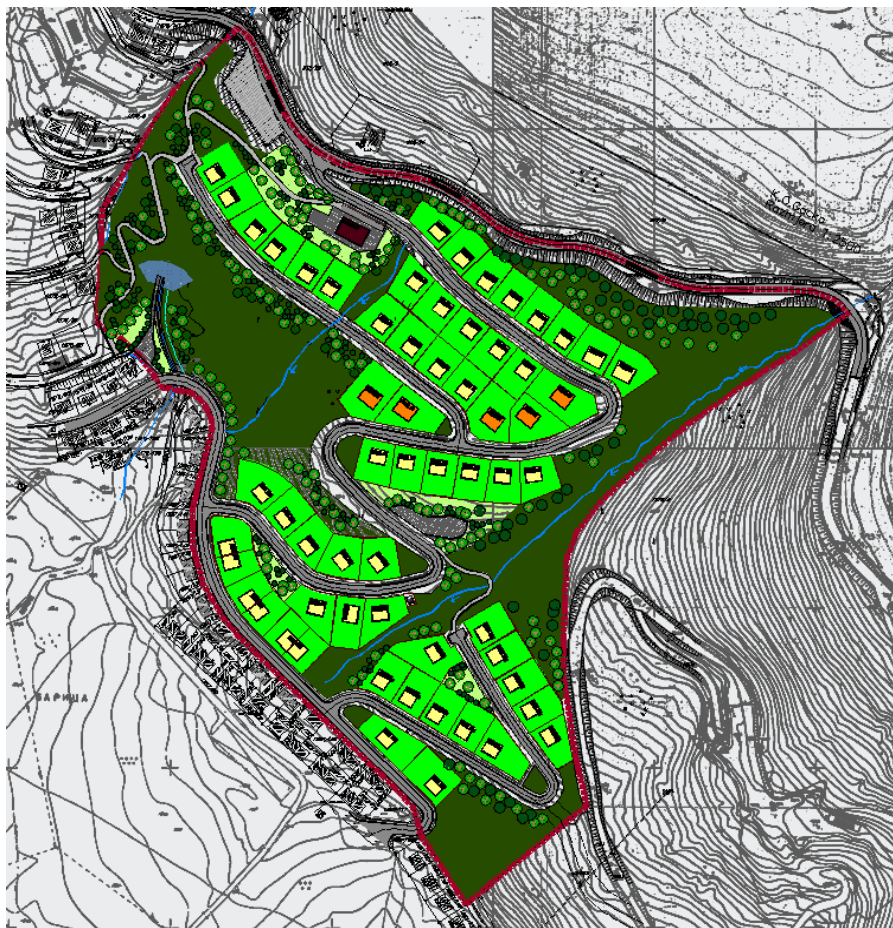




РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "БУРАК 2" У ГАЦКУ

- УСВОЈЕН НА СЈЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ГАЦКО
ОДРЖАНОЈ 29.12.2012.ГОДИНЕ -



БАЊАЛУКА, јануар 2013.год.



ДОКУМЕНТ : РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ИНДИВИДУАЛНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "БУРАК 2" У ГАЦКУ

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА ГАЦКО

ЛОКАЦИЈА: ПРОСТОР КОЈИ ОБУХВАТА ОПВРШИНУ ОД ОКО 11,20ha, ИЗМЕЂУ МАГИСТАРАЛНОГ ПУТА ГАЦКО – ФОЧА И ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

БРОЈ УГОВОРА: 02-345-33/11, од 16.09.2011.год.

БРОЈ ДОКУМЕНТА: 1083-П/2011 од 19.09.2011.год.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: "УРБИС ЦЕНТАР" д.о.о., Бањалука

ВЕРИФИКАЦИЈА: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЦКО
На сједници одржаној 29.12. 2012.год.

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: МИРЈАНА СИНАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.
ГОРДАН МИЛИНКОВИЋ, дипл.инж.геод.
мр РИСТО СТЈЕПАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ДРАГАНА ПАШИЋ, дипл.инж.саобр.
МЛАДЕН ГЛАМОЧАНИН, дипл.инж.грађ.
ВЛАДИМИР БОРИСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.саобр.
мр МИЛАН ПРЖУЉ, дипл.инж.ел.
СТЕВО ЖДРЊА, дипл.инж.маш.
СЛАВИЦА ПАШТАР, дипл. инж. ел.
мр ДАНИЈЕЛА СИМИЋ, дипл.прост.планер
ПЕТАР БЕГОВИЋ, дипл.инж.геологије
ДАЛИБОР ПАСПАЉ, геод.тех.

ДИРЕКТОР:

СНЕЖАНА МРЂА - БАЏА, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ:

I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ЛИЦЕНЦА "УРБИС ЦЕНТРА", Д.О.О. БАЊАЛУКА, ЗА ИЗРАДУ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- ЛИЦЕНЦЕ УЧЕСНИКА У ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
- ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРДИ РП "БУРАК 2"
- ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ РП "БУРАК 2"

II. ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- I. Просторна цјелина
- II. Природни услови и ресурси
- III. Становање
- IV. Инфраструктура
- V. Пословне и привредне дјелатности
- VI. Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- VII. Животна средина
- VIII. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
- IX. Оцјена стања организације, уређења и коришћења простора

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

- I. Становништво и становање
- II. Пословне и привредне дјелатности
- III. Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- IV. Инфраструктура
- V. Животна средина

Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- I. Организација простора
- II. Становање
- III. Пословне и привредне дјелатности
- IV. Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- V. Инфраструктура
- VI. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
- VII. Животна средина
- VIII. Биланси



- Д. ОРЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
- Ђ. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
- Е. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ВАЛОРИЗАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА
- Ф. СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА И ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

III. ГРАФИЧКИ ДИО

- | | | |
|-------|--|------------|
| 1. | ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА
-са ажурним постојећим стањем- | P = 1:1000 |
| 1. 1. | ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА
-намјена и спратност објеката- | P = 1:1000 |
| 1. 2. | ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА
-бонитет објеката- | P = 1:1000 |
| 1. 3. | КАРТА РУШЕЊА | P = 1:1000 |
| 2. | ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГАЦКО | P = 1:5000 |
| 3. | ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА | P = 1:1000 |
| 4. | ОЦЈЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА | P = 1:1000 |
| 5. | ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА | P = 1:1000 |
| 5.1. | ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА | P = 1:1000 |
| 6. | ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ | P = 1:1000 |
| 7. | ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – хидротехника | P = 1:1000 |
| 8. | ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – електроенергетика и тк | P = 1:1000 |
| 9. | ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА | P = 1:1000 |
| 10. | ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | P = 1:1000 |



I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



II. ТЕКСТУАЛНИ ДИО



А. УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

На основу Одлуке о изради Регулационог плана, коју је Скупштина општине Гацко донијела на сједници одржаној 30.05.2011.године, (бр. 01-022-86), проведене процедуре јавне набавке и закључења уговора са „УРБИС ЦЕНТРОМ“, д.о.о. из Бањалуке, приступило се изради регулационог плана за предметни простор.

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Уговорни орган као носилац припреме израде Регулационог плана, административна служба Општине Гацко је припремила програмске елементе за израду, који између осталог, садрже елементе за сагледавање постојећег стања, потребе, као и смјернице за планирање на предметном простору.

Просторна цјелина обухваћена кроз израду овог Регулационог плана је 12,2ha и односи се на простор јужно од магистралног пута М-20 Фоча - Гацко, граничећи са источном и сјеверном границом РП Бурак – воћњак.

Плански период за који се Регулациони план доноси је десет (10) година.

Постојећа планска документација којом је у претходном периоду третиран овај простор је Урбанистички план Гацко 2000/2015;

Урбанистичким планом, намјена предметног простора је дефинисана просторним цјелинам индивидуалног становања и заштитног зеленила, смјештеним између градске саобраћајнице сјеверно (сада магистрални пут М-20) и сабирне улице у јужном дијелу обухвата.

ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Кроз израду концепта, као и приједлога нацрта Плана, размотрени су и уврштени програмски елементи достављени од стране носиоца припреме Плана, Одјељења за просторно уређење и стамбено - комуналне послове општине Гацко и то:

- извршено је ажурирање геодетских подлога;
- анализирана је постојећа инфраструктура и усклађена са потребном планираном инфраструктуром, утврђени коридори заштите и режим коришћења простора;
- на предметном простору планирано је индивидуално стамбено насеље, са објектима слободностојећег типа на засебним грађевинским парцелама као и двојним објектима;
- орјентациона величина грађевинских парцела (зависно и од теренских могућности) креирана је између 500 и 800m²,
- планирана је локацију за изградњу једног објекта из групе терцијарних дјелатости (пословање, туризам, угоститељство и сличне дјелатности),
- кроз одредбе и смјернице за провођење Плана прописана је флексибилност по питању спратности и величине објеката, могућности надзиђивања, доградње те спајања објеката гдје то одговара захтјевима потенцијалних инвеститора и сл., у мјери колико је дозвољено кроз законски оквир;
- дефинисана је флексибилност грађевинских парцела;
- дефинисани су услови за евентуалну изградњу помоћних објеката, као засебних објеката, у оквиру грађевинске парцеле;



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 регулационих планова.

