



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ, а.д.  
БАЊАЛУКА

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН  
**БАРИЦА**  
У ГАЦКУ

Бањалука, јули 2008.год.



ПРЕДМЕТ: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН **БАРИЦА** У ГАЦКУ

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА ГАЦКО

ЛОКАЦИЈА: ДИО ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА УЗ МАГИСТРАЛНИ ПУТ ГАЦКО-БИЛЕЋА

ВРСТА ДОКУМЕНТА: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ, а.д. БАЊАЛУКА

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: НАТАША ВОЈВОДИЋ, дипл.инж.арх.  
ВЛАДИМИР БОРИСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.саоб.  
ГОРДАН МИЛИНКОВИЋ, дипл.инж.геод.  
МИЛЕ ВУЈАЧИЋ, дипл.инж.геол.  
ВЕСНА СИМИЋ, дипл.прост.планер  
РИСТО СТЕПАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.  
БРАНКИЦА МАЛОВИЋ, дипл.инж.ел.  
ДАЛИБОР ШПИРИЋ, дипл.инж.ел.  
ГОРАН ПАШИЋ, дипл.инж.маш.  
ДАРКО ЈОВАНИЋ, дипл.инж.шум.  
ЈАСНА ТАЛОВИЋ, проф.биолог.  
ДРАГАН ОЛУИЋ, дипл.правник  
СЛАВИЦА ПОПОВИЋ, дипл.екон.  
ДАЛИБОР ПАСПАЉ, геометар  
СЊЕЖАНА ПАСПАЉ, грађ.техн.  
БРЕНКА БЛЕКИЋ, дактилограф  
ПАВЛЕ АЛВИР, ел.техн.  
ИГОР ЗЕЦ, грађ.техн.  
БОЖО РАДУМИЛО, копирант

ТЕХНИЧКИ РУКОВОДИЛАЦ: Мр БРАНКИЦА МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

ДАЛИБОР БЈЕЛИЦА, дипл.инж.арх.



## С А Д Р Ж А Ј

### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

#### A. УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

#### Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I. Просторна цјелина
- II. Геотехнички услови и карактеристике
- III. Становање
- IV. Пословне дјелатности
- V. Јавне службе и друге друштвене дјелатности и дјелатности у приватном сектору
- VI. Инфраструктура
  - 1. Саобраћај
  - 2. Хидротехничка инфраструктура
  - 3. Електроенергетска инфраструктура
  - 4. ТТ везе
  - 5. Топлификација
- VII. Животна средина
- VIII. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
- IX. Оцјена повољности за нову изградњу – метод анализе и синтезе
- X. Оцјена стања организације, уређења и коришћења простора

#### В. ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I. Становништво и становање
- II. Пословне дјелатности
- III. Јавне службе и друге друштвене дјелатности и дјелатности у приватном сектору
- IV. Спортски и рекреативни објекти
- V. Инфраструктура
- VI. Животна средина
- VII. Парцелација
- VIII. Биланс потреба и могућности

#### Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

- I. Организација простора
- II. Становање
- III. Пословне дјелатности
- IV. Јавне службе и друге друштвене дјелатности и дјелатности у приватном сектору
- V. Спортски и рекреативни објекти
- VI. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката
- VII. Инфраструктура
  - 1. Саобраћај
  - 2. Хидротехничка инфраструктура
  - 3. Електроенергетска инфраструктура
  - 4. ТТ везе



5. Топлификација

- VIII. Животна средина
- IX. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
- X. Биланси

Д. ОРЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Ђ. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### III ГРАФИЧКИ ДИО

1.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА	P = 1:1000
1.a	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ВАЛОРИЗАЦИЈОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА (намјена објеката)	P = 1:1000
1.б	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ВАЛОРИЗАЦИЈОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА (бонитет објеката)	P = 1:1000
1.в	ПЛАН РУШЕЊА	P = 1:1000
2.	ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА	P= 1:10000
3.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА	P = 1:1000
4.	ОЦЈЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА	P = 1:1000
5.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	P = 1:1000
6.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P = 1:1000
7.	ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P = 1:1000
8.	ПЛАН ЕНЕРГЕТСКЕ, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P = 1:1000
9.	ПЛАН УРЕЂЕЊА СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	P = 1:1000
10.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P = 1:1000
11.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P = 1:1000



## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



## II    ТЕКСТУАЛНИ ДИО



## А. УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради Регулационог плана Барица у Гацку приступило се након што је Скупштина Општине Гацко, на својој сједници одржаној дана донијела Одлуку о његовој изради.

Општина Гацко упутила је захтјев Урбанистичком заводу Републике Српске, а.д. Бањалука, за израду Регулационог плана.

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

Просторни обухват Плана одређен је Одлуком о изради, а дефинисан је као подручје ширег центра града, а налази се поред: магистралног пута М6 Невесиње-Гацко-Автовац и М20 Србиње-Гацко-Требиње.

Обухват је неправилног облика са приближном површином од 9,3 ха.

## ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Постојећа планска документација која важи на овом простору је:

1. Урбанистички план Општине Гацко,

Урбанистички план је на овом подручју дефинисао зоне за организовање следећих намјена:

- рекреативно-спортску зону,
- зону за изградњу аутобуске станице,
- стамбено-пословну зону са вишепородичним станаовањем,
- изградњу комбиноване дјечије установе и
- парковску површину.

## ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Потреба за израдом Регулационог плана јавила се као резултат потребе планског дефинисања и регулисања простора града, који до сада није био регулисан нити једним планским документом нижег карактера, те као резултат новонасталих околности и потреба новог времена са тенденцијом прилагођавања планирања имовинско-правним односима. Израда Плана треба да дефинише нове физичке структуре које ће се прилагодити новим околностима и потребама становништва, а да се у исто вријеме што више задрже позитивне одреднице постојећих изграђених физичких структура и амбијенталних, културних и историјских квалитета предметног простора.

Један од битних разлога који је иницирао израду Регулационог плана била је потреба за планским рјешењима који ће се прилагодити постојећим границама између појединих парцела, дакле власничка структура земљишта мора да постане у максималној мјери испоштована димензија данашњег планирања.

На основу договора представника Одјељења за просторно уређење и стамбено-комуналне дјелатности Општине Гацко и стручне групе из Урбанистичког завода, те увида на терену утврђени су програмски елементи за изградњу нових објеката и реконструкцију постојећег грађевинског фонда.



Урбанистички завод је анализирао ову локацију са становишта могућности које пружају услови на терену, те урадио приједлог нацрта Регулационог плана. Након тога Општина Гацко, односно Одјељење за просторно уређење и стамбено-комулане дјелатности је ставило на јавни увид Нацрт плана.

Прије приступања изради Регулационог плана урађено је ажурирање геодетских подлога и добијен је радни материјал о представи терена у размјери  $P=1:1000$ , на коме су даље рађене све активности, везане за израду Регулационог 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 објекта, величину, спратност, бонитет и сл.

Валоризациона основа дефинише постојећи хоризонтални и вертикални габарит појединачног објекта, намјену и бонитет објекта. Бонитет објекта, који може бити сврстан у три различите категорије: добар, средњи или лош, је битна компонента која утиче на статус објекта дефинисан Планом. У зависности од бонитета постојећи објекат може бити планиран за рушење, за реконструкцију и за задржавање постојећег стања. Поред стања објекта, за План је важна и намјена објекта (стамбена, пословна, помоћна), као и диспозиција објекта на парцели.





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

### **I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА**

Простор који је обухваћен Регулационим планом налази се у источном дијелу урбаног подручја града. Укупна површина обухвата Плана је око  $P = 9,3\text{ха}$ .

Територија Регулационог плана се граничи са истока, сјевера и запада стамбеним зонама, а са јужне стране радном зоном.

Простор који обухвата План је дјелимично изграђен. У простору обухвата постоји неколико објеката; објекат хотела, стамбени и пословни /комунални/ објекти.

Преостали простор чине саобраћајне површине, приступни путеви и неуређене зелене површине.

Ободна Саобраћајна мрежа је у потпуности изграђена, док унутар цјелина плана, лијево и десно у односу на магистрални пут М20 Србиње-Гацко-Требиње, не постоји никаква саобраћајна мрежа.

### **II ГЕОТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ**

Основ за израду овог дијела регулационог плана БАРИЦА – ОПШТИНА ГАЦКО су одредбе Закона о уређењу простора, Закона о геолошким истраживањима, Закона о заштити животне средине, те Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу, Правилника о техничким прописима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Инжењерскогеолошки услови у овом плану и условима обрађени су по подацима Основне геолошке карте размјере 1:100.000 и тумача исте и друге документације, углавном ситније размјере, па су подаци оријентациони. Познато је да су геолошка истраживања вршена.

#### **1.1. Географски положај, рељеф, хидрографија**

Предметни простор је подножни дио планинског подручја према неогеном басенском претежно заравњеном терену. Тако су нагиби терена различити.

О површинским водним токовима нема података. Сигурно је да отицај вода са планинског подручја има значајан утицај, посебно на равнији басенски дио који је у директном контакту. То се односи на бујични карактер ових токова, који производе ерозионе ефекте, наносе водних маса са више или мање стијенског и другог материјала.

#### **1.2. Геолошки састав и грађа терена, те инжењерскогеолошке карактеристике**

Према подацима Инжењерскогеолошке карте из Урбанистичког плана Гацка, предметно подручје у површинском дијелу терена изграђују на дијелу Гатачког поља: алувијалне пјесковите и шљунковите глине (al), језерски неогени седимент ( $N_{1+2}$ ) и ( $N_{3+4}$ ) угаљ са прослојцима лапора и угљевите глине (други падински угљени слој), глине, глиновити лапори, пјешчари и пијесци. Околне планине (подножни дио планинског терена) изграђују јурски ( $J_{1+2}$ ) плочасте лапоровити кречњаци са прослојцима и гнијездима рожнаца, банковити, масивни карстификовани кречњаци.



Алувијалне пјесковито-шљунковите глине слабије су консолидоване, слабо водопропусне, и различито водопропусне – инжињерско-геолошки неповољан терен због повременог плављења.

Неогени језерски седименти су претежно добро консолидовани, различито порозна, различито водопропусни, али као комплекс су хидрогеолошки изолатор.

Јурски седименти чине претежно чврсто везане – камените стијене, са слојевитим и тектонским пукотинама, односно пукотинском порозношћу. Карактерише их добра носивост и стабилност, али и интензивни ерозиони процес.

### 1.3. Сеизмичке карактеристике

Према подацима сеизмичких карата из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса VIII<sup>o</sup> MSK, сеизмичког коефицијента  $K_s = 0,05$ .

### 1.4. Смјернице за провођење плана

#### Геотехнички дио

По основи одредаба Закона о уређењу простора (чл.82), и Закона о геолошким истраживањима Сл. гл. РС 51/04, (чл. 2, 7, 8, 9, 8, 12, 13) за потребе пројектовања грађевинских објеката потребна су одговарајућа геолошка истраживања, укључујући обавезно стабилност падине уколико је програмирани објекат на падини.

Темељење објекта треба изводити на одговарајућем тлу, познатних карактеристика.

Темељење конструкције објекта треба пројектовати, тако да се за дејство основног оптерећења избјегну диференцијална слијегања.

Темељи дијелова конструкције не изводе се на тлу, које се по карактеристикама разликује значајно од тла на коме је извршено темељење осталог дијела конструкције. Ако то није могуће, објекат треба раздвојити на конструктивне јединице према условима тла.

Примјена два или више начина темељења на истом објекту избјегавати, осим ако се за сваки начин темељења примјењује појединачно по конструктивним јединицама.

Код темељења објеката треба дати предност конструкцијама темеља по слиједећем редосљеду: темељна плоча, роштиљ, тракасти темељи, повезани везним гредама у ортогоналном правцу или темељне стопе, повезане везним гредама у два ортогонална правца.

За објекте са сложеним конструктивним системима сеизмички коефицијент треба одредити на основу детаљних истраживања динамичких карактеристика локације и објеката.

Засјецање, усјецање и сви ископи морају се изводити према геомеханичким подацима тј. пројекту.

Насипање терена вршити по геомеханичким подацима тј. одговарајућем пројекту. На неконтролисано насупом тлу није дозвољено темељење грађевинских објеката, ни постављање објеката инфраструктуре.

Оптерећење које се преноси преко темељне конструкције на тло мора да буде хомогено распоређено по цијелој контактної површини.



Подземне просторије пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено.

Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.

Пројектовањем и експлоатацијом овог простора морају бити примјењене мјере којима ће се обезбиједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта и животне средине.

Посебно се одређује обавезност заштите свих добара приликом ископа темељних јама и других ископа. Затрпавањем ископа обезбиједити потребну стабилност. Мјере сигурности за вријеме извођења ископа и након тога одредити пројектом.

Стручним надзором према одредби чл. 104. Закона о уређењу простора утврдити сагласност стања при извођењу радова према подацима пројекта, односно геолошких детаљних истраживања.

### III СТАНОВАЊЕ

Становање у простору обухвата Плана је заступљено на две локације, односно постоје два индивидуална стамбена објекта. Ради се о објектима који су лошијег бонитета.

Функција становања заступљена је у индивидуалним и колективним стамбеним објектима.

### IV ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На простору обухваћеним Планом од пословних објеката се налази објекат хотела, који је у прилично лошем стању. Простор око хотела такође није приведен намјени.

### V ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ДЈЕЛАТНОСТИ У ПРИВАТНОМ СЕКТОРУ

У простору обухвата Плана постоје објекти јавних служби и других друштвених дјелатности - постоји блок комуналних дјелатности у западном дијелу обухвата.

### VI ИНФРАСТРУКТУРА

#### 1. САОБРАЋАЈ

Обухват овог регулационог плана смјештен је у источном дијелу урбаног подручја града Гацка.

Обухват регулационог плана се налази између магистралних путева М6 Невесиње-Гацко-Автовац и М20 Србиње-Гацко-Трбиње.

Постојећа улична мрежа је дио примарне градске путне мреже и прима највећи дио локалног и транзитни саобраћај што има за посљедицу умањену безбједност саобраћаја, загушеност саобраћајних токова као и појачану буку и загађење околине.



Улична мрежа унутар обухвата је слабо развијена из разлога што је обухват већим дијелом неизграђен.

Унутар обухвата нема изграђених површина за бициклисте, као ни аутобуских стајалишта за аутобусе јавног градског саобраћаја.

Једини јавни паркин унутар обухвата налази се испред хотела и намјењен је посјетиоцима и запосленим у хотелу.

## 2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату подручја овог регулационог плана, стање изграђености постојеће хидротехничке инфраструктуре има велики значај за квалитет и услове живљења на овоме простору.

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

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуалне технолошке и остале потребе – водовод
- сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља – фекална канализација
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација
- водотоци (потоци) у насељу

### Водовод

Подручје обухвата регулационог плана се снабдијева водом са градског водоводног система Гацко. Кроз обухват плана пролази главна цијев санитарне воде Ф300 мм (Ф250 мм) и индустријски цјевовод Ф600 мм.

Положај постојеће водоводне мреже у обухвату регулационог плана је уцртан на графичком прилогу.

### Канализација

Канализациона мрежа у подручју обухвата плана је слабо изграђена. Постојећи канализација је у највећем дијелу мјешовита и испушта се у оближње отворене водотоке (повремени токови, потоци и канали) односно према кориту Мушнице, без пречишћавања. Овакав начин одвођења и диспозиције отпадних и површинских представља сталну потенцијалну опасност од појаве заразних оболења.

### Водотоци (потоци) у насељу

Кроз обухват плана пролазе токови потика Пећина, који су дјелимично “зацијевљени” и у које се дренају воде од падавина са околног дијела терена.

## 3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА



Подручје обухваћено регулационом планом снабђено је електричном енергијом из 10 kV електроенергетске мреже, преко средњенапонских 10(20) kV каблова, који воде из трансформаторске станице 35/10 kV “Гацко”.

Унутар планираног обухвата регулационог плана налази се трансформаторска станица 10/0.4 kV “Самачки хотел”, са трансформатором снаге 630 kVA.

Ван обухвата регулационог плана, у његовом непосредном окружењу налази се трансформаторска станица “Барице”, 10/0.4 kV, са трансформатором снаге 630 kVA.

Преко планираног обухвата прелази средњенапонски кабл 10(20) kV, који повезује трансформаторске станице “Барице” и “42” и на који треба обратити пажњу да се не оштети приликом извођења грађевинских радова.

#### 4. ТТ ВЕЗЕ

На обухвату Регулационог плана “Барица” не постоји изграђена телефонска мрежа која би ометала изградњу планираних објеката. Телефонска мрежа предметног обухвата је сведена на аутоматску телефонску централу (АТЦ) која се налази у центру града, чији је капацитет 2300 телефонских прикључака а тренутно је активирано око 2000 телефонских бројева. Дакле, доста је велика искориштеност постојеће централе (око 300 слободних телефонских линија). У близини предметног обухвата је реализована ТТ канализација а пружен је и оптички кабл према Требињу. На основу организације мјесне телефонске мреже, која је централизованог типа, те на основу саме конфигурације насеља и положаја АТЦ-а дефинисани су основни правци главних и дистрибутивних каблова.

Ово подручје је доста добро покривено сигналом мобилне телефоније са базне станице која се налази на оближњем брду.

ТВ – сигнал се реализује преко репетитора у мрежу РТВ станица Републике Српске.

#### 5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У простору обухвата Регулационог плана „БАРИЦА“ у Гацку, не постоји изграђен инфраструктурни систем за даљинско снабдијевање објеката топлотном енергијом. У цјелокупном простору градског подручја Гацко не постоје планирани нити изграђени објекти инфраструктуре за даљинско снабдијевање објеката топлотном енергијом. Постојећи објекти потребну топлотну енергију обезбјеђују локалним изворима топлоте по просторијама, котловима за етажно гријање или котловима за централно гријање за поједине објекте.

### VII ЖИВОТНА СРЕДИНА

#### 1. Систем зелених површина

- Еколошки услови

Према еколошко – вегетацијској рејонизацији Б и Х (Стефановић et al) подручје обухвата РП, налази се у оквиру Медитеранско-динарске области, односно субмедитерско-планинског подручја.

Са педолошког аспекта, предметни простор је представљен земљиштима типа калкокамбисол и мозаик калокомеланосол-калкокамбисол на кречњаку, затим комплексу рендзина-еуглеј на терцијерним седиментима.

Утицај медитеранске климе је изражен је у цијелом простору, са повољним односом падавина и потенцијалне евапотранспирације. Вегетациони период траје од 120 до 190 дана, гдје у истом периоду падне око 36% годишњих падавина.



- Систем зелених површина

Систем зелених површина има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем, различити су по својој намјени, по циљевима који се с њима желе постићи а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, стварање повољних микро климатских услова и амбијетално осмишљавање својим естетско декоративним изгледом.

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 неспорну позитивну функцију у контексту регулације микроклимата.

Предметни обухват, са аспекта система зелених површина, представљен је неуређеном површином са изузетно добрим потенцијалом за формирање квалитетне зелене матрице. Наиме, ријеч је о простору са доста слободних површина на којима се уз постојеће и планиране објекте могу формирати одлични елементи зеленила, у смислу дрвореда, паркова и блоковског зеленила.

## VIII БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА, РЕСУРСА И ОБЈЕКТАТА

Према валоризационој основи у простору обухвата Плана:

1. укупна бруто површина стамбеног простора:  
**БГП = 290,0 м<sup>2</sup>**
2. укупна бруто површина пословног простора:  
**БГП = 2.676,0м<sup>2</sup>**
3. укупна бруто површина хотела:  
**БГП = 2.444,0м<sup>2</sup>**
4. укупна бруто површина свих постојећих објеката:  
**БГП = 5.410,0 м<sup>2</sup>**
5. укупна површина под свим постојећим објектима:  
**БГП = 4.188,0 м<sup>2</sup>**
6. коефицијент изграђености:  
**киз = 0,05**
7. коефицијент искоришћености:  
**кис = 0,04**

За израчунавање параметара рачунало се са укупном површином Плана: П=9,3 ха.

## IX ОЦЈЕНА ПОВОЉНОСТИ ЗА НОВУ ИЗГРАДЊУ – МЕТОД АНАЛИЗЕ И СИНТЕЗЕ



Током свог ширења насеља се суочавају са ограничењима услед физичких карактеристика, постојеће намјене површина и изграђености и инфраструктурних карактеристика. Та се ограничења могу превазићи увођењем додатних "инвестиционих трошкова".

Трошкови развоја ако је земљиште равно, опслужено мрежом комуналне инфраструктуре и има директан приступ постојећем систему путева су нормални трошкови. Ови трошкови остају као константа. Ако услови одступају од «нормалних» - додатни трошкови се уврштавају и то означава додатно повећање коштања изградње, уређења земљишта и опслуживања.

Анализом постојећег стања, тј. природних и створених услова овог подручја уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота, може се дати оцјена стања, на основу које се може утицати код утврђивања циљева развоја и код одређивања просторно-програмског концепта.

У ту сврху анализирани су природне карактеристике, намјена површина и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

За сваку информацију садржану на свакој тематској карти одређује се степен повољности и то у три категорије:

- повољне површине које подразумевају површине које не захтјевају значајне техничке мјере и нема 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 захтјевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, носивост, стабилност, висина подземних вода и сеизмичност. Све ове особине иду у прилог градње стамбених и стамбено-пословних објеката.

У погледу ове анализе повољности са аспекта природних услова, ограничење за развој представља висок ниво подземних вода. На једном дијелу обухвата ниво подземних вода је од 0,0 – 1,5 м, на основу чега је овај дио због високог нивоа подземних вода неповољан. Дио обухвата има ниво подземних вода на дубини од 1,5 – 3,0 м па је овај дио обухвата условно повољан у односу на ниво подземних вода.

У групи створених услова анализирана је постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност. Садашње коришћење простора по намјени указује на то да је у процесу даље изградње могуће ускладити његов просторни развој са основним поставкама Урбанистичког плана. Мања изграђеност овог простора даје могућност да се приступи планирању са радикалним захватима у просторној организацији овог подручја.

Саобраћајна опремљеност овог подручја није ограничавајући фактор. Простор има приступ са постојеће асфалтне саобраћајнице и потребно је планирати мрежу интерних саобраћајница унутар обухвата. Анализом постојећег стања хидротехничке инфраструктуре, снабдијевање водом не представља проблем, али неразвијена канализациона инфраструктура овај простор сврстава у условно повољне површине, у односу на одвођење отпадних вода, јер иако нема канализације, генерално узевши са сваког простора је могуће одвести отпадне воде уз извјесне додатне трошкове.

У групи створених услова анализирана је постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност.





## Х ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор Регулационог плана изграђен је дјелимично. Ради се о ширем градском простору без јасно издвојених, доминантних функција.

Параметри изграђености указују на релативно низак степен искоришћености простора. Посебан проблем је релативна неуређеност парцела и зелених површина, тротоара и осталих пјешачких комуникација који би могли да узрокују изолованост и стагнацију простора. Урбанизација и оплемењивање насеља са промјеном функционалних садржаја је неопходна како би простор оживио и добио мјесто које му припада.

Објекти чврсте градње су углавном лошије грађевинске вриједности.

Већи дио обухвата Плана је слободан простор који представља неискориштени грађевински ресурс.

Саобраћајне површине су ријешене тако да задовоље основну саобраћајну мрежу и да се квалитетно развије секундарна саобраћајна мрежа како би се обезбиједио приступ свим објектима.

Разматрани простор је у свом највећем дијелу повољан за изградњу, уређење и коришћење, како у смислу потенцијала за нове садржаје и функције.

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





Данашње вријеме изискује потребу планирања простора што више прилагођену постојећој власничкој структури. Из овог разлога се јавила потреба израде Плана, како би, поштујући у највећој могућој мјери постојеће власничке односе, План могао да заживи. Постојећа изграђеност диктирала је рјешења у највећем дијелу, осим у случајевима гдје је то било неизводљиво.

Циљеви организације и уређења простора:

- Планским опредјељењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- Дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- Организовати хумано и квалитетно становање;
- Остварити боље услове за функционисање јавних садржаја и друштвених дјелатности на подручју плана;
- Искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- Утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- Дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања аутомобила /намјенско и јавно паркирање/;
- Дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила;
- Дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- Опредјелити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје, блок, трг, улични потез и појединачни објекат;
- Усаглашавањем интереса, активирати изградњу објеката на предметним локацијама и уређење јавних и парковских површина .

## I СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

На површини од 9,3 ха (површина обухвата Плана) планирано је да се изграде колективни стамбено-пословни објекти.

Спратност колективних стамбених и стамбено-пословних објеката је од П+2+М до П+4+М.

## II ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Од пословних дјелатности планира се изградња једног објекта и реконструкција постојећег објекта хотела.

## III ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ДЈЕЛАТНОСТИ У ПРИВАТНОМ СЕКТОРУ

Предвиђена је изградња предшколске установе. Такође, планира се изградња аутобуске станице са путничким терминалом.

Поред поменутих садржаја, у оквиру планираних стамбено-пословних објеката (колективно становање) у приземној етажи, која је иначе и планирана као пословна, организовати одређене друштвене дјелатности.

## IV СПОРТСКИ И РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ



У оквиру обухвата Плана планиране се две цјелине за изградњу спортских и рекреативних објеката. Спортски комплекс у средишњем дијелу обухвата је значајан за шире градско подрицје. У оквиру ове цјелине планирана је изградња спортске дворане и затвореног базена са отвореним купалиштима.

Друга цјелина је рекреативни комплекс различитих спортских терена, који се налази у југоисточном дијелу обухвата.

## V САОБРАЋАЈ

### 1. Саобраћај

Као и обично, када се планира у простору прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду изграђеност простора одређени су слиједећи циљеви и то:

- Реконструисање постојећих и доградња нових елемената путне мреже унутар обухвата, са јасном хијерархијском класификацијом сабирних, стамбених и приступних улица,
- рјешавање потреба паркирања, у складу са захтјевима проистеклим из намјене, постојећих и планираних садржаја, као и
- дефинисање површина за безбједне и ефикасне пјешачке токове.

### 2. Хидротехничка инфраструктура

У оквиру обухвата регулационог плана “Барице” у Гацком, разматрани су следећи актуелни аспекти хидротехничке инфраструктуре:

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуалне технолошке и остале потребе – водовод
- сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља – фекална канализација
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација
- водотоци у насељу – поток Пећина

Оцијењено је да је у простору обухвата регулационог плана по свим наведеним аспектима постоје рјешења и изгрђена инфраструктура али у недовољном обиму како за постојеће стање изграђености а поготову за додатне планска рјешења.

- Везано за снабдијевање водом, постоји изграђен главни доводни (примарни) цјевовод, са кога је потребно изградити одговарајућу секундарну дистрибуциону водоводну мрежу на коју ће се прикључивати појединачни планирани објекти.
- Канализациона мрежа за одвођење фекалних отпадних вода није довољно изграђена (поготово са аспекта дефинитивне диспозиције отпадних вода јер не постоји изграђен главни градски канализациони колектор и централно постројење за пречишћавање градских отпадних вода).
- Одвођење површинских вода од падавина је такођер оцијењено као незадовољавајуће из разлога што се изливање врши у оближње отворене токове (и мочваре) који нису регулисани.

### 3. Електроенергетика



Снабдјевање електричном енергијом простора обухваћеног регулационим планом треба извести тако да се осигура квалитетно напајање средњенапонске дистрибутивне мреже.

Поред побољшања у капацитету средњенапонских водова, неопходно је повећати инсталисану снагу изградњом нових трансформаторских станица у зависности од:

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

Изградњом нових објеката доћи ће до повећања броја стамбених јединица за укупно 77 нових, колективни стамбени објекти.

Изградњом нових објеката пословних садржаја и пословних простора у склопу стамбено-пословних објеката, доћи ће до повећања бруто-грађевинске површине за 3175,6 m<sup>2</sup>.

У обухвату је планирана изградња базена (бруто-грађевинске површине 1889 m<sup>2</sup>), спортске хале (бруто-грађевинске површине 3984 m<sup>2</sup>), аутобуске станице (бруто-грађевинске површине 1050 m<sup>2</sup>), вртића (бруто-грађевинске површине 1440 m<sup>2</sup>) и реконструкције постојећег хотела уз повећање бруто-грађевинске површине за 3669 m<sup>2</sup>.

Процјена потреба за изградњом нових електроенергетских објеката је изведена на основу прорачуна максималног једновременог оптерећења према типу насеља за стамбене јединице, претпостављеном просјечном снагом од 60 VA/m<sup>2</sup> за просторе пословне намјене, за спортске и угоститељске објекте и за аутобуску станицу са процијењеном снагом од 35 VA/m<sup>2</sup> и дјечији вртић са процијењеном снагом од 40 VA/m<sup>2</sup>.

На основу техничких препорука бр.14/2001. "ЕПС-Дирекција за дистрибуцију електричне енергије", може се утврдити да је тип насеља – Тип 1 : Уже градско подручје ("градско језгро"), гдје енергетску карактеристику овог типа чини претежно непознат начин загријавања стамбених просторија (ТА пећи, угаљ, дрва, угље за ложење и сл.), али постоје и потрошачи који користе централно гријање.

Максимално годишње једновремено оптерећење (P<sub>m</sub>) за домаћинства се за овај тип насеља може прорачунати из слиједеће формуле:

$$P_m = n \cdot 3.5 \cdot \left[ 0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 \cdot n^{0.88} \cdot 1.015^{(t-1990)}$$

Формула се користи за прорачун до 300 домаћинстава. Прорачун је изведен за плански период од 15 година (t = 2022).

Укупно планирано вршно оптерећење за домаћинства износи:

$$P_m = 396,49 \text{ kW} \quad \text{за } n = 77$$

Потребна инсталисана снага за пословне просторе је просјечно 0.06 kVA/m<sup>2</sup>, те се за планирану изградњу нових 3175,6m<sup>2</sup> бруто-грађевинских површина нестамбене намјене, може се израчунати потребна снага:

$$P_{mpost} = 3175,6m^2 \cdot 0.06kVA/m^2 = 190,536kVA$$



Потребна инсталисана снага за спортске и угоститељске и за аутобуску станицу је просјечно  $0.035 \text{ kVA/m}^2$ , те се за планирану изградњу нових  $10592 \text{ m}^2$  бруто-грађевинских површина нестамбене намјене, може се израчунати потребна снага:

$$P_m = 10592 \text{ m}^2 \cdot 0.035 \text{ kVA/m}^2 = 370,72 \text{ kVA}$$

Потребна инсталисана снага за вртић је просјечно  $0.04 \text{ kVA/m}^2$ , те се за планирану изградњу нових  $1440 \text{ m}^2$  бруто-грађевинских површина нестамбене намјене, може се израчунати потребна снага:

$$P_m = 1440 \text{ m}^2 \cdot 0.04 \text{ kVA/m}^2 = 57,6 \text{ kVA}$$

Укупне потребе за инсталисаном износе :

$$396,49 \text{ kVA} + 190,536 \text{ kVA} + 370,72 \text{ kVA} + 57,6 \text{ kVA} = 1015,346 \text{ kVA}$$

Поред реконструкције и проширења средњенапонске мреже потребно је побољшати стање нисконапонске мреже замјеном дотрајалих водова надземне мреже подземном кабловском гдје је то могуће. Неопходно је реконструисати јавну расвјету користећи најновије типове свјетилки који омогућавају бољу освјетљеност и мању потрошњу електричне енергије.

## VI ЖИВОТНА СРЕДИНА

### 1. Систем зелених површина

Као основни циљеви везани за уређење зелених површина на подручју обухвата су:

- Формирање квалитетних парковских површина
- Интерполација богатих дрворедних праваца уз саобраћајнице и паркиралишта
- Формирање групација дендрофонда на свим зеленим површинама и уређење партера, нарочито уз јавне објекте

## VII ПАРЦЕЛАЦИЈА

У планирању нових парцела треба поштовати оптималне мјере у формирању истих. У случајевима гдје је, због постојеће власничке структуре, могуће задржати постојеће парцеле то и учинити.

## VIII БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору није егзактно исказан дефинисањем програмског задатка, али је он у суштини дефинисан кроз могућности које разматрани простор пружа кроз могућу нову изградњу.

## Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА



## I ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Планирана намјена површина првенствено се базира на основној намјени утврђеној у Урбанистичком плану и реализованој досадашњој изградњеној у овом простору.

Простор обухваћен ревизијом овог Плана дефинисао је површине слиједећих намјена:

- површине намијењене за становање;
- површине намијењене за пословне објекте;
- површине намијењене за изградњу аутобуске станице;
- површине намијењене за спортске објекте;
- површине намијењене за спорт и рекреацију;
- површине намијењене за зеленило;
- површине предвиђене за саобраћај (моторни, пјешачки и бициклистички) и саобраћај у мировању;

Нова изградња захтијева уклањање једног броја објеката. Рушења постојећих објеката могу бити због изградње замјенских објеката на истим парцелама или због изградње саобраћајних површина.

## II СТАНОВАЊЕ

### КОЛЕКТИВНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

Планирани колективни стамбени и стамбено-пословни објекти су планирани као повезане ламеле у низу. Планирана су два оваква низа објеката у средишњем дијелу обухвата.

Хоризонтални габарити објеката и њихов размјештај приказани су на графичким прилозима бр. 5 и 10.

Вертикални габарити ових објеката су од П+2+М до П+4+М.

У већем дијелу колективних стамбено-пословних објеката приземна етажа планирана је за обављање пословне дјелатности, док су спратови намијењени становању. Пословни садржаји морају бити компатибилни функцији становања, односно морају допринијети нормалном функционисању самог становања (нпр. трговине, угоститељски садржаји мањег капацитета, занатске дјелатности итд.).

Приликом издавања урбанистичко-техничких услова за појединачне објекте неопходно је водити рачуна о грађевинској линији објекта. Хоризонтални и вертикални габарити дати Планом су оријентациони.

## III ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Планом се предвиђа изградња једног пословног објекта спратности П+2+Пе (повучена етажа) и реконструкција објекта хотела.

Хоризонтални габарити објекта и његов размјештај приказани су на графичким прилозима бр. 5 и 11.

## IV ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ДЈЕЛАТНОСТИ У ПРИВАТНОМ СЕКТОРУ



Предвиђена је изградња предшколске установе. Овај простор је планиран као засебна цјелина са пратећим садржајима на припадајућој парцели.

Планира се изградња аутобуске станице са путничким терминалом. Такође и овај простор је планиран као засебна цјелина са пратећим садржајима на припадајућој парцели.

Поред поменутих садржаја, у оквиру планираних стамбено-пословних објеката (колективно становање) у приземној етажи, која је иначе и планирана као пословна, организовати одређене друштвене дјелатности.

## V СПОРТСКИ И РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

У оквиру обухвата Плана планиране се две цјелине за изградњу спортских и рекреативних објеката. Спортски комплекс у средишњем дијелу обухвата је значајан за шире градско подручје.

У оквиру ове цјелине планирана је изградња спортске дворане и затвореног базена са отвореним купалиштима.

Ова два објекта поред основне функције – спорт и рекреација, могу у приземним етажама да садрже и компатибилне садржаје пословног карактера и сл.

Простор око ова два објекта нема исти третман. Простор око дворане је јавног карактера, без обзира што се дворана планирана на матичној (припадајућој) парцели, док простор око базена није јавни (свима доступан) већ има посебан третман коришћења.

Друга цјелина је рекреативни комплекс различитих спортских терена, који се налази у југоисточном дијелу обухвата.

Планирана су 2 тениска терена, 1 мултифункционални терен и 1 терен за кошарку. Такође, на крајњем југоистоку обухвата, планирано је уређење корита постојећег потока и рекреативна зона са трим-стазом.

У овом простору могу се имплементирати и други слични садржаји који ће употпунити купни доживљај предметног локалитета.

## VI УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Овим Планом и условима дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју Плана. Текстурални дио плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

### **Правила изградње јавних површина и објеката:**

Под јавним површинама и објектима се подразумева опште добро намијењено општем коришћењу ради обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у њему и његовој непосредној околини, у смислу обезбјеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

С обзиром да амбијентални склоп сваког јавног урбаног простора, осим отворене површине, чине и елементи физичке структуре објеката и урбаног мобилијара све планиране интервенције у простору се морају третирати интегрално и хармонично за све елементе у простору.



Те интервенције у простору морају бити условљене резултатима претходно извршених истраживања карактеристика простора, који се тичу његових вриједности (зелени фонд, визууре, инсолација, постојеће структуре итд.) или негативних одредница које је потребно узети у обзир при планирању.

Јавни простор као најважнији елемент урбаног простора мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем, примјеном одговарајућег урбаног мобилијара, расвјете, начина поплочања, избора боја и материјала итд.

Забрањено је постављање неадекватне урбане опреме која уништава естетске квалитете простора, те постављање тезги, својевољно изабраних киоска и расвјете итд.

### **Правила за архитектонско обликовање:**

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би се постигла уређеност насеља и уједначеност у обликовном изразу. Потребно је спријечити појаву неодговарајућих објеката и амбијентата и да подстаћи тежњу за већим умјетничким донетима у архитектонском изразу.

Приликом планирања интервенција у простору мора се водити рачуна о односу према постојећој градској околини, тако да се унаприједи постојећи амбијент увођењем репера и обликовних маркера, те примјеном савременог архитектонског израза и материјализације.

Није дозвољено градити лажне мансардне кровове, те примјењивати елементе и композиције које као резултат могу дати псеудо-архитектуру, то јест невјешту интерпретацију историјских и постмодерних стилова, те кориштење неадекватних материјала и колорита приликом обраде фасаде.

С обзиром на конфигурацију терена потребно је посебну пажњу посветити остваривању квалитетних визура и коришћењу природних потенцијала посматраног подручја.

Све планиране интервенције је потребно анализирати путем перспективних приказа и тродимезионалних модела посматраног подручја у фази израде идејних рјешења зоне.

### **Услови за кретање хендикепираних лица:**

Јавне, саобраћајне и пјешачке површине, те улази у јавне објекте, у простору обухваћеним 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 обезбједиле мјере за олакшање кретања лица са посебним потребама.

.....

Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа треба формулисати детаљан пројектни задатак који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану. Ти подаци се односе на:





- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуациони размјештај објеката и површина,
- оријентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну мрежу и задовољење саобраћајних потреба,
- максималну изграђеност парцеле,
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу и
- услове заштите и друго.

Сви ови подаци детерминишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за сваки објекат или блок као цјелину у виду детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за њихово дефинисање представља овај План.

У том документу, који чини саставни дио урбанистичке сагласности и рјешења о одобрењу градње у складу са овим Планом, утврђују 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 координатама тачака или измјенама од постојећих објеката и тачака на терену.
- Код објекта чија је парцела дефинисана хоризонталним спратним габаритима објекта, не постоји могућност накнадног порширења етажа којима се дефинише парцела, јер би таква интервенција довела до мијењања величине парцеле. Границе парцеле су овим Планом строго дефинисане координатама ломних тачака и не могу се мијењати. Стога и спратне етаже, које дефинишу границе парцела, није могуће проширити.
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу  $\pm 20$  цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутно котом.
- За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг). Основна нивелација саобраћајне мреже дата је на графичком дијелу Регулационог плана.
- 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. паркинг-површине и њихово уређење, обавеза изградње гаража у саставу објекта и слично.





- У вези са архитектонским обликовањем објекта у условима треба истаћи да се овај аспект проблематике сврстава у ред веома значајних пројектантских задатака. Без обзира на то што се условима одређују оквирни габарити објекта пројектантима остаје довољно слободе да приликом израде пројекта испоље своју пуну креативност, вјештину и знање. Од пројектанта треба захтјевати да објекат у сваком, па и у обликовном смислу схвати и третира као дио шире околине, односно амбијента у који се објекат смјешта. У том смислу пројектанту треба дати и информације о ширем простору. Треба захтијевати од пројектанта да максимално искористи повољности које пружа локација, а исто тако да максимално пригуше њене евентуалне лоше стране.
- У погледу примјене материјала за обраду фасадних платана по могућности не би требало постављати изричите захтјеве. Слободу избора би требало препустити пројектанту али свакако уз услов да одабрани материјали имају својство трајности и лаког одржавања, а у естетском смислу да пруже адекватан израз пријатан за око посматрача.
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио израде објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предат 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.
- Укупни трошкови уређења блокова (односи се на зелене и пјешачке површине, платое са фонтанам и сл.) ће се дијелити на све објекте који формирају блок, тако да је потребно да се, у детаљним урбанистичко-техничким условима, осим дефинисања грађевинске парцеле, дефинише и парцела уређења коју је инвеститор обавезан да уреди, а која, најчешће, подразумјева површину парцеле прије изузимања.
- 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 објекта. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност 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 дат је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

## VII ИНФРАСТРУКТУРА

### 1. САОБРАЋАЈ



Основа за успостављање планског концепта мреже саобраћајница преузета је из нацрта урбанистичког плана, и састоји се из постојећих и планираних примарних саобраћајница, које су дорађиване и дограђиване са циљем квалитетног саобраћајног опслуживања свих постојећих и новопланираних садржаја.

Новопланиране интерне саобраћајнице проистекле су из потребе да се обезбједи приступ до свих садржаја и паркинг површина.

У средишњем дијелу обухвата је планирана аутобуска станица са 2 долазна и 5 одлазних перона, као и паркингом за аутобусе капацитета 5 паркинг мјеста. Саобраћај на аутобуској станици се одвија кружним током (једносмјерним). Планирано је да аутобуска станица буде ограђена и да улаз путника на станицу буде контролисан и усмјерен искључиво кроз зграду аутобуске станице. Локација аутобуске станице је дефинисана урбанистичким планом.

За задовољавање потреба пјешачког саобраћаја планирани су тротоари у профилу саобраћајница.

Потребе за паркирањем корисника садржаја су планиране на паркинзима који се налазе у близини садржаја. Потребе за паркирањем спортске дворане, базена и осталих спортских садржаја су задовољене на два паркинга. Хотел има сопствени паркинг капацитета 52 паркинг мјеста за путничке аутомобиле и 2 паркинг мјеста за аутобусе. Аутобуска станица има паркинг капацитета 33 паркинг мјеста, од којих се један дио по потреби може користити као такси стајалиште. Пословном објекту и бензинској пумпи је планиран паркинг капацитета 20 паркинг мјеста. Два паркинга капацитета 73 паркинг мјеста и 8 паркинг мјеста су планирана за паркирање корисника стамбено-пословних објеката, док је за планирани вртић планиран паркинг капацитета 8 паркинг мјеста.

#### Урбанистичко-технички услови за саобраћај

Урбанистичко-техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај (колски, пјешачки, и 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 координатама тачака на графичком прилогу су обавезујући за пројеканте и извођаче радова.
- Изградња свих саобраћајних површина може се вршити искључиво на бази извођачких пројеката уз обавезну претходну израду урбанистичко техничких услова.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима, а на бази геотехничких карактеристика тла која се добију претходним геотехничким испитивањима вршеним од стране за то стручне и овлаштене организације.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и већ изграђеним саобраћајницама и улазима у објекте, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње. Нивелационе коте дате у графичком прилогу су оријентационе.



- Одводњу оборинске воде извршити системом сливника и цјевовода са одводом до оборинске 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 или поплочањем.
- Површинску обраду колско пјешачких површина и манипулативних платоа, као и пјешачких стаза и тргова извести од бојеног асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала које предвиди пројектант у пројекту вањског уређења.
- Пјешачке споредне стазе могу се извести разнобојним уваљаним ризлом.
- Оивичење коловоза извести уградњом бетонских префабрикованих бијелих ивичњака дим. 20/24x80 см, а на мјестима улаза у парцеле и на мјестима приступних саобраћајница које се дају преко тротоара радити закошени ивичњак.
- Површине за паркирање оивичити уградњом бетонских ивичњака 18/24 см, а пјешачке стазе и тротоаре бетонским ивичњацима дим. 10/20 см.
- На свим пјешачким стазама ширине два и више метара поставити физичке препреке (стубиће) ради онемогућавања моторним возилима да користе пјешачке стазе.
- На свим тротоарима у зони пјешачког прелаза обавезно уградити одговарајуће префабриковане елементе или друге елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица.
- Урадити квалитетну расвјету свих саобраћајница и саобраћајних површина, а у складу са функционалним потребама и расвјетом околног простора.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију извести по Пројекту саобраћајне сигнализације. Све урадити у складу са одредбама Закона о основама безбједности саобраћаја и важећим стандардима.

## 2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### Водовод

Планирани стамбени и јавни садржаји у обухвату регулационог плана снабдијеваће се водом за пиће са градске водоводне мреже водоводног система Гацка.

Као приоритетно се намеће изградња одговарајуће секундарне водоводне мреже на просторима гдје постојећа није изграђена или постојећи профили због изградње нових објеката не могу да обезбиједу потребан капацитет и притисак.

Пошто трасе главног цјевовода за санитарне потребе и индустријског цјевовода пролазе преко простора на коме су планирани објекти, предвиђено је да се исти дјелимично измјесте у коридоре јавних површина.



Капацитете и прорачун планираних елемената водоводног система (секундарне водоводне мреже) треба урадити у складу са следећим планским елементима:

- специфична потрошња воде (становништво, комуналне потребе, мала привреда)  $q_{sp}=250$  л/ст/дан
- коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1.3$
- коефицијент часовне неравномјерности  $K_c=1.5$

Минимални пречник планираних водоводних профила са становишта истовременог обезбијеђење довољних количина воде за санитарне потребе и потребе заштите од пожара је 100 мм.

Положаји постојећих и планираних примарних и секундарних цјевовода водоводне мреже у обухвату регулационог плана су уцртани на графичком прилогу план инфраструктуре – хидротехника.

### Канализација употребљене воде

У складу са усвојеном програмском концепцијом развоја Гацка, за урбано подручје у обухвату регулационог плана, предвиђа се сепаратни (раздјелни) систем прикупљања и одводње употребљених и оборинских вода.

Употребљене отпадне воде из стамбених и јавних објеката у оквиру Регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до главног градског канализационог колектора који пролазе овим подручјем (који још није изведен) односно према траси планираног енергетског канала. Као прелазно рјешење до изградње главног градског канализационог колектора и централног постројења за пречишћавање градских фекалних отпадних вода, може бити прихватљиви рјешење са парцијалном изградњом дијела уличне фекалне канализације, третманом отпадних вода вршити у сабирној јами, префабрикованом септичком уређају и слично (према смјерницама које се дају по Правилнику о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема канализације, Службени гласник Републике Српске 68/01).

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу,
- специфична потрошња воде  $q_{sp}=250$  л/ст/дан
- коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1.3$
- коефицијент часовне неравномјерности  $K_c=1.5$

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да се минимални пречник главних фекалних колектора је  $\varnothing 250$  мм.

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

### Канализација оборинске воде



Приликом урбанизације простора у обухвату регулационог плана, потребно је планирати и организовати сакупљање и одвођење сувишних количина оборинске воде са кровова, саобраћајница и осталих непропусних површина.

Површинске воде од падавина са кровова објеката, саобраћајница, паркинга, тротоара, платоа и других непропусних површина у оквиру обухвата Регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних кишних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до примарних оборинских колектора који пролазе овим подручјем: потоци који тангирају регулациони план (односно према траси енергетског канала)

Код прорачуна главних колектора потребно је анализирати и узводне сливне површине које су изван обухвата овога плана.

С обзиром да вода од падавина са ових површина може бити загађена атмосферским талогом, седиментима и токсичним материјама, потребно је предвидјети одговарајуће примарно пречишћавање ове воде прије њеног упуштања у колекторе (улични сливници са таложницама, евентуално сепаратори уља и слично).

Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су :

- припадајуће сливне површине
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма интензитат-трајање-повратни период за подручје Гацка)
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене поршина)

Минимални пречник уличних кишних колектора је  $\varnothing 300$  мм.

Положаји постојећих и планираних кишних колектора су дати у графичком прилогу.

### **Водотоци (потоци) у насељу**

Кроз обухват плана пролазе токови потика Пећина, који су дјелимично “зацијевљени” и у које се дренирају воде од падавина са околног дијела терена. Превиђа се регулација овох површинских токова (потока) у цијелој дужини њиховог тока. Мањи ток потока се регулише као затворена регулација, док је главни ток потока Пећина предвиђен да се регулише у виду отворене регулације, трапезног облика корита.

## **ОПШТИ УТУ**

### **Водовод**

Потребне количине воде за планиране објекте у насељу ће се обезбиједити из градске водоводне мреже.

Планирано је измијештање дијела цјевовода за санитарне потребе и дијела индустријског цјевовода, на дијеловима гдје је планирана изградња објеката.

Планиране цјевоводе поставити испод тротоара или у зеленом појасу поред пута.

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута, намјени терена. Минимални надслој земље треба бити 1.20 м.

Трасе цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање.

Плански елементи за пројектовање су:

- специфична потрошња воде (становништво, комуналне потребе, мала привреда)  $q_{sp}=250$  л/ст/дан



- коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1.3$
- коефицијент часовне неравномјерности  $K_{\xi}=1.5$

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа које газдује градским водоводом.

### Канализација

За планиране садржаје у Регулационом плану се усваја сепаратни систем канализације, тј. посебним каналима се прикупљају фекалне отпадне воде а посебним кишне воде.

Употребљене отпадне воде из стамбених и јавних објеката у оквиру Регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до главног градског канализационог колектора који пролазе овим подручјем (који још није изведен) односно према траси планираног енергетског канала. Као прелазно рјешење до изградње главног градског канализационог колектора и централног постројења за пречишћавање градских фекалних отпадних вода, може бити прихватљиви рјешење са парцијалном изградњом дијела уличне фекалне канализације, третманом отпадних вода вршити у сабирној јами, префабрикованом септичком уређају и слично (према смјерницама које се дају по Правилнику о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема канализације, Службени гласник Републике Српске 68/01).

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу,
- специфична потрошња воде  $q_{sp}=250$  л/ст/дан
- коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1.3$
- коефицијент часовне неравномјерности  $K_{\xi}=1.5$

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да се минимални пречник главних фекалних колектора је  $\varnothing 250$  мм.

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

### Канализација оборинске воде

Површинске воде од падавина са кровова објеката, саобраћајница, паркинга, тротоара, платоа и других непропусних површина у оквиру обухвата Регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних кишних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до примарних оборинских колектора који пролазе овим подручјем: потоци који тангирају регулациони план (односно према траси енергетског канала)

Код прорачуна главних колектора потребно је анализирати и узводне сливне површине које су изван обухвата овога плана.

С обзиром да вода од падавина са ових површина може бити загађена атмосферским талогом, седиментима и токсичним материјама, потребно је предвидјети одговарајуће примарно пречишћавање ове воде прије њеног упуштања у колекторе (улични сливници са таложницама, евентуално сепаратори уља и слично).





Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су :

- припадајуће сливне површине
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма интензитат-трајање-повратни период за подручје Гацка)
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене површина)

Минимални пречник уличних кишних колектора је  $\varnothing 300$  мм.

Положаји постојећих и планираних кишних колектора су дати у графичком прилогу.

### **Водотоци (потоци) у насељу**

Превиђа се регулација ових површинских токова -потока у цијелој дужини њиховог тока. Мањи ток потока се регулише као затворена регулација, док је главни ток потока Пећина предвиђен да се регулише у виду отворене регулације, трапезног облика корита.

### **3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Прије почетка извођења радова потребно је извршити измјештање средњенапонског кабла 10(20) kV, који повезује трансформаторске станице “Барице” и “42”, од тачке А до тачке Б. Траса измјештања кабла дата је у графичком прилогу.

За трансформацију напона 10(20)/0,4 kV и дистрибуцију 1015,346 kVA електричне енергије потребно је изградити нове дистрибутивне трансформаторске станице. Планирана је изградња једне трансформаторске станица, преносног односа (20)10/0,4 kV, са трансформатором до 630 kVA, за напајања колективних стамбено-пословних објеката, вртића, аутобуске станице и пословног објекта.

Повезивање новопланиране трафостанице на постојећу електроенергетску мрежу остварити на принципу улаз-излаз са 10(20) kV кабла који повезује ТС 10/0.4 kV “Барице”, 630 kVA и ТС 10/0.4 kV “Црквина”, 250 kVA.

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

Напајање хотела предвиђа се са ТС 10/0.4 kV “Самачки хотел”, 630 kVA, која се налази у склопу хотелског комплекса.

За базен и спортску халу, енергија ће се обезбиједити са ТС 10/0.4 kV “Барице”, 630 kVA.

Приједлог полагања НН каблова дат је у графичком прилогу, који је саставни дио овог планског документа.

Каблове полагати у земљу у зеленој површини и тротоару и са механичком заштитом испод саобраћајних површина.

### **Нисконапонски развод**

Пренос електричне енергије од дистрибутивних трансформаторских станица до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима потребног пресека, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и посебним пројектом. Прикључак објеката на електроенергетску мрежу ће се изводити из кабловских прикључних кутија на фасади објеката.



## Јавна расвјета

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

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

Споредне саобраћајнице и пјешачке стазе освјетлити свјетилкама са истим типом извора и на стубовима висине 4,5m до 6m.

Напајање расвјете појединих саобраћајница извести подземним нисконапонским кабловским водовима и надземним НН водовима изведеним из најближих разводних ормара који се смјештају уз планиране трансформаторске станице.

Потребно је изградити даљински систем контроле расвјете и могућност штедног режима рада у ноћном сатима.

## 4. ТТ ВЕЗЕ

На основу планираних садржаја у обухвату РП “Барица” бруто грађевинске површине:

1. БГП пословних објеката 1 785,60 m<sup>2</sup>, (око 30 пословних простора),

2. БГП стамбених јединица 6 738,92 m<sup>2</sup> (око 80 станова),

биће потребно обезбиједити додатних телефонских прикључака (бројева) како слиједи:

$$n_{\text{тел}} = n_{\text{ст}} \times 1,5 + n_{\text{пп}}, \text{ гдје је}$$

$n_{\text{ст}}$  - број стамбених јединица,

$n_{\text{ст}} \times 1,5$  – број планираних телефонских прикључака по стамбеној јединици,

$n_{\text{пп}}$  - број прикључака по пословном простору

$$n_{\text{тел}} = 80 \times 1,5 + 30 = 150$$

Према горе израчунатом произилази да је за обухват РП “Барице” потребно обезбиједити сса 150 нових телефонских прикључака.

Дакле, на основу планираних као и основних пратећих садржаја, уз максимално уважавање већ постојеће ТТ мреже, за предметни обухват потребно је планирати додатних 150 телефонских прикључака. Ове прикључке треба остварити преко дате најближе АТЦ-ГАЦКО.

Дакле, потребно је максимално искористити постојећу канализациону мрежу али и планирати изградњу нових траса ТТ канализације (нових кабловских праваца) као и постављање каблова разводне и претплатничке мреже у правцима који су дати у графичком прилогу, како би се задовољиле потребе планираних предметних структура. На мјестима гдје би се преклапале трасе планиране ТТ канализације и већ постављеног ТТ кабла, треба послуже изградње нове канализације увући исти кабл у ову канализацију





У циљу обезбјеђења квалитетног преноса информација у националној и интернационалној мрежи захтјева се да низ параметара који су од утицаја на квалитет преноса буду у прописаним границама. Будући да се ради о мјесној телефонској мрежи, биће неопходно обезбиједити испуњење прописаних захтјева у дијелу у коме се они односе на мјесну мрежу.

Каблови који буду употребљени у претплатничкој мрежи требају бити нискофреквентни претплатнички каблови са изолацијом од пјенастог полиетилена и слојевитим омотачем типа ТК 59 ....GM чије карактеристике по квалитету нису лошије од карактеристика произвођача "NOVKABEL" Нови Сад.

За постизање оптималног економско-техничког рјешења телефонске каблове у претплатничкој мрежи планирати пречника 0,4 mm или 0,6 mm. Са графичког приказа се види да је остварена могућност за укључење свих потенцијалних претплатника у јавни телефонски саобраћај, како за пословне просторе, тако и за стамбене објекте.

Правац трасе је праволинијски, тако да су створени услови за обезбјеђење најмањег обима земљаних радова као и могућност максималне примјене механизације. На свим мјестима гдје ТТ канализација мијења смјер, потребно је уградити кабловска окна покривена квалитетним поклопцима за поуздано обезбјеђење од тешког саобраћаја

## 5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У разговору са представницима општинског руководства и представника термоелектране у Гацку закључено је да не постоје техничке могућности за топлификацију града топлотном енергијом из Термоелектране. Такођер не постоји интерес, бар за сада, за изградњу топлане или реконструкције термоелектране ради топлификације града даљинским гријањем.

На основу наведеног, топлотну енергију за загријавање просторија у објектима стамбеног насеља у обухвату Регулационог плана „БАРИЦА“ обезбиједити локалним изворима топлоте по просторијама, котловима за етажно гријање или котловима за централно гријање за поједине објекте.

Котлови у котловницама за централно гријање могу бити за чврсто, течно или гасовито гориво. Електрична енергија се може користити у котловницама само по одобрењу испоручиоца електричне енергије.

Евентуално хлађење просторија у љетном периоду вршити хладњацима ваздуха по просторијама.

### 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:

- пословни простор -----0,14 – 0,17 KW/m<sup>2</sup> (БГП).
- становање вишепородично ----- 0,12 KW/m<sup>2</sup> (БГП).

### Бруто грађевинске површине објеката:

### Биланси површина:



Вртић:-----БГП = 1440,00 m<sup>2</sup>

Стамбено-пословни објекти:

Становање:-----БГП = 6738,92 m<sup>2</sup>

Пословање:----- БГП = 1785,60 m<sup>2</sup>

Аутобуска станица:-----БГП = 1050,00 m<sup>2</sup>

Пословни објекат:-----БГП = 1390,00 m<sup>2</sup>

Спортска хала:-----БГП = 984,00 m<sup>2</sup>

Базен:-----БГП = 1889,00 m<sup>2</sup>

Хотел:-----БГП = 3669,00 m<sup>2</sup>

1440,00 x 0,12 = 172,80 kW;

6738,00 x 0,12 = 808,56 kW;

1785,60 x 0,15 = 267,84 kW;

1050,00 x 0,15 = 157,50 kW;

1390,00 x 0,15 = 208,50 kW;

984,00 x 0,15 = 147,60 kW;

1889,00 x 0,15 = 283,35 kW;

3669,00 x 0,15 = 550,35 kW;

Укупно: 2596,50 kW;

Процјењени топлотни конзум планираних објекта је **2596 kW**.

### Котловница

У случају пројектовања и изградње котловница испоштовати следеће услове:

Котловнице смјештати у објекте или помоћне објекте. Гријање рачунати на бази топле воде 90/70 °С или ниже. Котлове бирати за чврсто, текуће или гасовито гориво. Складиштење горива обезбиједити у склопу котловнице или подземно, према могућностима терена за поједине објекте.

### Резервоар за гориво (у варијанти течног или гасовитог горива):

За локацију резервоара, коју одабере пројектант, обавезно прибавити сагласност Министарства унутрашњих послова Центар јавне безбједности Гацко, Одјељење за заштиту од пожара, као и других надлежних институција.

### Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према слиједећим условима:

- температурни режим рада мреже у току гријања 90/70°С или ниже;
- систем гријања, вентилације и климатизације ће одабрати пројектант у сарадњи са инвеститором, а у зависности од намјене појединих простора.

Услови за евентуалне кућне инсталације централног гријања:



Кућне инсталације централног гријања извести са радијаторским огријевним елементима. Цијевни развод извести према изведбеној техничкој документацији.

**У случају изградње котловница и инсталација за централно гријање придржавати се следећих закона и прописа:**

Закон о уређењу простора – Пречишћени текст (“Сл. гл. РС” бр. 84/02 и 14/03);

Закон о заштити од пожара - (“Сл. гл. РС” бр. 16/95);

Закон о заштити на раду - (“Сл. гл. РС” бр. 26/93);

Закон о заштити ваздуха – (“Сл. Гл. РС” бр.53/02);

Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха – (“Сл.гл. РС” бр.39/05);

Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за сагоријевање – (“Сл. Гл. РС” бр.39/05);

Закон о заштити животне средине – (“Сл.гл. РС” бр.53/02,и 109/05);

Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;

Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару – (“Сл. лист СФРЈ” 45/83);

Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара – (“Сл. лист СРЈ” 87/93);

И све друге прописе из ове области.

## VIII ЖИВОТНА СРЕДИНА

### 1. Систем зелених површина

Планским рјешењем предвиђено је повећање урбанитета целокупног обухвата, које прати и дјелимично побољшање дефицита зелених садржаја на подручју обухвата и ширег простора.

Сам концепт, са аспекта система зелених површина, је прије свега заснован на формирању квалитетних парковских површина, затим интерполацији дворедних праваца и формирању већег броја групација дендрофонда, гдје год простор то дозвољава.

Зелене површине класификоване су у следеће категорије:

1. Зелене површине јавног коришћења (парковске површине, дрвореди, блоковско зеленило)
2. зелене површине ограниченог коришћења (двориште вртића, зелене површине хотела и спортско-рекреативног комплекса)

### **1. Зелене површине јавног коришћења**

#### **1.1. парковске површине**

Планским рјешењем је предвиђено формирање двије веће парковске површине, са шетним стазама и другим садржаја, чиме ће овај простор добити једну велику амбијенталну вриједност. Код избора дендроматеријала водити се прије свега станишним захтјевима истих, затим, тежити на формирању зелене матрице богатог биодиверзитета.

За детаљније уређење поменутих површина, овим планом је предвиђена израда пројеката хортикултурног уређења.

#### **1.2. дрвореди**



Под овом категоријом зеленила, подразумевају се сви елементи пејсажне композиције, који се налазе дуж улица, између грађевинских линија и ивица плочника, као и оне између коловоза. Функције добро формираних дрвореда, огледју се у омогућавању продирања свјежих ваздушних маса, ублажавању температурних екстрема за вријеме љетних жега, смањењу нивоа буке и количине прашине.

С друге стране, композиционом смислу, дрвореди представљају костур у систему зеленила јер повезују све категорије зелених површина.

Уз паркинг просторе планирана је садња дрвореда састављених од кугластих форми јасена и јавора, чиме ће се ублажити ефекат температурних острва, који у градским екосистемима представља изузетно неповољан моменат.

Приликом избора врста за формирање поменутих дрвореда, водити се станишним захтјевима истих.

### **1.2.Блоковско зеленило**

Ова категорија зеленила представљена је групацијама лишћарског и четинарског дендрофонда, богатог биодиверзитета, и карактеристична је објекте уз које се налази. У конкретном случају, блоковско зеленило треба да одговори захтјевима пословног, стамено-пословног, спортско рекреативног и другог окружења.

У свим случајевима разлике су условљене намјеном, окружењем и обликом објекта. Основни принципи озелењавања заснивају се на еколошко-естетским критеријумима, међу којима највећи значај има правилан смјештај свих елемената који утичу на заштиту од околних загађујућих фактора. Блоковско зеленило у сва три случаја треба да одговори санитарно-естетским, али и културно-просвјетним захтјевима, хигијенским потреба. Листопадно дрвеће треба да преовлађује у односу 3:1. Ради бољег одржавања дрвеће је боље сконцентрисати у групе, а при избору врста користити оно које не захтјева специјалне услове.

Од садног материјала предвиђена је садња сљедећих врста:

**Четинари:** *Taxodium distichum*, *Metasequoia glyptostroboides*, *Abies concolor*, *Abies nordmanniana*, *Pinus strobus*, *Pinus wallichiana* *Picea omorika*, *Picea pungens*, *Cupressus arizonica*, *Cedrus atlantica*, *Cedrus libani*.

**Лишћари:** *Ginkgo biloba*, *Liriodendron tulipifera*, *Magnolia sp.*, *Quercus robur*, *Quercus palustris*, *Quercus borealis*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus laevis*, *Tilia argentea*, *Acer palmatum*, *Betula pendula*, *Sorbus torminalis*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus*, *Prunus avium* и др.

## **2. Зелене површине ограниченог коришћења**

У ову категорију зеленила спадају двориште вртића, зелене површине хотела и спортско-рекреативног комплекса.

### **2.1. двориште дјечијег вртића**

С обзиром на намјену поменутог површине, потребно је формирати зелену матрицу која ће одговорити потребама исте. Наиме, планом је предвиђена садња високог и жбунастог дендрофонда, богатог биодиверзитета, који покрај естетске и санитарно-хигијенске мора да задовољи едукативну функцију. Приликом избора врста, водити се прије свега станишним захтјевима истих. Такође, у поменутом дворишту је планирана изградња пјешчаника и простора за игру дјеце.



За детаљније уређење овог простора неопходно је израдити пројекат хортикултурног уређења.

## 2.2. зелене површине хотела и спортско-рекреативног комплекса

С обзиром да наведене површине заузимају значајан дио простора, обухваћеног овим планом, озелењавању истих је неопходно посветити велику пажњу. Планом је предвиђено формирање квалитетне зелене матрице која испуњава еколошко-естетске критеријуме и која може да одговори захјевима и потребама корисника овог простора.

У оба случаја озелењавање је условљено намјеном, окружењем и обликом објеката. За детаљније уређење поменутих површина, неопходно је израдити пројекат хортикултурног уређења.

## IX ПАРЦЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Планом парцелације у овом елаборату су дефинисане нове грађевинске парцеле за:

- колективне стамбено-пословне објекте;
- пословни објекат;
- објекат вртића;
- објекат аутобуске станице;
- спортске објекте и површине;
- градски парк;
- саобраћајне површине и
- зелене и друге јавне површине;

Величина и облици парцела су дефинисани на основу урбаних стандарда за сваку од ових намјена. Границе парцела су дефинисане координатама ломних тачака парцела. Свака појединачна парцела је нумерисана, са дефинисаном површином и фронтима (приказано на графичком прилогу бр. 11).

Регулационе линије дефинишу парцелу у односу на саобраћајницу. У овом Плану регулационе линије одговарају линијама граница парцела или се помјерају од граница парцела на довољну удаљеност, која је неопходна због регулације путног појаса. Регулационе линије истовремено чине и границе парцела индивидуалних стамбених објеката. (приказано на графичком прилогу бр. 10).

Свакој парцели је омогућен колски и пјешачки приступ.

Положаји објеката на парцелама дефинисани су са грађевинским линијама, преко којих не могу прећи најистуренији дијелови објеката.

На оним мјестима гдје је могуће планирати двије или више парцела у оквиру само једне власничке парцеле, планира се нова парцелација. Гдје год је то било могуће, границе парцела су прилагођене посједовном стању земљишта.

## X БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Према планским елементима у простору обухвата Плана је планирано:

### **планирани објекти:**



1. укупна површина планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката:

• Бруто грађевинска површина <b>становања</b>	<b>БГП= 4.270,50 м<sup>2</sup></b> <b>(24 објекта)</b>
• Бруто грађевинска површина <b>пословања</b>	<b>БГП= 1.832,0 м<sup>2</sup></b>
<b>Укупно:</b>	<b>БГП= 6.102,50 м<sup>2</sup></b>

2. укупна површина планираних пословних објеката:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 1.387,50 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	------------------------------------

3. укупна површина планираних спортских објеката:

• Бруто грађевинска површина спортске дворане	<b>БГП= 8.464,0 м<sup>2</sup></b>
• Бруто грађевинска површина базена	<b>БГП= 4.000,0 м<sup>2</sup></b>

4. укупна површина планираног вртића:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 1.440,0 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------------

5. укупна површина планираног терминала аутобуске станице:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 1.312,50 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	------------------------------------

6. укупна површина свих планираних објеката:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 22.706,50 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	-------------------------------------

**постојећи објекти:**

7. укупна површина постојећег објекта хотела који је предвиђен за реконструкцију:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 2.444,0 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------------

8. укупна постојећег пословног објекта:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 220,0 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	---------------------------------

9. укупна површина свих постојећих објеката:

• Бруто грађевинска површина	<b>БГП= 2.664,0 м<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------------



10. укупна површина свих планираних и посотјећих објеката:

- Бруто грађевинска површина **БГП= 25.370,50 м<sup>2</sup>**

11. укупна површина под свим планираним и постојећим објектима:

**Пукуп.= 9.899,0 м<sup>2</sup>**

12. коефицијент изграђености

**киз= 0,27**

13. коефицијент искоришћености

**кис= 0,11**

За израчунавање параметара, рачунало се са површином Плана укључујући припадајуће саобраћајне и зелене површине: П=9,3 ха.

## **Д. ОРИЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **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.

Имајући у виду важећу законску регулативу из ове области – Закон о грађевинском земљишту –Сл. гласник РС бр. 112/06), утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.

У складу са Законом о уређењу простора (Сл. гласник РС бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07) утврђују се оријентациони трошкови уређења грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Регулационог плана за предметни обухват.

## 2. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПРОГРАМА

Како се према Закону о грађевинском земљишту уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној овим Регулационим планом, врши само према усвојеном програму уређења који доноси Скупштина општине, основни циљеви израде овог документа проистичу из одредби Закона 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,
- процјена просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 м<sup>2</sup>.

На бази овако дефинисаних циљева, одговарајући органи могу дефинисати стратегију и доносити одговарајуће инвестиционе одлуке везано за изградњу и уређење грађевинског земљишта, укључујући и модалитете изградње, односно модалитете финансирања изградње.

## 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, израду урбанистичко-планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне кординације у припремању грађевинског земљишта.

Како је већ реализован дио ових активности, сва постојећа документација која се односи на припремање грађевинског земљишта чини саставни дио ових трошкова.

### 3.1. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Да би се успјешно пришло изради овог документа потребно је утврдити трошкове за израду геодетских подлога за површину од 9,3 ха.





<b>Укупни трошкови израде геодетских подлога износе:</b>	<b>2.790</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 и телекомуникационе инфраструктуре.

	<b>Докуменат</b>	<b>Износ</b>
а)	Израда Регулационог плана	20.706
б)	Израда урбанистичко-техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре	38.817

<b>Трошкови израде наведене урбанистичко – планске документације износе:</b>	<b>59.523</b>
--	---------------

### 3.3. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

За потребе опремања грађевинског земљишта – изградњу саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, 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 2.648.570 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:</b>	<b>119.185</b>
--	----------------

#### 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 1.303.000 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:</b>	<b>40.000</b>
--	---------------



### 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 672.600 КМ и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:</b>	<b>33.630</b>
--	---------------

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

Укупни трошкови израде техничке документације – пројекта за извођење саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, дати су у сљедећој табели:

	<b>Техничка документација</b>	<b>Износ</b>
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	119.185
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	40.000
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	33.630
<b>Укупни трошкови израде техничке документације износе:</b>		<b>192.815</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 и телекомуникационе инфраструктуре. Ови трошкови су дати на бази наведених трошкова и износе 2% од њихове укупне вриједности.

<b>Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:</b>	<b>3.856</b>
--	--------------

### 3.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

	<b>Износ</b>
--	--------------



а)	израда геодетске подлоге	2.790
б)	израда урбанистичко-планске документације	59.523
в)	израда техничке документације – пројеката за извођење	192.815
г)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	3.856

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:</b>	<b>258.984</b>
--	----------------

#### 4. ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Опремање грађевинског земљишта у смислу Закона о грађевинском земљишту подразумијева изградњу саобраћајне, хидротехничке, 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 постојећих саобраћајница; 6.992 м <sup>2</sup>	384.560
2.	Изградња саобраћајница; 13.511 м <sup>2</sup>	1.486.210
3.	Изградња паркинг површина; 15.556 м <sup>2</sup>	777.800

<b>Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре износе:</b>	<b>2.648.570</b>
---	------------------

##### 4.2. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	<b>Водовод</b>	
	Изградња секундарне водоводне мреже у оквиру граница обухвата плана (профили $\phi$ 100 и 150 мм); 850 м	127.500
	Измјештање дијела индустријског водовода на дијелу обухвата плана (профил $\phi$ 600 мм); 480 м	240.000
2.	<b>Фекална канализација</b>	
	Изградња секундарних фекалних канализационих колектора у оквиру граница обухвата плана (профил $\phi$ 300 мм); 1.050 м	241.500
3.	<b>Кишна канализација</b>	
	Изградња секундарних канала кишне канализације у оквиру граница обухвата плана; 1.660 м	415.000
4.	<b>Регулација токова</b>	
	Регулација токова у границама обухвата плана:	
	- отворена регулација; 300 м	255.000
	- затворена регулација; 80 м	24.000

<b>Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре:</b>	<b>Укупно</b>
--	---------------



1.	Водовод	367.500
2.	Фекална канализација	241.500
3.	Кишна канализација	415.000
4.	Регулација токова	279.000

<b>Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:</b>	<b>1.303.000</b>
---	------------------

#### 4.3. ИЗГРАДЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	Електроенергетска инфраструктура	
а)	Трафостаница, типа МБТС, 630 kVA; 1 ком.	90.000
б)	Измјештање 10(20) kV далековода; 230 м	4.600
в)	Подземни кабл 20 kV; 500 м	50.000
г)	НН развод; пауш.	60.000
д)	Нисконапонски подземни каблови са расвјетним стубовима, реконструкција и изградња; 3.400 м	238.000
2.	Телекомуникациона инфраструктура	
а)	Изградња телекомуникационе инфраструктуре	230.000

<b>Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:</b>	<b>672.600</b>
---	----------------

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

Стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта – изградњом саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре 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 4.624.170 КМ.

<b>Трошкови вршења стручног надзора над опремањем грађевинског земљишта износе:</b>	<b>92.483</b>
---	---------------

#### 4.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА



Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

		<b>Износ</b>
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	2.648.570
б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	1.303.000
в)	изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	672.600
г)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	92.483

<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>4.716.653</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 вриједности из поглавља 3. и износе:

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>258.984</b>
---	----------------

### 5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>4.716.653</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>4.975.637</b>
--	------------------

## НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Према Закону о грађевинском земљишту, утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 м<sup>2</sup> површине планираних објеката.



Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дјеломом укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених у поглављу “5” са укупном површином планираних објеката утврђеном по Регулационом плану, а која износи 22.707 м<sup>2</sup>.

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 м<sup>2</sup> површине планираних објеката износе:</b>	<b>219</b>
--	------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних рјешења саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре 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 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:</b>	<b>285</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, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре. 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.

## **Ђ. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **I. Смјернице за даље планирање**



За провођење Плана није потребна израда даљих планских докумената, тј. урбанистичких пројеката.

Независно од одредбе претходног става Скупштине општине може одлучити да се за комплекс хотела и спортских објеката изради урбанистички пројект.

## II. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина

1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина високоградње, саобраћајних и инфраструктурних грађевина одређени су у глави Г. текстуалног дијела Плана, на картама бр. 5 -11 графичког дијела Плана и у овим одредбама.
2. Намјене планираних зграда дефинисане су на карти бр 5.
3. Хоризонтални габарити планираних пословних и стамбено-пословних зграда су максимални.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити зграде у границама максималних.

Када за то постоје оправдани разлози (примјена стандардних модула /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 сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита из става 1.

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 3. и услова из става 4. утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

4. Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од тих габарита, ако то захтијевају оправдани технички разлози, образложени идејним пројектом, или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

5. Вертикални габарити планираних зграда, изражени бројем надземних етажа и одређени на карти бр. 5, су максимални.  
Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни вертикални габарити у границама максималних.
6. У стамбено-пословним зградама приземна или високоприземна етажа мора бити намијењена за пословне дјелатности.





7. Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбено-пословним и пословним зградама морају бити компатибилне са намјеном тих и сусједних планираних или постојећих објеката који се Планом задржавају, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница и паркиралишта и сл., не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.

8. Помоћне просторије за планиране зграде смјештају се у саставу главне зграде, у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

На приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских етажа или једне сутеренска етаже, са или без подрумских етажа, и када то није одређено на карти бр. 5.

Ако се подрумска или сутеренска етажа намјењује за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

9. Око планираних и постојећих објеката који се Планом задржавају ограде се не могу постављати, као ни око појединих дијелова (ламела) исте зграде.

Изузетно од претходног става, одговарајуће ограде могу се поставити по границама планираних парцела дјечјег вртића, отворених базена и око дијела грађевинске парцеле аутобуске станице, према прописима који се односе на аутобуске станице.

10. Грађевинске линије, приказане на карти бр. 11, су граничне. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај зграде према грађевинским линијама.

Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних модула /растера/ за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.), а највише 1,5 м.

На основу одредаба претходног става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа зграде који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница.

11. За зграде за које је планирана изградња од више дијелова (ламела), детаљним урбанистичко-техничким условима може се одступити од планираних граница између тих дијелова, ако постоје разлози из тачке II.3. став 3. ових одредаба.

На образложен приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, за зграде из става 1. може се детаљним урбанистичко-техничким условима одредити фазна (етапна) изградња, тако да се одреде ти услови само за неке дијелове зграда (ламеле), као прва фаза реализације, а за остале дијелове зграда (ламеле) да се ти услови одреде накнадно, као слиједеће фазе реализације.

12. Двије или више сусједних грађевинских парцела исте, сродне или комплементарне намјене могу се детаљним урбанистичко-техничким условима спојити у једну или више већих парцела. У том случају детаљним урбанистичко-техничким условима





одређује се позиција и хоризонтални и вертикални габарити зграде/зграда које се могу лоцирати на парцели која је настала спајањем, с тим да бруто грађевинска површина те зграде зграда не може бити већа од збира бруто грађевинских површина зграда планираних на спојеним парцелама.

13. Код примјене правила из тачке II.3.-II.12 ових одредаба на поједине дијелове зграде (ламеле) мора се водити рачуна о неопходном степену усклађености са осталим изграђеним или неизграђеним дијеловима (ламелама) исте зграде и о обликовању зграде као цјелине и усклађивању са амбијенталним карактеристикама које произлазе из Плана.
14. Детаљним урбанистичко-техничким условима може се у најнужнијој мјери кориговати грађевинска парцела предвиђена Планом да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али у границама критерија и ограничења из става 3. ове тачке.

Одредба предходног става примјењује се и ако се накнадно покаже да је геодетска подлога на којој је План израђен била неажурна, или ако је спор о међи након доношења Плана окончан правоснажном одлуком суда, ако би те околности утицале на положај, облик или величину планиране грађевинске парцеле.

Власништво замљишта планираног, или детаљним урбанистичко-техничким условима одређеног, за грађевинску парцелу, узима се у обзир, али оно не може бити једини критериј, него је неопходно да буду испуњени и основни урбанистички критерији (облик и величина парцеле, растојања до граница парцеле и до сусједних планираних или легално изграђених постојећих објеката или објеката за које се Планом омогућује легализација, могућност приступа и прикључења на инфраструктурне инсталације и др.).

15. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграда и њихових дијелова, 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, ограда, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.

За зграде планиране од више дијелова (ламела), детаљни урбанистичко-технички услови, израђују се, по правилу, за цијелу зграду, тј. за све ламеле. За остале зграде, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и сл. детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

Детаљни урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама Закона о уређењу простора, и служе као стручна подлога за издавање урбанистичке сагласности и за пројектовање.

Општински орган управе надлежан за послове просторног уређења може на основу своје оцјене или на иницијативу комисије да надлежне за послове просторног уређења, организације која је носилац израде детаљних урбанистичко-техничких услова, подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, пројектанта или другог заинтересованог лица, одлучити да се прије или истовремено са израдом детаљних урбанистичко-техничких услова за јавне зграде, јавне површине или друге значајније грађевине израде идејна рјешења или идејни пројекти објеката на које се услови односе.



Када је то потребно за потпуније, детаљније или прецизније одређивање услова у урбанистичкој сагласности, орган из става 4 може на исти начин одлучити о обавези израде идејног рјешења или идејног пројекта и након израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а прије издавања урбанистичке сагласности.

За комплекс хотела и спортских објеката објеката обавезна је израда и усвајање од стране органа из претходног става идејног урбанистичко-архитектонског рјешења цијеле цијелог комплекса прије израде урбанистичко-техничких услова за поједине објекте, ако за тај комплекс није израђен урбанистички пројект (тачка I. став 2. ових одредаба).

### III. Смјернице за интерпретацију и примјену Плана

#### Привремени објекти

1. На простору који је обухваћен Планом не могу се, по правилу, постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката и објеката из тачке III.3.5. и III.3.9 ових одредаба.

Изузетно, из посебно оправданих разлога, може се одобрити постављање привремених типских преносних објеката (киоска) на јавним површинама на којима непосредно не предстоји изградња планираних сталних објеката.

За лоцирање привремених објеката на јавним површинама израђују се детаљни урбанистичко-технички услови, по правилу за концентрисану изградњу тих објеката на локалитетима које одреди орган управе надлежан за послове просторног уређења. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката (киоска) и др.

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

#### Статус постојећих зграда

1. Постојеће зграде које су Планом одређене за уклањање приказане су на карти бр. 1.в)
2. Док не буду уклоњене, за зграде из тачке 1. важи посебан и ограничен урбанистички режим, који има за циљ да се омогући нормално коришћење ових зграда према њиховој намјени (становање, обављање дјелатности или функција помоћног објекта), а да се тиме не онемогући или знатно не отежа реализација одговарајућег планског рјешења када се за то створе услови.
3. У складу са начелима из тачке 2, власници зграда из тачке 1. имају у погледу тих зграда право на:  
текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,  
доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),  
преградњу која нема карактер нове градње,  
конзервацију грађевине,  
доградњу или изградњу, као привремених грађевина, неопходних просторија за становање или обављање дјелатности и неопходних помоћних просторија (оставе, гараже, котловнице, предулази, вјетробрани, надстрешнице и сл.),



привремену промјену намјене зграде, или дијелова зграде, 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 привремене ограде на границама земљишта које се користи уз зграду,  
друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења.

Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзитета, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

4. Одредбе тачке 3. односе се на главне (стамбене, стамбено-пословне или пословне) и на помоћне зграде, осим одредаба тач. 3.2, 3.5. и 3.9.
5. Ако је постојећа зграда која је Планом одређена за уклањање (тачка 1.) изграђена без одобрења за грађење, за интервенције из тачке 3. издаће се урбанистичка сагласност након трајне или привремене легализације зграде или истовремено са том легализацијом.
6. За постојеће зграде које Планом нису одређене за уклањање, могу се одобрити:
  - интервенције из тачке 3, по правилу као трајне,
  - надзиђивање главне зграде, највише до спратности одређене на карти бр.5. или у глави Г. текстуалног дијела Плана, под условом да се поштују критерији и ограничења из тачке II.14. став 3., укључујући и усклађеност са сусједним планираним или легално изграђеним зградама.
7. За интервенције из тач. 3-6 сходно важе и правила из тачке II. ових одредаба, ако нису у супротности са правилима из тач. 3 – 7.

#### 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 реализација планских рјешења (грађевинске парцеле постојећих зграда, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, игралишта, зелене површине и сл.).



### III ГРАФИЧКИ ДИО