



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ, а.д.
Б А Њ А Л У К А

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ИНДИВИДУАЛНОГ НАСЕЉА “БУРАК - ВОЋЊАК”, У ГАЦКУ

Бањалука, април 2002.године



ВРСТА ПЛАНА: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ИНДИВИДУАЛНО НАСЕЉА “ БУРАК-ВОЋЊАК “ У ГАЦКУ

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА ГАЦКО

ВЕРИФИКАЦИЈА: НА СЈЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ГАЦКО
(29.5.2001.год.)

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ,а.д.
Б А Њ А Л У К А

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ:

ЉИЉА ДМИТРОВИЋ,дипл.инж.арх.
ГОРДАН МИЛИНКОВИЋ,дипл.инж.геод.
АНЂА ЂУЈИЋ,дипл.инж.геол.
ПЕТАР БЕГОВИЋ,дипл.инж.геол.
ДРАГИЦА ХРНИЋ, дипл. прост. пл.
ЈАДРАНКА ИВЕТИЋ, дипл.инж.грађ.
СНЕЖАНА ДИМИТРИЈЕВИЋ,диол.инж.саоб.
МИЛАН МИЛИЋЕВИЋ,дипл.инж.грађ.
МАРИНКО РОДИЋ,дипл.инж.елек.
Мр.МИЛАН ПРЖУЉ, дипл.инж.ел.
БОРИС МАРКОВИЋ, дипл.инж.шум.
ДРАГАН НИКОЛИЋ, дипл.инж.заш.
РОДОЉУБ ЈАНКОВИЋ,дипл.инж.маш.
Мр. НЕНАД ЂУРИЋ, дипл.ецц.
ДРАГАН ОЛУИЋ, дипл.правник
ТАЊА ПИЛИЋ,арх.грађ.тех.
ДАЛИБОР ПАСПАЉ, геод. тех.
НАТАША БАЈИЋ, грађ.тех.
ДУШКО БУРГИЋ,арх.грађ.тех.
НАТАША НОВАКОВИЋ, грађ.тех.
ИГОР ЗЕЦ, арх.грађ.тех.
ПАВЛЕ АЛВИР,ел.тех.
МИЛЕНА ЗЕЉКОВИЋ, дактилограф
БОЖО РАДУМИЛО, копирант
УРОШ КУКОЉ,копирант



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ
ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ПРОЈЕКТОВАЊЕ:

НЕДЕЉКО РОЉИЋ, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

МИРОСЛАВ ВУЈАТОВИЋ,дипл.инж.саобр.



САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A/ УВОДНИ ДИО

- I Подаци о планирању
 - 1. Извод из Урбанистичког плана
 - 2. Одлука о изради регулационог плана
 - 3. Плански период
 - 4. Носилац припреме и носилац израде плана
 - 5. Савјет плана
 - 6. Радни тим за израду плана
 - 7. Јавни увид и стручна расправа о нацрту плана
 - 8. Приједлог плана
 - 9. Преглед информационо-документационе основе плана

Б/ СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- I Просторна цјелина
 - 1. Територија просторне цјелине и становништво
 - 2. Положај, мјесто и улога просторне цјелине у урбаном подручју или ван њега, и однос према сусједним просторним цјелинама или насељима
 - 3. Организација просторне цјелине и основне физичке структуре у просторној цјелини
- II Природни услови и ресурси
- III Становање
- IV Инфраструктура
- V Привредне дјелатности
- VI Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- VII Оцјена стања организације, уређења и коришћења простора

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

- I Становништво и становање
- II Привредне дјелатности
- III Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- IV Биланс потреба и могућности
 - 1. Грађевинско земљиште
 - 2. Стамбени и радни простори
 - 3. Саобраћај
 - 4. Вода и третман отпадних и оборинских вода и чврстог отпада
 - 5. Енергија
 - 6. Телекомуникације
 - 7. Зелене површине



Г/ ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ , УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- I Организација простора
 - 1. Основна намјена површина у просторној цјелини
 - 2. Детаљна намјена површина
- II Становање
- III Привредне дјелатности
- IV Јавне службе и друге друштвене дјелатности
- V Инфраструктура
- VI Животна средина
- VII Биланси

Д/ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б/ ГРАФИЧКИ ДИО

- | | |
|--|------------|
| 1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ | P = 1:1000 |
| 1.1 ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ | P = 1:2500 |
| 2. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГАЦКО | P = 1:2500 |
| 3. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА | P = 1:1000 |
| 3.1.ПОДОБНОСТ ТЕРЕНА ЗА ИЗГРАДЊУ | P = 1:1000 |
| 4. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ | P = 1:1000 |
| 5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | P = 1:1000 |
| 6. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА | P = 1:1000 |
| 7. ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ | P = 1:1000 |
| 8. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – водовод и канализација | P = 1:1000 |
| 9. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – електроенергетика и ТТ везе | P = 1:1000 |
| 9.1.ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – синтезна карта | P = 1:1000 |
| 10. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА | P= 1:1000 |



ТЕКСТУАЛНИ ДИО

А/ УВОДНИ ДИО

І Подаци о планирању

1.Извод из урбанистичког плана

Према вишем планском документу, Урбанистичком плану Гацко, простор планиран као становање мјешовитог типа са пратећим садржајима, третиран је кроз израду овог регулационог плана.

2. Одлука о изради регулационог плана

Скупштина општине Гацко на својој сједници донијела је Одлуку о изради Регулационог плана индивидуалног насеља “Бурак - Лазарићи” у Општини Гацко .

3. Плански период

Плански период за израду регулационог плана утврђен је на 15 (петнаест) година.

4.Носилац припреме и носилац израде плана

За носиоца припреме Регулационог плана индивидуалног насеља “Бурак – Лазарићи “ у Општини Гацко именован је Извршни одбор општине Гацко, а за носиоца израде, Урбанистички завод Републике Српске , а.д. Бањалука, који је у складу са Законом о уређењу простора, регистрован за израду просторно-планске документације.

Уговор број 1612/ 01 од 2.4.2001.год. потписан је између Општине Гацко и УЗРС,а.д. Бањалука, 3.4.2001.год, под бројем 01/1-36-6/01.

5. Савјет плана

Према одредбама Закона о уређењу простора и Правилника о припреми, изради и доношењу планова по скраћеном поступку, именован је Савјет за израду урбанистичког плана општине Гацко, Одлуком СО Гацко број 01-023-2/1 од 14.2.2000.год.

У складу са Законом Савјет за израду плана прати израду плана и заузима стручне ставове по питањима општег , привредног и просторног развоја територијалне јединице, односно, подручја за које се план доноси, као и стручне ставове у погледу рационалности и квалитета предложених планских рјешења,усаглашености планова са плановима који представљају основ за њихову израду, односно , у погледу усклађености плана са одредбама овог закона и другим прописима заснованим на закону.

6. Радни тим за израду плана

За израду плана формиран је радни тим у којем су заступљене све струке неопходне за израду регулационог плана, а према јединственој методологији за доношење планова и Закону о уређењу простора Републике Српске (Сл.гласник РС број 19/96).



7. Јавни увид и стручна расправа о нацрту плана

У складу са чланом 60, Закона о уређењу простора, носилац припреме плана утврђује нацрт плана и ставља га на јавни увид у трајању од најмање 30 дана ради изјашњавања и подношења писмених примједби на нацрт плана у остављеном року.