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 објеката, величину, спратност, површине објеката и бонитет.

У поступку припреме за израду овог елабората извршен је теренски обилазак, сагледане просторне, саобраћајне, инфраструктурне и друге могућности предметне локације.

Након сагледавања стања на терену, обавеза у погледу усклађености са планском документацијом вишег реда, те важећих прописа и норматива у области пројектовања и изградње објекта планираних садржаја, урађен је преднацрт Регулационог плана „Бурак 2“, којим су дефинисани сви релевантни урбанистичко-плански елементи за будућу изградњу и планско уређење простора који он обухвата.

План је дефинисао нове физичке структуре на начин да су прилагођене актуелним околностима и потребама становништва уз адекватан третман затеченог стања на терену.

Стручна расправа и усаглашавање са комуналним организацијама

Стручна расправа о преднацрту Плана одржана је 04.07.2012.године, уз присуство представника аминистаративне службе Општине Гацко, представника комуналних организација Општине Гацко и представника носиоца израде Плана.

Усвајање нацрта РП на Скупштини

На сједници одржаној 05.07.2012.године, Скупштина Општине Гацко донијела је Закључак о стављању на јавни увид Нацрта регулационог плана „Бурак 2“ у Гацку.

Јавни увид

Јавни увид РП «Бурак 2» је одржан у периоду од 03.08.2012. до 03.09.2012. године. У овом периоду пристигла је једна примједба, која се односи на планирану трасу СН кабла од трафостанице "Бурак 2" до трафостанице "Пут".

С обзиром да је примједбу упутила надлежна електродистрибуција општине Гацко, и да је у складу са образложењем оправдана, примједба је усвојена, а траса је коригована у складу са приложеним приједлогом.

Стручна расправа и утврђивање приједлога плана

Прије упућивања плана на усвајање, одржана је Стручна расправа о приједлогу Плана на којој су размотрена рјешења дата након јавног увида и пристиглих примједби на нацрт Плана. Расправи су присуствовали представници аминистаративне службе Општине Гацко, комуналних организација Општине Гацко и носиоца израде Плана.

Усвајање приједлога РП на Скупштини

На сједници Скупштине општине Гацко која је одржана 28.12.2012. године, усвојен је приједлог и донешена одлука о усвајању Регулационог плана "Бурак 2", у Гацку.



Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Локација на којој се ради регулациони план, односи се на југозападну падину између магистралне саобраћајнице М-20 Фоча–Гацко и постојеће неасфалтиране приступне улице на јужној страни. Западне границе обухвата плана се покапају са границом РП „Бурак - Воћњак“, док источна граница прати границу урбаног подручја дефинисаног Урбанистичким планом.

Просторни цјелина обухваћена кроз израду овог Регулационог плана је око 11.20ха.

Простор будућег планирања само је дјелимично изграђен и то објектима који су припадали планинском добру, а који су служили као штале. То су објекти приземне спратности, укупно пет таквих. Четири објекта су орјентационих димензија 38m x 10m, док је један објекат 26m x 6,5m и у девастираном је стању.

На неизграђеном дијелу обухвата Плана су углавном ливаде, слабог квалитета.

Простор планирања, Урбанистичким планом – прилогом Намјена површина, већим својим дијелом предвиђен је за индивидуално становање и дијелом као заштитно зеленило.

Основна карактеристика форме града у постојећем стању је да су зоне индивидуалног становања смјештене на косинама, што је карактеристично и за овај обухват.

Извршеном валоризацијом постојећих објеката констатована је једна категорија објеката и то објекти у лошем стању, односно објекти које су предвиђени за рушење.

II. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

1.1. Морфолошке и хидрографске карактеристике терена

Подручје предметног плана се налази на око 900m југоисточно од центра Гацка. Морфолошки, овај простор представља ободни дио Гатачког басена са изразито великим нагибом терена. Нагиб терена је различит и иде до 30° у зонама јаруга те у изворишној "челенци" испод пећине у западном дијелу обухвата плана. Највиши дио терена је у сјевероисточном дијелу обухвата са висином 1025 m, док је најнижи дио терена са котом 950 m у југозападном дијелу обухвата у кориту потока који дренира подручје Регулационог плана.

Имајући у виду доминантну карбонатну грађу предметног простора, хидрографска мрежа је разуђена. Присутни су повремени потоци који дренирају падину и теку према Гатачком пољу. Осцилације протицаја ових потока су велике и везују се углавном за период топљења снијега и дуге кишне периоде. У обухвату су евидентирана два повремена извора која су у прошлости била каптирана за потребе водоснабдијевања становништва.

1.2. Геолошки састав и инжењерскогеолошке карактеристике терена

Геолошка грађа, као и инжењерскогеолошка карактеристике дају се на основу основних геолошких истраживања као и друге доступне документације.



Најстарије стијене које граде ово подручје припадају доњој жури (J_{1+2}). Доњејурски седименти представљени су плочастим и лапоровитим кречњацима са прослојцима рожнаца те банковитим и масивним карстификованим кречњацима. Ове стијенске масе су тектонски оштећене са бројним пукотинама испуњених калцитом и глином. Ове насlage су добро носиве и окамењене. У хидрогеолошком смислу представљају комплексе са различитим хидрогеолошким карактеристикама. Према тежини ископа ове стијенске масе припадају категорији V (ГН-200).

Јурски седименти граде хидрогеолошки комплекс јер кречњаци који их граде имају велику карстификацију чиме им је водопропусност велика, док лапоровити кречњаци имају ограничену водопропусност тако да се на контактима стијена различите водопропусности формирају повремени извори који су каптирани и означени на Инжењерскогеолошкој карти у прилогу.

Поред јурских седимената присутни су и квартарни седименти у виду пролувијума које се налази на југоисточном дијелу обухвата на граници обухвата плана. Пролувијум је представљен суглинама и супјесцима са одломцима карбонатних стијена из виших хоризоната. Ови седименти исталожени су у доњем дијелу тока повремениог потока који има најдужи ток и највећи пад. Пролувијални седименти припадају категорији III по тежини ископа (ГН-200).

Поред природних седимената, на терену су присутне и техногене творевине у виду насипа који је изграђен за потребе нивелације и иградње саобраћајница. Насип је изграђен углавном од локалног материјала из усјека.

На основу инжењерскогеолошких карактеристика терена, може се рећи да се ради о терену неповољном за градњу имајући у виду да је нагиб терена велики што подразумијева озбиљније интервенције на уређењу грађевинског земљишта. С обзиром да је предметни обухват доминантно изграђен од стијена које припадају V категорији по тежини ископа, уређење грађевинских парцела и околног подручја ће коштати јако пуно чиме се доводи у питање реализација овог Регулационог плана.

1.3. Сеизмолошке карактеристике

Имајући у виду да на предметном обухвату није дефинисана сеизмичка микрорејонизација, сеизмичност се усваја са Привремене Сеизмолошке карте СФРЈ што је у складу са Правилником о техничким мјерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима. Усвојени очекивани интензитет потреса за повратни период од 500 година је VIII° MSK-64.

2. GEOTEHNIЧКИ УСЛОВИ

Степен истражености терена није довољан да би се на основу постојећих информација могли прописати геотехнички услови пројектовања и изградње објеката. Прије израде пројектне документације неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања за објекте дефинисане у даље наведеним Законским и подзаконским актима:

- Закон о уређењу простора и грађења (Сл.гл. РС 55/10);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 51/04 и 75/10);
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64);

Није дозвољено упуштање отпадних вода, тј. изградња септичких јама по систему упојних бунара јер се ради о рањивој хидрогеолошкој средини.

Интерне саобраћајнице потребно је изводити по изохипсама са што мањим усјецањем и насипањем.

Пројектом је потребно објекте прилагодити терену тако да усјецање терена буде што мање.

3. РЕЈОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА ПО ПОВОЉНОСТИ ЗА ИЗГРАДЊУ

На основу утврђених морфолошких, хидрографских и инжењерскогеолошких карактеристика терена, на простору обухвата могуће је издвојити слиједеће категорије терена по подобности за изградњу:

- терен повољан за изградњу
- терен условно повољан
- терен неповољан за изградњу

Ова рејонизација терена није подлога за реализацију плана, али даје основну слику терена о могућим ограничењим за градњу. Због тога је, прије изградње објеката, потребно утврдити стварне услове терена како би се пројектовање и изградња могли прилагодити тим условима.

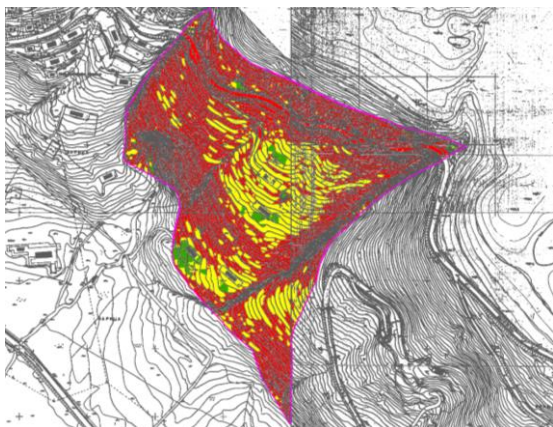
Терени повољни и условно повољни за изградњу су терени са благим нагибима, до 10°, односно умјерено стрмим до 15°. Оваквог је простора приближно 65%, у оквиру обухвата Плана.

