vrsta kabela,

kako za sadašnje tako i za buduće potrebe kablinskih operatera. Pri tome će se koristiti osnovni principi razvoja TK sistema, te integrisanje elemenata, kako bi se upotrijebio optimalan broj cijevi i ostalih mrežnih elemenata i na taj način postiglo tehnički i ekonomski opravdano rješenje DTK.

TK mreža će se izgraditi korištenjem punjenih plastičnih kabela tipa XDLS. Ovi su kabele konstruisani za primjenu u DTK ili direktno polaganje u zemlju. Kabele koji imaju vodiče promjera 0.4mm upotrebljavaju se u distributivnim mrežama, a oni promjera 0.6mm za veće udaljenosti u međumjesnim mrežama.

Spojna i izvodna mjesta realizovat će se u zdencima i samostojećim kablenskim razdjelnicima (ormarima).

Na ovakav način uloga kablenske kanalizacije je da isključivo omogući uvlačenje kabela od davatelja komunikacijskih usluga do pretplatnika, dok bi se sva spajanja van nje, izuzev u specijalnim slučajevima, vršila u većim zdencima odgovarajućih dimenzija.

Spajanje kabela u izvodnim kablenskim razdjelnicima (izvodnim ormarićima) vršiti će se KRONE regletama kapaciteta 10x2, a spajanje kabela u zdencima vrši se pomoću spojnice tipa RAYCHEM XAGA 500 i pomoću konektora 3M kapaciteta 25x2 i 10 x 2 bez želatinom.

Ukupni kapacitet nove TK mreže je 900 parica čime je moguće zadovoljiti zahtjeve za telefonskim priključcima u dužem vremenskom periodu.

Kabele će završiti na glavnom razdjelniku u prostoriji MSAN-a montira se razdjelnik kompletiran sa 10x2 rastavnim regletama kapaciteta 2000 parica s ugrađenom prenaponskom zaštitom za svaku paricu.

Za sve elemente telekomunikacijske mreže izgradit će se radno i zaštitno uzemljenje.

Građevinski radovi u okviru ovog projekta obuhvaćaju izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) i sastoje se iz sljedećih faza:

- Iskolčavanje
- Kopanje rovova
- Polaganje PEHD cijevi Ø 50, Ø 75
- Zatrpavanje cijevi i rovova
- Montaža zdenaca
- Montaža izvodnih ormarića
- Uzemljenje

Prije polaganja cijevi treba se uvjeriti da je dno rova poravnato i da je pripremljena posteljica pijeska ili sitne zemlje debljine 10 cm.

Cijevi moraju biti polegnute na dno rova.

Budući da je rastojanje podzemnih telekomunikacijskih kabela od drugih objekata ograničeno propisima, potrebno je prilikom projektovanja i izvođenja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije voditi računa da ti propisi budu u potpunosti poštovani.

Telekomunikacijske i elektroenergetske kablove polagati u zemlju pridržavajući se propisanih udaljenosti.

Minimalna horizontalna udaljenost između telekomunikacijskih i elektroenergetskih kabela napona do 10 kV mora bit 50 cm.

Ako se ovo rastojanje ne može održati na mjestima približavanja kabela, elektroenergetske kabele potrebno je postaviti u čelične cijevi, a telekomunikacijske u betonske blokove, odnosno u azbestno-cementne, PVC ili PEHD cijevi, ili treba primijeniti neke druge efikasne zaštitne mjere sa kojima su usaglase zainteresirane strane. U ovom slučaju svi telekomunikacijski kabele bit će uvučeni u prethodno izgrađenu distribucijsku kanalizaciju sastavljenu od PVC i PEHD cijevi.

Za napone preko 250 V prema zemlji, električni kabeli trebaju biti uzemljeni na svakoj spojnici dionice približavanja.

Ako se telekomunikacijski i elektroenergetski kabeli križaju, ugao križanja treba u pravilu biti 90°, ali ne smije biti manji od 45°.

Vertikalna udaljenost na mjestu križanja telekomunikacijskih i elektroenergetskih kabela mora iznositi 30 cm za elektroenergetske kabele napona do 250 V prema zemlji, a 50 cm za napone preko 250 V.