Истовремено са излагањем нацрта плана на јавни увид, спроводи се стручна расправа.

Након завршеног јавног увида и јавне расправе Нацрта регулационог плана “ Бурак – Воћњак ”, Савјет за израду урбанистичког плана општине Гацко, на састанку одржаном дана 21.3.2001.год. дао је приједлоге, примједбе и сугестије на понуђену развојну и provedбену просторно-планску документацију и доставио их у писменој форми, Носиоцу израде плана, (Записник са састанка Савјета за израду Урбанистичког плана Гацко 2000-2015.године под II Примједбе на нацрт планова нижег реда, саставни је дио текстуалног дијела Плана). Носилац израде плана,размотрио је приспјеле писмене примједбе на нацрт плана и како су све три достављене примједбе биле основане, уважио их и уградио у План.

8. Приједлог плана

Након јавног увида и заузетих ставова по приспјелим примједбама на нацрт плана, Носилац припреме плана утврдио је приједлог плана и доставио га надлежној скупштини на усвајање и доношење.

9. Преглед информационо – документационе основе плана

1. Група аутора: “Основна геолошка карта”, 1:100.000, лист и тумач Гацко, Савезни геолошки завод, Београд, 1980.г.;
2. Група аутора: “Инжењерскогеолошка карта СФРЈ”, Савезни геолошки завод, Београд, 1967.г.;
3. Ј. Дракул, З. Марковић: “Профили истражних бушотина Ц-1, Ц-2, Ц-3 и Ц-4 у Гацком-Селишта (стамбени објекти код хотела)”, ОДП РМУ “Мињевина”, 1997.г.;
4. Б. Станковић: “Извјештај о испитивању фракционисаног камена агрегата за израду бетона у Г.П. “ГАТ” Гацко, број 001/ГГГ, ИМК грађевинског факултета у Сарајеву, 1991.г.;
5. Б. Станковић: “Извјештај о испитивању фракционисаног камена агрегата за израду бетона у Г.П. “ГАТ” Гацко, број 002/ГГГ, ИМК грађевинског факултета у Сарајеву, 1991.г.;
6. Група: за геологију и хидрогеологију: “Извјештај осматрања НПВ централно поље”, Рудник и ТЕ “Гацко”, 1998.г.;
7. Група: за геологију и хидрогеологију: “Извјештај осматрања НПВ источно поље”, Рудник и ТЕ “Гацко”, 1990.г.;
8. ЈМДП “Електропривреда Републике Српске, Требиње, ЗДП Рудник и ТЕ “Гацко”: Усвајање границе експлоатационог поља и урбаног плана насеља Гацко”;
9. Дугорочни програм експлоатације угља – II фаза: “Анализа биланса маса оконтурених резерви угља у односу на положај експлоатационе границе површинског копа према граду Гацко”, Гацко, 2000.г.;



10. СР БиХ Републички комитет за енергетику и индустрију: “Рјешење о билансним резервама и квалитету кречњака лежишта “Геља Љут” код Гацка”, број УП/л-06-310-247/80, Сарајево 1980.г.;
11. Република Српска, Министарство енергетике и рударства: “Сагласност за израду УП Гацко”, број 05-310-333/200, 2000.г.;
12. Институт за хидрогеологију и хидротехнику: “Документација пијезобушотине број 526”, Геоинжењеринг, Сарајево;
13. Н. Баданковић, Ђ. Остојић: “Геолошка карта ужег подручја угљеног басена Гацко” 1:25.000, Геоинжењеринг, Институт за хидрогеологију и хидротехнику, Сарајево, 1981.г.;
14. М. Стојковић: “Извјештај о испитивању квалитета природног камена”, Институт ИМС, д.д. Београд, 1997.г.;
15. М. Јовановић и Н. Кордић-Диковић: “Геотехнички елаборат за Пројекат адаптације и доградње касарне у Автовцу код Гацка, Република Српска”, Институт ИМС – Пословни центар за геотехнику, Београд, 1997.г.

Б/ СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ , УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І Просторна цјелина

1. Територија , просторне цјелине и становништво

Регулациони план обухвата простор површине 18,82ха.

Омеђен је на сјеверу реконструисаном саобраћајницом.

У оквиру урбанистичког плана , регулациони план заузима његов југозападни дио , односно, локалитете под именом Бурак и Лазарићи.

Југоистични дио обухвата, локалитет звани Селишта, запосједнут је објектом хотела, а сјеверно од хотела је стамбено насеље мјешовитог типа, заступљено објектима колективног, односно, вишепородичног становања и објектима индивидуалног становања.

Од постојећих стамбених објеката , 38 објеката са 60 станова , приземне спратности је изграђено је у смислу збрињавања избјеглог и расељеног становништва а на иницијативу Дирекције за обнову и изградњу Републике Српске. Ови објекти су и програмски задатак .

На сјеверу обухвата налази се и пункт зимске службе као затечена структура у простору.

Простор обухваћен Планом, Урбанистичким планом – прилогом Намјена површина, предвиђен је за становање.

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

У вријеме обиласка и теренског снимања обухвата, констатовано је да се у обухвату могу дефинисати два блока , односно, двије цјелине, Бурак и Воћњак, по чему је план и добио име.

Воћњак је локација на простору званом Лазарићи, неизграђеном , на садашњем воћњаку , по чему се план и назвао.

На овом простору изграђени су махом стамбени индивидуални објекти, стамбено-пословни објекти - индивидуални, објекти колективног становања и од јавних објеката – хотел са



припадајућим комплексом, који је у запуштеном стању, и у вријеме обиласка локације није адекватно искоришћен.

С обзиром на претходно вријеме и дешавања, велики број објеката затечен је у лошем стању.

У међувремену изграђено је 38 објеката са 60 станова, приземне спратности кроз програм донације.

Извршеном валоризацијом постојећих објеката констатоване су четири категорије објеката и то:

- објекти у добром стању
- објекти у средњем стању,
- објекти за санацију,
- објекти за рушење.

II Природни услови и ресурси

1. Морфолошке и хидрографске карактеристике терена

Простор обухвата Регулационог плана Бурак - Воћњак, морфолошки представља прелаз између равничарског и брдовитог подручја. То је благо нагнути терен ка југу, са апсолутним висинама од око 950 -972 м.н.м. и са нагибима између 10 и 20 %.

Хидрографска мрежа одражава литолошки састав подлоге. Све оборинске воде са брдовите кречњачке падине планине Градина, отичу повременим површинским бујичним токовима и подземним токовима до руба Гатачког поља, а одатле само подземним токовима до потока Мушнице. Изузетак је повремено ток који је од извора Пећине до утока у Мушницу, само површински.

2. Основна геолошка грађа терена

Основна геолошка грађа терена преузета је из Основне геолошке карте, лист Гацко, Р 1:100000 и њеног Тумача. Резултати су надопуњени са резултатима геолошких радова за потребе Рудника угља Гацко и резултатима проспекције терена.

Најстарије стијене су јурске старости, а изграђују сјеверни дио простора обухвата (Прилог бр. 2). У дубљим дијеловима терена то су сиви и тамно сиви лапоровити и доломитични кречњаци са прослојцима сивих лапора и рожнаца, а изнад њих, у горњим дијеловима терена, су жућкасти кречњаци са прослојцима рожнаца (J1+2).

