



## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЛАЗАРИЋИ 1“

### - ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА -

БАЊА ЛУКА, март 2017. године



ДОКУМЕНТ : РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН „ЛАЗАРИЋИ 1“

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА ГАЦКО

ЛОКАЦИЈА: ПРОСТОР УЗ МАГИСТРАЛНИ ПУТ М20.1

ВЕРИФИКАЦИЈА: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЦКО НА \_\_\_\_\_  
СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ \_\_\_\_\_ ГОДИНЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: "УРБИС ЦЕНТАР" д.о.о., Бања Лука

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: ТАМАРА ПАШТАР, дипл.инж.арх.  
СНЕЖАНА МРЂА-БАЏА, дипл.инж.арх.  
ДАНИЈЕЛА СИМИЋ, дипл.простор.планер  
ВЛАДИМИР БОРИСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.саобр.  
ДРАГАНА ПАШИЋ, дипл.инж.саоб.  
мр РИСТО СТЈЕПАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.  
БРАНКИЦА МИЋИЋ, дипл.инж.ел.  
мр МИЛАН ПРЖУЉ, дипл.инж.ел.  
СТЕВО ЖДРЊА, дипл.инж.маш.  
СЛАВИЦА ПАШТАР, дипл.инж.ел.  
СЊЕЖАНА ПАСПАЉ, грађ.тех.  
ДАЛИБОР ПАСПАЉ, геод.тех.

ДИРЕКТОР:

СНЕЖАНА МРЂА - БАЏА, дипл.инж.арх.



## САДРЖАЈ

### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

#### A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

#### Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Просторна цјелина
2. Природни услови и ресурси
  - 2.1. Географски положај, рељеф, хидрографија
  - 2.2. Геолошки састав и грађа терена
  - 2.3. Инжењерскогеолошке карактеристике
  - 2.4. Сеизмолошке карактеристике
  - 2.5. Геотехнички услови
3. Систем зелених површина
4. Типологија изградње
5. Зонирање територије
6. Валоризација наслијеђених фондова високоградње и нискоградње
7. Власништво над земљиштем
8. Могућности парцелације
9. Пословне дјелатности
10. Становање
11. Јавне службе и друштвене дјелатности
12. Заштита објеката културно-историјског и природног наслеђа
13. Услови заштите људи и добара за случај елементарних непогода, ратних катастрофа и технолошких акцидената
14. Могућности кретања лица са умањеним тјелесним способностима
15. Инфраструктура - комунална опремљеност и уређеност простора
  - 15.1. Саобраћај
  - 15.2. Хидротехничка инфраструктура
  - 15.3. Електроенергетика
  - 15.4. Телекомуникације
  - 15.5. Топлификација
16. Животна средина
17. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
18. Оцјена природних и створених услова

#### В) ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Пословне дјелатности
2. Становање
3. Јавне службе и друштвене дјелатности
4. Инфраструктура
  - 4.1. Саобраћај
  - 4.2. Хидротехничка инфраструктура
  - 4.3. Електроенергетика
  - 4.4. Телекомуникације
  - 4.5. Топлификација
5. Систем зелених површина
6. Животна средина
7. Биланс потреба и могућности



#### Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Организација простора
2. План намјене објеката и просторне организације
  - 2.1. Становање
  - 2.2. Пословне и привредне дјелатности
3. Општи урбанистичко-технички услови
4. Инфраструктура
  - 4.1. Саобраћај
  - 4.2. Хидротехничка инфраструктура
  - 4.3. Електроенергетика
  - 4.4. Телекомуникације
  - 4.5. Топлификација
5. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
  - 5.1. Парцелација
  - 5.2. Грађевинске и регулационе линије
6. Систем зелених површина
7. Животна средина
8. Услови за очување, заштиту и презентацију природног и културног наслеђа
9. Мјере енергетске ефикасности
10. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава
11. Услови за уклањање баријера за кретање лица са умањеним тјелесним способностима
12. Планирани биланси

#### Д) ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

- Прилог бр. 1: Одлука о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“
- Прилог бр. 2: Закључак о начину израде Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“
- Прилог бр. 3: Валоризационе табеле објеката постојећег стања
- Прилог бр. 4: Одлука о допуни Одлуке о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“

### III ГРАФИЧКИ ДИО

01.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА - постојеће стање са границом обухвата плана	Р 1:1000
01.а	ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА	Р 1: 1000
01.б	ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	Р 1: 1000
01.в	МРЕЖА ПОСТОЈЕЋИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	Р 1: 1000
01.г	ПОСТОЈЕЋА ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА	Р 1: 1000
02.а	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ГАЦКО	Р 1:25000
02.б	ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГАЦКО	Р 1:2500
03.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА	Р 1: 1000
04.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	Р 1:1000
04.а	ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Р 1:1000
05.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	Р 1:1000
06.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - хидротехника	Р 1:1000
07.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - електроенергетика и телекомуникације	Р 1:1000
08.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - синтезна карта	Р 1:1000
09.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	Р 1:1000
10.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Р 1:1000



## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



## II ТЕКСТУАЛНИ ДИО



## А) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ се приступило након што је Скупштина Општине Гацко донијела Одлуку о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“ (Сл. гласник општине Гацко бр.4/07), за простор уз магистрални пут М20.1, укупне површине 2.48 ха.

Носилац припреме Плана је Општинска управа Општине Гацко - Одјељење за просторно планирање и цивилну заштиту. Плански период за који се Регулациони план доноси је десет година.

Уговор о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ закључен је 22.10.2015. године између наручиоца Општине Гацко, Солунских добровољаца 2, коју заступа Начелник Општине Милан Радмиловић и „УРБИС ЦЕНТРА“ д.о.о. Бања Лука, Булевар војводе Степе Степановић 101а, као извршиоца.

Носилац припреме Плана је носиоцу израде Плана доставио програмске елементе за израду плана.

Регулациони план је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и Правилником о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења (Сл. гласник РС бр. 69/13), те даје генералне услове и смјернице које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова.

Радни тим за израду овог Регулационог плана је наведен, у комплетном саставу, у уводном дијелу елабората. Комплетност радног тима је омогућила да се сагледа проблематика простора обухвата Плана и да се мултидисциплинарно обради, те да се на тај начин постигну рјешења која могу да испуне захтјеве инвеститора и корисника простора.

Планска документација која је служила за израду овог Плана је *Приједлог Просторног плана општине Гацко 2014 - 2034. година*, усвојен на Двадесет шестој редовној сједници Скупштине општине Гацко, одржане 26.07.2016. године, *Урбанистички план Гацко 2000-2015* и контактни регулациони планови.

Прије приступања изради Регулационог плана урађено је ажурирање геодетских подлога (подлога достављена од стране Носиоца припреме Плана 21.07.2016. године), те на тај начин добијен радни материјал о представи терена у размјери 1:1000, на коме су даље рађене све активности везане за израду Плана.

Значајан елемент у изради Плана представља валоризациона основа постојећег грађевинског фонда, на основу које су добијени сви подаци који се односе на изграђене физичке структуре, намјену, површину, бонитет, хоризонталне и вертикалне габарите објеката у оквиру предметног обухвата.

Према одредбама *Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења* (Службени гласник РС бр. 69/13), члан 179. Правилника, прије приступања изради преднацрта документа носилац припреме и носилац израде документа усаглашавају начин израде документа у дигиталном облику са Министарством.

У складу са одредбама *Закона о уређењу простора и грађењу* (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15 и 3/16) прва фаза у изради Плана је Преднацрт плана који се разматра на стручној расправи организованој од стране носиоца припреме плана.



Након стручне расправе, одржане 27.02.2016. године, са представницима Носиоца припреме Плана и представницима надлежних комуналних органа и организација, установљено је да је потребно проширити обухват Плана у циљу проширења стамбене зоне, те је на Скупштини општине Гацко на сједници одржаној дана 28.02.2017. године донесена Одлука о допуни Одлуке о приступању изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“.

Допуном одлуке границе плана су проширене са површине од 2.48 ha за нових 0.61 ha што укупно износи 3.09 ha. Проширење се односи на сјеверни дио граница и дјелимично југозападно према графичком прилогу који је саставни дио поменуте Одлуке.

У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15 и 3/16), припремљен је нови преднацрт Плана усклађен са Одлуком о допуни Одлуке о приступању изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“, примједбама и сугестијама на Преднацрт плана презентован 27.02.2016. године.

Нови преднацрт Плана прослићен је Носиоцу припреме Плана, како би се размотрио на новј стручној расправи коју организује Носиоц припреме Плана.

Планом су дефинисани сви релевантни урбанистичко-регулативни елементи за будућу изградњу и планско уређење простора који он обухвата.





## **Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

### **1. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА**

Предметни растор се налази на око 1.5 km јужно од самог центра Гацка, уз стамбено насеље Бурак. Обухвата углавном неизграђен простор укупне површине 3.09 ha.

У јужном дијелу обухвата, уз магистрални пут налази се изграђена бензинска пумпа са пратећим садржајима. У сјеверном дијелу обухвата налазе се три стамбена објекта.

Предметни обухват је покривен *Просторним планом општине Гацко 2014 - 2034. година (Приједлог Просторног плана општине Гацко 2014 - 2034. година, усвојен на Двадесет шестој редовној сједници Скупштине општине Гацко, одржане 26.07.2016. године) и Урбанистичким планом Гацко 2000- 2015.*

*Приједлогом Просторног плана општине Гацко 2014 - 2034. година* предметни обухват је дефинисан као грађевинско земљиште и пословно-производна зона, док је *Урбанистичким планом Гацко 2000- 2015* простор подијељен на зону индивидуалног и вишепородичног становања.

Контактни регулациони планови са којима се граничи предметни обухват су *Регулациони план „Канал“ у Гацку из 2009. године и Регулациони план индивидуалног насеља „Бурак-воћњак“ у Гацку из 2002. године.*

### **2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ**

Основа за израду регулационог плана је Основна геолошка карта размјере 1:100.000, лист Гацко са тумачем, *Урбанистички план Гацко (2000 - 2015)*, одредбе *Закона о уређењу простора и грађењу, Закона о геолошким истраживањима, Закона о заштити животне средине, Правилника о техничким мјерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима, Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу, као и друга документација, углавном ситније размјере, па су подаци оријентациони. Познато је да су геолошка истраживања вршена.*

Предметни простор, заједно са својим карактеристикама, приказан је на графичком прилогу, који је саставни дио овог документа.

#### **2.1. Морфолошке и хидрографске карактеристике терена**

У простору обухвата регулационог плана, према морфолошким карактеристикама, преовладава равничарски тип рељефа који се благо подиже према сјеверу и истоку. То је дио обода Гатачког поља са kotaма терена од 942 m.n.m. до 950 m.n.m. Околне падине (брдовито подручје) су испресијецане дубоким, уским јаругама, стрмих страна које су повремени, бујични токови.

Хидрографска мрежа одражава литолошки састав подлоге. Главни и једини већи ток на територији ширег простора је понорница Мушница са сливним подручјем површине од око 250 km<sup>2</sup>. У Гатачком пољу, Мушница има сва обиљежја равничарске ријеке; плитко (до 2 m) усјечено корито са скоро окомитим странама и честим меандрима. Све оборинске воде са околних брдовитих кречњачких падина, отичу повременим површинским бујичним токовима и подземним токовима до руба Гатачког поља. У обухвату регулационог плана се налазе два повремена водна тока.

## 2.2. Геолошки састав и грађа терена

Увидом у геолошку документацију и проспекцијом терена, утврђена је геолошка грађа простора обухвата регулационог плана. Терен је изграђен од седимената различите старости и литолошког састава, различитог постанка и појављивања, различите окршености и испуцалости, те различитих хидрогеолошких својстава. Све то условљава велику разноликост у геотехничким својствима средина које учествују у његовој грађи, а геотехничке карактеристике средина су основни елементи у дефинисању услова изградње појединих или групе објеката.

Најмлађи седименти у простору обухвата предметног регулационог плана су алувијални наноси (al). То су шљунци, пијесци и глине који покривају читав простор Гатачког поља. Слојеви нису јасно одијељени те су честа прослојавања у хоризонталном простирању и вертикалном појављивању. Максималне дебљине алувијалних седимената су до 10 m.

Неогени седименти су језерске творевине. Леже преко седимената горњег тријаса, јуре, доње и горње креде и палеогеног флиша. На површини су покривени алувијалним наносом. Представљени су конгломератима, пијесцима, глинама, угљеним слојевима и лапорцима чија укупна дебљина износи 360 m. Неоген Гатачког поља је носилац угљеног орудјења, и расчлањен је на неколико серија, у зависности од главног угљеног слоја.

Најстарија неогена серија (N1+2) је подинска зона угља са II подинским угљеним слојем. У дубљим дијеловима су шљунци, пијесци и глиновити пијесци, а изнад њих су пјесковите глине, глине и глиновити лапорци. Укупна дебљина ове зоне је око 50 m.

Неогена серија (N3+4) је подинска зона угља са I подинским угљеним слојем и обухвата јужни дио предметног плана. У грађи учествују сиви глиновито туфитични лапори и I подински угљени слој, укупне дебљине око 54 m.

Најстарије стијене су јурске старости, а изграђују сјеверни и сјевероисточни дио простора обухвата плана. У дубљим дијеловима терена то су сиви и тамно сиви лапоровити и доломитични кречњаци са прослојцима сивих лапора и рожнаца, а изнад њих, у горњим дијеловима терена, су жућкасти кречњаци са прослојцима рожнаца (J<sub>1+2</sub>).

## 2.3. Инжињерске и хидрогеолошке карактеристике

На простору обухвата регулационог плана, може се издвојити два (2) инжењерскогеолошка рејона са срединама потпуно различитим у погледу њихових инжењерскогеолошких својстава. То су:

- инжењерскогеолошки рејон I у којем су чврсто везане - окамењене стијене једина средина која учествује у конструкцији терена. Простире се у сјеверном и сјевероисточном дијелу простора обухвата. Литолошки, то су кречњаци, лапоровити кречњаци, а локално могу бити доломитични и са прослојцима рожнаца (J<sub>1+2</sub>). Прекривени су танким покривачем хумуса и продуктима трошења матичне стијене. Површинска окршеност је изражена на читавом подручју, а облици окршености локално су различити. Воде бујичних токова са падина неконтролисано се слијевају до алувиона у Гатачком пољу и, уз висок ниво подземне воде, у том дијелу, замочварују терен. Геотехничке карактеристике кречњачких стијена су висока носивост и добра стабилност, осим у јако оштећеним тектонским зонама и микро локалитетима са вртачама и шкарпама.

- инжењерскогеолошки рејон II у којему, у конструкцији терена највећи дио чине везане кластичне, претежно слојевите стијене, а површински и приповршински дио су полувезани до невезани материјали. Везане, кластичне стијене су стијене угљеноносног неогеног базена Гатачког поља (N<sub>1+2</sub>, N<sub>3+4</sub>) представљене лапорима који могу бити глиновити, туфитични или угљевити. Геотехничка својства везаних кластичних стијена су добра носивост и стабилност уколико нису изложене сталном квашењу. Под утицајем воде, лако се распадају, прелазе у глиновите материјале, а самим тим мијењају своја геотехничка својства у негативном смислу. То је наглашено код туфитичних лапора чији продукти распадања су високопластични,

водонепропусни, те се на површини формирају стална забарења. Геотехничке карактеристике ове средине могу погоршати и слојеви и прослојци угља ако се утврде на дубини до које се преносе оптерећења од објекта.

Површински и приповршински дио терена овог инжењерскогеолошког рејона изграђен је од седимената алувиона који су хетерогени по свом материјалном саставу и дебљини. Углавном су то глиновити материјали са шљунцима и пијесцима као ријечним наносом. То су невезани до слабо везани седименти са добрим геотехничким карактеристикама у погледу стабилности и носивости. Ограничење за грађење је висок ниво подземне воде.

#### **2.4. Сеизмолошке карактеристике**

Према подацима сеизмичких карата (Сеизмолошка карта СФРЈ из 1987. године), предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса VIII° MSK, за повратни период од 500 година и вјеројатноћом појаве од 63 %.

#### **2.5. Геотехнички услови**

Степен истражености терена није довољан да би се на основу постојећих информација могли прописати геотехнички услови пројектовања и изградње објеката.

### **3. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Систем зелених површина има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем, различити су по својој намјени, по циљевима који се са њима желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно-хигијенских услова, стварање повољних микроклиматских услова и амбијентално дјеловање естетско-декоративним изгледом.

Основне функције зеленила су побољшање санитарно-хигијенских услова, стварање повољних микро-климатских услова и амбијентално осмишљавање коришћењем естетско-декоративног изгледа зеленила. Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте.

Предметно подручје, са аспекта система зелених површина, представљено је највећим дијелом неуређене зелене површине. Уређеност поменутих површина се може окарактерисати као незадовољавајућа. Предметни обухват, са аспекта система јавних зелених површина, може се окарактерисати као неопремљен.

### **4. ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ**

На предметном локалитету постоје само три стамбена објекта, индивидуалног становања, спратности П+Пк, те један пословни објекат (бензинска станица са пратећим садржајима), приземне спратности. Сви поменути објекти су доброг степена бонитета.

### **5. ЗОНИРАЊЕ ТЕРИТОРИЈЕ**

Као критеријуми за зонирање су коришћени: намјена простора, функционална диспозиција објеката, структура парцелације, степен регулације објеката, бонитет грађевинског фонда, степен изграђености простора, амбијенталне карактеристике простора, структура власништва над земљиштем, саобраћајна матрица, те карактеристични урбанистички параметри - коефицијент заузетости и коефицијент изграђености предметних зона и појединачних грађевинских парцела у оквиру зона.



С обзиром да је ријеч о углавном неизграђеном подручју, у просторном обухвату могу се дефинисати само четири зоне.

- Зона 1** представља зону индивидуалног становања
- Зона 2** представља зону пословања уз магистрални пут
- Зона 3** представља зону неизграђеног земљишта
- Зона 4** представља зону саобраћајних површина

## **6. ВАЛОРИЗАЦИЈА НАСЛИЈЕЂЕНИХ ФОНДОВА ВИСОКОГРАДЊЕ И НИСКОГРАДЊЕ**

У склопу анализе постојећег стања дата је детаљна валоризација наслијеђених фондова високоградње која је презентована на графичком прилогу и у склопу валоризационих табела датих на крају текстуалног дијела плана.

Валоризација објеката нискоградње је дата у склопу области инфраструктуре.

## **7. ВЛАСНИШТВО НАД ЗЕМЉИШТЕМ**

Карта власништва над земљиштем је саставни дио графичког дијела предметног регулационог плана.

## **8. МОГУЋНОСТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Могућност нове парцеларије постоји с обзиром да је ријеч о претежно неизграђеном обухвату.

## **9. ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

У предметном обухвату постоји изграђен један пословни објекат - бензинска станица са пратећим објектима у функцији магистралног пута М20.1.

## **10. СТАНОВАЊЕ**

У сјеверном дијелу обухвата постоје изграђена три стамбена објекта који представљају проширење зоне индивидуалних стамбених објеката дефинисаној контактним регулационим планом индивидуалног насеља "Бурак - Воћњак".

## **11. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

Објекта друштвених дјелатности, као и објеката културе, духовне културе, школства и управе и администрације у конкретном обухвату нема.

## **12. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА**

У предметном обухвату нема евидентираног културно-историјског и природног насљеђа, евидентираног од стране Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа.

## **13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА ЗА СЛУЧАЈ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА**

Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава на подручју Општине Гацко остварује се путем надлежног органа цивилне заштите (на нивоу општине) који се налази у



оквиру Републичке управе за цивилну заштиту. Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

#### **14. МОГУЋНОСТИ КРЕТАЊА ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА**

Одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјецe и лица са умањеним тјелесним способностима (Сл. гл. РС бр. 93/13) односе се на постојећу намјену на локацији (бензинска станица).

#### **15. ИНФРАСТРУКТУРА - КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА**

##### **15.1. Саобраћај**

Обухват овог регулационог плана налази се између постојећег магистралног пута М20 Гацко - Автовац са јужне стране, обухват планског документа РП Бурак - воћњак са западне стране и постојећа саобраћајница са источне стране.

Уз постојећи магистрални пут егзистира бензинска станица која је у функцији.

Постојећа саобраћајница са источне стране предметног обухвата је асвалтирана у ширини од 3.5 m и промјенљивом ширином банкина.

Преко поменутих саобраћајница предметна локација остварује саобраћајну везу како са ужим тако и са ширим окружењем.

##### **15.2. Хидротехничка инфраструктура**

Хидротехничка проблематика која је изражена у оквиру обухвата предметног плана и коју је потребно детаљно анализирати је:

- снабдијевање водом: за санитарне и пожарне (и остале) потребе;
- сакупљање, одвођење и третман отпадних вода;
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина;
- водотоци (стални и повремени);

##### **Водовод**

Предметни локалитет обухвата Регулационог плана се налази у урбаном подручју Гацка, које се снабдијева водом са јавног водоводно система Гацка. Водоводни систем Гацка се напаја водом са два изворишта (врела): Срњ и Вратло. Поред изворишта Срњ и Вратло, који се користе искључиво за водоснабдијевање питком водом, постоје два значајна водна ресурса, акумулације Врба и Клиње чије се воде користе за снабдијевање термоелектране расхладном водом, а у случају недостатка потребних количина питке воде, уз кондиционирање, могу служити и као ресурс питке воде.

Минимална издашност изворишта Срњ износи 8 l/s, док је минимална издашност изворишта Вратло процијењена на око 80 l/s. Захваћена вода са изворишта Срњ се пумпа потисним водом Ø150 mm у градски резервоар запремине 400 m<sup>3</sup> (кота дна 1020 м.н.м.). Од каптаже врела Вратло до градског резервоара Гацко II, изведен је гравитациони цјевовод Ø300 mm дужине: 10.930 m. Запремина резервоара Гацко II износи 500 m<sup>3</sup>, кота дна овог резервоара је 1069 м.н.м. Улога овог резервоара је двојака: поред тога што снабдијева вишу зону урбаног подручја Гацка, резервоар Гацко II снабдијева водом остала насеља са подручја Гатачког поља. Из резервоара Гацко II вода се транспортује и до резервоара Гацко I запремине 500 m<sup>3</sup>, кота дна

1023 м.н.м. Из овог резервоара, као и из резервоара Срњ, снабдијева се нижа зона урбаног подручја Гацко и насеља Грачаница.

Кроз обухват плана пролази траса доводног цјевовода Ø300 mm. Исту је потребно дјелимично измјестити у коридоре јавних површина.

Положај постојећих цјевовода приказан је у графичком прилогу.

### **Канализација**

Постојећи канализациони систем Гацка је мјешовитог типа, истим колектором се одводе употребљене и атмосферске воде. Канализационим системом је обухваћен мањи дио урбаног подручја Гацка. Употријебљене воде се махом диспонирају у индивидуалне септичке јаме или директно упуштају у канале повремених водотока и јаруге. У контактної зони регулационог плана је изграђена фекална канализација (Ø300 mm), која је усмјерена према реципијенту (водотоку Мушница). Не врши се одговарајући третман отпадних вода.

Површинске воде од падавина отичу гравитационо према условима терена према крајњем реципијенту - водотоку Мушница.

### **Водотоци у насељу**

Основну хидрографску мрежу ширег и ужег подручја Гатачког угљеног басена чини ријека Мушница са притокама Грачаницом, Гојковића потоком и већим бројем безимених потока. Кроз обухват плана пролазе трасе повремених водотока (увале у терену у које се сливају површинске воде од падавина). Због планирања предметног простора потребно је измјестити дио предметних токова.

## **15.3. Електроенергетика**

Подручје обухваћено Регулационим планом "Лазарићи' 1" у Гацку је, углавном, грађевински и инфраструктурно неизграђен локалитет. Потрошачи у непосредној близини предметне локације снабдјевају се електричном енергијом из 10(20) kV електроенергетске мреже, преко средњенапонских 10(20) kV далековода.

Нисконапонска мрежа је изведена претежно надземно, голим проводницима и самоносивим кабловским снопом (СКС).

## **15.4. Телекомуникације**

Предметно подручје је слободна неизграђена површина на којој, углавном не постоје никакви телекомуникациони каблови.

ТТ мрежа на ширем подручју изведена је углавном подземним путем.

Ово подручје је доста добро покривено сигналом мобилне телефоније, који се добија са локалних базних станица.

ТВ сигнал се реализује преко локалног ТВ репетитора.

## **15.5. Топлификација**

У простору обухвата регулационог плана „Лазарићи 1“ у Гацку, као и у цијелом градском подручју, не постоји изграђен систем даљинског гријања. Постојећи објекти потребну топлотну енергију за загријавање обезбјеђују из индивидуалних топлотних извора.



## 16. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Процес изградње и урбанизације простора неминовно доводи до нарушавања квалитета природних услова живљења. Интензивнија изградња резултирала је деградацијом простора која за резултат има негативне посљедице по квалитет животне средине као и укупни квалитет људског борака у предметном простору.

Због све тежих посљедица које проузрокује такво стање, последњих година се придодаје све већа пажња заштити животне средине. Поменуте деградације се манифестују у различитим облицима, пре свега као:

1. Загађивање вода (површинских и подземних);
2. Загађивање земљишта и нагомилавање чврстог отпада;
3. Загађивање атмосфере;
4. Појава буке и др.

Разматрање проблематике заштите животне средине постаје актуелно тек у посљедњих неколико година, што као посљедицу има недостатак великог дијела података о тренутном стању животне средине, односно евиденцију контроле и мјерења загађења. Извори утицаја на квалитет ваздуха могу се условно подијелити на:

1. Линијске изворе загађења (саобраћајнице)
2. Тачкасте изворе загађења (котловнице, ложишта и слично)

Загађење атмосфере настаје од гасовитих продуката сагоријевања односно емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива који се употребљавају најчешће у саобраћају, или као енергенти било у привредним или индивидуалним активностима.

Квалитет ваздуха како на ширем урбаном подручју тако и у овом дијелу плана има промјенљиве вриједности у различитим периодима годишњих доба.

Комунална бука је једна од пратећих проблематика свих урбаних цјелина. Међутим, с обзиром да претходно нису рађена никаква мјерења еквивалентних нивоа комуналне буке ова област у оквиру предметног документа неће се моћи квантитативно изразити ни анализирати.

Уклањање отпада представља један од битних услова за спречавање ширења заразних болести, загађења основних природних елемената животне средине и уопште за одржавање јавне хигијене.

Опслуживање простора услугама сакупљања комуналног и других осталих категорија отпада тренутно врши комунално предузеће ЈП „Комус“ а.д. Гацко, које одвози у континуитету комунални отпад са овог простора, међутим с обзиром да фреквенција одвоза није адекватно усклађена са степеном продукције одређене количине отпада често се нађу одложене поред контејнера предвиђених намјена.

## 17. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

Према валоризационој основи постојећег стања, у простору обухвата Плана, установљени су слиједећи урбанистички параметри:

Површина обухвата	3.09 ha
Укупан број становника	9
Укупна бруто грађевинска површина стамбених објеката	396 m <sup>2</sup>
Укупна бруто грађевинска површина пословних објеката	108 m <sup>2</sup>



Укупна бруто грађевинска површина свих објеката	576 m <sup>2</sup>
Укупна површина под објекатима	428 m <sup>2</sup>
<b>Коефицијент изграђености</b> (однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске површине)	0.02
<b>Коефицијент заузетости</b> (однос тлоцртне површине свих објеката и укупне површине грађевинске површине)	0.01

## 18. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ УСЛОВА

При дефинисању циљева развоја и утврђивању просторно-програмског концепта, врши се анализа појединих елемената и даје се оцена постојећег стања, уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота. У ту сврху, анализирају се природни и створени услови датог простора, односно, природне карактеристике, намјена површина, постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност. За предметну локацију, одређује се степен повољности и то у три категорије:

- повољне површине које подразумевају површине које не захтијевају значајне техничке мјере и немају негативних посљедица на простор и животну средину,
- неповољне површине које подразумевају велика ограничења и трошкове за изградњу,
- условно повољне површине обухватају оне дијелове анализираних подручја који захтијевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње.

На основу идентификације и критичког осврта информација са тематских карата, преузимају се појединачне информације и прави се синтезна оцена природних и створених услова и повољности за изградњу. Резултат су хомогене цјелине или потези у којима дјелују исти фактори који пружају повољне, условно повољне и неповољне услове за изградњу.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, носивост и стабилност терена, хидрогеолошке карактеристике и сеизмичност. Са аспекта природних услова, простор је условно повољан.

У групи створених услова анализирана је: постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност. Анализа површина и постојеће изграђености открива да је простор условно повољан за изградњу.

Цјелокупан простор третира се као условно повољан са становишта нове изградње.





## **В) ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању може се констатовати да су исказане потребе, од стране подносиоца иницијативе за израду Плана, да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету и постојећој намјени у окружењу.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати у сљедећем:

- утврдити карактеристике појединих елемената градске средине;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- дати оцјену стања саобраћајног система и саобраћајне инфраструктуре;
- дати оцјену стања паркирања;
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- утврдити кроз концепцију однос обухваћеног простора по садржају и функцији према осталим контактним зонама, став према ранијим планским документима;
- одредити потезе интервенције у смислу потпуног уклањања или реконструкције објеката, те градње нових објеката;
- одредити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје блок, улични потез и појединачни објекат;
- планским одређењем формирати простор задовољавајућег урбаног стандарда;
- заснивати рјешења на економској рационалности што подразумева посебан приступ кориштењу градског грађевинског земљишта;
- формирати грађевинске линије на начин да се формирају квалитетнији урбани улични фронтови.

### **1. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

Урбанистичким планом у протеклом периоду, обухват који је предмет плана, је представљао простор у коме је планиран развој стамбених функција (индивидуално и вишепородично становање).

Међутим, временом се јавила потреба са формирањем пословне зоне, а с обзиром на неатрактивност локације за изградњу објеката вишепородичног становања и Просторним планом општине, предвиђено је формирање зоне пословних и производних објеката.

С аспекта комуникација и инфраструктурне опремљености ова локација пружа могућности за изградњу пословних и производних објеката, при чему планиране дјелатности не би смејеле утицати и угрожавати постојеће стамбене објекте у окружењу.

### **2. СТАНОВАЊЕ**

На предметној локацији је потребно размотрити могућности и на оптималан начин планирати становање индивидуалног типа.

### **3. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

У оквиру обухвата предметног регулационог плана не предвиђа се изградња објеката намјењених смјештају јавних служби или других друштвених дјелатности.

## 4. ИНФРАСТРУКТУРА

### 4.1. Саобраћај

Савремен приступ планирања подразумјева, већ увелико прихваћену теорију, "Мисли глобално - дјелуј локално!". Оваквим приступом покушава се пренијети скоро идеално стање на већ постојећи систем уз поштовање свих норматива и стандарда. Са саобраћајног аспекта не смију се занемарити традиција као и регулација саобраћаја на одређеном простору из које проистичу навике возача. Имајући у виду све наведено трудили смо се поставити циљеве који ће довести до савремених улица са раздвојеним саобраћајем за пјешачке комуникације, довољан број паркинг мјеста, повећану прегледност у зонама раскрсница као и повећану безбједност свих учесника у саобраћају.

У овом случају, имајући у виду неизграђену просторну структуру одређени су слиједећи циљеви:

- Реконструисати постојеће и доградити нове елементе путне мреже унутар обухвата, са јасном хијерархијском класификацијом сабирних и приступних улица, који ће обезбједити квалитетно и ефикасно одвијање саобраћаја,
- Ријешити потребе паркирања, у складу са захтјевима проистеклим из намјене, постојећих и планираних садржаја, као и,
- Дефинисати површине за безбједне и ефикасне пјешачке токове.

### 4.2. Хидротехничка инфраструктура

У оквиру обухвата регулационог плана разматрани су следећи аспекти хидротехничке инфраструктуре:

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, пожарне (и остале потребе);
- сакупљање, одвођење и третман отпадних вода;
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина са саобраћајница, кровишта и осталих површина простора обухвата плана;
- водотоци.

Са становишта снабдијевености насеља водом (санитарном, пожарном и технолошком) општа оцјена је да је стање за сада повољно. Оцијењено је да у контактним зонама и простору обухвата регулационог плана по аспектима снабдијевања водом, постоје изграђени одговарајући цјевоводи са којих је могуће организовати снабдијевање водом. Потребно је измјестити дио трасу главног доводног цјевовода у коридор јавних површина.

Са аспекта, одвођења и третмана фекалних отпадних вода насеља, стање је неповољно: јавни канализациони систем је изграђен у контактном (низводном) подручју. Сакупљене отпадне воде се путем колектора излијевају у мочварна подручја по ободима Гатачког поља, и исте се разливају по терену и даље дренирају према току ријеке Мушнице.

Одвођење површинских вода од падавина урбаног подручја Гацка је такође оцијењено као незадовољавајуће из разлога што се изливање врши у оближње отворене токове (и мочваре) који нису регулисани. Површинске воде од падавина се одводе мјешовитим канализационим системом само у ужем урбаном подручју Гацка. Са осталих површина, површинске воде од падавина се разливају по терену.

### 4.3. Електроенергетика

Снабдјевање електричном енергијом простора обухваћеног предметним регулационим планом треба извести тако да се осигура сигуран рад средњенапонске мреже.

Потребно је полагати 20 kV водове чиме ће се омогућити прелазак на виши напонски ниво и економичнија организација мреже.

Неопходно је повећати и инсталисану снагу изградњом нових трансформаторских станица у зависности од:

- појаве нових потрошача;
- природног пораста оптерећења постојећих потрошача;
- недозвољено ниског напона код потрошача.

Унутар предметног обухвата, поред постојећих објеката укупне бруто-грађевинске површине (БГП) око 576 m<sup>2</sup>, планирана је и изградња нових објеката укупне БГП око 8013 m<sup>2</sup> (БГП: индивидуалних стамбених објеката 1280 m<sup>2</sup>, пословних објектата - производња 5628 m<sup>2</sup>, мотела 1105 m<sup>2</sup>).

Поштујући процјену потреба за изградњом нових електроенергетских објеката, која је изведена на основу претпостављене просјечне снаге од 60 VA/m<sup>2</sup> за стамбене просторе, а за пословне просторе просјечно 50 VA/m<sup>2</sup>, укупно планирано вршно оптерећење за комплетан обухват износи око  $P_{muk} = 430kVA$ .

#### 4.4. Телекомуникације

Претплатничка и разводна ТТ мрежа капацитираће се према потребама планиране изградње.

Кабловску ТТ (ТК) канализацију планирати са двије ПВЦ цијеви Ø110/100 mm (за телефонске каблове) + двије окитен цијеви Ø50/46 mm, по могућности различитих боја, (за информациони систем и кабловску телевизију).

Кабловска окна поставити, првенствено, на мјестима гранања ТТ канализације и на мјестима гдје ТТ канализација скреће под оштрим углом.

До свих извода од мини кабловског окна планирати да се поставе најмање по двије цијеви Ø40 mm или Ø50 mm, а унутар зграде до извода, по рјешењу пројектанта, цијев или каналица.

#### 4.5. Топлификација

С циљем рационалног коришћења топлотне енергије при загријавању грађевинских објеката, а такође и њене рационалне “производње”, у области топлификације се предвиђа:

- изградња нових објеката и система:
  - изградња система централног снабдијевања објеката топлотном енергијом, са примјеном енергетски ефикаснијих рјешења,
  - изградња објеката уз поштовање техничких захтјева за рационалну употребу енергије, који су прописани:
  - највећом допуштеном годишњом потребном топлотном енергијом за гријање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине гријаног дијела објекта,
  - највећим допуштеним коефицијентом трансмисијског топлотног губитка по јединици површине омотача зграде,
  - спријечавањем прегријавања просторија зграде због дјеловања сунчевог зрачења током љета,
  - ограничењима зракопропусности омотача зграде,
  - највећим допуштеним коефицијентима проласка топлоте појединих грађевинских дијелова омотача зграде,
  - смањењем утицаја топлотних мостова,

- највећом допуштеном кондензацијом водене паре унутар грађевинског дијела зграде,
- спречавањем површинске кондензације водене паре.
- стварање могућности за употребу алтернативних горива, на основу конкурентности цијена, поузданости снабдијевања горивом, те еколошког значаја, предност дати домаћим енергентима,
- што веће учешће алтернативних извора енергије за гријање (енергија сунца, биомасе и слично).

## 5. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На основу програмских елемената и матрице која је добијена детаљним вредновањем задатог простора, издвојиле су се основне потребе и циљеви у домену уређења зелених површина.

Уређење зелених површина има за приоритетан циљ побољшавање микроклиматских и санитарно-хигијенских услова на посматраном простору. Такође се намеће и незаобилазна естетска компонента која се остварује правилним рјешавањем односа изграђених и озелењених површина, гдје појединачни елементи хортикултурног уређења потенцирају и оплемењују архитектонске елементе и цијелокупни амбијент изграђених структура.

Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте. Примарни циљ квалитетно формиране зелене матрице, јесте формирање пријатног амбијента за кориснике овог простора уз неоспорну позитивну функцију у контексту регулације микроклимата.

## 6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине.

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви овог плана, дефинишу се и одређена рјешења која се заснивају како на дефинисању заштите основних природних елемената тако и на заштиту слободних простора, градске баштине, мреже зелених површина и културног пејзажа.

Основне потребе заштите се заснивају у заштити природних елемената животне средине и радом створених човјекових вриједности које су дио ове урбане цјелине, а које могу битно да утичу на квалитет човјековог живота у њој.

Заштита животне средине овог Плана постићи ће се остваривањем више појединачних циљева, који се односе на:

- Заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката);
- Заштиту земљишта од загађења (спречавање депоновања отпада на за то непредвиђеним мјестима, итд.);
- Заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење јединственог система топлфикације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче);
- Заштиту од буке (кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисања саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемник, смањења стварања буке и спречавања њеног ширења у околину, итд.);



- Заштиту вегетације и фауне, при чему се мисли на вегетацију планирану регулационим планом.

У том смислу неопходно је правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбиједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности овог Регулационог плана.

## **7. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ**

Површина обухвата Плана је 3.09 ha. Биланс потреба и могућности у овом простору дефинисао је програмски задатак достављен од стране Носиоца припреме Плана, као и могућности које разматрани простор пружа за нову изградњу.



## Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

### 1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Основна концепција уређења простора у оквиру просторне цјелине наметнула се као посљедица намјене дефинисане планском документацијом рађеном у претходном периоду, природних и створених услова овог простора, те програмских елемената достављених од стране Носиоца припреме Плана.

Простор обухваћен израдом Плана дефинисао је површине следећих намјена:

- Површине за изградњу пословних и производних објеката;
- Површине за изградњу стамбених индивидуалних објеката;
- Површине постојећег објекта пумпе;
- Површине предвиђене за саобраћај (пјешачки и колски);
- Површине за регулисање постојећих нерегулисаних водотока;
- Зелене површине грађевинских парцела објеката;
- Јавне зелене површине - у функцији заштитног зеленила уз регулисане водотоке.

У оквиру обухвата плана није предвиђено је уклањање постојећих објеката.

### 2. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр. 04 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја и остваривања квалитетних корелација са постојећим садржајима, како унутар обухвата, тако и у непосредном окружењу.

Основна концепција уређења и коришћења простора, који је предмет обухвата овог Плана, базирана је на намјени површина дефинисаној *Приједлогом Просторног плана општине Гацко 2014 - 2034. година, Урбанистичким планом Гацко 2000- 2015*, постојећој намјени површина у непосредном окружењу, као и на конкретним програмским задацима достављеним од стране Носиоца припреме Плана.

Плански концепт на предметном простору се задржава у односу на Просторни план општине Гацко, односно доминантна функција у предметном обухвату јесте пословна зона у којој је планирана изградња пословних и производних објеката.

Уз магистрални пут задржани су постојећи објекти бензинске станице, те је овим Планом предвиђена изградња још једног објекта у функцији магистралног пута - мотела.

У сјеверном дијелу обухвата задржана је стамбена функција и предвиђена изградња објеката индивидуалног становања.

Као граница између ове три зоне предвиђено је уређење зелених површина и регулације нерегулисаних водотока, како би се јасно дефинисале зоне становања, пословања и производње.

#### 2.1. СТАНОВАЊЕ

У оквиру обухвата регулационог плана, кроз планска рјешења, стамбена функција заступљена је у сјеверном дијелу обухвата.

Овим планом предвиђена је изградња стамбених индивидуалних објеката, како би се употпунио и продужио постојећи низ.



Планирана спратност објеката износи до П+Пк.

Остављена је могућност санације, реконструкције и доградње постојећих стамбених објеката, у границама дефинисаним грађевинским линијама.

## **2.2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

У оквиру планираних пословних и производних објеката у саставу нове пословне зоне могуће је смјестити све врсте дјелатности које својим активностима значајно не угрожавају животну средину, као што су производне дјелатности свих врста у склопу мањих и средњих предузећа, производно занатство, складиштење и велепродаја различитих роба и слично.

За зону пословања важе посебно флексибилни услови у погледу парцелације, а све у зависности од будуће технологије објеката, при чему посебну пажњу треба посветити правилном функционисању саобраћаја, јер се ради о зони у којој је интензивно присутан саобраћај тешким теретним возилима, те о правилном димензионисању противпожарних приступа. Дозвољено је спајање грађевинских парцела и објеката у веће технолошке цјелине, а у складу са дефинисаним грађевинским линијама у склопу плана, а такође је дозвољена и подјела већих грађевинских парцела на мање функционалне цјелине, ако је то условљено технологијом објеката.

Нове парцеле настале подјелом већих грађевинских парцела морају задовољавати све услове да буду самосталне грађевинске парцеле за дефинисане намјене, што значи да морају обезбиједити адекватан животни простор потребан за функционисање објекта у склопу пословне зоне.

## **3. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

Овим Планом дефинисани су сви релевантни урбанистичко-регулативни елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју обухвата Плана.

Текстуални дио и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

### **3.1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА**

Прије израде архитектонског пројекта за објекте чија градња се овим Планом предвиђа, треба формулисати детаљни пројектни задатак који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану, а који се односе на:

- намјену и ситуациони размјештај објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- орјентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну и осталу комуналну инфраструктуру (вода, канализација, електрика, ТТ),
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове заштите и друго.

Сви ови подаци формулишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за објекат у виду детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објекта. Основу за његово дефинисање представља овај План.

Намјена постојећих и планираних објеката дефинисана је на карти бр. 04 План организације простора, графичког дијела овог елабората.



Хоризонтални габарити планираних објеката приказани на карти бр. 04 План просторне организације су оријентациони. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити зграде у складу са дозвољеним коефицијентима заузетости и изграђености и грађевинским линијама.

Када за то постоје оправдани разлози (примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа, олакшавање провођења планског рјешења и слично), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита дефинисаних на графичким прилозима плана.

Услов за примјену одредаба претходног става је да се промјеном хоризонталног габарита не прелазе регулационе и грађевинске линије или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице.

Постојање оправданих разлога из става 5. и услова из става 6. утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

Вертикални габарити планираног објекта, изражени бројем надземних етажа и приказани на карти бр. 04 План просторне организације су максимални.

Приликом пројектовања објекта потребно је ускладити спратне висине са планираном намјеном, технологијом и важећим Правилницима из ове области.

На приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских етажа.

Потребне помоћне просторије за планирани објекат смјестити унутар габарита планираног објекта у приземној или подрумској етажи објекта.

На грађевинској парцели потребно је обезбједити 20% зелених површина. У случају изградње подрумске етаже испод цијеле површине грађевинске парцеле, обавезно је извођење зеленог крова над дијелом подрумске етаже у површини која је потребна да би се испоштовали коефицијенти озелењених површина дефинисани *Законом о уређењу простора и грађењу (Сл. гл. РС 40/13, 106/15 и 3/16)*.

Грађевинским линијама дефинисани су хоризонтални габарити и диспозиција планираних објеката према саобраћајницама и на тај начин омогућена је флексибилност у димензијама габарита по дубини парцеле који ће бити одређени детаљним урбанистичко-техничким условима. Грађевинске линије се односе на габарите приземља, а на вишим етажама дозвољава се изградња истака до 1.50 m, уколико се на тај начин не угрожава сусједни објекат у смислу квалитетне инсолације и аерације, те уколико најистуренија линија не прелази границу парцеле дате *Планом парцелације*.

Међусобна удаљеност нових пословних и производних слободностојећих и околних објеката, осим објеката у низу, износи минимално 6 m, за индивидуалне стамбене објекте у складу са члановима 48-50 *Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гл. Републике Српске бр. 115/13)*.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без препуста) нових пословних и производних слободностојећих објеката и граница сусједних парцела, износи минимално 3 m, за



индивидуалне стамбене објекте у складу са члановима 48-50 *Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације* (Сл. гл. Републике Српске бр. 115/13).

Урбанистичко-техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Регулационим планом у минималним одступањима, и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно приступи истим и њихово нормално функционисање.

Парцеле и модуларни објекти предвиђени Планом могу се дијелити на мање цјелине или спајати у веће пословне комплексе, у складу са потребама и технолошким процесима.

Коефицијенти изграђености и коефицијенти заузетости грађевинских парцела се одређују по зонама изградње:

- а) највећи дозвољени коефицијент изграђености по зонама изградње износи:
  - за зоне породичне градње - 1
  - за стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње - 1.5
  - за пословне, привредне и индустријске зоне - 2.1
- б) највећи дозвољени коефицијент изграђености по зонама изградње износи:
  - за зоне породичне градње - 0.4
  - за стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње - 0.5
  - за пословне, привредне и индустријске зоне - 0.6

Урбанистичко-техничким условима одређује се дефинитивна намјена објекта и његових дијелова, дефинитивни хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, паркиралишта, озелењавања и уређења животног простора и др.

За планиране објекте, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и слично, урбанистичко-технички услови израђују се за поједине објекте, односно за поједине површине.

Урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама *Закона о уређењу простора и грађењу*, и служе као стручна подлога за издавање локацијских услова и за пројектовање. Основу за дефинисање урбанистичко-техничких услова представља овај План. У том документу који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње у складу са овим Планом утврђује се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. За објекте са више садржаја различите намјене, њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа - спратност објекта;
- Ситуациони положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља (улазни подест) се одређује као приближна вриједност са тачношћу  $\pm 20$  см. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.

За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина.



- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл.
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Потребно је да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта који је у складу са рјешењем о заштити и хортикултурним пројектом.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела измјене дијела Плана.
- Урбанистичко-техничким условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

### **3.2. СТАТУС ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

Власници/корисници посотјећих објеката имају право на:

- текуће одржавање објеката, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе објекту,
- доградњу или изградњу, просторија за становање или обављање дјелатности и неопходних помоћних просторија (оставе, гараже, котловнице, предулази, вјетробрани, надстрешнице и слично), у зони дефинисаној грађевинским линијама, у складу са коефицијентима заузетости и изграђености у зависности од зоне у којој се објекат налази,
- конзервацију грађевине,
- промјену намјене дијела објекта, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзитета,
- замјену крова, без подизања висине надзитета,
- изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- постављање оgrade на границама земљишта које се користи уз објекат.

Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзитета, и слично).

### **3.3. ПРИВРЕМЕНО КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА**

До реализације планских рјешења земљишта обухваћена Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализацију планских рјешења, а све у складу са важећим законским и подзаконским актима.

### 3.4. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

На простору који је обухваћен Планом могу се постављати привремени објекти на локацијама које се налазе на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној овим Планом и Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13 и 106/15).

На локацијама које нису приведене коначној намјени могуће је постављање привремених објеката за потребе градилишта, телефонских говорница, киоска, рекламних паноа, надстрешница и слично.

За лоцирање привремених објеката обавезно се израђују детаљни урбанистичко-технички услови. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката и др.

За објекте из претходног става може се одредити простор потребан за њихово постављање и употребу, који не представља грађевинску парцелу и није предмет парцелације.

## 4. ИНФРАСТРУКТУРА

### 4.1. Саобраћај

Као основа за успостављање планског концепта мреже саобраћајница узета је у обзир постојећа саобраћајна мрежа, односно, локална саобраћајница као и магистрални пут.

Овим документом предвиђена је реконструкција постојеће раскрснице, спој постојеће саобраћајнице са магистралним путем. На магистралном путу предвиђена је искључна трака у дужини од 50 m и ширини од 3 m, као и трака за лијево скретање у ширини од 3m.

Планирана је једна нова саобраћајница у правцу исток - запад са које ће се вршити прилаз пословно - производним објектима. Планирани попречни профил нове саобраћајнице је 7 m коловоз, 1.5 m тротоар, обострани и регулациона линија обострана од 1 m.

Сјеверно од поменуте саобраћајнице, планирана је изградња још једне саобраћајнице, односно продужење постојеће саобраћајнице (из насеља Бурак воћњак) у профилу у којем је изведена и повезивање са постојећом саобраћајницом на источној граници обухвата овог Плана.

Постојећа саобраћајница на истоку обухвата је предвиђена за реконструкцију.

#### *Урбанистичко-технички услови за саобраћај*

Овим урбанистичко-техничким условима прописује се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај (колски, пјешачки, мирујући) били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко-техничким условима.

- Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) дати у графичком прилогу су обавезујући за пројеканте и извођаче радова.
- Димензионарање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње.
- Одводњу оборинске воде извршити путем сливника и цјевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза).

- Коловозне засторе свих новопланираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површинску обраду тротоара извести асфалтом, бетоном или поплочавањем природним или вјештачким префабрикованим елементима, према избору пројектанта.
- Сивичење коловоза и пјешачких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- На сваком пјешачком прелазу обавезно уградити одговарајуће префабриковане елементе или их извести на лицу мјеста, како би се омогућило неометано кретање мајки са дјечијим колицима и инвалидских колица.
- Приликом израде урбанистичко техничких услова водити рачуна о мирујућем саобраћају који се мора позиционирати унутар предметне парцеле. За потребе мирујућег саобраћаја примјењивати *Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гласник РС бр. 115/13)*.
- Нивелационе коте су оријентационе и нису обавезујуће за пројектанте и извођаче радова.
- Са становишта безбједности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвјету свих саобраћајница и саобраћајних површина.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију испројектовати и извести у складу са важећом законском регулативом (*Закон о безбједности саобраћаја на путевима Републике Српске - Сл. гласник РС бр. 63/11, Закон о јавним путевима - Сл. гласник РС бр. 86/13*).

#### **4.2. Хидротехничка инфраструктура**

##### **Водовод**

Планирани објекти у обухвату регулационог плана ће се снабдијевати водом са водоводног система Гацка. Потребно је изградити одговарајућу секундарну дистрибуциону мрежу, која се поставља у коридорима јавних површина (саобраћајнице, тротоари и слично). У обухвату плана је потребно обезбиједити потребне количине воде и притиске за санитарне потребе објеката, потребе заштите од пожара (и евентуалне остале потребе). Обухват плана припада нижој висинској зони снабдијавња водом. Елементи за прорачун потребних количина воде за санитарне потребе су: величина обухвата плана, планирани број становника, средња густина насељености, усвојена специфична потрошња воде по становнику, коефицијенти дневне и часовне неравномјерности. Потребне количине воде за гашење пожара се узимају према законским прописима (*Закон о заштити од пожара Сл. гласник Републике Српске бр. 7/12, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. Гласник Републике Српске бр. 39/13*). Профили цијевовода примарне и секундарне водоводне мреже се одређују по хидрауличком прорачуну, с тим да је минимални профил цијеви Ø100 mm.

Трасе постојећих и планираних цијевовода су уцртане на графичком прилогу *План инфраструктуре – хидротехника*.

##### **Канализација**

За предметни обухват плана се усваја канализација сепаратног типа, што значи да се посебним колекторима одводе употребљене, а посебним атмосферске воде. Фекална канализација ће се спојити на изграђену канализацију низодног дијела насеља.

У обухвату плана је потребно изградити одговарајуће „секундарне“ фекалне канализационе колекторе, који се спајају на низводни изведени фекални колектор. У коначном рјешењу ће се све отпадне воде одводити на централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

Као алтернативно прелазно рјешење за третман отпадних вода насеља (док се не изграде главни градски канализациони колектор за отпадне воде и централно постројење за пречишћавање



отпадних вода) може бити да се поступа према одредбама *Правилника о третману отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализација (Службени гласник Републике Српске бр. 68/01)*. Према препорукама Правилника предвиђају се следећи начини (као привремена односно прелазна рјешења док се не изгради јавна градска канализација и постројење за пречишћавање градских отпадних вода):

- тип 1, септик за кориснике до шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу Правилника;
- тип 2, сабирна јама (Емшерска јама), за кориснике преко шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу правилника;
- тип 3, префабриковани септички уређаји: техничке карактеристике ових уређаја даје произвођач у сваком конкретном случају, а власник односно корисник таквог објекта је дужан имати техничку документацију за свој објекат (или заједнички уређај за више објеката).

У случају парцијалне изградње фекалне канализационе мреже и заједничке сабирне јаме као прелазног решења за диспозицију фекалних отпадних вода, квалитет пречишћених отпадних вода мора да задовољи услове које прописују: *Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља где нема јавне канализације Сл. гласник Републике Српске бр. 68/01; Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Сл. гласник Републике Српске бр. 44/01; Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока Сл. гласник Републике Српске, бр. 42/01.*

Плански елементи за прорачун количина употребљених вода дати су у поглављу које се односи на водоснабдевање.

Одлагање атмосферских вода: За нове садржаје у оквиру обухвата регулационог плана је потребно пројектовати одговарајући канализациони систем за одвођење атмосферских вода. Елементи за прорачун су: одговарајуће припадајуће сливне површине, одговарајући коефицијенти отицања, мјеродавни интензитет падавина двогодишњег ранга појаве, 15-о минутног трајања.

Профили цијеви главних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да се не предлаже усвајање профила цијеви мањег од  $\varnothing 250$  mm за фекалну канализацију и  $\varnothing 300$  mm за кишну канализацију.

Положај планиране примарне и секундарне канализационе мреже за прикупљање и одвођење отпадних вода и површинских вода од падавина, на подручју Регулационог плана дат је на графичком прилогу.

Регулисање водотока: Потребно је измјестити и регулисати трасе постојећих повремених водотока. Траса регулације је дјелимично отворена (трапезни профил), а дијелом затворена (правоугаони профил). Елементи за прорачун мјеродавних вода за димензионисање профила регулације су: припадајуће сливне овршине, мјеродавне падавине, одговарајући коефицијенти отицања, велике воде стогодишњег ранга појаве, надвишење корита мин. 0.5 m.

## **ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ХИДРОТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **Водовод**

Потребне количине санитарне воде за потребе планираних садржаја у обухвату плана ће се обезбиједити из постојећег водоводног система Гацка, уз његова адекватна проширења са повећањем насеља.

Трасе цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода уличне дистрибуционе водоводне мреже је  $\varnothing 100$  mm.



Цјевоводе поставити испод тротоара или у зеленом појасу поред пута.

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута, намјени терена (мин. 1.20 m).

Плански елементи за пројектовање су:

- за санитарне потребе становништва: број становника, потрошња воде по становнику (220l/дан),
- потребне количине воде за гашење пожара се узимају према законским прописима (*Закон о заштити од пожара Сл. гласник Републике Српске бр. 7/12, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. Гласник Републике Српске бр. 39/13*); потребне количине воде за противпожарну заштиту се обезбеђују из градског водоводног система,
- одговарајући коефицијенти неравномерности (дневни и часовни).

### **Канализација**

На просторима обухвата регулационог плана, планирати раздјелни (сепаратни) систем канализације: посебним каналима водити санитарне отпадне воде од објекта у насељу, посебним каналима одводњу површинских вода са саобраћајница, кровних површина и осталих површина.

Фекалне отпадне воде, као и технолошке воде се морају прије упуштања у реципијенте (водоток Мушница) пречистити (третирати) на одговарајућим постројењима за пречишћавање отпадних вода.

Као алтернативно прелазно рјешење за третман отпадних вода насеља, може бити да се поступа према одредбама *Правилника о третману отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације (Службени гласник Републике Српске бр. 68/01)*. Према препорукама *Правилника* предвиђају се следећи начини (као привремена односно прелазна рјешења док се не изгради јавна градска канализација и постројење за пречишћавање градских отпадних вода):

- тип 1, септик за кориснике до шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу *Правилника*;
- тип 2, сабирна јама (Емшерска јама), за кориснике преко шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу *правилника*;
- тип 3, префабриковани септички уређаји: техничке карактеристике ових уређаја даје произвођач у сваком конкретном случају, а власник односно корисник таквог објекта је дужан имати техничку документацију за свој објекат (или заједнички уређај за више објеката).

У случају парцијалне изградње фекалне канализационе мреже и заједничке сабирне јаме као прелазног решења за диспозицију фекалних отпадних вода, квалитет пречишћених отпадних вода мора да задовољи услове које прописују: *Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља где нема јавне канализације Сл. гласник Републике Српске бр. 68/01; Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Сл. гласник Републике Српске бр. 44/01; Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока Сл. гласни Републике Српске, бр. 42/01.*

Плански елементи за прорачун количина употребљених вода дати су у поглављу који се односи на водоснабдевање.

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу,

- специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда),
- коефицијент дневне неравномјерности и
- коефицијент часовне неравномјерности.

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да је минимални пречник главних фекалних колектора  $\varnothing 250$  mm, а главних кишних колектора  $\varnothing 300$  mm.

Положај планиране примарне и секундарне канализационе мреже за прикупљање и одвођење употребљене воде на подручју Регулационог плана дат је на графичком прилогу.

Реципијенти површинских вода од падавина су локални водотоци односно водоток Мушница.

Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су:

- припадајуће сливне површине,
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма "интензитет-трајање-повратни период" за предметно подручје: повратни период 2 године, вријеме трајања 15 минута) и
- одговарајући коефицијенти отицања (зависно од намјене поршина).

Цјелокупни систем одводње атмосферских вода извести водонепропусно. Квалитет атмосферских отпадних вода мора да задовољи услове које прописују: *Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Сл. гласник Републике Српске бр. 44/01, Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока Сл. гласник Републике Српске бр.42/01.*

Графички прилог *План инфраструктуре - хидротехника*, је саставни дио ових услова.

### **Водотоци у насељу**

Кроз обухват плана пролазе трасе мањих водотока повремениг карактера, чије воде извиру у обухвату плана и сливају се са припадајућих падина. Потребно је измјестити дио траса предметних водотока у коридоре јавних површина.

Планира се отворени систем регулације корита (трапезни облик корита, са бетонским дном и бочним странама), док је у коридорима саобраћајница потребно радити затворени тип регулације (правоугаоног попречног профила). Елементи за прорачун димензија регулисаног корита су: одговарајуће сливне површине, одговарајући коефицијенти отицања, велике воде (падавине) стогодишњег ранга појаве, надвишење корита мин. 0.50 m.

### **4.3. Електроенергетика**

За потребе предметног обухвата потребно је обезбиједити 430 kVA вршне снаге, изградњом једне нове трафостанице типа МБТС или сличне, преносног односа 20/10/0,4kV, снаге 630kVA.

Овим планским документом предвиђа се изградња једне, слободностојеће трафостанице, типа МБТС са трафоом снаге око 630 kVA.

Поред ове трафостанице потребно је искористити капацитете осталих трафостаница које гравитирају овом подручју гдје је то могуће.

Новопланирану трансформаторску станицу прикључити на постојећи електроенергетски систем полагањем 20 kV кабла на начин како је приказано у графичком прилогу елабората.

Двострано напајање предметног обухвата обезбједиће се даљим развојем СН мреже у складу са развојним плановима надлежне електродистрибуције.



За планирану трансформаторску станицу потребно је обезбиједити парцелу од 42 m<sup>2</sup> са лаким прилазом. У графичком прилогу је приказана њена локација.

Трансформаторску станице градити као слободностојећи објекат, пројектован тако да се архитектонско рјешење објекта уклопи у околни простор.

Сва опрема у новим трафостаницама мора бити искључиво за уградњу на напонски ниво 20 kV. У нове трафостанице уграђивати искључиво средњенапонске блокове изоловане SF6 гасом (RMU), са бројем водних и трафо ћелија према електроенергетској сагласности, и са могућношћу уградње у RMU на лицу мјеста опреме за даљинско управљање трафостаницама, односно интеграције у SCADA систем.

Средњенапонске каблове полагати слободно у земљу испод зелених површина и у кабловску канализацију испод саобраћајних површина.

### **Нисконапонски развод**

Пренос електричне енергије од трансформаторске станице до нових потрошача вршити подземним НН кабловима, одговарајућег пресека, што ће бити дефинисано посебним пројектом и условима електродистрибуције.

Прикључак објеката на електроенергетску мрежу, у овом случају, ће се изводити из кабловских прикључних кутија на фасадама објеката.

### **Расвјета**

Расвјету у предметном обухвату извести у складу са важећим ЈУ стандардима и препорукама ЈКО за поједине типове расвјете.

Освјетљење главних саобраћајница извести свјетиљкама постављеним на челичним стубовима висине 9-12 m, заштићеним од корозије врућим цинчањем, или другим видовима заштите. Користити свјетиљке са извором натријум-високи притисак постављене уз руб саобраћајница у једностраном или двостраном насупротном распореду.

Споредне саобраћајнице и пјешачке стазе освјетлити свјетиљкама са истим типом извора и на стубовима висине 4.5 m до 6 m.

Напајање расвјете појединих саобраћајница извести подземним нисконапонским кабловским водовима изведеним из кабловских разводних ормара који су смјештени у непосредној близини најближих трансформаторских станица.

### **Нисконапонски развод**

Прикључење објекта на мрежу остварити полагањем кабла, одговарајућег пресека, из најповољније прикључне тачке до кабловске прикључне кутије на фасади новог објекта, према условима електродистрибуције.

Електроенергетски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа. Каблове полагати на дубини 0.8 m, осим испод коловозних површина гдје дубина полагања треба износити 1.1 m.

Трасе каблова усагласити са осталом инфраструктуром; сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима. Кабловске трасе на цијелој дужини означити са прописаним ознакама, према техничким препорукама ЕДБ.



Инвеститори (за изградњу планираних објеката) су обавезни прибавити електроенергетску сагласност од стране ЗП “Електро-Херцеговина” а.д. Требиње, РЈ “Електро-Гацко” Гацко, у којој ће се дефинисати детаљи прикључења објеката на електроенергетску мрежу.

#### **4.4. Телекомуникације**

На основу свих постојећих и планираних садржаја предметног обухвата извршиће се капацитирање инфраструктуре из области телекомуникација.

Унутар предметног обухвата, поред постојећих објеката укупне бруто-грађевинске површине (БГП) око 576 m<sup>2</sup>, планирана је и изградња нових објеката укупне БГП око 8013 m<sup>2</sup> (БГП: индивидуалних стамбених објеката 1280 m<sup>2</sup>, пословних објеката - производња 5628 m<sup>2</sup>, хотела 1105 m<sup>2</sup>).

Каблови који буду употребљени у претплатничкој мрежи требају бити нискофреквентни претплатнички каблови са изолацијом од пјенастог полиетилена и слојевитим омотачем типа ТК 59 ....GM.

Поштујући норматив да се за сваку стамбену јединицу обезбиједи просјечно 1.5, а за сваки пословни простор просјечно један директни телефонски прикључак, за планиране садржаје у постојећој АТЦ потребно је, по процјени, обезбиједити још око 60 бројева.

Свођење и прикључење планиране инфраструктуре из области телекомуникација на планирану АТЦ могуће је извести изградњом ТТ мреже како је приказано у графичком прилогу елабората.

У самом насељу, до сваког стамбеног, односно пословног објекта, изградиће се секундарна ТТ канализација, у коју ће се, према динамици реализације регулационог плана, полагати разводна ТТ мрежа.

У циљу постизања оптималног економско-техничког рјешења телефонске каблове у претплатничкој мрежи насеља планирати пречника од 0.4 до 0.6 mm.

Све детаље за реализацију ТТ мреже у предметном обухвату дефинисати у главном пројекту.

#### **ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

У случајевима гдје се изградњом објекта (стамбени, пословни, саобраћајница...) захвата постојећа ТТ инфраструктура треба предвидјети заштиту исте од евентуалног оштећења. Уколико објекат захвата трасу ТТ инфраструктуре треба планирати измјештање исте на другу локацију. За измјештање обавезно контактирати надлежне службе Телекома Српске како би се усагласило техничко рјешење за поменуто измјештање. (Све трошкове заштите и измјештања сноси инвеститор).

Прикључак објекта предвидјети са најближе прикључне тачке ТТ инфраструктуре дате у регулационом плану. Уколико је то постојећа ТТ инфраструктура (окно кабловске канализације или кабловски раздјелник), од планираног објекта до исте треба предвидјети довођење минимално двије ПЕ цијеви Ø50 mm. У случају да је најближа тачка ТТ инфраструктуре планирана (није изграђена), треба прво предвидјети изградњу планиране ТТ инфраструктуре (најчешће кабловске канализације) до првог постојећег ТТ објекта (најчешће окна кабловске канализације), а затим довођење претходно поменутих ПЕ цијеви.

На равним дионицама трасе дужине преко 120 m, или мјестима на којима траса има значајне ломове треба планирати уградњу бетонских мини кабловских окна. Окна се уграђују да би се у ПЕ цијеви могли увући ТК каблови.

Приликом планирања и пројектовања изградње или адаптације стамбених објеката треба предвидјети минимално двије парице за сваку стамбену јединицу. Унутрашњу инсталацију радити са прописаним кабловима и увлачити флексибилне цијеви довољног пресјека за евентуално накнадно проширење. Инсталационе каблове завршавати у изводним ормарима на реглетама LSA типа, а изводне ормаре лоцирати на мјестима погодним за експлоатацију.

Од изводних ормара до мјеста планираног за прикључак ТК инсталације (локација у зеленој површини или тротоару изван објекта) треба положити цијеви кроз које се могу увући ТК каблови. Најповољније би било када би то биле двије ПЕ цијеви Ø50 mm. Поменути цијеви треба завршити у бетонском окну. Исто вриједи и за пословне или објекте друге намјене, с тим да капацитет унутрашње инсталације одређује инвеститор према намјени објекта.

При планирању, пројектовању и извођењу телефонских инсталација потребно је створити могућност проширења капацитета, како у телефонским кабловима, тако и у кабловима за кабловску телевизију, кабловима за информациони систем и слично.

Градска мрежа мора прихватати кориснике са различитим саобраћајним захтјевима, омогућити им чак привремене капацитете, нпр. за посебне догађаје, као и подешавање капацитета према добу дана и слично.

За обезбјеђење што квалитетнијег пријема РТВ сигнала у предметном обухвату потребно је планирати изградњу инфраструктуре за кабловску телевизију. Мрежу планирати тако да се створе могућности прикључења и на ванградска подручја.

#### **4.5. Топлификација**

Постоје планови да се урбано подручје Гацка снабдијева топлотном енергијом из Термоелектране Гацко, ради чега су у раније рађеној планској документацији (регулациони планови), дуж магистралног пута Гацко-Требиње, резервисане трасе за полагање термотехничке инфраструктуре (вреловода), чиме би се омогућио транспорт топлотне енергије из Термоелектране Гацко до градског подручја, а до чије би изградње дошло када се за то створе услови.

На основу наведеног, за топлификацију објеката у обухвату плана, планира се изградња индивидуалних топлотних извора, а ако и када се створе услови треба их прикључити на систем даљинског гријања из Термоелектране Гацко.

У циљу топлификације објеката потребно је у склопу једног или више објеката предвидјети просторије за смјештај топоводних котлова (котловница), а као енергент се може користити чврсто, течено или гасовито гориво.

Могуће је загријавања објекта коришћењем етажних котлова или ложење у ложиштима у просторијама које се загријавју, као и могућност коришћења топлотних пумпи типа вода-земља, вода-ваздух, ваздух-ваздух, или неког другог типа. Топлотне пумпе карактеришу релативно високи коефицијенти гријања па самим тим и веома ниски експлоатациони трошкови, али су инвестициони трошкови високи, па је у сваком специфичном случају, изградом техно-економске анализе, пожељно испитати исплативост коришћења оваквог уређаја.

#### *Топлотни конзум објеката*

Приликом дефинисања топлотног конзума, у овој фази рада, израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична толота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података. Тако процијењен топлотни конзум објеката, без загријавања топле потрошне воде, износи 500 kW.



### Услови за топлификацију објекта

#### Котловнице

Као основна концепција предвиђено је загријавање коришћењем топоводних котлова у којима се као енергент може користити чврсто течност или гасовито гориво:

- котловнице смјестити у објектима потрошача;
- у котловницама инсталирати топоводне котлове;
- предложени температурни режим рада 90/70°C или нижи;
- гориво: чврсто (сјечка, пиљевина, пелет, дрво, ...), течност или гасовито;
- складиштење горива:
  - у варијанти чврстог горива у главном или помоћном објекту;
  - у варијанти течност у подземном резервоару или, ако нема услова за подземно складиштење, у саставу котловнице односно уз котловницу али у том случају котловнице од простора складишта мора бити одвојен ватроотпорним зидом и вратима на висини изнад нивоа излива;
  - или гасовитог горива у подземном или надземном резервоару.

Локацију резервоара, ако се инвеститор одлучи за течност или гасовито гориво, одредиће пројектант уз претходно прибављање сагласности на локацију резервоара од Министарства унутрашњих послова, Центар јавне безбједности Бања Лука, Одјељење за експлозивне материје и послове заштите од пожара.

Ако се инвеститор одлучи за коришћење топлотних пумпи није неопходно да гради котловницу или је може градити као вршни топлотни извор.

Ако се за топлификацију објекта користи ел. енергија за то је неопходно добити сагласност дистрибутера ел. енергије.

#### Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према слиједећим условима:

- Предлаже се температурни режим рада мреже у току гријања 90/70°C или нижи;
- Систем гријања, вентилације и климатизације одредиће пројектант у сарадњи са инвеститором, зависно од намјене појединих простора.

При пројектовању, изградњи и експлоатацији објекта, са становишта топлификације испоштовати слиједеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, Службени гласник РС број 40/13, 106/15 и 3/16;
- Закон о заштити од пожара, Службени гласник РС број 71/12;
- Закон о заштити на раду, Службени гласник РС број 01/08, 13/10;
- Закон о заштити ваздуха, Службени гласник РС број 124/11;
- Закон о заштити животне средине, Службени гласник РС број 71/12;
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздуху, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;
- Закон о комуналним дјелатностима, Службени гласник РС број 124/11;
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, Службени лист СФРЈ 38/89;
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица, Службени гласник РС број 64/13,



- Правилник о измјенама и допунама Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица, Службени гласник РС број 61/15;
- Правилник о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда, Службени гласници Републике Српске број 30/15;
- И све друге важеће законе и прописе из ове области.

## **5. ПАРЦЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ**

### **5.1. Парцелација**

У оквиру графичког прилога плана парцелације приказан је третман парцела које су дефинисане координатама тачака и дужинама фронтана.

Парцеле са индивидуалним стамбеним објектима имају приватни карактер и могу се ограђивати. Могуће је ограђивати и садржаје у склопу пословне зоне у складу са технологијом објеката или јединственим системом контроле и управљања појединим дијеловима зоне.

За дефинисане парцеле у оквиру зоне пословања, важе посебно флексибилна правила у погледу парцелације која су детаљно дефинисана у склопу планског поглавља *Пословне и привредне дјелатности* текстуалног дијела Плана.

Све границе парцела су дефинисане координатама геодетских тачака. Грађевинске парцеле приказане су на графичком прилогу бр. 10.

### **5.2. Грађевинске и регулационе линије**

Грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље или воде, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити, или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта (члан 2. Закона о уређењу простора и грађењу, Сл. гласник РС бр. 40/13).

Грађевинске линије одређују положај објекта према саобраћајници и сусједним грађевинским парцелама.

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене.

Регулациона линија је дефинисана на предметном графичком прилогу и поклапа се са линијама граница парцеле према саобраћајницама.

Координате регулационих и грађевинских линија дате су као саставни и обавезујући дио плана. Грађевинске и регулационе линије су обавезујуће за инвеститора, пројектанта и извођача.

## **6. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **Зеленило ограничене употребе**

Главна функција зеленила је стварање што повољније микроклиме неког локалитета, а такође је значајан и естетски фактор зеленила, с обзиром на његово учешће у стварању урбанистичке композиције насеља.



Функција зеленила огледа се у стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова. Карактер пејзажног уређења условљен је са спратношћу објеката, архитектонском композицијом и др. Зеленило, на тај начин, испуњава и визуелно-естетску функцију (отвара визуре на оно што је лијепо, а затвара неке дијелове објеката и других садржаја). У вези с тим, пројектовање зелених површина мора да се изводи паралелно са пројектовањем објеката и техничке опреме.

Потребно је у оквиру за то предвиђених површина, на што квалитетнији начин осмислити начин коришћења и хортикултурно уређење. Препоручују се адекватна рјешења зеленилом партерног типа, уз стално одржавање и попуњавање простора ефектним цвјетним, лишћарским и четинарским врстама.

### **Урбанистичко-технички услови за уређење зелених површина**

Урбанистичко-техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за простор пејзажно архитектонских објеката (пјешачке комуникације и чврсте површине, површине под зеленилом) били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко-техничким условима.

При избору врста бирати оне са најмањим захтјевима у односу на услове средине. Предност се даје аутохтоним врстама.

## **7. ЖИВОТНА СРЕДИНА**

### **7.1. Заштита ваздуха**

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета него и управљати са њим. Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине. У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

У фази како стварања концепта тако и у свим фазама планирања обухваћени су сви постојећи законски прописи који се односе на заштиту ваздуха.

На основу географског положаја, метеоролошких услова и других битних ограничења ово подручје Регулационог плана није значајно оптерећено количином полутаната која би битно смањила квалитет животне средине. Управо у смислу задржавања квалитета ваздуха као и тренда његовог побољшања дозвољене емисионе вриједности емитера полутаната који се налазе у плану морају се кретати у границама задовољавања емисионих вриједности прве-друге категорије квалитета ваздуха.

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе *Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС бр. 124/11)*, као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.

### **7.2. Заштита вода**

Вода је један од основних природних елемената без којег је немогуће замислити живот на земљи. Учествује у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна односно добар је

растварач, има велику способност апсорпције како хемијских супстанци тако и различитих прашкастих неорганских материја.

Управо на основу ових неких физичких особина може се донијети и закључак да је такву материју као што је вода тешко и заштитити.

На подручју обухвата Регулационог плана предузете су одређене мјере у погледу заштите вода и то минимум који би се требао испунити да се испуне захтјеви заштите животне средине прописани како законском регулативом тако и свјетским стандардима и прописима. Урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог комуналног система дугорочно посматрано.

Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом односно централним градским канализационим системом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање. Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са *Законом о водама (Службени гласник РС бр. 50/06)*.

### **7.3. Заштита земљишта**

Заштита земљишта овог регулационог плана најбоље ће се постићи:

- Законским регулисањем и заустављањем процеса бесправне градње објеката;
- Регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла;
- Одговарајућим техничко-технолошким решењима у котларницама (уграђњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- Адекватним планирањем саобраћајница са свим заштитним неопходним мјерама.

### **7.4. Управљање чврстим отпадом**

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја потребно је посветити посебну пажњу овој проблематици.

Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити у складу са документацијом вишег реда.

Пошто се одредбама *Закона о управљању отпадом (Службени гласник РС бр. 111/13 и 106/15)* дефинише организација сакупљања отпада у зависности од степена спратности, овим Регулационим планом се планира постављање контејнера запремине 1.1 m<sup>3</sup> који би се диспонирали, за ту прилику, на тачно утврђене вањске површине, а које ће имати обезбијеђене све санитарно хигијенске услове.

Приликом избора локација на којима ће се постављати контејнери од 1.1 m<sup>3</sup>, мора се водити рачуна о:

- задовољењу свих хигијенских захтјева;
- обезбјеђењу свих заштитних мјера (противпожарне и од несрећних случајева);
- поштовању естетских критеријума;
- одговарајућем прилазу за возила за одвоз смећа;
- заштити мјеста складиштења од атмосферлија и осталих спољних утицаја.

С обзиром на положај плана и планирану количину отпада планира се и његова диспозиција два пута у току седмице.



Отпад са овог подручја предвиђен је да се уклања и депонује на постојећу депонију све док се регионална санитарна депонија нестави у функцију.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и упоште подизања система за управљање отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене *Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС бр. 111/13 и 106/15)*.

## **8. УСЛОВИ ЗА ОЧУВАЊЕ, ЗАШТИТУ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЉЕЂА**

Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и у складу са чланом 82. *Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 11/95)*, обавјестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера.

Такође, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског поријекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, у складу са чланом 47. *Закона о заштити природе (Службени гласник РС бр. 113/08)* потребно је да се обавијести Завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа Републике Српске и предузму све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

## **9. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

Имајући у виду нерационално коришћење топлотне енергије при загријавању грађевинских објеката, а такође и њену нерационалну производњу, у овој области се предвиђају слиједеће мјере енергетске ефикасности:

- изградња нових објеката и система:
  - изградња система централног снабдијевања објеката топлотном енергијом, са примјеном енергетски ефикаснијих рјешења,
  - изградња објеката уз поштовање техничких захтјева за рационалну употребу енергије, који су прописани:
    - највећом допуштеном годишњом потребном топлотном енергијом за гријање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине гријаног дијела објекта,
    - највећим допуштеним коефицијентом трансмисијског топлотног губитка по јединици површине омотача зграде,
    - спријечавањем прегријавања просторија зграде због дјеловања сунчевог зрачења током љета,
    - ограничењима зракопропусности омотача зграде,
    - највећим допуштеним коефицијентима проласка тоpline појединих грађевинских дијелова омотача зграде,
    - смањењем утицаја топлотних мостова,
    - највећом допуштеном кондензацијом водене паре унутар грађевинског дијела зграде,
    - спрјечавањем површинске кондензације водене паре.
- стварање могућности за употребу алтернативних горива, на основу конкурентности цијена, поузданости снабдијевања горивом, те еколошког значаја, предност дати домаћим енергентима,
- што веће учешће алтернативних извора енергије за гријање (енергија сунца, биомасе и слично).



Приликом пројектовања и изградње објеката обавезно је поштовање следећих законских и подзаконских аката:

- *Закон о енергетској ефикасности (Службени гласник Републике Српске број 59/13),*
- *Правилник о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда (Службени гласник Републике Српске број 30/15).*

## **10. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКИХ ОПАСНОСТИ И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

Провођење донесених планова и докумената везаних за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничких несрећа и евентуалних ратних дејстава, представља основне планске активности у домену планских рјешења по питању заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава.

Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

Најчешће природне несреће које наносе штету материјалним добрима и угрожавају људске животе, а које су регистроване на подручју општине Гацко односе се на земљотрес, кише јаког интензитета, олујне непогоде праћене градом, клизишта, суше, рани или касни мраз и друго. Поред тога, опасности за материјална добра и људске животе су и техничко-технолошке несреће (пожари, рушење или преливање брана на акумулацијама, експлозије гасова), као и остале несреће већих размјера (мине и неексплодирана минско-експлозивна средства, велике несреће у саобраћају и слично).

Сеизмогено подручје је једно од најактивнијих жаришних подручја ширег простора. У овом сеизмогеном подручју догодило се више разорних земљотреса. Због природе земљотреса намеће се потреба сталног осматрања сеизмичке активности. Велику важност за смањење негативних утицаја сеизмичке активности има примјена одговарајућих прописа о начину градње стамбених, пословних и других објеката, те грађење зграда савременим отпорним конструктивним системима. Потребно је извршити модернизацију и осавремењивање сеизмолошких станица и инструмената.

Поплава је најчешће посљедица великих киша, наглог отапања снијега, јаких вјетрова и других природних несрећа. Рјешавање проблема заштите од поплава заснива се на осигурању података о изграђеним објектима за заштиту од поплава, те процјени потенцијалних штета, као и степену угрожености људских живота и оцјени оправданости улагања у објекте за заштиту против поплава.

Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

У области заштите од елементарних непогода, ратних дејстава, као и других већих опасности потребно је предузети следеће мјере:

- уважавајући чињеницу да се Гацко налази у подручју са израженом сеизмичком активношћу високог степена интензитета, стриктна је примјена прописа о асеизмичкој градњи, односно примјена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима;
- стриктна примјена противпожарних прописа, контрола и санација противпожарне заштите у стамбеним, јавним и пословним објектима;



- регулација водотока на мјестима гдје је урађена парцијално и неуједначено, те не пружа довољан степен сигурности.

## 11. УСЛОВИ ЗА УКЛАЊАЊЕ БАРИЈЕРА ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Јавне, саобраћајне и пјешачке површине, те улази у планиране објекте, у простору обухваћеном Планом морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у складу са законском регулативом која се односи на ову област.

Препорука је да код јавних површина треба избјегавати различите нивое пјешачких простора, а када је промјена неизбјежна рјешавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбиједиле мјере за олакшање кретања лица са посебним потребама.

Приликом пројектовања објеката, у складу са њиховом намјеном и површинама, примјењивати одредбе *Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјецe и лица са умањеним тјелесним способностима (Сл. гл. РС бр. 93/13)*.

## 12. ПЛАНИРАНИ БИЛАНСИ

Према планираном рјешењу просторне организације, у простору обухвата Плана, установљени су слиједећи урбанистички параметри, дефинисани у складу са *Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник РС бр. 115/13)*:

<b>Површина обухвата</b>	3.09 ha
<b>Укупна бруто грађевинска површина планираних објеката</b>	8013 m <sup>2</sup>
Укупна бруто грађевинска површина:	
стамбених објеката	1280 m <sup>2</sup>
пословних и производних објеката	5628 m <sup>2</sup>
пословног објекта угоститељске дјелатности - хотел	1105 m <sup>2</sup>
<b>Укупна бруто грађевинска површина постојећих објеката</b>	576 m <sup>2</sup>
стамбених објеката	396 m <sup>2</sup>
пословних објеката - бензинска станица	180 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО (бруто грађевинска површина)</b>	<b>8589 m<sup>2</sup></b>
<b>Укупна површина под планираним објектима</b>	3983 m <sup>2</sup>
<b>Укупна површина под постојећим објектима</b>	428 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО (површина под објектима)</b>	<b>4411 m<sup>2</sup></b>
<b>Степен озелењености парцеле</b>	мин. 20%



**Коефицијент изграђености**

(однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске површине)

0.3

**Коефицијент заузетости**

(однос тлоцртне површине свих објеката и укупне површине грађевинске површине)

0.15



## Д) ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

### 1. УВОД

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурним уређењем, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.

У складу са *Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15 и 3/16)* израђује се Економска валоризација плана (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Регулационог плана за предметни обухват.

### 2. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПРОГРАМА

Основни циљеви израде овог документа проистичу из одредби *Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15 и 3/16)* и утврђују се како слиједи:

- дефинисање програмског основа за привођење намјени грађевинског земљишта у складу са предметним Регулационим планом,
- сагледавање свих прописаних радњи и активности на пословима припремања и опремања грађевинског земљишта,
- глобално сагледавање свих трошкова (изражених у конвертибилним маркама) на припремању и опремању грађевинског земљишта у обухвату предметног Регулационог плана,
- утврђивање просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине (БГП).

### 3. ПРИПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта као и трошкови њихове реализације подразумијевајући израду геодетских подлога, урбанистичко-планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне кординације у припремању грађевинског земљишта.

#### 3.1. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Да би се успјешно пришло изради овог документа потребно је утврдити трошкове за израду геодетских подлога за површину од 3.09 ha.

<b>Укупни трошкови израде геодетских подлога износе (око 300 КМ/ha)</b>	<b>927,00</b>
---	---------------

#### 3.2. УРБАНИСТИЧКО-ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Неодвојиви дио припремних радова на опремању грађевинског земљишта чини урбанистичко-планска документација и то регулациони план и урбанистичко-технички услови за пројектовање и грађење саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења.

	<b>Документ</b>	<b>Износ</b>
а)	Израда Регулационог плана	7 020,00
б)	Израда урбанистичко-техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре	8 010,00



**Трошкови израде наведене урбанистичко-планске документације износе:**

**15 030,00**

### 3.3. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

За потребе опремања грађевинског земљишта – изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и уређење зелених површина, утврђује се потребна структура техничке документације – пројеката за извођење ових радова.

У даљем тексту се наводе трошкови израде техничке документације на бази утврђене инвестиционе вриједности програмираних радова из поглавља “4”.

#### 3.3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.1. која износи 511 520,00 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

**Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:**

**12 788,00**

#### 3.3.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.2. која износи 651 400,00 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

**Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:**

**32 570,00**

#### 3.3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.3. која износи 146 600,00 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

**Трошкови израде техничке документације за изградњу енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:**

**7 330,00**

#### 3.3.4. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ

Трошкови израде техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности која износи 14 974,00 КМ и одговарајућег процента за израду ове документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.



<b>Трошкови израде техничке документације за хортикултурно уређење износе:</b>	<b>750,00</b>
--	---------------

### 3.3.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

Укупни трошкови израде техничке документације – пројекта за извођење саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и уређење зелених површина, дати су у следећој табели:

	<b>Техничка документација</b>	<b>Износ</b>
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	12 788,00
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	32 570,00
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	7 330,00
г)	за извођење хортикултурног уређења	750,00

<b>Укупни трошкови израде техничке документације износе:</b>	<b>53 438,00</b>
--	------------------

### 3.4. ОПЕРАТИВНА КООРДИНАЦИЈА У ПРИПРЕМАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Оперативна координација у припремању грађевинског земљишта је координација свих активности на припреми и изради техничке документације – пројекта за извођење саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења.

Ови трошкови су дати на бази наведених трошкова и износе 2% од њихове укупне вредности.

<b>Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1 069,00</b>
--	-----------------

### 3.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у следећој табели:

		<b>Износ</b>
а)	израда геодетске подлоге	<b>927,00</b>
б)	израда урбанистичко-планске документације	<b>15 030,00</b>
в)	израда техничке документације – пројекта за извођење	<b>53 438,00</b>
г)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	<b>1 069,00</b>

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:</b>	<b>70 464,00</b>
--	------------------

## 4. ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Опремање грађевинског земљишта у смислу подразумијева изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, као и уређење зелених површина.

Програмом се утврђују трошкови опремања земљишта на бази идејних рјешења, као и других идејних и планских рјешења садржаних у предметном Регулационом плану.



#### 4.1. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	Реконструкција саобраћајница; 2742 m <sup>2</sup> (65 KM/m <sup>2</sup> )	164 520,00
2.	Изградња саобраћајница; 3470 m <sup>2</sup> (100 KM/m <sup>2</sup> )	347 000,00

<b>Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре износе:</b>	<b>511 520,00</b>
---	-------------------

#### 4.2. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	<b>Водовод</b>	
	Изградња секундарне градске водоводне мреже у оквиру граница обухвата плана; 290 m x 80,00 KM/ m	23 200,00
	Измијештање дијела доводних цјевовода: 185 m x 200,00 KM/ m	37 000,00
2.	<b>Фекална канализација</b>	
	Изградња секундарних фекалних канализационих колектора у оквиру граница обухвата плана; 575 m x 250,00 KM/ m	143 750,00
3.	<b>Кишна канализација</b>	
	Изградња секундарних кишних канализационих колектора у оквиру граница обухвата плана; 415 m x 280,00 KM/m	116 200,00
4.	<b>Уређење водотока</b>	
	Регулисање канала за одвођење површинских вода у границама обухвата плана: - отворена регулација 642 m x 450,00 KM/m = 288 900,00 KM - затворена регулације 77 m x 550,00 KM/m = 42 350,00 KM	331 250,00

	Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре:	Укупно
1.	Водовод	60 200,00
2.	Фекална канализација	143 750,00
3.	Кишна канализација	116 200,00
4.	Уређење водотока	331 250,00

<b>Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:</b>	<b>651 400,00</b>
---	-------------------

#### 4.3. ИЗГРАДЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	Електроенергетска инфраструктура	
а)	Трафостаница, типа МБТС, 630 kVA, 1 ком.	80 000,00
б)	Подземни кабл 20 kV; 40 m (100 KM/m)	3 600,00
в)	НН развод, пауш.	6 000,00
	<b>Укупно:</b>	<b>89 600,00</b>
2.	Телекомуникациона инфраструктура	
а)	Обезбјеђење 60 бројева у АТЦ	6 000,00
б)	Добава материјала и израда кабловске ТТ канализације са ТТ окнима; 510 m	51 000,00
	<b>Укупно:</b>	<b>57 000,00</b>



<b>Трошкови изградње енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:</b>	<b>146 600,00</b>
---	-------------------

#### 4.5. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

	<b>Опис радова</b>	<b>Износ</b>
1.	Уређење зелених површина; 4 853 m <sup>2</sup> (1,20 KM/m <sup>2</sup> )	5 824,00
2.	Садња дрвореда; 61 ком (150 KM/ком)	9 150,00

<b>Трошкови хортикултурног уређења износе:</b>	<b>14 974,00</b>
--	------------------

#### 4.6. СТРУЧНИ НАДЗОР НАД ОПРЕМАЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта – изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, као и хортикултурног уређења обухвата: контролу одговарајуће примене техничке документације, контролу и провјеру квалитета извођења свих врста радова и примјену прописа, стандарда, техничких норматива и норми квалитета радова, контролу квалитета материјала, опреме и инсталација који се уграђују, давање упутстава извођачу радова и по потреби, обезбеђење детаља за извођење радова.

Трошкови вршења стручног надзора обрачунати су примјеном коефицијента 2% на укупну инвестициону вриједност опремања грађевинског земљишта, која износи 1 324 494,00 KM.

<b>Трошкови вршења стручног надзора над опремањем грађевинског земљишта износе:</b>	<b>26 490,00</b>
---	------------------

#### 4.7. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

		<b>Износ</b>
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	<b>511 520,00</b>
б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	<b>651 400,00</b>
в)	изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	<b>146 600,00</b>
г)	уређење зелених површина	<b>14 974,00</b>
д)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	<b>26 490,00</b>

<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1 350 984,00</b>
---	---------------------

### 5. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У поглављима “3” и “4” утврђена је висина инвестиционих улагања за припремање, односно опремање грађевинског земљишта на простору Регулационог плана.

У овом поглављу утврђују се и укупни трошкови уређења грађевинског земљишта.

#### 5.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вредности из поглавља 3. и износе:

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>70 464,00</b>
---	------------------



## 5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вредности из поглавља 4. и износе:

<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1 350 984,00</b>
---	---------------------

## 5.3. УКУПНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта добијају се као збир укупних трошкова припремања и укупних трошкова опремања и износе:

<b>Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1 421 448,00</b>
--	---------------------

## 6. НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине (БГП).

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дјелењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених у поглављу "5" са укупном планираном БГП објеката утврђеном по Регулационом плану, а која износи 8 013 m<sup>2</sup>.

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине износе:</b>	<b>177,00</b>
--	---------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних решења саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења из Регулационог плана, приликом утврђивања просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта неопходно је уградити и трошкове других, у овом тренутку неутврђених радова, и висину накнаде, у том смислу, увећати за 30%.

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:</b>	<b>230,00</b>
---	---------------

Ако се усвоји да нето површина износи око 85% од укупне бруто грађевинске површине свих објеката планираних овим регулационим планом, односно око 6 811 m<sup>2</sup>, тада су:

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> нето површине:</b>	<b>209,00</b>
--	---------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних решења саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, телекомуникационе и топлификационе инфраструктуре и хортикултурног уређења из Регулационог плана, приликом утврђивања просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта неопходно је уградити и трошкове других, у овом тренутку неутврђених радова, и висину накнаде, у том смислу, увећати за 30%.

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> нето површине увећани за неутврђене радове износе:</b>	<b>271,70</b>
--	---------------





## ЗАКЉУЧАК

- Наведене активности захтијевају мултидисциплинаран и високо координисан приступ. Сваки други приступ неће дати ни очекиване финансијске ефекте, ни коректна техничка и друга рјешења.
- Трошкови уређења грађевинског земљишта урађени су на основу елемената из предметног Регулационог плана и идејних рјешења саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења. Због тога висину инвестиционих улагања у уређење грађевинског земљишта и просјечну висину накнаде за уређење грађевинског земљишта треба прихватити са могућом толеранцијом од  $\pm 10\%$ .
- Наведени трошкови у цјелини представљају основ за одговарајуће процјене за инвестиционе одлуке у процесу изградње, посебно са становишта дефинисања модалитета изградње и, посебно, модалитета финансирања изградње.
- Одговарајуће стручне службе, у случају интензивирања изградње, морају се адекватно организовати на један од начина – формирати властити стручни оперативни тим који ће водити, координисати и синхронизовати све активности на изградњи и уређењу грађевинског земљишта, или те послове, на одговарајући начин, повјерити квалификованој и лиценцираној институцији – предузећу. Другачији приступ ће дати лошије тј. слабе резултате.

— 0 0 0 —



**Прилог бр. 1:** Одлука о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“  
као дијела Регулационог плана „Лазарићи“



**Прилог бр. 2:** Закључак о начину израде Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“



**Прилог бр. 3:** Валоризационе табеле објеката постојећег стања



**Прилог бр. 4:** Одлука о допуни Одлуке о изради Регулационог плана „Лазарићи 1“ као дијела Регулационог плана „Лазарићи“



### III ГРАФИЧКИ ДИО