Ako se propisana vertikalna udaljenost ne može održati, kablove na mjestu križanja treba postaviti u zaštitne cijevi dužine 2 do 3 m. Ni u ovom slučaju vertikalna udaljenost ne smije biti manja od 30 cm.

Zaštitne cijevi za elektroenergetske kabele trebaju biti od dobro provodljivog materijala, a za telekomunikacijske kabele od loše provodljivog materijala.

Ostali slučajevi približavanja i ukrštanja telekomunikacijskih i elektroenergetskih kabela i postrojenja koji ovdje nisu obuhvaćeni rješavaju se na licu mjesta uz prisustvo prijekanta i predstavnika kabelaških telekom operatera i distributera el. energije.

Pretplatničke linije i telefonski uređaji su često izloženi posljedicama visokih potencijalnih razlika nastalih od gromova ili drugih električnih impulsa induciranih u vodičima. Naglasak se mora staviti na mjere predostrožnosti kojima će se osigurati da se opasni i riskantni prenaponi i odvodne struje provedu u zemlju po unaprijed definisanom putu.

3.4.3. Elektroenergetska infrastruktura

Osnovni principi za izradu plana

U cilju što veće ekonomske i tehničke opravdanosti za dimenzioniranjem elektroenergetskih objekata na području obuhvata Plana treba usvojiti nekoliko osnovnih principa:

- Postojeću elektroenergetsku infrastrukturu kao i sve ostale elektroenergetske objekte pokušati uklopiti u buduću mrežu,
- Kompletna elektroenergetska mreža na svim nivoima mora biti isključivo podzemna,
- Primijeniti suvremena tehnička rješenja sa suvremenom opremom i materijalom,
- Predviđena tehnička rješenja moraju biti u skladu sa važećim zakonima, tehničkim normativima, standardima i preporukama,
- Osigurati veću sigurnost u snabdjevanju objekata električnom energijom, sistemom dvostranog napajanja ili povezivanjem mreže 35 ili 10 kV u prsten.

Polazište

Planiranom rješenjima predviđa se izgradnja novih stambenih, stambeno poslovnih, individualnih objekata i proširenje javnih objekata (proširenje kulturnog centra, proširenje doma za stara lica, proširenje srednje škole, proširenje vrtića i proširenje osnovne škole), što zahtjeva analizu elektroenergetskog sustava tj. potrošača.

U zoni obuhvata su planirani u nekoj narednoj fazi detaljniji planovi, odnosno urbanistički projekti za sljedeće lokalitete u skladu sa UP Jablanica:

- Granit,
- Razvodnog Postrojenje TS 35/10 kV.

Elektroenergetsko rješenje omogućiti će izgradnju i eksploataciju elektroenergetskih objekata koji će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača.

Svakako je nužno potrebno izgradnja dvije nove trafostanice 1x630 kVA ,10/20 kV+1x1000kVA, 10/20kV i korištenje postojećih elektroenergetskih kapaciteta, zbog povećanja vršne snage cca1654.87 kW.

Konačno planom se daje sljedeće:

- Proračun vršnog opterećenja planiranih objekata,
- Odabir lokacija za smještaj TS, tip i snaga TS,
- Rješenje planirane električne mreže 0,4 kV,
- Rješenje kablanske električne mreže 10(20)kV.

Planirane transformatorske stanica će se u prvoj fazi napajati preko postojećih sredjenaponskih kabela tipa XHE49-A 3x(1x150) mm²10 kV i kabela EHP 3(1x 70)mm² 10/20 kV, sa postojeće trafostanice 110/35/10 kVA.

Razvoj elektroenergetske mreže bazirati na 20 kV i 0.4 kV -nim naponskim razinama uz izbor odgovarajuće dinamike prelaska s 10 kV-ne na20 kV naponsku razinu.

Pred nacrtom plana predviđa se uključenje novih trafostanica u postojeću srednje naponsku mrežu. Stambeni i javni objekti se napajaju podzemnim kabelima 0,4 kV.

Proračun potrebne vršne snage u zoni obuhvata

Namjena objekta na prostoru zone obuhvata je :

stambena, stambeno poslovna, stambeno-individualna i javna dogradnja postojećih objekata.