Јужни дио простора обухвата изграђен је од седимената неогена. Према ОГК лист Гацко и њеном Тумачу "то су језерске творевине. Леже преко седимената горњег тријаса, јуре, доње и горње креде и палеогеног флиша. На површини су покривени алувијалним наносом. Представљени су конгломератима, пијесцима, глинама, угљеним слојевима и лапорцима чија укупна дебљина износи 360 м."

Неоген Гатачког поља носиоц је угљеног оруђења, и рашчлањен је на неколико серија, овисно о главном угљеном слоју.

Најстарија неогена серија (N 1+2) је на крајњем јужном дијелу терена у подручју Воћњак. То је подинска зона угља са II подинским угљеним слојем. У дубљим дијеловима су шљунци, пијесци и глиновити пијесци, а изнад њих су пјесковите глине, глине и глиновити лапорци. "Пакет подинских седимената се завршава са II подинским угљеним слојем који се састоји од више тањих слојева раздвојених угљеним лапорима. Укупна дебљина ове зоне је око 50 м" (Тумач ОГК лист Гацко).

У грађи неогене серије средишњег дијела терена учествују сиви глиновито туфитични лапори и I подински угљени слој (N 3+4), укупне дебљине око 54 м.



Најмлађи седименти у простору обухвата регулационог плана су алувијални материјали (a1). То су шљунци, пијесци и глине. Слојеви нису јасно одијељени те су честа прослојавања у хоризонталном простирању и вертикалном појављивању. Максималне дебљине алувијалних седимената су до 10 м.

Хидрогеолошки односи у терену одраз су геолошке грађе и структурно-тектонских односа терена.

Према резултатима досадашњих истраживања која су обухватила шире подручје Гатачког поља, акумулације подземне воде формиране су :

- у карстификованим кречњацима доње јуре и горње креде и представља највећу акумулацију подземних вода на ширем подручју Гатачког поља. Издан се прихрањује инфилтрацијом оборина на сјеверном дијелу терена и подземним дотицајем дуж тектонских линија. Један дио акумулације празни се на понорима ријеке Мушнице, што значи да воде отичу у Требишњицу. Други дио акумулације празни се у неогене седименте на ободу поља, те на сталним и повременим изворима формираним дуж расиједних линија (Срњ, Пећина, Врбица). Воде ове издани су артешког карактера.

- у неогеним наслагама главна акумулација подземних вода формирана је у продуктивној угљеноносној серији преко које су неогени седименти I и II подинског угљеног слоја. Издан је субартешког карактера осим у дијелу терена гдје недостаје повлатни изолатор те је издан слободна. Прихрањује се подземним дотицајем са обода поља и површинским токовима, а празни се у Мушницу и подземним отицајем према југозападу.

- у алувијалним седиментима формиране су мање акумулације подземне воде. Њихово прихрањивање врши се атмосферским падавинама, површинским токовима, те из подземних акумулација али само за вријеме њихових високих нивоа воде. Воде ове издани су са слободним нивоом, Ниво подземне воде је на дубини од 0,0 м. до подине алувијалних седимената, а то значи максимално до 10,0 м.

3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Основна геолошка грађа терена показује да је терен изграђен од седимената различите старости и литолошког састава, различитог постанка и појављивања, различите окршености и испуцалости те различитих хидрогеолошких својстава. Све то условљава велику разноликост у геотехничким својствима појединих средина које учествују у конструкцији терена, а познавање њихових својстава је основни елеменат у дефинисању услова изградње појединих или групе објеката.

Степен познавања инжењерскогеолошких својстава стијена и средина које учествују у конструкцији терена, до дубина до којих се преносе оптерећења од објекта, није довољан да се са сигурношћу издвоје инжењерскогеолошки рејони, али се, на основу компилације и интерпретације резултата свих истраживања која су нам била доступна, могу дати њихове прогнозне границе.

На простору обухвата Регулационог плана Бурак-Воћњак, у грубо су издвојена два (2) инжењерскогеолошка рејона са срединама потпуно различитим у погледу њихових инжењерскогеолошких својстава (прилог бр. 2). То су:

- инжењерскогеолошки рејон I у којем су чврсто везане - окамењене стијене једина средина која учествује у конструкцији терена. Простире се у сјеверном дијелу простора обухвата. Литолошки, то су кречњаци, лапоровити кречњаци, а локално могу бити доломитични и са прослојцима рожнаца (J1+2). Њихово појављивање је различито, те се појављују у виду плоча, слојева и као банци. Прекривени су танким покривачем хумуса и продуктима трошења матичне стијене. Површинска окршеност је изражена на читавом подручју, а облици окршености локално су различити.

У средишњем дијелу простора обухвата изражене су веће и мање пукотине и јаруге дуж ослабљених тектонских зона. Јаруге су повремени бујични токови. Њихове бочне стране су устрмљене са израженом бочном ерозијом. Воде бујичних токова неконтролисано се



слијевају до алувијона у Гацком пољу и, уз висок ниво подземне воде, у том дијелу терена, замочварују терен.

Геотехничке карактеристике кречњачких стијена су висока носивост и добра стабилност.

- инжењерскогеолошки рејон II у којему, у конструкцији терена највећи дио чине везане кластичне, претежно слојевите стијене, а површински и приповршински дио су полуvezани до невезани материјали. Везане, кластичне стијене су стијене угљеноносног неогеног базена Гацког поља (N1+2, N3+4,) представљене лапорима који могу бити глиновити, туфитични или угљевити. То је пакет услојених седимената који може садржавати пјешчењаке као прослојке или сочива, а врло често и пијеске.

Геотехничка својства везаних кластичних стијена су добра носивост и стабилност уколико нису изложене сталном квашењу. Под утјецајем воде лако се распадају, прелазе у глиновите материјале, а самим тим мијењају своја геотехничка својства у негативном смислу. То је наглашено код туфитичних лапора чији производи распадања су високопластични, водонепропусни, те се на површини формирају стална забарења као што је случај у ширем подручју око новог хотела. Геотехничке карактеристике ове средине могу погоршати и слојеви и прослојци угља ако се утврде на дубини до које се преносе оптерећења од објекта. Површински и приповршински дио терена овог инжењерскогеолошког рејона изграђен је од седимената алувијона који су хетерогени по свом материјалном саставу и дебљини. Углавном су то глиновити материјали са шљунцима и пијесцима као ријечним наносом или су то производи трошења стијена из залеђа, који су донешени површинским спирањем за вријеме јаких киша. И једни и други су невезани до слабо везани седименти са добрим геотехничким карактеристикама у погледу стабилности и носивости. Ограничење за грађење је висок ниво подземне воде. У подручју око новог хотела ниво подземне воде је на дубини од 0,4 м. до 1,8 м.

Сеизмичност терена одређена је на бази Сеизмолошке карте СФРЈ из 1987. године. За простор обухвата предметног Регулационог плана максимални очекивани интензитет земљотреса је 7° по скали MSK-64 за повратни период од 500 година и вјеројатноћом појаве од 63 %.

4. 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 ограничењима за градњу. Због тога је, прије изградње објекта, потребно утврдити стварне услове терена како би се пројектовање и изградња могли прилагодити тим условима.