Нешто више од трећине обухвата планирања је нагиба од 15-25°, односно "стрмо" (27,03%), док је са нагибом од 25° - 40°, "веома стрмо" (7,01%), а што би спадало у категорију терена неповољних за градњу.

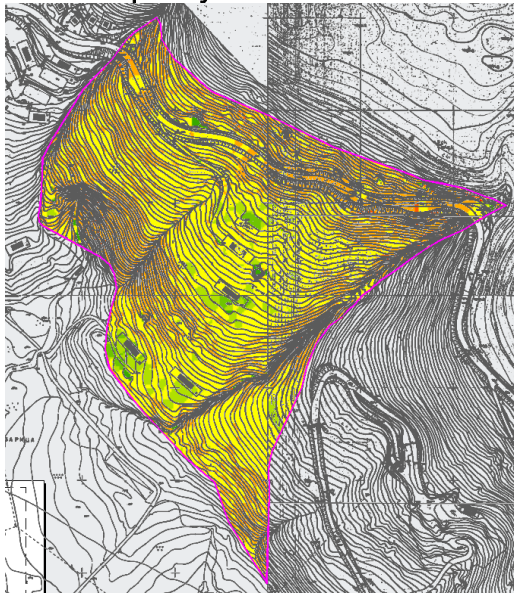
Терени са нагибима падина већим од 25° издвојени су као неповољне за градњу, као и стрме падине дубоко усијечене огољеле јаруге повремених бујичних токова.

Нагиби терена у процентима

Нагиби терена (%)	Површина (ha)	%
0 - 5%	0.20	1.80%
5 - 10%	0.37	3.32%
10 - 15%	1.46	13.06%
15 - 20%	2.17	19.38%
20 - 25%	2.12	18.92%
25 - 30%	1.68	14.96%
30% -	3.20	28.57%
УКУПНО	11.20	100.00%

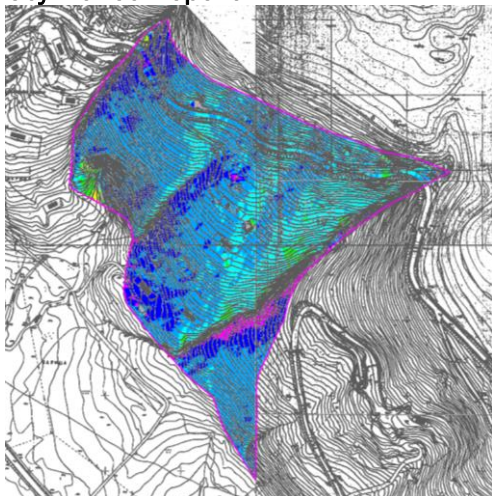


Нагиби терена у степенима



Нагиби терена (°)	Површина (ha)	%
0 - 2° (раван)	0.20	1.78%
2 - 5° (веома благ)	0.29	2.62%
5 - 7° (благ)	0.73	6.55%
7 - 15° (умјерено стрм)	6.06	54.12%
15 - 25° (стрм)	3.03	27.03%
25 - 40° (веома стрм)	0.78	7.01%
40° - (врлетан)	0.10	0.89%
УКУПНО	11.20	100.00%

Осунчаност терена





III. СТАНОВАЊЕ

Становање на простору обухвата Регулационог плана није заступљено.

IV. ПОСЛОВНЕ, ПРИВРЕДНЕ И ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На простору обухваћеном Планом, нема објеката пословања и објеката друштвеног стандарда. У централној зони обухвата ргзистира одређен број објеката Планинског добра који нису у функцији.

V. ИНФРАСТРУКТУРА

1. Саобраћај

Обухват овог регулационог плана налази се између постојећег магистралног пута М20 Чемерно - Гацко и М20 Гацко - Автовац. Предметни обухват има са сјеверне стране саобраћајну везу са магистралним путем М20 Чемерно - Гацко. Са југозападне стране изведена је саобраћајница промјенљиве ширине од 4м до 6м, макадамски пут са изведеном расвјетом.

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

2. Хидротехничка инфраструктура

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

- снабдијевање водом за санитарне и пожарне (и остале) потребе;
- сакупљање, одвођење и третман отпадних вода од насеља Гацко, термоелектране и пратећих објеката рудника;
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина;
- водотоци (стални и повремени);

2.1. Водовод

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

Минимална издашност изворишта Срњ износи 8 l/sec, док је минимална издашност изворишта Вратло процијењена на око 80 l/sec. Захваћена вода са изворишта Срњ се пумпа потисним водом Ø 150 mm у градски резервоар запремине 400 m³ (кота дна 1020 м.н.м.). Од каптаже врела Вратло до градског резервоара Гацко II, изведен је гравитациони цјевовод Ø300 mm дужине: 10.930 m. Запремина резервоара Гацко II износи 500 m³, кота дна овог резервоара је 1069 м.н.м. Улога овог резервоара је двојака: поред тога што снабдијева вишу зону урбаног подручја Гацка, резервоар Гацко II снабдијева водом остала насеља са подручја Гатачког поља. Из резервоара Гацко II вода се транспортује и до резервоара Гацко I запремине 500 m³, кота дна 1023 м.н.м.



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

Положај постојећих цјевовода приказан је у графичком прилогу.

2.2. Канализација

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

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

2.3. Површински токови

Основну хидрографску мрежу ширег и ужег подручја Гатачког угљеног басена чини ријека Мушница са притокама Грачаницом, Гојковића потоком и већим бројем безимених потока.

Кроз обухват плана пролазе трасе повремених водотока (увале у терену у које се сливају површинске воде од падавина).

3. Електроенергетика

Подручје обухваћено Регулационим планом "БУРАК 2" у Гацку је, углавном, грађевински и инфраструктурно неизграђен локалитет. Потрошачи у непосредној близини предметне локације снабдевају се електричном енергијом из 10(20) kV електроенергетске мреже, преко средњенапонских 10(20) kV далековода.

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

4. Телекомуникације

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

ТТ мрежа на ширем подручју изведена је углавном подземним путем.

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

ТВ – сигнал се реализује преко локалног ТВ репетитора.

5. Топлификација

У простору обухвата регулационог плана „Бурак 2“ у Гацку, као и у цијелом градском подручју, не постоји изграђен систем даљинског гријања. Постојећи објекти потребну топлотну енергију за загријавање обезбјеђују из индивидуалних топлотних извора.



VI. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Насеље које се планира овим Регулационим планом налази се на подручју општине Гацко, са око 950 м.н.в., под релативним великим утицајем екстремних климатских фактора, као и негативних аерозагађења од стране ТЕ – Гацко, као антропогеног утицаја.

Разматрано подручје, на основу извода из просторог плана Републике Српске, улази у зону трећег или малог степена педозагађења, као и првог и другог степена ерозије због благе нагнутости ка југу од 10 – 20 %.

Квалитет ваздуха припада трећој категорији, мада на овом подручју можемо говорити о промјењљивом квалитету ваздуха који првенствено зависи од интензитета и начина рада ТЕ-Гацко.

Полутанти који се истичу као загађивачи односно који се обично налазе у зони умјереног ограничења су:

Угљен - диоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, каднијума и арсена, који су углавном резултат транспорта ваздушних маса са великих растојања односно прекограничних утицаја.

Природна загађења на простору овога Плана нису забиљежена, али природних деградација ниског степена има и оне настају углавном као последица бујичних токова и водосливница односно њихових наноса у кишним и зимским периодима.

На основу геолошке грађе терена може се закључити да је педолошка подлога доста водопрпусна што даје велике могућност за евентуално преношење и ширење педозагађења о чему треба посветити посебну пажњу.

VII. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

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

БГП индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката	0m ²
БГП пословних објеката	1.900m ²
Укупна БГП површина изграђених објеката	1.900m ²
Укупна површина под објектима	1.900m ²

Површина обухвата

112 000m ² (11,20ha)

Коефицијент изграђености	0,01
Процент изграђености	1,69 %

VIII. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА

Оцјена стања једног простора представља значајну компоненту која може утицати на дефинисање циљева будућег развоја анализираних простора, као и на одређивање намјене и садржаја одређеног простора.

Приликом оцјене стања организације, уређења и кориштења простора анализираних простора погодности терена, постојећа изграђеност и намјена површина те инфраструктурна опремљеност. На свакој тематској карти одређује се степен повољности у три категорије :



- повољне површине – то су површине које не захтијевају значајне техничке мјере и нема негативних посљедица на простор и животну средину;
- условно повољне површине – обухватају површине које захтијевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње;
- неповољне површине – подразумијевају велика ограничења и трошкове за изградњу.

На основу идентификације и критичког осврта информација са тематских карата, преузимају се појединачне информације и прави се синтезна оцјена природних и створених услова и повољности за изградњу.

Резултат ове анализе и синтезне оцјене природних и створених услова су хомогене цјелине или потези, у којима дјелују исти фактори који пружају повољне, условно повољне и неповољне услове за изградњу.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, носивост и стабилност терена, хидрогеолошке карактеристике и сеизмичност.

Анализом природних услова, са аспекта инжињерскогеолошких карактеристика, нагиба и стабилности терена, овај простор припада категорији условно повољних и неповољних површина. Терен јесте стабилан али су нагиби изузетно велики. Они дијелови са нагибом од 10 - 20% су представљени као условно повољне површине, док је други дио са нагибом преко 20% представљен као неповољан. Дијелови терена гдје је изражено јаружање, односно ријечна ерозија обалних страна уз повремене водотокове, су, такође, дефинисани као неповољне површине.

У групи створених услова анализирана је: постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност. Са аспекта намјене простор нема ограничења, док са аспекта изграђености дио се третира као условно повољан. Површине на којима се налазе постојећи помоћни објекти дате као условно повољне јер су објекти предвиђени за рушење.

Са аспекта инфраструктурне опремљености, простор обухвата регулационог плана је условно повољан јер није развијена мрежа комуналне инфраструктуре (водоводна и канализациона мрежа), а потребно је и развити мрежу саобраћајница унутар обухвата плана.

На основу синтетизовања парцијалних резултата добија се синтезна карта која представља синтезну оцјену природних и створених услова и повољности земљишта за изградњу.

XI. ОЦЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простором доминирају неизграђене слободне површине, врло карактеристичних природних карактеристика. Предметни неизграђени простор је прилично неприступачан и користи се као пашњак или је запуштен и не користи се.



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

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Регулационог плана и података о планирању, може се констатовати да су исказане потребе како од стране Општине, тако и осталих субјеката и будућих корисника, да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерно локалитету.

На предметној локацији и у непосредном окружењу дошло је до промјена које су углавном унутар већ формиране саобраћајне матрице дефинисане Урбанистичким планом, а касније детаљније разрађене кроз регулационе планове.

Израдом Регулационог плана, пратећи концепт изграђених структура у контактним зонама, потребно је планирати објекте индивидуалног становање гдје је то могуће, односно гдје то услови допуштају, при чему планирана парцелација треба да да реалну основу за реализацију.

За потребе формираних припадајућих грађевинских парцела уз планиране објекте обезбједити колске и пјешачке прилазе, (уредити постојеће и планирати нове саобраћајнице), док се за потребе нормалног функционисања објеката и уклапања у шире окружење мора планирати одговарајућа инфраструктура.

Третирати све постојеће објекте и кроз одредбе и смјернице дефинисати могуће интервенције на истим уз утврђивање минималних и максималних урбанистичких параметара.

Спратност индивидуалних стамбених и стамбено - пословних објеката треба да буде оријентационо П+1 са могућношћу изградње и подрумске или сутеренске етаже уз прописане услове и мјере заштите, као и мансардне или поткровне етаже.

На простору обухвата плана, на бази анализа постојећег стања изграђених и неизграђених површина може се констатовати да нема техничких услова за градњу објеката вишепородичног, односно колективног становања.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати у следећем:

- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- дати оцјену стања саобраћајног система и саобраћајне инфраструктуре;
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- утврдити кроз концепцију однос обухваћеног простора по садржају и функцији према осталим контактним зонама;
- одредити потезе интервенције у смислу потпуног уклањања или реконструкције објеката, те градње нових објеката;
- одредити се у интервенцији према урбанистичко - архитектонском третману за подручја блок, улични потез и појединачни објекат;
- планским одређењем формирати простор адекватног урбаног стандарда;
- установити однос према културној традицији насеља и према потреби сталног унапређења утврђених вриједности локације;



- просторно функционално дефинисати стамбено насеље кроз формирање амбијенталних цјелина у складу с њиховим карактером;
- унаприједити карактер урбаног простора уз увођење адекватних рјешења;
- заснивати рјешења на принципима рационалности што подразумева посебан приступ кориштењу градског грађевинског земљишта.

I. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

У потеклом периоду се показала изузетна заинтересованост за градњу објеката стамбене намјене и то индивидуалног типа, са већим степеном искоришћености грађевинског земљишта.

II. ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Потребно је у оквиру нових објеката планирати широк спектар пословних дјелатности који је карактеристичан за урбане средине и подразумева мјешавину трговачких и угоститељских садржаја који треба да имају одређени степен ексклузивитета с обзиром на микролокацију. Пословне дјелатности такође требају бити компатибилне са стамбеом функцијом која је доминантана.

У планираним објектима, у складу са исказаним потребама и захтјевима тренутних и потенцијалних корисника, предвидјети флексибилност по питању пословних дјелатности до мјере да буду компатибилни са доминантним намјенама затеченим у простору.

III. ИНФРАСТРУКТУРА

1. Саобраћај

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

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

- Реконструкција постојеће и доградња нових елемената путне мреже унутар обухвата, са јасном хијерархијском класификацијом сабирних и приступних улица, који ће обезбједити квалитетно и ефикасно одвијање саобраћаја,
- Ријешавање потребе паркирања, у складу са захтјевима проистеклим из намјене, постојећих и планираних садржаја,
- Дефинисање површина за безбједне и ефикасне пјешачке токове.

2. Хидротехничка инфраструктура

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



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

Са становишта снабдијеваемости насеља водом (санитарном, пожарном и технолошком) општа оцјена је да је стање за сада повољно. Оцијењено је да у контактним зонама и простору обухвата регулационог плана по аспектима снабдијевања водом, постоје изграђени одговарајући цјевоводи са којих је могуће организовати снабдијевање водом.

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

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

3. Електроенергетика

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

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

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

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

Унутар предметног обухвата планирана је изградња:

- индивидуалних стамбених објеката бруто-грађевинске површине (БГП) око 13960 m²,
- индивидуалних стамбено-пословних објеката (БГП) око 1650 m² (стамбени простор око 1050 m², пословни простор око 600 m²),
- пословни објекти (БГП) око 600 m².

Процјена потреба за изградњом нових електроенергетских објеката је изведена на основу претпостављене просјечне снаге од 60 VA/m² за стамбене просторе, за пословне просторе је просјечно 50 VA/m².

Потребна инсталисана снага за стамбене јединице је просјечно 0.06 kVA/m², те се за планирану изградњу нових 15010 m² бруто-грађевинских површина стамбене намјене, може израчунати потребна снага:

$$P_{mstamb} = 15010m^2 \cdot 0,06 kVA/m^2 \approx 900kVA$$



Потребна инсталисана снага за пословне просторе је просјечно 0.05 kVA/m^2 , те се за планирану изградњу нових 1095 m^2 бруто-грађевинских површина нестамбене намјене, може израчунати потребна снага:

$$P_{\text{postl}} = 1095 \text{ m}^2 \cdot 0,05 \text{ kVA/m}^2 \approx 55 \text{ kVA}$$

Укупно планирано вршно оптерећење за комплетан обухват је око $P_{\text{muk}} = 955 \text{ kVA}$

4. Телекомуникације

Претплатничка и разводна ТТ мрежа капацитираће се према потребама планиране изградње. Кабловску ТТ (ТК) канализацију планирати са двије ПВЦ цијеви $\varnothing 110/100 \text{ mm}$ (за телефонске каблове) + двије окитен цијеви $\varnothing 50/46 \text{ mm}$, по могућности различитих боја, (за информациони систем и кабловску телевизију).

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

До свих извода од мини кабловског окна планирати да се поставе најмање по двије цијеви $\varnothing 40 \text{ mm}$ или $\varnothing 50 \text{ mm}$, а унутар зграде до извода, по рјешењу пројектанта, цијев или каналица.

IV. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Обухват предметног Регулационог плана у контексту повољних природних услова и вриједне постојеће зелене матрице, има одличне могућности за формирање система зелених површина.

Као основни циљеви везани за уређење зелене матрице дефинишу се:

- Формирање адекватних садржаја за активну и пасивну рекреацију;
- Формирање дрворедне матрице;
- Уређење приватних дворишта.

V. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми за заштиту животне средине од производних објеката полазе од међународно утврђених еколошких принципа.

Најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, уместо уклањања њихових посљедица.

У процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати и јасно утврдити утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.

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



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

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

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

Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комфора у једној урбаној цјелини уз поштовање свих принципа заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

У том смислу неопходно је максималном заштитом, постојећих природних ресурса унутар обухвата, правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбиједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности у обухвату планирања.



Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Простор обухваћен израдом Регулационог плана, дефинисао је површине слиједећих намјена:

- површине намијењене за становање, које се односе на стамбене и стамбено-пословне објекте индивидуалног становања;
- површине предвиђене за објекте доминантне пословне намјене;
- површине намијењену за пасивну и активну рекреацију;
- површине предвиђене за саобраћај (моторни и пјешачки) и саобраћај у мировању;
- површине предвиђене за заштитно и уређено зеленило.

Сагледавајући стање не терену, могућности дате планском документацијом вишег реда, уклапајући се у просторне могућности предметне локације и важеће нормативе и прописе везане за пројектовање, изградњу и употребу планираних објекта као и потребе за инфраструктуром, урађена је просторна организација предметне локације.

Изузетно захтјевна конфигурација терена, непостојење саобраћајне мреже и мреже инфраструктурних објеката, те квалитетно осунчана падина главне су карактеристике терена, на којем је планирано стамбено насеље индивидуалног типа становања.

Прилагођавајући терену мрежу планираних приступних саобраћајница, организована је просторна организација којом су дефинисане јавне саобраћајне површине уз које су, зависно од нагиба терена, планирани индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти на засебним грађевинским парцелама.

Оријентациони хоризонтални габарит, као и вертикални габарит планираних објеката одређен су димензијама и спратношћу на графичким прилозима.

Спратност индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката је од Су+П+Пк до П+1+Пк са могућношћу изградње и подрумске или сутеренске етаже и тамо гдје на графичком прилогу није дефинисано, уз прописане услове и мјере заштите.

У складу са положајем планираних објекта и њихових приступних површина, рјешени су и остали потребни пратећи садржаји и инсталације.

II. ИНДИВИДУАЛНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Становање је доминантна намјена у оквиру предметног обухвата. За планирање градње индивидуалних стамбених објеката, стамбено - пословних и двојних објеката максимално је кориштен сваки дио површине која је у одређеној мјери била повољна, односно условно повољна за градњу.

Планирани индивидуални стамбени објекти су позиционирани на припадајућим грађевинским парцелама, максималне спратности до Су+П+1+Пк, са могућношћу кориштења и поткровне односно мансардне етаже као стамбене, а такође и сутеренске у складу са теренским условима. Оријентационе димензије индивидуалних стамбених објеката су од 9x10m до 10x12m.



Објекти могу бити разуђеног габарита и димензија већих од оријентационих уз услов да се испоштују:

- дефинисане грађевинске линије,
- удаљеност од границе сусједне парцеле минимално 3,0m,
- удаљеност између објеката на сусједним парцелама минимално 6,0m,
- остали услови који могу произаћи након изградње саобраћајница и осталих елемената инфраструктуре унутар планираног насеља.

Потребни помоћни садржаји предвиђени су у склопу главног објекта, у складу са природом садржаја главног објекта и технолошким потребама, а могу бити постављени и у склопу парцеле, као одвојени односно слободностојећи објекти.

Положај помоћних објеката може се дефинисати посебним урбанистичко - техничким условима у оквиру грађевинске парцеле објекта, водећи рачуна о максималној површини, потребним дистанцама од границе парцеле и изгарађених објеката уколико не постоји сагласност власника сусједних парцела и објеката да буду на граници парцеле.

У оквиру индивидуалних стамбених објеката, могу се организовати компатибилне пословне намјене (трговина, угоститељство, администрација и сл. услужне и производне дјелатности).

Планирана БГП стамбених објеката и простора је око 13.960m².

Планирана БГП стамбено - пословних објеката и простора је око 1.650m².

Укупан број планираних стамбених и стамбено-пословних објеката планираних овим документом је 61 у оквиру којих се може организовати од 61-120 стамбених јединица, односно населити око 400 становника.

Просторне могућности и исказане потребе нису пружиле могућност ширење матрице колективног становања у обухвату израде Плана.

III. ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На самом улазу у планирано насеље са магистралног пута М-20, у сјеверном дијелу обухвата, планирана је локација и објекат намјењен пословању из групе терцијарних дјелатности.

У поменуте дјелатности спадају пословање угоститељско-туристичког типа, трговина, административни или неки друштвени садржаји и сл.

Оријентациона брутограђевинска површина објекта је 600m², у три етажне и то сутерен, приземље и поткровље односно спрат.

У оквиру одређеног броја планираних стамбено - пословних објеката у средишњем дијелу планираног насеља, у приземним (сутеренским) етажама је дата могућност пословања, са намјенама компатибилним са стамбеном функцијом.

IV. ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На простору обухвата Плана просторне могућности нису дозволиле планирање неких значајних објеката привредне дјелатности.



V. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На простору обухвата Плана, нема постојећих ни планираних објеката јавних служби и друштвених дјелатности.

Јавни карактер у простору, осим саобраћајних површина, предвиђен је у зони уређење око изворишта пећина и саме чесме изграђене почетком прошлог вијека, као и уређених партерних површина за потребе будућих становника овог насеља.

VI. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овим Планом и општим урбанистичко-техничким условима дефинисани су релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју Плана.

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

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 објеката на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу,
- услове заштите и друго.

Сви ови подаци формулишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за сваки објекат, у форми детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објеката.

Основу за њихово дефинисање представља овај План.

У том документу, који чини саставни дио локацијски услови и рјешења о одобрењу за грађење у складу са овим Планом утврђују се:

- намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних цјелина у оквиру исте намјене, за објекте са више садржаја различите намјене њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина;
- максималне димензије хоризонталног габарита објекта.
- вертикални габарити, висином мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- ситуациони положај објекта и површина, максимални облик основе приземља и спратова приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- кота пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета; означава се апсолутном 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 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;
- максимална изграђеност парцеле, тј. однос бруто грађевинске површине свих етажа објекта /изграђеној површини под објектом
- максимални коефицијент изграђености појединачних парцела је $k_i = 0,6$, док је установљени просјечни коефицијент изграђености на пордучју цијелог обухвата до 0,2;
- иако се условима одређују оквирни габарити објеката пројектантима остаје довољно слободе да приликом израде пројекта испоље креативност, вјештину и знање; од пројектанта се захтијева да објекат у сваком, па и у обликовном смислу, схвати и третира као дио шире околине, односно амбијента у који се објекат смјешта;
- у погледу примјене материјала за обраду фасадних платана по правилу не би требало постављати изричите захтјеве. Слободу избора би требало препустити пројектанту, али 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;
- 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 одређују обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре. Основа за одређивање услова прикључења дата је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана;
- у условима треба утврдити и постојање обавезе инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

VII. ИНФРАСТРУКТУРА

1. Саобраћај

Као основа за успостављање планског концепта мреже саобраћајница узета је у обзир постојећа саобраћајница, магистрални пут на којем је планирана укључно - искључна трака. У сјеверозападном дијелу обухвата овог регулационог плана, уз магистрални пут Гацко - Чемерно планирана је реконструкција паркинга за теретна возила, 7 паркинг мјеста димензије 4mх12m.

Постојећу улицу са југозападне стране неопходно је реконструисати и проширити, чиме ће се стећи услови за безбједно одвијање саобраћаја свих видова.

Све планиране саобраћајнице су приступне, двосмјерне, са једностраним тротоарима и сабирне и приступне. Планиране приступне саобраћајнице се завршавају обавезно са окретницама неопходним за функционисање саобраћаја.

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

Због нивелационо неповољних услова бициклички саобраћај није разматран.

Сваком планираном објекту обезбјеђен је адекватан колски приступ, а паркирање је планирано у оквиру припадајућих парцела.



1.1. Урбанистичко-технички услови за саобраћај

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

- Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) дати у графичком прилогу су обавезујући за пројеканте и извођаче радова.
- Димензионирање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње.
- Одводњу оборинске воде извршити путем сливника и цјевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза).
- Коловозне засторе свих новопланираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површинску обраду тротоара извести асфалтом, бетоном или попличавањем природним или вјештачким префабрикованим елементима, према избору пројектанта.
- Оивичење коловоза и пјешачких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- На сваком пјешачком прелазу обавезно уградити одговарајуће префабриковане елементе или их извести на лицу мјеста, како би се омогућило неометано кретање мајки са дјечијим колицима и инвалидских колица.
- Нивелационе коте су орјентационе и нису обавезујуће за пројектанте и извођаче радова.
- Са становишта безбједности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвјету свих саобраћајница и саобраћајних површина.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о основама безбједности у саобраћају.

2. Хидротехничка инфраструктура

2.1. Водовод

Планирани објекти у обухвату регулационог плана ће се снабдијевати водом са водоводног система Гацка. Потребно је изградити одговарајућу секундарну дистрибуциону мрежу, која се поставља у коридорима јавних површина (саобраћајнице, тротоари и сл). У обухвату плана је потребно обезбиједити потребне количине воде и притиске за санитарне потребе објеката, потребе заштите од пожара (и евентуалне остале потребе). Дио обухвата плана припада нижој висинској зони а дио вишој висинској зони.

Елементи за прорачун потребних количина воде за санитарне потребе су: величина обухвата плана, планирани број становника, средња густина насељености, усвојена специфична потрошња воде по становнику, коефицијенти дневне и часовне неравномјерности. Потребне количине воде за гашење пожара се узимају према законским прописима (Закон о заштити од пожара – Пречишћени текст, Сл. гласник РС. број 6/09, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. лист СФРЈ број 30/91). Профили цијевовода примарне и секундарне водоводне мреже се одређују по хидрауличком прорачуну, с тим да је минимални профил цијеви Ø100 mm.



Трасе постојећих и планираних цјевовода су уцртане на графичком прилогу план инфраструктуре – хидротехника.

2.2. Канализација употребљене воде

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

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

Као алтернативно прелазно рјешење за третман отпадних вода насеља (док се не изграде главни градски канализациони колектор за отпадне воде и централно постројење за пречишћавање отпадних вода) може бити да се поступа према одредбама Правилника о третману отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализација (Службени гласник Републике Српске бр. 68 од 2001. год). Према препорукама Правилника предвиђају се следећи начини (као привремена односно прелазна рјешења док се не изгради јавна градска канализација и постројење за пречишћавање градских отпадних вода):

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

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

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

Одлагање атмосферских вода

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

Профили цијеви главних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да се не предлаже усвајање профила цијеви мањег од Ø250mm за фекалну канализацију и Ø300mm за кишну канализацију.

На дијеловима паркинга и платоа гдје се очекуја загађења од испуштања уља, бензина и сл. из возила потребно је сакупљене атмосферске воде претходно преочистити (третирати) орвоођењем воде кроз одговарајуће таложнике и сепараторе уља (бензинске пумпе, веће паркинг површине и сл). Овако третиране воде се могу упустити у реципијенте површинских вода (енергетски канал, односно водоток Мушницу).



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

2.3. Регулација водотока

Кроз обухват плана пролазе трасе мањих водотока повремениг карактера, чије воде извиру у обухвату плана и сливају се са припадајућих падина.

Планира се отворени систем регулације корита: трапезни облик корита, са бетонским дном и бочним странама. Елементи за прорачун димензија регулисаног корита су: одговарајуће сливне површине, велике воде (падавине) стогодишњег ранга појаве, надвишење корита мин. 0,50 m.

2.3.1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре

Водовод

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

Трасе цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода уличне дистрибуционе водоводне мреже је Ø100 mm.

Цјевоводе поставити испод тротоара или у зеленом појасу поред пута.

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута, намјени терена (мин.1,20 m).

Плански елементи за пројектовање су:

- за санитарне потребе становништва: број становника, потрошња воде по становнику (220 l/dan);
- потребне количине воде за гашење пожара се узимају према законским прописима (Закон о заштити од пожара – Пречишћени текст, Сл. гласник РС. број 6/09, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. лист СФРЈ број 30/91); потребне количине воде за противпожарну заштиту се обезбеђују из градског водоводног система;
- одговарајући коефицијенти неравномерности (дневни и часовни).

Канализација

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

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

Као алтернативно прелазно рјешење за третман отпадних вода насеља, може бити да се поступа према одредбама Правилника о третману отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације (Службени гласник Републике Српске бр. 68 од 2001. год). Према препорукама Правилника предвиђају се следећи начини (као привремена односно прелазна рјешења док се не изгради јавна градска канализација и постројење за пречишћавање градских отпадних вода):

-тип 1, септик за кориснике до шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу Правилника;

-тип 2, сабирна јама (Емшерска јама), за кориснике преко шест чланова: техничке карактеристике дате у прилогу правилника;



-тип 3, префабриковани септички уређаји: техничке карактеристике ових уређаја даје произвођач у сваком конкретном случају, а власник односно корисник таквог објекта је дужан имати техничку документацију за свој објекат (или заједнички уређај за више објеката).

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

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

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу;
- специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда);
- коефицијент дневне неравномерности и
- коефицијент часовне неравномерности.

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

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

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

Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су:

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

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

Графички прилог план хидротехничке инфраструктуре, је саставни дио ових услова.

3. Електроенергетика

За трансформацију напона 20/0,4kV и дистрибуцију око 955 kVA електричне енергије потребно је изградити нове дистрибутивне трансформаторске станице. Овим планским документом предвиђа се изградња једне, слободностојеће трафостанице, типа МБТС са трафоом снаге око 1000 kVA.

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



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

За планирану трансформаторску станицу потребно је обезбједити парцелу од $42 m^2$ ($7m \times 6m$) са лаким прилазом. У графичком прилогу је приказана њена локација.

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

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

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

3.1. Нисконапонски развод

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

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

3.2. Расвјета

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

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

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

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

4. Телекомуникације

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

На основу бруто грађевинске површине (БГП) планираних садржаја на предметном обухвату (БГП) индивидуалних стамбених објеката око $13960m^2$, индивидуалних стамбено-пословних објеката (БГП)



око 1650m² (стамбени простор око 1050m², пословни простор око 600m²), (БГП) пословних објеката око 600m², одредиће се број потенцијалних телефонских претплатника.

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

Поштујући норматив да се за сваку стамбену јединицу обезбиједи просјечно 1,5, а за сваки пословни простор просјечно један директни телефонски прикључак, за планиране садржаје у постојећој АТЦ потребно је, по процјени, обезбиједити још око 300 бројева.

Свођење и прикључење планиране инфраструктуре из области телекомуникација на планирану АТЦ могуће је извести изградњом ТТ мреже како је приказано у графичком прилогу елабората. У самом насељу, до сваког стамбеног, односно пословног објекта, изградиће се секундарна ТТ канализација, у коју ће се, према динамици реализације регулационог плана, полагати разводна ТТ мрежа.

У циљу постизања оптималног економско-техничког рјешења телефонске каблове у претплатничкој мрежи насеља планирати пречника од 0,4 до 0,6 mm.

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

Радове извести поштујући услове које пропише "m:tel" (надлежне службе Телекома Српске) у својој сагласности.

4.1. Општи услови за изградњу телекомуникационе инфраструктуре и прикључење објеката

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

Прикључак објекта предвидјети са најближе прикључне тачке ТТ инфраструктуре дате у регулационом плану. Уколико је то постојећа ТТ инфраструктура (окно кабловске канализације или кабловски раздјелник), од планираног објекта до исте треба предвидјети довођење минимално двије ПЕ цијеви Ø50mm. У случају да је најближа тачка ТТ инфраструктуре планирана (није изграђена), треба прво предвидјети изградњу планиране ТТ инфраструктуре (најчешће кабловске канализације) до првог постојећег ТТ објекта (најчешће окна кабловске канализације), а затим довођење претходно поменутих ПЕ цијеви.

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

При изради пројектне документације, као и при изради техничког рјешења за прикључак објеката на ТК инфраструктуру препоручује се сарадња са "m:tel"- ом.

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



Од изводних ормара до мјеста планираног за прикључак ТК инсталације (локација у зеленој површини или тротоару изван објекта) треба положити цијеви кроз које се могу увући ТК каблови. Најповољније би било када би то биле двије ПЕ цијеви $\varnothing 50\text{mm}$. Поменуте цијеви треба завршити у бетонском окну. Исто вриједи и за пословне или објекте друге намјене, с тим да капацитет унутрашње инсталације одређује инвеститор према намјени објекта.

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

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

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

5. Топлификација

Југо од обухвата регулационог план, дуж магистралног пута Гацко – Требиње, резервисане су трасе за полагање термотехничке инфраструктуре (вреловода), чиме би се омогућио транспорт топлотне енергије из Термоелектране Гацко до градског подручја, а до чије би изградње дошло када се за то створе услови.

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

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

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

5.1. Топлотни конзум објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума, у овој фази рада, израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична толота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података. Тако процијењен топлотни конзум објеката, без загријавања топле потрошне воде, износи 720 kW.

5.2. Услови за топлификацију

Котловнице



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

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

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

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

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

5.3. Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према слиједећим условима:

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

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

- Закон о уређењу простора и грађењу, Службени гласник РС број 55/10;
- Закон о заштити од пожара, Службени гласник РС број 16/95, 16/02, 02/05 и 01/08;
- Закон о заштити на раду, Службени гласник РС број 01/08;
- Закон о заштити ваздуха, Службени гласник РС број 53/02;
- Закон о заштити животне средине (пречишћени текст) – ("Сл.Гл.РС" бр.28/07 и 41/08);
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05 и 90/06;
- Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за спаљивање отпада, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;



- Закон о комуналним дјелатностима, Службени гласник РС број 11/95 и 51/02;
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару, Службени лист СФРЈ број 45/83;
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, Службени лист СФРЈ 38/89;
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара Сл. лист СФРЈ број 24/1993;
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара Сл. лист СРЈ 87/93;
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара Службени лист СРЈ број 8/1995;
- и све друге важеће законске прописе из ове области.

VIII. ПАРЦЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

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

- индивидуалне стамбене и стамбено-пословне објекте;
- пословне објекте;
- зоне спорта и рекреације;
- саобраћајне површине (регулационим линијама);

Парцелација земљишта дата у овом Плану заснована је на принципу:

- одређивања припадајућих парцела саобраћајних површина које су дефинисане регулационим линијама чија реализација се може вршити фазно;
- одређивања парцела планираних индивидуалних стамбених, пословних и објеката дрштвених садржаја, као и постојећих објеката, ако је у неким сегментима било потребно да се постојећа граница парцеле мијења;

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 фронтovima (приказано на графичком прилогу бр. 10).

Свакој парцели је планом предвиђен колски и пјешачки приступ.

Регулационе и грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр.09. и дефинисане су координатама кључних тачака или дистанцом у односу на успостављену регулациону линију, а одређују положај планираних објеката у границама новоформиране парцеле.

Већином се јавља колинеација регулационих линија са границом парцеле (приказано на графичком прилогу Плана).

Положаји објеката на парцелама дефинисани су са грађевинским линијама, преко којих не могу прећи најистуренији дијелови објеката у приземљу док се могу дозволити конзолни испусту на вишим етажама, у дијеловима гдје се таквим проширењем неће угрозити околни простор и објекти.



Вертикална пројекција најистуренијег дијела на вишим етажама мора бити унутар грађевинске парцеле објекта.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се толерисати минимална одступања од планираних грађевинских линија, уколико постоје адекватни и оправдани разлози.

Грађевинско земљиште

Градско грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је одговарајућим плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о грађевинском земљишту, а раније је одређено законом и другим прописима, односно које је као такво одређено одлуком скупштине јединице локалне самоуправе, односно града. Сходно овим одредбама укупно земљиште у границама обухвата је градско грађевинско земљиште.

IX. ЖИВОТНА СРЕДИНА

СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Егзактна научна истраживања показала су позитиван утицај зелених површина на животну средину у урбаним екосистемима, тако да се данас говори о читавом спектру функција које оно обавља. Уз ону основну, производну и то у смислу производње кисеоника, све се више актуелизирају и заштитне и социјалне функције зеленила. Узимајући у обзир да је цијело урбано подручје Гацка оскудно зеленим површинама, а да се налази у појасу изразитих климатских и геолошких екстрема, као и на удару јаког загађивача (ТЕ ГАЦКО) овој проблематици потебно је посветити већу пажњу.

Имајући у виду да је на предметном локалитету предвиђено углавном индивидуално становање, основни зелени фонд формираће приватни вртови, који треба да буду уређени по принципу предбашта – башта, код којих су предбаште декоративно уређене. Зелене површине око планираног пословног објекта, уз санитарно – хигијенску функцију имају за циљ и стварање пријатног амбијента што је основни предуслов колективног живота.

Такође, планира се садња дрвећа уз фреквентне саобраћајнице, што има за циљ побољшање микроклиматских улова, смањује аерозагађење, као и ниво буке.

Заштитно зеленило се формира као вишефункционални биљни комплекс у оквиру грађевинске зоне са функцијом заштите о доминантних вјетрова, смањењем неповољних услова макросредине, као и везивања земљишта. С обзиром на опште еколошке услове планира се формирање оваквих појаса од црног бора.

Узимајући у обзир геолошко – педолошке и климатске карактеристике за садњу се планирају следеће врсте дрвећа: црни бор (*Pinus nigra*), муника, (*Pinus heldreichii*), кривуљ (*Pinus mugo*), оморица (*Picea omorika*), аризонски чемпрес (*Cupressus arizonica*), бодљива смрча (*Picea pungens*), атласки кедар (*Cedrus atlantica*), липа (*Tilia sp.*), горски јасен (*Fraxinus excelsior*), јавор (*Acer pseudoplatanus*) млијеч (*Acer platanoides*) и црвена кошћела (*Celtis occidentalis*).



ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1. Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета него и управљати са њим. Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине.

У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

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

Детаљна анализа топлификационог система и његове организације може се сагледати из посебног дијела који се бавио овом проблематиком, који је обухватио све природне захтјеве и који се налази у овом Плану. Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе Закона о заштити ваздуха Сл.гл. 53/02, као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.

2. Заштита вода

Вода је један од основних природних елемената без којег је немогуће замислити живот на земљи. Учествује у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна односно добар је растварач, има велику способност апсорпције како хемијских супстанци тако и различитих прашкастих неорганских материја. Управо на основу ових неких физичких особина може се донијети и закључак да је такву материју као што је вода тешко и заштитити.

У циљу заштите вода посебно је важно обратити пажњу на начин одвођења отпадних вода.

На подручју обухвата овог Плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине прописани како законским регулативама тако и свјетским стандардима и прописима. Најадекватнија заштита вода би се сводила на обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог канализационог система. Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање.

Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са Законом о водама РС, Сл.гл.50/06.

3. Управљање чврстим отпадом

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



Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити у складу са документацијом вишег реда. Да бу се успјешно успоставио сисем прикупљања отпада планира се постављање одговарајућих посуда (хајфиша) запремине 120 литара у дијеловима индивидуалног становања, док се у стамбеним блоковима предвиђа постављање контејнери запремине 1.1 m³ који би се диспонирали, за ту прилику, на тачно утврђене вањске површине, а које ће имати обезбијеђене све санитарно хигијенске услове и бити одређене урбанистичко техничким условима.

Поред ових локалитета за прикупљање комуналног отпада из објеката, планом се предвиђа и постављање корпи за смеће дуж свих пјешачких стаза које се налазе уз саобраћајнице. Сви пословни објекти, производни објекти и уопште објекти који немају намјену становања, у оквиру своје парцеле морају такође да испоштују ове дефинисане прописе у зависности од њихових потреба које су одређене њиховом намјеном.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и уопште подизања система управљања отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом Сл.гл. 53/02.

4. Услови за кретање лица са посебним потребама

Јавне саобраћајне и пјешачке површине у простору обухваћеном овим Планом, морају се планирати на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у складу са законском регулативом која се односи на ову област. Препорука је да код јавних површина треба избјегавати различите нивое пјешачких простора, а када је промјена неизбјежна рјешавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбиједиле мјере за олакшање кретања лица са посебним потребама.

Х. БИЛАНСИ

- Према планским елементима у простору обухвата Плана чија је површина 11,12ha, добијени су следећи урбанистички параметри:

- Бруто грађевинска површина планираних објеката:

- индивидуални стамбени 56-објеката **П= 13.960m²**

- индивидуални стамбено-пословни 5-објеката ... 600+1050 **П= 1.650m²**

- укупно 61 стамбена објекта (у којима се може организовати

Од 61 - 120 стамбених јединица)

- Просјечна БГП планираних индивидуалних стамбених објеката је око 240,0m²;

- Бруто грађевинска површина планираних објеката пословања је око **П= 600m²**

- Укупна бруто грађевинска површина планираних објеката и објеката **П= 16.110m²**

- У оквиру новог планираног насеља се чекује око 120 нових домаћинстава са око 400 становника,

- Величина просјечног домаћинства је 3,3 становника.

- Просјечна планска густина насељености у обухвату израде Плана је око 30 становника/хектару

- Планирани коефицијент изграђености **киз=0,20**

- Планирани проценат изграђености **киз=10,0%**



Д. ОРЈЕНТАЦИОНИ 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 Града, 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 m².

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, рјешавање имовинско-правних односа, затим израду урбанистичко-планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне координације 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 25 ха.

Укупни трошкови израде геодетских подлога износе:	1.500,00
---	----------

3.2. ИМОВИНСКО – ПРАВНИ ОДНОСИ

Као једну од ставки у реализацији овог Регулационог плана треба издвојити рушење објеката ради изградње планираних јавних објеката.

Површина објеката предвиђених за рушење на простору обухвата плана износи 1.506 m². Уклања се и један објекат који је у девастираном стању површине 172 m².

Имовинско – правни односи	Износ
Трошкови рушења, односно измјештања објеката за реализацију планиране саобраћајне инфраструктуре унутар насеља, и рјешавање имовинско правних односа (1506m ² x 350KM + 172m ² x 250KM)	570.100,00
УКУПНО:	570.100,00

3.3. 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.

Докуменат	Износ
а) Израда Регулационог плана	18.252,00
б) Израда урбанистичко-техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре	34.877,00
Трошкови израде урбанистичко – планске документације износе:	53.129,00

3.4. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

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

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

3.4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.1. која износи **1.877.000,00KM** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.



Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:	46.925,00
---	-----------

3.4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.2. која износи **1.016.900,00КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:	35.000,00
---	-----------

3.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вредности из тачке 4.3. која износи **342.500,00КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:	17.125,00
---	-----------

3.4.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

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

	Техничка документација	Износ
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	46.925,00
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	35.000,00
в)	за изградњу енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	17.125,00

Укупни трошкови израде техничке документације износе:	99.050,00
---	-----------

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

Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:	1.981,00
--	-----------------

3.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

		Износ
а)	израда геодетске подлоге	1.500,00
б)	имовинско – правни односи	570.100,00
в)	израда урбанистичко-планске документације	53.129,00
г)	израда техничке документације – пројеката за извођење	99.050,00
д)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	1.981,00

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:	725.760,00
--	-------------------

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 саобраћајница 4.525 m ²	271.500,00
2.	Изградња саобраћајница 16.055 m ²	1.605.500,00
Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре износе:		1.877.000,00

4.2. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

	Опис радова	Износ
1.	Водовод	
	Изградња градске водоводне мреже у оквиру граница обухвата план; 1.320m x 120KM/m	158.400,00
2.	Фекална канализација	
	Изградња секундарних фекалних канализационих колектора у оквиру граница обухвата плана; 1.438m x 250KM/m	359.500,00
3.	Кишна канализација	
	Изградња секундарних кишних канализационих колектора у обухвату плана; 1.100m x 320KM/m	352.000,00



Регулисање канала за одвођење површинских вода у границама обухвата плана; 245m x 600KM/m	147.000,00
---	------------

Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:	1.016.900,00
---	---------------------

4.3. ИЗГРАДЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ инфраструктуре

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА инфраструктура

	Опис радова	Износ
1.	Електроенергетска инфраструктура	
а)	Трафостаница типа МБТС 1000 kVA; 41 ком	95.000,00
б)	НН развод, паушал	50.000,00
в)	Подземни кабл 20 kV 400 m	36.000,00
г)	Нисконапонски подзени каблови са расвјетним стубовима, реконструкција и изградња 450 m	31.500,00
2.	Телекомуникациона инфраструктура	
а)	Обезбјеђење 300 телефонских бројева у АТЦ	30.000,00
б)	Изградња ТТ канализације и полагање телефонског кабла 1.000 m	100.000,00
Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:		342.500,00

4.4. СТРУЧНИ НАДЗОР НАД ОПРЕМАЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Трошкови вршења стручног надзора обрачунати су примјеном коефицијента 2% на укупну инвестициону вриједност опремања грађевинског земљишта, која износи **3.236.400KM**.

Трошкови вршења стручног надзора над опремањем грађевинског земљишта износе:	64.728,00
---	------------------

4.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта дати су у следећој табели:

	Износ
а) изградња саобраћајне инфраструктуре	1.877.000,00



б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	1.016.900,00
в)	Изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	342.500,00
г)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	64.728,00

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	3.301.128,00
--	--------------

5. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

5.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:	725.760,00
--	------------

5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	3.301.128,00
--	--------------

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:

Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта износе:	4.026.888,00
---	--------------

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 m² бруто грађевинске површине (БГП).

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дјелењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених у поглављу “5” са укупном планираном површином објеката утврђеном по Регулационом плану, а која износи **16.100 m²**.

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m ² бруто грађевинске површине износе:	250KM
--	-------



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

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m ² бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:	325KM
---	-------

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 и хортикултурног уређења. Због тога висину инвестиционих улагања у уређење грађевинског земљишта и просјечну висину накнаде за уређење грађевинског земљишта треба прихватити са могућом толеранцијом од $\pm 10\%$.
- Наведени трошкови у цјелини представљају основ за одговарајуће процјене за инвестиционе одлуке у процесу изградње, посебно са становишта дефинисања модалитета изградње и, посебно, модалитета финансирања изградње.
- Одговарајуће стручне службе, у случају интензивирања изградње, морају се адекватно организовати на један од начина – формирати властити стручни оперативни тим који ће водити, координисати и синхронизовати све активности на изградњи и уређењу грађевинског земљишта, или те послове, на одговарајући начин, повјерити квалификованој и лиценцираној институцији – предузећу. Другачији приступ ће дати лошије тј. слабе резултате.



Ђ. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

I. Смјернице за даље планирање

1. За провођење Плана (у даљем тексту: План) није потребна израда даљих планских докумената, тј. урбанистичког пројекта.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина општине може на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за поједине просторне цјелине, дефинисане према Плану, изради урбанистички пројекат.

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 до 10, графичког дијела Плана и у овим одредбама.

2. Намјене планираних зграда дефинисане су на карти бр 5.

3. Хоризонтални габарити планираних зграда, приказани на карти бр. 5. и 9. су по правилу, максимални у дијеловима који су дефинисани грађевинским линијама.

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

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

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, су по правилу, максимални.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни вертикални габарити зграде.

На образложен захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити већа спратност зграде од планиране за једну пуну, поткровну, мансардну или повучену етажу. Повученом етажом сматра се етажа која је од уличне фасаде зграде повучена најмање за стандардну ширину терасе, балкона или лође.

6. У планираним и постојећим стамбеним зградама приземна или високоприземна етажа може се, у цјелини или дјеломично, намијенити за пословне дјелатности. Подрумска или сутеренска етажа може се намијенити за помоћне просторије (складишта и сл.), а изузетно за непосредно обављање пословних дјелатности за које то дозвољавају прописани технички услови и нормативи.
7. Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбеним и пословним објектима морају бити компатибилне са становањем, 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 у саставу главне зграде у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

На захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, детаљним урбанистичко - техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских (сутеренских) етажа.

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.).

Допуштена је изградња засебних помоћних објеката у склопу индивидуалних парцела, ако је то неопходно за функционисање главног објекта.

Сваки појединачни случај изградње засебног помоћног објекта мора бити детаљно сагледан и дефинисан кроз израду урбанистичко-техничких услова.

9. Грађевинске линије зграда, приказане на карти бр. 9., су граничне, и приказују линију коју приземље зграде, а по правилу ни остале надземне етаже, не могу прећи најистуренијим дијелом. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај зграде према грађевинским линијама.

Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних 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.).

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



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

За зграде издуженог хоризонталног габарита, за које на карти бр. 5 нису приказани дијелови, у смислу претходног става, они се могу одредити детаљним урбанистичко-техничким условима.

На образложен захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, за зграде из ст. 1. и 2., може се детаљним урбанистичко-техничким условима одредити фазна (етапна) изградња, тако да се одреде ти услови само за неке дијелове зграда, као прва фаза реализације, а за остале дијелове зграда да се ти услови одреде накнадно као друга, трећа итд. фаза реализације.

11. Код примјене правила из тачке II.2, II.3. и II.5-II.10 ових одредаба на поједине дијелове зграде мора се водити рачуна о неопходном степену усклађености са осталим изграђеним или неизграђеним дијеловима исте зграде и о обликовању зграде као цјелине.

12. Парцелација земљишта врши се, по правилу, према карти бр. 10.

Ако је Планом предвиђена заједничка грађевинска парцела за зграду са више дијелова (ламела), а одговарајући дијелови те заједничке грађевинске парцеле испуњавају основне услове (облик и величина и могућност приступа) да представљају самосталне (посебне) грађевинске парцеле за изградњу и редовну употребу одговарајућих зграда или њихових дијелова (ламела), детаљним урбанистичко-техничким условима може се, на образложен захтјев једног или више власника /корисника земљишта или власника зграда, одредити подјела заједничке грађевинске парцеле на двије или више посебних грађевинских парцела (члан 3, алинеја шеста, ст. 1-3. Правилника о садржају планова).

На образложен захтјев власника, односно корисника, земљишта на којем су планиране двије или више сусједних грађевинских парцела, детаљним урбанистичко-техничким условима те парцеле могу се спојити у једну или више већих грађевинских парцела, уз услов да грађевинске парцеле које су одређене овим планом, као цјелина улазе у састав новоформираних парцела.

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

13. Детаљним урбанистичко-техничким условима за зграде 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 у блоку, за зграде од више дијелова (ламела) и двојне зграде, детаљни урбанистичко-технички услови, израђују се, по правилу, за цијели блок односно за све дијелове цјелине. 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



планом и са одредбама Закона о уређењу простора и грађења и служе као стручна подлога за издавање локацијске услова и за пројектовање.

Општинско орган управе надлежан за просторно уређење може, на основу своје оцјене или на иницијативу Скупштине, организације која је носилац израде детаљних урбанистичко-техничких услова, подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, 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 локацијским условима, орган из претходног става може на исти начин одлучити о обавези израде идејног рјешења или идејног пројекта и након израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а прије издавања локацијских услова.

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 привремених ограда из тач. III.3.8. 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, као и у двориштима породичних стамбених и стамбено-пословних зграда.

2. За лоцирање привремених објеката на јавним површинама израђују се детаљни урбанистичко-технички услови, по правилу за концентрисану изградњу тих објеката на локалитетима које одреди општински 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 за које је Планом одређено обавезно уклањање означене су на карти бр.1.3.
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, 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/корисници зграда из тачке 1. имају у погледу тих



зграда право на:

- a) текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
- b) доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),
- c) преградњу која нема карактер нове градње,
- d) изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- e) друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогуђује или знатно не отежава реализација планског рјешења.

Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (реконструкција, доградња која не задовољава услове из тачке 3.2., надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзетка, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

4. Одредбе из тачке 3. односе се на главне (стамбене, стамбено-пословне или пословне) зграде. Одредбе тачке 3. односе се и на помоћне зграде, изузев одредаба тачке 3.б.
5. Ако је постојећа зграда из тачке 1. изграђена без одобрења за грађење, за интервенције из тачке 3. издаће се локацијски услови након или истовремено са легализацијом зграде.

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.).

— 0 0 0 —



**Е. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ВАЛОРИЗАЦИЈЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА**



**Ф. СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ
ЛИНИЈА И ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА**



III. ГРАФИЧКИ ДИО