Za navedene djelatnosti, prema literaturi, preporukama i iskustvima i računima specifično vršno opterećenje na nivou objekata iznosi kako je navedeno u tabeli 1.

Koristeći podatke o površinama planiranih objekata i specifičnim opterećenjima dolazi se do vršnog opterećenja za cijelo područje i ono iznosi:

$$P_v = \frac{\sum A_{ob} \times P_s}{1000} = \frac{21410 \times 93.69}{1000} = 2005.91 \text{ kW}$$

Gdje je:

- P_v - vršna snaga na nivou plana(kW)
- A_{ob} - bruto građevinska površina planiranih objekata na nivou plana
- P_s - specifično vršno opterećenje na nivou plana 88.35 W/m²
- Za određivanje broja trafostanica moraju se uzeti u obzir ukupni faktor istovremenosti objekata , faktor gubitaka i rezerva od 10%, kao i faktor snage cosφ=0.8
- S_v - vršna snaga na nivou plana(kVA)

$$S_v = \frac{1.1 \sum P_v \times f_i}{\cos \varphi} = \frac{1.1 \times 2005.91 \times 0.6}{0.8} = 1654.87 \text{ kVA}$$

Na temelju perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata u području detaljnog plana uređenja „RP Gradski centar 2“ dokazana je potreba za dvije nove transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1x630 kVA+ 1x1000 kVA.

Tablica 28: Elektroenergetska bilanca

R/B	Namjena objekata (stambena, stambeno poslovna, javna i individualna stambena izgradnja)	Površina prostora (m ²)	Specifična potrošnja W/m ²	Vršna. snaga (W)
1.	Proširenje kulturnog centra(P+2)	2434	40	97360
2.	Proširenje doma za stara lica (P)	213	40	8520
3.	Stambeno poslovni objekt(P+4)	2590	115	297850
4.	Stambeni objekat(P+4)+ Stambeni objekat(P+8)	1200+ 800	115 115	138000 92000
5.	Stambeni objekat (P+3)	625	115	71875
6.	Stambeni objekat s garažom u prizemlju(P+3)	1400	120	168000
7.	Stambeni objekat (PO+P+2)	564	115	64860
8.	Stambeni objekat 2x(PO+P+2)	720	115	82800
9.	Proširenje srednje škole(dvorane)	585	60	35100
10.	Stambeni objekat(Po+P+4)	4536	80	362880
11.	Proširenje vrtića	186	80	14880
12.	Proširenje osnovne škole	622	80	49760
13.	Novi individualni objekti	4235	115	487025
14.	Vatrogasno	700	50	35000
15.	UKUPNO :	21410	93.69	2005910

Odabir lokacija za smještaj transformatorske stanice(TS), tip i snaga TS

Lokacije trafostanica odabrane su tako da imaju osiguran pristup vozilom radi izgradnje, održavanja i upravljanja. Primijenjene su propisane minimalne udaljenosti od susjednih objekata. Trafostanice 10(20)/0,4 kV se u pravilu postavljaju u središte konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.

Priključni vodovi visokog i niskog napona treba da budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji. Da do trafostanice postoji lak prilaz radi montaže građevinskog objekta, energetskog transformatora i opreme.

Postojeća sredjenaponska mreža je izvedena kabelima 10 kV tipa XHE 49-A 3x(1x150) mm² i 10(20) kV kabelima EHP 3x(1x70) mm².

Proračunom perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata dokazana je potreba za dvije nove transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV instalirane snage 1x630 kVA+1x1000kVA. .

Trafostanica će se izgraditi kao montažno – slobodnostojeće građevine (tip MBTS), tlocrtna površine 4x2,2 m (parcela 7x5 m) i visine 2,40m ili u objektima u zasebnim prostorijama namijenjenim za smještaj transformatora i potrebne opreme. Trafostanice će imati direktan pristup na javnu površinu, čime se osigurava cjelodnevni nesmetani pristup vozilom do pet tona za potrebe njene izgradnje i eventualne izmjene većih i težih dijelova opreme.

Planirane transformatorske stanice će se u prvoj fazi napajati preko postojećih srednjenaponskih kabela 10 kV tipa XHE 49-A 3x(1x150/25 mm²) i kabela 10(20) EHP 3x(1x70) mm². Kabel može trajno prenositi električnu snagu od cc-a 6 MVA pri 10 kVA.