Терени повољни за изградњу су терени са благим нагибима, до 10%, локално до 15%. Мањи локалитети Милиновића насеља су и преко 15% што би, према досадашњим категоризацијама, тај дио терена припадао условно повољним теренима. Међутим, урбанизација ових простора до сада је достигла висок степен, те се неизграђени дио може уврстити у терене повољне за изградњу.

Ниво подземне воде у теренима повољним за изградњу углавном је већи од 2,5 м. и нема значајног утицаја на будуће објекте. Само локално, у јужном дијелу терена у подручју Барица ниво подземне воде је мањи од 2,0 м. Детаљна издвајања таквих локалитета могућа су само након детаљних истражних радова.

Условно повољни терени су терени издвојени на основу нагиба њихових падина и дубине до подземне воде.



Терени са нагибима око 20% су на сјеверозападном и у средишњем дијелу простора обухвата, односно то су подручја са кречњачком, стјеновитом подлогом која, у геотехничком погледу има добра својства за изградњу, али су условно повољни само због стрмине падина.

Терени са високим нивоом подземне воде (од 1,0 м.-3,0 м.) су на крајњем јужном дијелу простора обухвата. Подлога за грађење може бити деградирана услјед високог нивоа подземне воде, а што је потребно испитати детаљним радовима прије изградње објеката.

Терени неповољни за изградњу су стрми терени и терени са високим нивоом подземне воде. Терени са нагибима падина већим од 25%, и издвојени су у сјеверном дијелу простора обухвата. То су стрме падине дубоко усијечене огољеле јаруге повремених бујичних токова. На основу високог нивоа подземне воде (0,0 м - 1,5 м) издвојени су неповољни терени у крајњем јужном дијелу простора обухвата. Највећи дио године ова подручја су потопљена подземним или површинским водама те је тло потпуно деградирано у погледу његове носивости и стабилности.

5. Природни ресурси

У границама простора обухвата предметног регулационог плана утврђене су подземне воде и угаљ. Количине, квалитет и услови евентуалне експлоатације подземне воде нису дефинисани, али се кроз резултате досадашњих истраживања оцијењује да се ради о значајним количинама.

Експлоатација угља у простору обухвата предметног регулационог плана захтијевала би велике локацијске и организацијске промјене за град Гацко, те су резерве угља везане за овај дио терена категоризоване као ванбилансне.

6. 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 просторног 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:

угљендиоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, кадмијума 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 чему треба посветити посебну пажњу.



6.1. Стање тла као грађевинске средине

Стање тла као грађевинске средине, а у оквиру геолошког потенцијала, сагледано је на бази резултата претходних геолошких радова и опсервација у току израде овог планског документа.

Добивени су искључиво квалитативни подаци.

Утврђено је да на простору обухвата предметног планског документа постоји природна и техногена деградација тла.

Природна деградација тла условљена је:

- ерозијом бујичних повремених токова
- повременим плављењем терена
- сталним забарењима услјед високог нивоа подземне воде и
- слабе оцједљивости атмосферских падавина

Техногена деградација тла огледа се у:

- неконтролисано одлагању комуналног и чврстог отпада
- накнадном заузимању слободног простора за градњу оних
- објеката који, због непланске изградње или изградње која је
- неприлагођена геотехничким условима тла, у потпуности не врше
- своју функцију
- неконтролисано испуштању отпадних вода које у стијенама
- инжењерскогеолошког рејона II имају изразито негативан утицај
- (смањују им носивост и стабилност)

6.2. Стање подземне воде

Стање подземне воде као елемента животне средине, у оквиру геолошког потенцијала, сагледано је кроз резултате досадашњих хидрогеолошких истраживања рађених за потребе рудника. Резултати се односе углавном на њен ниво и на осцилације нивоа. Загађивачи и могућности њеног загађења оцијењени су квалитативно.

Висок ниво подземне воде намеће потребу да се стање подземне воде као елемента животне средине сагледа двојачко:

- подземна вода коју треба штитити од загађења
- подземна вода од које се треба штитити

У границама простора обухвата, стање заштите од фекалних и оборинских вода је јако лоше. Мрежа канализационих система није успостављена за највећи дио индивидуалног а за колективно становање, најчешће је без пречистача те су загађења сигурно присутна, али се не врши њихово праћење.

Стање заштите од подземних вода у границама предметног простора обухвата је лоше. Природна пражњења преко извора су неуређена и незаштићена те се воде неконтролисано разлијевају по терену што негативно дјелује на тло у погледу његових геотехничких карактеристика.

Заштита од оборинских вода такођер је неријешена те јужни дио предметног простора као и читаво Гатачко поље је поплавно подручје.

Оцјена природних и створених услова

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

Трошкови развоја ако је земљиште релативно равно, опслужено мрежом комуналне инфраструктуре и има директан приступ постојећем систему путева су "нормални" трошкови.



Ови трошкови остају као константа. Ако услови одступају од "нормалних" – додатни трошкови се уврштавају и то означава додатно повећање коштања изградње, уређења земљишта и опслуживања.

Са аспекта повољности земљишта за изградњу анализирани су три групе карактеристика: природне карактеристике, намјена површина и изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

У групи природних карактеристика анализирани су нагиби, висина подземних вода, ријечна ерозија и подложност плављењу.

У групи створених услова анализирани су постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност: саобраћајна, водоводна и канализациона.

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

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

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

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

У погледу ове анализе повољности земљиште је условно повољно у односу на нагибе терена (до 20%) ријечну ерозију обалних страна, висок ниво подземних вода (1,0 – 3,0 м) подручја појачане влаге, поплавна подручја, канализацију, јер се генерално узевши са сваког подручја могу одвести отпадне воде и неповољно у односу на нагибе преко 25%, ниво подземних вода (0,0 – 1,5 м) и постојећу изграђеност јер на те површине не можемо рачунати када се ради о изградњи нових објеката по новим намјенама.

III Становање

Постојеће становање може се сврстати у слиједеће категорије:

1. објекти индивидуалног становања у приватном власништву,
2. објекти индивидуалног становања у друштвеном власништву (Ради се о новоизграђеним објектима финансираним из средстава донације који се овим Планом легализују),
3. стамбено-пословни објекти у приватном власништву и
4. објекти колективног становања – вишепородично становање –друштвени објекти.

На терену је регистровано 59 слободностојећих објеката, 22 дуплекса, 1 објекат колективног становања и постојећи хотел.



IV И н ф р а с т р у к т у р а

Саобраћај

Обухват овог регулационог плана смјештен је у источном дијелу урбаног подручја града Гацка и комплетан план саобраћаја и нивелације урађен је на бази примарне путне мреже из нацрта урбанистичког плана.

Обухват регулационог плана се налази између магистралних путева М6 Невесиње-Гацко-Автовац (јужна граница) и М20 Србиње-Гацко-Требиње (сјеверна граница).

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

Сабирне и приступне улице су изграђене у недовољном обиму и представљају ограничавајући фактор за кориштење расположивог простора.

Основна карактеристика ових саобраћајница је лоша коловозна конструкција, недостатак површина за пјешаке, бициклисте, као и мирујући колски саобраћај.

Паркирање у обухвату с обзиром да је највећим дијелом намјењен за индивидуално становање, рјешавано је на парцелама, осим у дијелу колективног становања гдје нема изграђених паркиралишта.

Бицикличких стаза нема изграђених јер конфигурација терена није повољна за такав вид кретања.

У обухвату нема изграђених јавних садржаја.

Хидротехника

1.1. Водовод

Преметно подручје снабдијева се питком водом из градске водоводне мреже. Притисак у мрежи омогућава несметано снабдијевање потрошача.

Положај изведених цјевовода градске водоводне мреже, као и индустријског цјевовода који снабдијева техничком водом термо електрану, приказан је у графичком прилогу бр.8. Због непосједовања катастра подземних инсталација, осим за индустријски цјевовод, трасе цјевовода пренијете су из пројекта Генералног система водоснабдевања Гацка.

1.2. Канализација

Канализациона мрежа је мјешовитог система, истим колектором одводе се употребљене и кишне воде.

Отпадне воде упуштају се у регипијент без пречишћавања.

1.3. Регулација водотока

Водотоци у оквиру обухвата регулационог плана изразито су бујичног карактера и регулација истих изведена је дјелимично.



Електроенергетика

На простору у обухвату регулационог плана, постоје већ изграђене електроенергетске инсталације са којих се постојећи објекти снабдевају електричном енергијом. Капацитет постојећих трафостаница и трасе средњенапонских водова треба узети у обзир приликом изградње планираних објеката индивидуалног становања и објеката стамбено-пословне намјене.

На предметној локацији се налазе 10kV далековод "Петља" са којег се подземним каблом повезују трафостаница "Путеви" и трафостаница "Барице" која је даље спојена на трафостаницу "Хотел". Постојећа електроенергетска мрежа не задовољава капацитетима планске потребе.

Топлификација

У простору обухвата Регулационог плана Бурак-Воћњак у Гацку не постоји изграђен цјевовод за даљинско снабдијевање објеката топлотном енергијом.

Зелене површине

Егзактна научна истраживања недвојбено су показала 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 потребно је посветити већу пажњу него досад.

V Привредне дјелатности

На простору Плана нема објеката привредних дјелатности.

VI Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Јавне службе, односно друштвене дјелатности, заступљене су само кроз постојеће угоститељство – хотел, који је у лошем стању.

VII Оцјена стања организације, уређења и коришћења простора

Анализом простора, укључујући природне и створене услове, оцијењено је да је обухват регулационог плана погодан за градњу стамбеног насеља, организованог у складу са конфигурацијом терена.

VI/ ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I Становништво и становање



У развоју стамбене дјелатности потребно је обезбиједити да се овај простор усмјери на ефикаснију и рационалнију стамбену изградњу, те на рационалније коришћење стамбених објеката.

Циљ овакве организације, уређења и коришћења простора је предузети све мјере и активности ради побољшања услова становања и опремљености насеља комуналном инфраструктуром.

Такође је циљ обезбиједити правовремену урбанистичку и пројектну документацију, у циљу брже и ефикасније изградње.

II Привредне дјелатности

Привредне дјелатности на овом простору нису заступљене.

III Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Планирано насеље “Бурак – Воћњак” користи јавне службе и друге друштвене дјелатности У центру Гацка.

То подразумијева коришћење предшколских установа (јаслице и вртић), основне школе, средње школе, објеката културе, објеката социјане заштите, правосуђа, органа управе и сл.

IV Биланс потреба и могућности

1. Грађевинско земљиште

Грађевинским земљиштем сматра се изграђено или неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера предвиђено за стамбену или другу комплексну изградњу.

2. Стамбени и радни простори

Стамбени и радни простори садржани су у постојећим и планираним стамбеним и стамбено-пословним објектима.

3. Саобраћај

4. Вода и третман отпадних и оборинских вода и чврстог отпада

5. Енергија

6. Телекомуникације

7. Зелене површине

Г/ ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I Организација простора

1. Основна намјена површина у просторној целини Основна концепција изградње и уређења простора заснива се на санацији поменутог обухвата с циљем да се у обухвату задржи, углавном, постојеће становање, индивидуално и колективно с могућношћу проширења капацитета.

У објектима лоцираним према улици, дата је могућност активирања приземља, односно, дијела приземља, с могућношћу претварања стамбеног у пословни простор чија дјелатност није у супротности са функцијом становања.

На слободним локацијама, гдје дозвољавају саобраћајни услови као и величина парцеле, дата је могућност градње нових стамбених објеката.

Циљ је поменуте објекте инфраструктурно оптимално опремити у свим сегментима, посебно са аспекта инфраструктуре.

Потребе насеља подмирује централна зона која представља простор највеће концентрације централних функција, посебно комерцијалних дјелатности и оног дијела друштвених дјелатности које обухватају културу, јавну администрацију и друштвене организације.



Кроз различите облике реконструкције и изградње, циљ је да се у овој зони формирају мање просторно-функционалне цјелине, посебних карактеристика које би унаприједиле укупан визуелни идентитет центра.

Њиховим задржавањем у обухвату циљ је био функционално и архитектонски помирити саме садржаје са локацијом у центру града.

Посебно је значајно уобличавање простора преко пута постојећег хотела, затим формирање атрактивне улице уз постојећи стамбени колективни објекат као пословно-комерцијалног потеза и формирање јавног простора.

Такође, изградњом мањих пјешачких потеза и скверова, на цијелом потезу Плана, тежи се заштити и комодитету грађанина - пјешака.

Изградњом нових објеката, насеље треба да добије типичну слику, формира нови градски амбијент и такав задржи; са тежњом ка новом, савременом; а у исто вријеме простор у мјери човјека, у складу са његовим потребама и захтјевима.

1. Детаљна намјена површина

Све површине у обухвату Плана могу се сврстати према сљедећим намјенама, а које приоритетно дефинишу простор и по свему га одређују :

- индивидуално становање,
- колективно- становање,
- комерцијалне дјелатности (трговина, угоститељство),
- услужне дјелатности,
- спорт и рекреација, парковске површине,
- зелене површине (урбано-зеленило, заштитно зеленило),
- комунални садржаји,
- површине за мирујући саобраћај- отворени паркинг простор,
- пјешачке површине-комуникације,
- резервисане површине,
- површине вјерских објеката.

II Становање

Уз постојеће индивидуално становање интерполирају се нови индивидуални стамбени објекти, у правилу слободностојећи.

Ободно у блоку према постојећем хотелском комплексу дата је могућност градње стамбених и стамбено пословних објеката.

Спратност објеката се креће од П+1+М до П+2+М.

На локацији десно од коридора регулације водотока, тј. у блоку који обухвата "воћњак" углавном преовлађује функција становања с циљем да се задржи мирна стамбена зона.

Објекти колективног становања у овом блоку планирају се ободно у блоку, тако да чине уличну фасаду паралелно са путем Гацко-М-20-Билећа.

На овом простору Планом је предвиђена изградња 11 објеката у дуплексу, 87 слободностојећих објеката и 4 стамбено-пословна вишеспратна објекта.

Сви планирани објекти су намијењени за индивидуално становање спратности до П+1, а габарита према графичком прилогу План просторне организације.

Габарити (хоризонтални) су по дубини оријентациони и утврђују се конкретним урбанистичко-техничким условима, уз поштовање грађевинске линије и удаљености од сусједа.



Колективно становање , односно , објекте колективног становања можемо сврстати у више група објеката и то:

- објекти који подлијежу реконструкцији и санацији, као и доградњи и надоградњи, уколико стабилност објекта то дозвољава, а према планираном хоризонталном и вертикалном габариту.
- стамбено-пословни објекти (предвиђена изградња 4 таква објекта).

Пословне зграде

Дио насеља “Воћњак” инсистира на стамбено-пословним објектима већих габарита ,са пословним приземљима која простору удахњују живост и анимирају га.

Управо јединство пословања и становања остварује ритам града, уз услов да су дјелатности спојивог карактера.

У обухвату плана дати су и пословни објекти спратности П+1, који користе денивелацију терена и налазе се непосредно уз постојећи стамбени објекат.

Спратност ових објеката креће се од П+1 до П+3+М.

Приземље је искључиво пословно у свим објектима висина приземља усваја се са 3,5м.

Кровови су коси.

Препорука за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката за индивидуално становање

Код планирања изградње нових објеката и реконструкције постојећих објеката који се задржавају у зони индивидуалног становања, треба примјенити сљедеће препоруке:

-минимална ширина нове грађевинске парцеле је 12м.

- минимално растојање новог објекта од сусједне парцеле је 2,5м,
- максимална спратност објеката је П+2+Пк,
- минимално растојање новог објекта од другог новог или постојећег објекта 5м,
- грађевинску линију новог објекта поставити на 5м од уличне регулације,односно у складу са графичким прилогом Грађевинске и регулационе линије,
- уколико на неком простору већина парцела има изграђене објекте постављене на одређену регулацију, регулацију нових објеката прилагодити постојећим,
- у приземљу стамбених објеката могуће је планирати локале са дјелатностима које по свом садржају не угрожавају становање,
- кота пода приземља , у односу на нивелету саобраћајнице износи 60цм три степеника).
- новопланирану изградњу прилагодити облику постојеће парцеле, конкретним условима на терену, поднебљу и традицији краја,
- на стамбеним објектима обавезни су коси кровови,
- све доградње морају се ускладити по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску цјелину,
- грађевинску парцелу треба оградити транспарентном оградом или живицом висине 1,2м,
- (приоритет зелена ограда – живица),.
- за новопланиране објекте, тамо гдје услови на терену дозвољавају, предвидјети гаражу за путничко возило у објекту,
- на грађевинској парцели уз нове матичне објекте није дозвољена изградња засебних помоћних објеката , већ их треба планирати у склопу стамбене зграде,
- постојеће приземне објекте који се задржавају могуће је надзидати до спратности П+2+Пк (приземље, двије етажне и поткровље),



- нову изградњу треба уклопити у већ започети концепт, односно ускладити је са околним објектима,
- могућа је примјена различитих модела породичне изградње: индивидуално, слободностојеће куће, двојне куће, куће у низу и сл.
- детаљним урбанистичко-техничким условима, према важећем Закону , а у складу са Планом и наведеним препорукама за градњу, а посебно, узимајући у обзир услове на терену , дефинишу се сви релевантни фактори за изградњу тражених објеката.

Препоруке за колективну изградњу

Постојећа и планирана колективна изградња дата је на расположивим локацијама унутар блокова.

Кроз реконструкцију, адаптацију, уређење фасада и формирање косих или мансардних кровова (тамо гдје је то могуће) треба обновити постојећи колективни стамбени фонд.

По правилу приземља треба намијенити за обављање различитих дјелатности.

Посебно се инсистира на активирању пословних приземља на потезима који у континуитету повезују централну зону у граду.

Нове колективне стамбене зграде планирати са спратношћу од П+2+М (приземље и два спрата и поткровље) до П+4+Пк (приземље, четири етаже и поткровље) и са косим крововима.

Кота пода приземља у односу на приступну саобраћајницу 60цм, а у неким случајевима може и 90цм, што ће се утврдити детаљним уту-а.

Важно је да се нови објекти уклопе у постојеће цјелине са колективном изградњом преко хоризонталне регулације (могући су и везни елементи у приземљу) и вертикалне регулације, тамо гдје она у постојећем стању не прелази максимално планирану висину.

Парцела за изградњу нове стамбене зграде треба да буде ширине од 15 – 20м, чиме се обезбјеђује предуслов за формирање репрезентативне градске куће која има свој идентитет.

Друштвене дјелатности

У обухвату регулационог плана, потребе школства, односно, образовања задовољавају се у постојећим школским објектима у центру Гацка.

III Привредне дјелатности

Како се овим Планом простор користи махом у сврху становања, привредне дјелатности су заступљене само у домену индивидуалних привредних дјелатности, односно, дјелатностима компатибилним становању.

IV Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Јавне службе и друге друштвене дјелатности такође се налазе у центру.

V Инфраструктура

Саобраћај

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



Регулација саобраћајница вршена је ситуационо по трасама постојећих улица, уз максимално могуће коришћење постојећих расположивих профила и минимално проширење науштрб околних садржаја у случајевима кад је то неопходно и неизбјежно.

У нивелационом смислу на постојећима саобраћајницама нису предвиђене интервенције због изграђености и већ формираних улаза у објекте, тако да се задржавају постојеће нивелационе коте на постојећим саобраћајницама и саобраћајним површинама, а на новопланираним саобраћајницама нивелација се пројектује у складу са топографским приликама и нивелацијом већ изграђених саобраћајница и околних саджаја, уз задовољење услова ефикасне оборинске одводње.

Новопланиране интерне саобраћајнице проистекле су из потребе да се обезбједи приступ до свих садржаја, а посебно до новопланираних гаражних објеката и намјенских паркинг површина.

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

За потребе мирујућег саобраћаја предвиђају се паркирне површине у зони колективног становања и то као самосталне површине са адекватним капацитетом и гаражни појединачни објекти у низу.

За сваки индивидуални стамбени објекат обезбјеђен је адекватан приступ, а паркирање се планира само у оквиру припадајуће парцеле.

ц) 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, мирујући, пјешачки) 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).
- Коловзне засторе свих новопланираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површинску обраду тротоара такође извести асфалтом.
- Оивичење коловоза и пјешачких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака (а на постојећим улицама могуће је задржавање камених ивичњака уколико су исти већ раније били уграђени).



- На свим пјешачким стазама ширине 2,00 и више метара поставити физичке препреке (стубиће) ради онемогућавања моторним возилима да користе пјешачке стазе.
- На сваком пјешачком прелазу обавезно уградити одговарајуће префабриковане елементе или их извести на лицу мјеста, како би се омогућило неометано кретање бициклиста и инвалидских колица.
- 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
- За сва прикључења прилазних путева, улаза и излаза у сусједне садржаје уз градске саобраћајнице које су дијелови магистралних путева обавезно затражити сагласност и услове Дирекције за путеве.

Хидротехника

Водовод

Снабдијевање потрошача питком водом вршиће се из градског водоводног система. Положај планираних цјевовода приказан је у графичком прилогу бр. 4.

Цјевоводи се полажу у коридоре саобраћајница. Измјештање постојећих цјевовода израдити тек после изградње планираних како би се потрошачима који се снабдијевају водом из поменутих цјевовода омогућило континуирано водоснабдијевање.

Плански елементи за димензионисање цјевовода су:

- број становника;
- специфична потрошња по становнику од 250 л/дан;
- одговарајући коефицијенти дневне и часовне неравно-мјерности потрошње;

У графичком прилогу дати су заштитни коридори цјевовода. За ин-дустријски цјевовод Ø700 mm коридор је 5.00 m, а за цјевовод Ø500 mm заштитни коридор је 4m. У заштитним коридорима забрањена је изградња грађевинских објеката.

Електроенергетика

На основу техничких препорука бр.14/89. "Пословне заједнице електродистрибуције Србије", може се утврдити да је планирани тип насеља – Тип 1 : Уже градско подручје ("градско језгро") без даљинског гријања.

За овај тип насеља је изведен прорачун потрошње за нових 445 домаћинстава.

Максимално годишње једновремено оптерећење (P_m) је:

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

t = 2015

$P_m = 1332 \text{ kVA}$ за n = 300

$P_m = 566 \text{ kVA}$ за n = 145

$P_m = 1332 \text{ kVA} + 675 \text{ kVA} = 2007 \text{ kVA}$

Прорачун је урађен за једно подручје са n = 300 те једним подручјем са n = 145 домаћинства.



Прорачун потребне ангазоване снаге за нестамбене дјелатности изведен је на основу претпостављене снаге по јединици површине $0,07 \text{ kVA/m}^2$:

$$3090 \text{ m}^2 \times 0,07 \text{ kVA/m}^2 = 216 \text{ kVA}$$

Укупно потребна инсталисана снага на крају планског периода је:

$$216+2007=2223 \text{ kVA.}$$

За потребе насеља Бурак и Воћњак потребно је обезбиједити 2520 kVA вршне снаге, изградњом четири нове трафостанице типа МБТС или сличне, преносног односа $20/10/0,4 \text{ kV}$, снаге $630(1000) \text{ kVA}$.

Поред ових трафостаница потребно је искористити капацитете осталих трафостаница које гравитирају овом подручју гдје је то могуће. Постојеће стубне трафостанице треба замјенити слободностојећим трафостаницама типа МБТС или сличне.

Према Урбанистичком плану предвиђено је да се 10 kV далековод "Петља" каблира подземним каблом положеним већим дијелом уз саобраћајницу.

Новопланиране трафостанице увезати са трафостанцом "Путеви" и трафостаницама "Барица" и "Хотел" како би се затворио средњенапонски прстен.

Нисконапонски развод

Пренос електричне енергије од дистрибутивних трансформатора до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима потребног пресека, према потребама потрошача што ће бити дефинисано посебним пројектом и условима електродистрибуције. Прикључак објеката на нисконапонску мрежу извести подземним кабловским водовима на кабловску прикључну кутију на фасади објекта. Каблове полагати слободно у земљу а на мјестима полагања испод саобраћајница, каблове полагати у кабловску канализацију.

Расвјета

Расвјету у насељу извести у складу са ЈУ стандардима и препорукама Југословенског комитета за освјетљење. Освјетљење саобраћајница извести свјетилкама натриј-високи притисак на бетонским или челичним стубовима заштићеним од корозије врућим цинчањем висине $6-9 \text{ m}$. Напајање расвјете извести подземним нисконапонским кабловима из најближе трафостанице из блока јавне расвјете.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Стање:

На дијелу локације предвиђене за изградњу пословних објеката, не постоји довољан капацитет ТТ мреже за потребе планираних објеката.

План :

На основу пројекције броја нових претплатника а према Урбанистичком плану града, изградити нову ТТ мрежу полагањем каблова од АТЦ Гацко, изградњом ТТ канализације уз трасу оптичког кабла, као и проширењем капацитета АТЦ-а. Објекте прикључити подземним кабловима. Као критериј за прорачун нових претплатника користити образац:

$$N_{\text{тел}} = N_{\text{ст}} \times 1,8 + N_{\text{пос}}$$



$N_{ст} =$ број стамбених јединица = 445

(Број стамбених јединица \times 1,8 = број планираних прикључака за стамбени простор)

$N_{пос} =$ број прикључака пословних простора (један прикључак на 35м² пословног простора)

Укупан број потребних прикључака је :

$$N_{тел} = 801 + 88 = 889$$

Потребно је у већој мјери користити савремене комуникационе системе ISDN и мрежу мобилне телефоније.

Топлификација

У цјелокупном простору градског подручја Гацко не постоје планирани нити изграђени објекти инфраструктуре за даљинско снабдијевање објеката топлотном енергијом. У разговору са представницима општинског руководства и представника термоелектране у Гацку закључено је да не постоје техничке могућности за топлификацију града топлотном енергијом из Термоелектране. Такођер не постоји интерес, бар за сада, за изградњу топлане или реконструкције термоелектране ради топлификације града даљинским гријањем.

Због наведених техничких проблема, топлотну енергију за објекте у обухвату Ргулационог плана Бурак-Воћњак, обезбиједити локалним изворима топлоте по просторијама, котловима за етажно гријање или централно гријање за поједине објекте. Котлови могу бити за чврсто, течно или гасовито гориво. Електрична енергија се може користити за гријање само по одобрењу испоручиоца електричне енергије.

Услови за градњу инсталација централног и етажног гријања

Котлове за централно гријање градити у склопу објеката. Инсталације гријања изводити радијаторским гријањем температурног режима 90/70 °С или ниже. Котлове за етажно гријање смјестити у етаже објеката за које се одабере овај начин загријавања просторија.

При пројектовању и изградњи котловница и инсталација гријања придржавати се свих важећих закона и прописа из ове области.

Зелене површине

Егзактна научна истраживања недвојбено су показала 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 потешно је посветити већу пажњу него досад.

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 планираних објеката колективног становања, 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 сљедеће врсте дрвећа: црни бор (*Pinus nigra*), муника, (*Pinus heldreichii*), кривуљ (*Pinus mugo*), оморика (*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*).

V Парцелација, грађевинске и регулационе линије

План је максимално поштовао постојећу парцелацију, тј. право власништва.

До препарцелације је дошло само на парцелама гдје није био могућ приступ објекту или реализација објекта.

Парцеле јавних објеката су парцеле под објектом, односно парцеле на којим се објекат налази. На парцелама на којим се налази више објеката, парцела под објектом припада објекту а остали дио је заједничка парцела. Она је недјељива и на њој није дозвољено постављање ограда осим зелених ограда у склопу уређења јавних и зелених површина.

План парцелације приказан је на графичком прилогу. Координате ломних тачака парцела дефинисане су. Свака парцела има свој број, фронт и површину, исказану нумерички. Координате су саставни дио овог текста.

Регулационе и грађевинске линије

Регулационе линије

Регулационе линије су линије које раздвајају различите намјене површина.

Регулационе линије се у овом Плану поклапају са границама парцела.

Грађевинске линије

Грађевинске линије су линије које дефинишу најистуреније дијелове објекта. То су линије по којима се гради. Обавезујуће су за инвеститора, пројектанта и извођача.

Грађевинске линије дефинисане су координатним тачкама.

VI Животна средина

6.1. Заштита тла као грађевинске средине и подземне воде

На основу утврђеног стања тла и подземне воде као елемената животне средине у оквиру геолошког потенцијала, и поред тога што је оцјена стања остала на нивоу квалитативне процјене, ипак се, са нивоа струке, могу процијенити могућности њиховог уређења и кориштења. Оцијењено је да постоје могућности да се очува и побољша животна средина, односно да се техничким мјерама може дјеловати на природне и техногене чиниоце који су утврђени на простору обухвата регулационог плана и због којих постоји деградација тла и подземне воде.

Заштиту подручја захваћених ерозијом бујичних површинских токова могуће је спровести преградама у горњем току бујичњака. Ефекат може бити двојаки. Са једне стране смањит ће се еродирање бочних страна бујичњака и створити услови за озелењавање раслињем, а са друге стране смањит ће се количине воде које плаве равничарски дио терена из разлога што ће се преградама и раслињем спријечити да вода, у кратком временском интервалу, доспије до таквих терена и поплави их.

Деградацију тла техногеним чиниоцима могуће је смањити планском изградњом привредних и стамбених објеката на основу дефинисаних геотехничких услова изградње што гарантира да ће објекти бити у функцији трајног развоја.

Заштита подземне воде од загађења захтијева контролу над широким подручјем у залеђу Гацког. Потребно је утврдити могуће загађиваче и дефинисати мјере заштите.



У овом моменту може се рећи да ће се заштита подземне воде од загађења сигурно побољшати планском изградњом нове и реконструкцијом постојеће комуналне инфраструктуре како за фекалну тако и за атмосферску отпадну воду.

Заштита од поплава захтијева ријешавање проблема на ширем простору, односно на читавом простору који се оцијеђује у Мушницу. Регулацијом њеног тока побољшао би се квалитет природних услова овог краја, а самим тим и квалитет животне средине.

На основу утврђеног стања тла и подземне воде као елемената животне средине у оквиру геолошког потенцијала, и поред тога што је оцјена стања остала на нивоу квалитативне процјене, ипак се, са нивоа струке, могу процијенити могућности њиховог уређења и кориштења. Оцијењено је да постоје могућности да се очува и побољша животна средина, односно да се техничким мјерама може дјеловати на природне и техногене чиниоце који су утврђени на простору обухвата регулационог плана и због којих постоји деградација тла и подземне воде.

Заштиту подручја захваћених ерозијом бујичних површинских токова могуће је спровести преградама у горњем току бујичњака. Ефекат може бити двојаки. Са једне стране смањит ће се еродирање бочних страна бујичњака и створити услови за озелењавање раслињем, а са друге стране смањит ће се количине воде које плаве равничарски дио терена из разлога што ће се преградама и раслињем спријечити да вода, у кратком временском интервалу, доспије до таквих терена и поплави их.

Деградацију тла техногеним чиниоцима могуће је смањити планском изградњом привредних и стамбених објеката на основу дефинисаних геотехничких услова изградње што гарантира да ће објекти бити у функцији трајног развоја.

Заштита подземне воде од загађења захтијева контролу над широким подручјем у залеђу Гацког. Потребно је утврдити могуће загађиваче и дефинисати мјере заштите.

У овом моменту може се рећи да ће се заштита подземне воде од загађења сигурно побољшати планском изградњом нове и реконструкцијом постојеће комуналне инфраструктуре како за фекалну тако и за атмосферску отпадну воду.

Заштита од поплава захтијева ријешавање проблема на ширем простору, односно на читавом простору који се оцијеђује у Мушницу. Регулацијом њеног тока побољшао би се квалитет природних услова овог краја, а самим тим и квалитет животне средине.

В Б и л а н с и

-Површина обухвата регулационог плана је 18.9ха.

-Број планираних становника у овом обухвату је 1470 , гдје је једно просјечно домаћинство чине 3,3члана домаћинства, што значи да има 445 домаћинстава.

-Густина насељености износи 78 становника по хектару.

-Коефицијент изграђености је 0.27 (однос укупне бруто-грађевинске површине свих објеката у односу на површину обухвата).

-Степен изграђености износи 24 %, што представља заузетост обухвата ,а представљаоднос површине под објектима и обухвата.



Д/ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

I Смјернице за даље планирање

За провођење Плана 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

Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина високоградње, саобраћајних и инфраструктурних грађевина одређени су у поглављу Г. текстуалног дијела Плана, на картама бр. 4. до 10. графичког дијела Регулационог плана и у овим смјерницама.

Хоризонтални габарити планираних стамбених и стамбено-пословних објеката су максимални по ширини, а оријентациони по дубини.

Хоризонтални габарити планираних пословних зграда, приказани на карти бр.4., су оријентациони.

Детаљним урбанистичко-техничким условима из тачке II. 9. ових смјерница хоризонтални габарити зграде се прецизније одређују.

Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина, приказани на карти бр.7., су фиксни. Изузетно, рјешењем о урбанистичкој сагласности, на основу претходно израђених детаљних урбанистичко-техничких услова из тачке II. 9. ових смјерница, могу се одобрити минималне измјене, и то само из оправданих техничких разлога утврђених на основу идејног пројекта тих објеката.

Вертикални габарити зграда, изражени спратношћу зграда су максимални. Детаљним урбанистичко-техничким условима из тачке II. 9. ових смјерница прецизно се одређује спратност зграде у границама максималне.

У стамбеним објектима приземна етажа може се, у цјелини или дјеломично, намијенити за пословне дјелатности које су компатибилне са становањем.

Намијене планираних зграда дефинисане су на карти број 4.

Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбеним зградама 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.



Помоћне просторије за планиране зграде смијештају се у саставу главне зграде, у приземној или подземној етажи.

Грађевинске линије зграда, приказане на карти бр. 6., су граничне, и приказују линију коју зграда не може прећи најистуренијим дијелом. Детаљним урбанистичко-техничким условима из тачке II. 9. ових смјерница прецизније се одређује положај зграде према грађевинској линији.

Детаљним урбанистичко-техничким условима прецизније се дефинишу намјена зграда и њихових дијелова, хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинској линији 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 стамбене зграде у блоку детаљни урбанистичко-технички услови у правилу се израђују за цијели блок. 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, у правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

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

Општински орган управе надлежан за урбанизам може одлучити да се прије или истовремено са израдом детаљних урбанистичко-техничких услова за јавне зграде и јавне површине израде идејна рјешења или идејни пројекти објеката на које се услови односе.

III Смјернице за интерпретацију и примјену плана

На простору који је обухваћен Регулационим планом у правилу се не могу постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката.

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

За лоцирање привремених објеката из претходне тачке израђују се детаљни урбанистичко - технички услови у правилу за концентрисану изградњу тих објеката на локалитетима које одреди орган управе из тачке II 9. ових смјерница. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката (киоска) и др.

За објекте из става 1. може се одредити простор потребан за њихову изградњу и употребу, али се не може вршити геодетска парцелација земљишта.

IV Остале одредбе и смјернице за провођење плана

До привођења коначној намјени која је дефинисана Планом, површине обухаћене Планом могу се користити на у постојећој намјени, као површине за пољопривредну обраду (баште и вртови), саобраћајне и зелене површине и сл.

Привремено коришћење површина у смислу става 1. не укључује грађење објеката, ни друге радове који би могли знатно отежати привођење коначној намјени, изузев под условима из тачке III 1. и III.2. ових смјерница.