Planirana kabela mreža 0,4 kV

U planiranu trafostanicu ugradio bi se tipski niskonaponski sklopni blok 1250-1600A. Niskonaponska mreža koja će se graditi unutar zahvata plana, izvoditi će se podzemnim 0,4/1 kV kabelima PPOO 4x150mm², PPOO 4x120mm², PPOO 4x95mm², PPOO 4x70mm², PPOO 4x50mm², PPOO 4x35mm² i PPOO 4x16mm², Cu (tj. tipiziranim od strane nadležne elektrodistribucije), i to iz niskonaponskog razdjelnika u trafostanici do kabelskih priključnih razvodnih ormara KPMO i RO-VI. Dimenzioniranje tih kabela vršiće se za svaki objekat pojedinačno. Preporučeni tip kabela u zemlji PPOO ,Cu .

Položaj polaganja kabela i mjesta KPMO i RO-VI prikazani su u situaciji u prilogu br.1. Razvodno-priključni ormari trebaju biti u adekvatnoj zaštiti i postavljeni na mjesta gdje ne može doći do mehaničkih oštećenja istih.

Kod izrade glavnih projekata moguća su i manja odstupanja od uvjeta definisanih ovim planom (npr. lociranje kanalizacije ispod saobraćajnice), ali u planu sa pravilnicima, pravilima struke i uvjetima distributera "Elektroprivreda BiH".

Postojeća kabela mreža 10(20) kV

Komplet postojeća 10 kV mreža je izvedena podzemnim kabelima tipa XHE 49-A 3x(1x150/25 mm²), 12/20 kV. Kabeli su položeni direktno u zemlju duž saobraćajnica, ispod trotoara i zelenih površina. Pri prijelazu kabela ispod saobraćajnica izvodi se odgovarajuća kabela kanalizacija.

Postojeća kabela mreža 10 kV u zoni obuhvata služe za napajanje novih trafostanica (TS1, TS2, TS3). Na ulazu u trafostanice se ugrađuju kabela spojnice na kabele i postojeća kabela mreža 10kV se nastavlja novim kabelima do srednjenaponskog postrojenja u planiranoj trafostanici.

3.5. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM GRAĐEVINSKIM STRUKTURAMA

Prilikom analize i planiranja namjene površina maksimalno je poštivano postojeće stanje izgrađenosti u granicama uklapanja u ciljeve prostornog uređenja i osnovnog koncepta prostorne organizacije. Pri tome je ipak ostalo nekoliko postojećih objekata čija namjena nije u skladu s planiranom namjenom prostora u kome se nalaze.

Treba najprije istaći da ta činjenica ne znači da će se svi spomenuti postojeći objekti porušiti. Planirana namjena treba prije svega da onemogući dalju izgradnju objekata u suprotnosti s planom.

Analiza fizičkog boniteta objekata pokazala je da su skoro svi objekti stanovanja, bilo individualnog ili kolektivnog I kategorije. Tako da su za ove objekte dati uslovi za njihovo tekuće održavanje. Jedan je broj objekata koje su sredinom prošlog vijeka izgrađeni kao prizemne stambene barake i koji su i danas u stambenoj funkciji, a u lošem su stanju i takav sistem stanovanja je prevaziđen. Za takve objekte je predviđeno tekuće održavanje, s težnjom da se u budućnosti iznađu kvalitetnija rješenja stanovanja za njihove korisnike.

Za dogradnju su predviđeni objekti Doma za stara lica, objekt Kina i RTV-a Jablanica (Kulturni centar), objekt obdaništa, srednje i osnovne škole.

3.6. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U nastavku su dani orijentacioni troškovi izgradnje planirane infrastrukture na području obuhvata Regulacionog plana „Gradski Centar 2“:

Broj.	Naziv	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena (KM)	Ukupno cijena (KM)
SAOBRAĆAJ					
1.	Rekonstrukcija postojećih cesta na području obuhvata Plana	m'	530	800	424.000,00
3.	Rekonstrukcija postojećih parking površina	m ²	883,5	60	53.010,00
4.	Izgradnja novih parking površina	m ²	6606	70	462.420,00
UKUPNO SAOBRAĆAJ					939.430,00
VODOVOD					
1.	Rekonstrukcija postojeće mreže na području obuhvata Plana	m'	1000	250	250.000,00
UKUPONO VODOVOD I KANALIZACIJA					250.000,00
TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE					
1.	Izgradnja građevinskog dijela MSAN-čvorišta	kom.	1	30.000,00	30.000,00
2.	Nabavka i montaža opreme MSAN čvorišta(200 KM/pretplatnik)	kom.	350	200,0	70.000,00
3.	Nabavka i polaganje u PEHD cijevi tel. kabela XDLS 200x2x0.4 mm ²	m	600	30,00	18.000,00
4.	Nabavka i polaganje u PEHD cijevi Tel. kabela XDLS 150x2x0.4mm ²	m	100	25,00	2.500,00
5.	Nabavka i polaganje u PEHD cijevi Tel. kabela XDLS 50x2x0.4mm ²	m	600	20,00	12.000,00
6.	Nabavka i polaganje u PEHD cijevi tel. kabela XDLS 10x2x0.4 mm ²	m	2000	15,00	30.000,00
7.	Nabavka i polaganje u rov zemlje na dubini 0.8 m PEHD cijevi Ø50mm	m	3500	8,00	28.000,00
8.	Nabavka i montaža zdenca DO 15T	kom.	15	400,00	6.000,00
9.	Nabavka i montaža zdenca D1 15T	kom.	5	900,00	4.500,00
10.	Nabavka i montaža ormara BOX 50	kom.	4	300	1.200,00
11.	Nabavka i montaža ormara BOX 100	kom.	3	500	1.500,00
12.	Nabavka i montaža ormara BOX 150	kom.	1	700	700,00
13.	Nabavka i montaža ormara BOX 200	kom.	1	800	800,00
14.	Nabavka i polaganje u PEHD cijevi svjetlovodnog kabela singl mode 48 niti.	m	700	8	5.600,00
UKUPNO TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE					206.300,00
ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE					
1.	Izgradnja MBTS 10(20)/0,4 kV snage 630 kVA	Pauš.	1	100.000,00	100.000,00
2.	Izgradnja MBTS 10(20)/0,4 kV snage 1000 kVA	Pauš.	1	110.000,00	110.000,00
3.	Izgradnja SN 10(20) kV mreže u regulacionom planu, kabel XHE 49-A 3x1x150/25 mm ² (po metru trase)	m	230	60,00	13.800,00
4.	Rekonstrukcija trafo stanice Gornja kolonija I 10(20)/0,4 kV snage cc-a	kom	1	100.000,00	100.000,00

630/1000 kVA					
5.	Izmještanje elektroenergetskog postrojenja 35/10 kV	kom	1	500.000,00	500.000,00
6.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x150 mm ²	m	100	120,00	12.000,00
7.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x120mm ²	m	1000	100,00	100.000,00
8.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x95 mm ²	m	500	80,00	40.000,00
9.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x70 mm ²	m	140	70,00	98.000,00
10.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x50 mm ²	m	165	50,00	8.250,00
11.	Montaža SN kabelski spojnice	kom	6	300,00	1.800,00
12.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x35 mm ²	m	235	35,00	8.225,00
13.	Izgradnja primarne NN 0,4 kV kabelske mreže, kabelom PP00 4x16 mm ²	m	1600	16,00	25.600,00
14.	Ugradnja ormara od poliestera RO-VI s betonskim temeljom	kom	3	30.000,00	30.000,00
ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE					1.147.675,00

Na osnovu priloženih orijentacionih troškovnika idejnih rješenja planirane infrastrukture može se izvesti zaključna rekapitulacija potrebnih troškova za opremanje područja obuhvata plana potrebnom infrastrukturom:

1. SAOBRAĆAJ (S OBORINSKOM ODVODNJOM)	939.430,00	KM
2. ELEKTROENERGETIKA	1.147.675,00	KM
3. TELEKOMUNIKACIJE	206.300,00	KM
4. VODOVOD I KANALIZACIJA	250.000,00	KM
SVEUKUPNO (bez PDV-a)	2.543.405,00	KM

4. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA