



акционарско друштво

**ПРОЈЕКТ**

БАЊАЛУКА



ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ 1/IV

# ИЗМЈЕНА И ДОПУНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ХУМ - ШЋЕПАН ПОЉЕ"

(десета измјена)

НАЦРТ ПЛАНА

Инвеститори:  
Зоран Елез  
Милан Тодоровић  
Ранко Вуковић



Бања Лука, јун 2024. године



Пројект а.д., ул. Веселина Маслеше 1/IV, уписан код Окружног привредног суда у Бањалуци, број регистрације је : 057-0-Рег-12-001604

ЈИБ број је : 4401555970004; ИБ ПДВ број је : 401555970004

Шифра дјелатности привредног друштва : 71 11; Матични број привредног друштва : 110 18 20



**ПРЕДМЕТ: ИЗМЈЕНА И ДОПУНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА  
"ХУМ - ШЋЕПАН ПОЉЕ" (десета измјена)**

**БРОЈ УГОВОРА: 433/24**

**НАРУЧИОЦИ: ЗОРАН ЕЛЕЗ, МИЛАН ТОДОРОВИЋ И РАНКО  
ВУКОВИЋ**

**НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ, СТАМБЕНО-  
КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ ОПШТИНЕ ФОЧА**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ПРОЈЕКТ а.д. БАЊАЛУКА**

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ: СТОЈАН ВУЈАТОВИЋ, дипл.инж.арх.**

**ИВАНА МИЉИЋ, дипл.инж.арх.**

**МИЛИЦА ЋЕТОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.**

**МИРОСЛАВ ЧИЧИЋ, дипл.инж.саоб.**

**САВА КНЕЖИЋ, дипл.инж.грађ.**

**ВЕДРАН ФУРТУЛА, дипл.инж.грађ.**

**РОДОЉУБ ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.маш.**

**МАРКО САВИЋ, дипл.инж.ел.**

**ДУШКО БУРГИЋ, дипл.инж.тех.**

**ЈАСМИНКА МАТИЋ, грађ.тех.**

**в.д. ГЕНЕРАЛНОГ ДИРЕКТОРА:  
СТОЈАН ВУЈАТОВИЋ, дипл.инж.арх.**



**САДРЖАЈ:**

I	ОПШТИ ДИО.....	5
II	ДОСТАВЉЕНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ.....	6
III	ТЕКСТУАЛНИ ДИО.....	7
	<b>A. УВОД.....</b>	<b>8</b>
1.	ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ.....	9
2.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	10
3.	ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА.....	12
4.	ПЛАНСКИ ПЕРИОД.....	13
5.	ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА.....	13
6.	НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	14
7.	РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	14
8.	ПОДАЦИ О САРАДЊИ И УСАГЛАШАВАЊУ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 32. ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊУ..	14
9.	СТРУЧНА РАСПРАВА О ПРЕДНАЦРТУ ПЛАНА.....	14
10.	ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА.....	14
11.	ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА.....	14
12.	ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО - ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	15
	<b>B. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА.....</b>	<b>16</b>
1.	ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ.....	17
2.	МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ У ШИРЕМ ПОДРУЧЈУ.....	17
3.	ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ.....	17
3.1	ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ.....	17
3.2	ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИЈА.....	17
3.3	ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА.....	18
3.4	ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА.....	18
3.5	СТАНОВАЊЕ.....	18
3.6	ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.....	18
3.7	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.....	18
3.8	ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ.....	18
3.9	БИЛАНС СТАЊА.....	18
4.	ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ.....	19
4.1	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА.....	19
4.1.1.	Географски положај, рељеф и хидрологија.....	19
4.1.2.	Геолошки састав и грађа терена.....	19
4.1.3.	Инжењерскогеолошке карактеристике терена.....	20
4.1.4.	Хидрогеолошке карактеристике.....	20
4.1.5.	Сеизмолошке карактеристике.....	21
4.2	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	21
5.	КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА.....	21
5.1	САОБРАЋАЈ.....	21
5.2	ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	22
5.2.1.	Водовод.....	22
5.2.2.	Канализација.....	22
5.2.3.	Водотоци.....	22
5.3	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА.....	22
5.4	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	23
5.5	ТЕРМОТЕХНИКА.....	23
6.	СТЕПЕН ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА.....	23
7.	ЖИВОТНА СРЕДИНА.....	24
8.	МОГУЋНОСТИ КРЕТАЊА ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА.....	24





<b>В. ПРОБЛЕМИ СТАЊА</b> .....	<b>25</b>
1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА.....	26
2. САОБРАЋАЈ.....	26
3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	26
4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	26
4.1 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	26
4.1.1. Водовод.....	26
4.1.2. Канализација.....	27
4.1.3. Водотоци.....	27
4.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	27
4.2.1. Електроенергетика.....	27
4.2.2. Телекомуникације.....	28
4.3 ТЕРМОТЕХНИКА.....	28
5. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	28
<b>Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА</b> .....	<b>30</b>
1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ.....	32
2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ.....	32
3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	32
4. ИНФРАСТРУКТУРА.....	32
4.1 САОБРАЋАЈ.....	32
4.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	32
4.3 ЕЛЕКТРОТЕХНИКА.....	33
4.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	33
4.5 ТЕРМОТЕХНИКА.....	33
5. ЖИВОТНА СРЕДИНА.....	33
6. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА, РЕСУРСА И ОБЈЕКТА.....	34
6.1 Грађевинско земљиште.....	34
<b>Д. ПРОГРАМ ( КОНЦЕПТ ) ПЛАНА</b> .....	<b>35</b>
1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ.....	36
2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА.....	36
3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ.....	41
4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ.....	41
5. ПАРЦЕЛАЦИЈА.....	41
6. БИЛАНС ПЛАНА.....	42
7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ.....	44
7.1 ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ.....	45
7.2 ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА.....	46
8. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА.....	46
8.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	46
8.2 ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ.....	47
8.3 ПРИВРЕДА И УСЛУГЕ.....	48
8.4 ЈАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ СЛУЖБЕ.....	48
9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ.....	48
9.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	48
9.2 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	49
9.3 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	50
9.3.1. Водовод.....	50
9.3.2. Канализација.....	51
9.3.3. Водотоци.....	51
9.3.4. Урбанистичко-технички услови за хидротехничку инфраструктуру.....	51
9.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА.....	53
9.5 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	54





9.6	ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	55
10.	ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ .....	56
11.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	57
	<b>Заштита ваздуха</b> .....	<b>57</b>
	<b>Заштита вода</b> .....	<b>57</b>
12.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА .....	58
13.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА.....	59
14.	МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ.....	59
15.	МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	60
16.	УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА 61	
17.	ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА .....	61
IV	ГРАФИЧКИ ДИО .....	64

### КАРТЕ СТАЊА

01.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА	P 1:1 000
01.a.	СТАЊЕ КОРИШТЕЊА ПОВРШИНА	P 1:1 000
01.b.	КАРТА ВЛАСНИШТВА НАД ЗЕМЉИШТЕМ	P 1:1 000
02.	ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ХУМ-ШЋЕПАН ПОЉЕ“ – план просторне организације	P 1:1 000
03.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА	P 1:1 000
04.	АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	P 1:1 000

### КАРТЕ ПЛАНИРАНОГ РЈЕШЕЊА

05.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	P 1:500
05.a.	ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА	P 1:1 000
06.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P 1:1 000
07.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ – хидротехника	P 1:1 000
08.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P 1:1 000
09.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P 1:1 000



## I ОПШТИ ДИО

## II ДОСТАВЉЕНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ



### III ТЕКСТУАЛНИ ДИО





## А. УВОД

## 1. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

Предметни обухват се налази на локацији означеној као к.ч. бр. 520/1, у оквиру катастарске општине Хум, на територији општине Фоча и третиран је Регулационим планом „Хум – Шћепан поље“.

Разматрани простор припада десној обали ријеке Дрине, уз магистрални пут М-1-111 (стара ознака М-18 Фоча – Плужине) и смјештен је уз ушће Пиве и Таре, на локалитету познатом као Саставци.

Шири контекст одликује очувано природно пејзажно богатство, па се пружа могућност приступа интегралном планирању, уз уважавање свих начела одрживости. У окружењу микролокације евидентирано је више камп локација, а с обзиром на туристички развој и све већи степен популаризације и атрактивности рафтинга у региону јавља се потреба за новим камповима. Наведеним приступом би се успоставио фундаментални концепт планског проширивања капацитета, те би се повећала туристичка посјећеност цијелог простора. Сходно наведеним ставкама (као оправдавајуће образложење) издиференцирана је локација, на основу чега се дају планска рјешења.

Укупна површина локације на којој се разматра градња износи 15.153,06 м<sup>2</sup>. Планирана је градња три одвојена кампа у даљем тексту означена као Камп 1 (наручилац Зоран Елез), Камп 2 (наручилац Милац Тодоровић) и Камп 3 (наручилац Ранко Вуковић). Планиран капацитет је 80-100 лежајева.

Локација Кампа 1 (инвеститор Зоран Елез) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 4.928,48 м<sup>2</sup>. Локација је заобљеног троугаоног облика, дужине горње ивице 163 м, а доње 135 м.

Локација Кампа 2 (инвеститор Ранко Вуковић) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 4.762,31 м<sup>2</sup>. Локација је неправилног правоугаоног облика а смјештена је у средишту три поменуте камповске локације.

Локација Кампа 3 (инвеститор Милан Тодоровић) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 5.462,27 м<sup>2</sup>. Смјештена је на крајњем истоку локације.

Границе обухвата плана представљене су на графичком прилогу бр. 01 карте постојећег стања – „Геодетска подлога“.

Предметно земљиште се налази у обухвату Регулационог плана „Хум – Шћепан Поље“, усвојеног 2010 године. Регулационим планом простор уз ријеку Дрину планиран је као специфично природно и туристичко подручје. Највећи дио подручја штити се као вриједан природни амбијент на којем се задржава постојећа вегетација и ограничава било каква изградња. Регулациони План идентификује четири локације - природне заравни, на којима се планира коришћење и уређење приобаља (Графички прилог бр.

2), односно изградња туристичко-рекреативних и спортских садржаја, рафтинг-кампова, излетишта и централних садржаја у њиховој функцији.

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама сљедеће регулативе: Закон о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), Правилник о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Службени гласник РС, број 69/13), Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник РС, број 115/13) и осталим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора.

При изради Измјене и допуне плана коришћена је методологија за припрему и израду регулационих планова, који би требало да имају садржај одређен Правилником о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Службени гласник РС, број 69/13).

Примијењеном методологијом обезбијеђено је сљедеће:

- прикупљање, сортирање и систематизација улазних података, њихово свеобухватно сагледавање, а потом и формирање радних подлога, базе података и интерпретација постојећих планова и пројеката у границама обухвата као и ажурирање постојећих подлога;
- анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто;
- анализа програмских одређења.

При одабиру модела који проистиче из предложених методолошких поступака, узета је у обзир њихова поузданост за реализацију у конкретном случају.

Повод за приступање изради Измјене и допуне плана проистекао је из економских и друштвених потреба за развојем туризма и повећањем понуде спортско-рекреативних активности у природном окружењу. План ће дефинисати начин имплементирања предвиђених садржаја у оквиру задатог простора и утврдити смјернице урбанистичко-техничких услова за уређење и коришћење јавних и других површина и земљишта у обухвату Плана.

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

### ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ХУМ-ШЋЕПАН ПОЉЕ“, ОПШТИНА ФОЧА

Предметно земљиште се налази у обухвату Регулационог плана „Хум – Шћепан Поље“, усвојеног 2010. године. Регулационим планом простор уз ријеку Дрину планиран је као специфично природно и туристичко подручје. Највећи дио подручја штити се као вриједан природни амбијент на којем се задржава постојећа вегетација и ограничава било каква изградња. Регулациони План идентификује четири локације - природне заравни, на којима се планира коришћење и уређење приобаља (Графички прилог бр. 2), односно изградња туристичко-рекреативних и спортских садржаја, рафтинг-кампова, излетишта и централних садржаја у њиховој функцији.



Извод из Регулационог плана приказан је на прилогу бр. 02.

Сегмент предметног земљишта (око 40% укупне површине), означеног као дио к.ч.бр. 520/1, к.о. Хум, налази се на једној од поменуте четири локације, које су предвиђене за уређење приобаља и изградњу, означеној као локација 4. Други сегмент предметног земљишта (око 60% укупне површине) налази на земљишту које је означено као шумско.

На дијелу предметног земљишта у оквиру локације 4, важећи Регулациони план предвиђа мањи хотел са националним рестораном и мањим wellness програмом, који се планира као варијанта ексклузивније смјештајне понуде која би одговорила на потребе одређених профила туриста препознатих као могући корисници природних атракција предметног подручја. На локацији 4, такође се планира туристички инфо-центар, едукативни центар итд. Габарити и диспозиција планираних објеката дати су на Изводу из РП „Хум – Шћепан поље“.

У постојећем стању на простору обухвата плана не постоји термоенергетска инфраструктура. Није ријешено снабдијевање водом са градске водоводне мреже Фоче. На разматраном простору не постоји изграђена канализациона мрежа.

На предметном обухвату заступљена је искључиво туристичка дјелатност. Смјештај туриста на простору обухвата одвија се у рафтинг камповима који имају највеће учешће у укупним смјештајним капацитетима у општини Фоча.

Према текстуалном дијелу Регулационог плана, поглавље Г.І. 3.1. Зоне централних функција и садржаја за објекте објекте и земљиште у оквиру локације 4 стоји да:

*Цјелина објеката била би формирана као традиционални засеоци односно традиционално сеоско домаћинство, од већег броја мањих објеката – једног централног и више пратећих, са каменом и дрветом поплочаним стазама и пажљиво обликованим пејзажним уређењем дворишта. Објекти треба да се уклопе у стрму падину испод магистралног пута гдје постоји мањи заравњен плато тако да се формира атрактивна цјелина уклопљена у природни пејзаж која би представљала и визуелни и управни центар будућег парка природе.*

Према текстуалном дијелу Регулационог плана, поглавље Г.І. 3.9. зоне пољопривредног и шумског земљишта, стоји да:

*Постојеће шумске површине које у виду уског појаса егзистирају између магистралног пута и ријеке Дрине, потребно је у максималној мјери штитити и задржати у њиховом исконском облику. У оквиру истих је предвиђена изградња мањих простора за камповање са неопходним мобилијаром и саобраћајном инфраструктуром, међусобно повезаних пјешачким стазама.*

У смјерницама за израду регулационог плана као и на стручним и јавним расправама одржаним у току процедуре израде плана апострофирано је:



- да потреба развоја туризма и нарочито развоја малих и средњих предузећа у области авантуристичког туризма изискује планирање и опремање адекватних локација, али и
- да развој туристичких и рекреативних капацитета мора бити одмјерен и не смије угрозити природни амбијент, а нарочито треба да се избјегава превелика изграђеност простора, хаотична и непланирана изградња и премашивање капацитета ријеке за обављање авантуристичког туризма.

У погледу урбанистичких и техничких услова обала ријеке Дрине је погодна за реализацију рафтинг кампова у дијеловима који су приступачни, нису у већем нагибу и имају могућност прикључења на магистрални пут и инфраструктуру. Евидентирано је да предметна локација испуњава све претходно наведене услове. Унутар обухвата треба планирати изградњу ексклузивних објеката за рекреацију и туризам са квалитетно избалансираним међусобним односом, уз пратеће садржаје и комплементарне активности. Изградња на простору предметног обухвата треба да је што мање примјетна у простору, тј. треба да претпоставља привођење планираној намјени на начин да својом густином и спратношћу и употребијем материјалима у најмањој могућој мјери нарушава природни амбијент. Посебно је важно поштовати одговарајуће прописе којима се регулише изградња туристичких објеката и туристичких насеља, тј. урбанистичке стандарде и нормативе за изградњу туристичких капацитета.

У складу са постојећим стањем и евидентираним трендовима, неопходно је обезбиједити просторне услове за даљи развој туристичких и рекреативних дјелатности.

### 3. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 39. став 2. тачка 8) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19 и 61/21) и члана 38. став 2. тачка 9) Статута Општине Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број 8/17), Скупштина Општине Фоча, на Дватесет трећој редовној сједници, дана 1.6.2023. године, донијела је Одлуку о приступању изради Измјена и допуна дијела Регулационог плана „Хум – Шћепан поље“ (десета одлука о приступању изради измјена и допуна Плана), ради изградње привремених рафтинг кампова.

Измјена и допуна Плана се односи на локацију која се налази са десне стране ријеке Таре и ријеке Дрине, у близини саставака Пиве и Таре, на дијелу к.ч. бр. 520/1, к.о. Хум, уз Магистрални пут М-1-111, дионица: Брод на Дрини 2 – граница БиХ / ЦГ (Хум / Шћепан поље).

Површина земљишта предвиђеног за изградњу овог кампа је сса 15.153,06 m<sup>2</sup>, а његове границе су приказане на графичком прилогу, који је саставни дио одлуке.

Прије почетка израде Преднацрта Плана од Одјељења за просторно уређење, стамбено-комуналне послове општине Фоча достављени су програмски елементи за потребе израде Плана, и то:

1. Одлуке о приступању изради измјена и допуна дијела Регулационог плана „Хум – Шћепан поље“ са образложењем и графичким прилогом обухвата;
2. Важећа планска документација.

#### 4. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

У Одлуци је дефинисано да је плански период на који се доноси измјена и допуна Плана 10 година. Почетак рачунања периода рачуна се од дана ступања на снагу одлуке о усвајању плана.

#### 5. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Предметни обухват се налази на локацији означеној као к.ч. бр. 520/1, у оквиру катастарске општине Хум, на територији општине Фоча и третиран је Регулационим планом „Хум – Шћепан поље“. Површина земљишта предвиђеног за изградњу кампова је сса 15.153,06 m<sup>2</sup>. Разматрани простор припада десној обали ријеке Дрине, уз магистрални пут М-I-111 (стара ознака М-18) Фоча - Плужине и смјештен је уз ушће Пиве и Таре, на локалитету познатом као Саставци.

Сходно томе, издвојене су три нове локације, које су на графичким прилозима овог Плана означене као 1, 2 и 3.

Локација Кампа 1 (инвеститор Зоран Елез) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 4.928,48 m<sup>2</sup>. Локација је заобљеног троугаоног облика, дужине горње ивице 163 m, а доње 135 m.

Локација Кампа 2 (инвеститор Ранко Вуковић) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 4.762,31 m<sup>2</sup>. Локација је неправилног правоугаоног облика а смјештена је у средишту три поменуте камповске локације.

Локација Кампа 3 (инвеститор Милан Тодоровић) обухвата простор који заузима дио к.ч. 520/1 а заузима површину од 5.462,27 m<sup>2</sup>. Смјештена је на крајњем истоку локације.

Предметно земљиште се налази уз магистрални пут М-I-111 (стара ознака М-18) Фоча - Плужине и лако је доступно у саобраћајном смислу. Нивелета магистралног пута је приближно једнака нивелети предметног земљишта у зони магистралног пута (456 мнв).

Анализом стања на терену је утврђено да је предметно земљиште повољно за градњу привремених структура са аспекта конфигурације терена, те аспекта постојеће вегетације.

## **6. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове општине Фоча.

Носилац израде Плана је “ПРОЈЕКТ” а.д. Бањалука.

## **7. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

На изради Плана ангажован је мултидисциплинаран радни тим са заступљеним свим стручним профилима неопходним за дефинисање урбанистичког рјешења предметног простора. Радни тим наведен је на страни бр. 1 текстуалног дијела Плана.

## **8. ПОДАЦИ О САРАДЊИ И УСАГЛАШАВАЊУ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 32. ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊУ**

Током израде плана прибављене су потребне сагласности и смјернице надлежних комуналних предузећа.

## **9. СТРУЧНА РАСПРАВА О ПРЕДНАЦРТУ ПЛАНА**

Стручна расправа одржана 04.06.2024. године

## **10. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА**

## **11. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА**





## 12. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО - ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

- Закон о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске бр. 40/13, 106/15, 03/16 и 84/19);
- Правилник о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења (Службени гласник Републике Српске бр. 07/11);
- Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник Републике Српске бр. 115/13);
- Измјена и допуна просторног плана Републике Српске до 2025., Нови урбанистички завод а. д. Републике Српске, Бањалука, 2014. године;
- Регулациони план "Хум – Шћепан поље"
- Нова атинска повеља, Препорука за просторно уређење градова, Европски савјет урбаниста, 1998.
- Европска повеља о просторном планирању, Европски савјет урбаниста, 2013.

Те остали закони, одлуке, прописи из посебних тематских области релевантним за планирање и уређење простора, као и повеље и агенде којима се дефинишу савремени принципи планирања и уређења простора. Дио информационо-документационе основе су и претходне Одлуке о приступању изради измјена и допуна дијела Регулационог плана „Хум – Шћепан поље“ са образложењем.





## Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА



## 1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Предметни обухват се налази на локацији означеној као к.ч. бр. 520/1, у оквиру катастарске општине Хум, на територији општине Фоча и третиран је Регулационим планом „Хум – Шћепан поље“. Површина земљишта предвиђеног за изградњу кампова је сса 15.153,06 m<sup>2</sup>. Разматрани простор припада десној обали ријеке Дрине, уз магистрални пут М-1-111 (стара ознака М-18) Фоча - Плужине и смјештен је уз ушће Пиве и Таре, на локалитету познатом као Саставци.

Локација се налази на дијелу земљишта означеног као к.ч. бр. 520/1, у оквиру катастарске општине Хум, а у посједу је Републике Српске.

У постојећем стању локалитет, односно секција је неизграђена. Анализом стања на терену је утврђено да је предметно земљиште повољно за градњу привремених структура са аспекта конфигурације терена, те аспекта постојеће вегетације.

## 2. МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ У ШИРЕМ ПОДРУЧЈУ

Локалитет је смјештен на десној обали ријеке Дрине у близини магистралног пута М-1-111 (стара ознака М-18) Фоча - Плужине. Магистралним путем увезан је у мрежу магистралних путева Републике Српске и шире.

Потез низводно од ушћа Пиве и Таре на којем се налази предметни обухват представља значајну локацију у туристичком развоју Фоче, али и региона имајући у виду њене природне љепоте и вриједности. С обзиром на чињеницу да је кањон ријеке Таре први по величини у Европи, те убрзаној популаризацији рафтинга, предметни обухват представља изузетно атрактиван простор, који доприноси развоју туризма од републичког значаја. Простор обухвата је смјештен око 20 km јужно од ужег урбаног подручја Фоче, те се налази у близини границе са Црном Гором и граничног прелаза „Хум“.

## 3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

### 3.1 ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

Унутар обухвата се примјећује хомогеност простора, посматрани локалитет је неизграђен.

### 3.2 ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИЈА



С обзиром на природни амбијент простора (велике зелене површине) и контекст у којем је смјештен (шумске и зелене површине) постојећа регулација простора, у смислу односа јавних према приватним површинама није јасно дефинисана.

### **3.3 ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА**

Изласком на терен, како би се извршила валоризација постојећег грађевинског фонда, те установили подаци у смислу намјене, спратности, бонитета, површина под објектима и њихове бруто грађевинске површине, те стекао увид у опште стање фонда установљено је да на предметној локацији нема изграђених објеката.

### **3.4 ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА**

На основу доступних података формирана је карта власништва над земљиштем, графички прилог бр.01.в, која даје слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Плана.

Власничка структура грађевинског земљишта у оквиру обухвата Плана је дефинисана на сљедећи начин:

- државна својина -100% (Република Српска).

### **3.5 СТАНОВАЊЕ**

На простору који обухвата измјена Плана не постоје изграђени објекти становања.

### **3.6 ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

На простору који обухвата измјена Плана нема објеката у служби привреде.

### **3.7 ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

На простору који обухвата измјена Плана не постоје изграђени објекти јавне службе, као ни других друштвених дјелатности.

### **3.8 ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ**

На простору који обухвата измјена Плана не постоје изграђени вјерски објекти.

### **3.9 БИЛАНС СТАЊА**

Укупна површина предметног обухвата 15.153,06 m<sup>2</sup>.



На предметном обухвату нема изграђених објеката. Према копији катастарског плана земљиште је сврстано у остала неплодна земљишта.

#### **4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ**

##### **4.1 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА**

###### **4.1.1. Географски положај, рељеф и хидрологија**

Предметно подручје се налази са десне долињске стране ријеке Дрине. Са геоморфолошког аспекта, највише утицаја на формирање рељефа имали су елувијални, колувијални и флувијални процес.

Елувијални процес је заступљен на чврстим стијенским масама гдје је дошло до површинског распадања и тај материјал је остао на мјесту гдје је и формиран тј. није дошло до транспорта истог.

Делувијални процес је заступљен на падинама и настаје као посљедица површинског спирања дифузних повремених токова. Материјал је депонован на подножју падина.

Пролувијни процес и седименти настали истим су заступљени на више локалитета, а настају као посљедица линијских повремених токова. Ови седименти су на неким локалитетима чак и километарских димензија.

Колувијални процес је изузетно заступљен на предметном простору, а као посљедица истог настају клизишта која су дефинисана и означена на инжењерскогеолошкој карти.

Флувијални процес је генетски везан за ток Дрине и заступљен је акумулативним флувијалним облицима тј. алувијумом. На више локалитета су запажени и процеси ерозије ријечног корита који имају утицај на стабилност падина као и на иницирање неких од савремених геолошких процеса који су идентификовани на терену.

###### **4.1.2. Геолошки састав и грађа терена**

Геолошке карактеристике терена су описане на основу доступне документације као и на основу геолошког рекогносцирања изведеног за потребе израде Студије оправданости. У тексту су литолошки описи дати највећим дијелом према ОГК лист Фоча као и на основу припадајућег тумача. У наставку се даје приказ литолошких јединица по старини.

###### **ДОЊИ КАРБОН (C<sub>1</sub>)**

Заступљени су на највећем дијелу предметне трасе и представљени су кластичним стијенама и то: пјешчарима, глинцима, филитичним шкриљцима. У бази доњег карбона долазе једри и табличасти зеленкасти пјешчари.

#### ПЕРМОТРИЈАС (P,T)

Пермотријаске наслаге представљају рубне дијелове палеозоика. Ови седименти леже трансресивно преко доњег карбона и представљени су кластичном фацијом тј. конгломератима и глинцима. Између ових чланова границе нису јасне, а ови седименти су додатно измијењени под утицајем атмосферилија.

#### ДЕЛУВИЈАНО-ПРОЛУВИЈАЛНИ СЕДИМЕНТИ (dpr)

Ови седименти су представљени суглинама и супијесковима са одломцима матичних стијена. Настају као акумулативни облик заједничког дјеловања делувијалног и пролувијалног процеса.

#### ПРОЛУВИЈАЛНО-АЛУВИЈАЛНИ СЕДИМЕНТИ (pr+al)

Настају заједничким дјеловањем пролувијалног и алувијалног процеса, тј. ове седименте карактерише укрштена слојевитост и пакети седимената који су везани за пролувијални и алувијални процес. У литолошком смислу су грађени од супијескова и пијескова, са могућом појавом шљунковитих седимената.

### 4.1.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Предметни простор је у геолошком смислу изузетно хетероген тако да су и инжењерскогеолошке карактеристике јако сложене. Овоме треба додати и неповољне хидролошке услове, тј. релативно велики број извора који заједно са геологијом имају негативан утицај са инжењерскогеолошког аспекта.

### 4.1.4. Хидрогеолошке карактеристике

Хидрогеолошке карактеристике терена су обрађене на основу структурног типа порозности те се могу издвојити слједећи типови издани:

- Збијени тип издани - формиран је у квартарним седиментима, тј. алувијалним, пролувијалним и делувијално - пролувијалним седиментима.
- Условно “безводни” дијелови терена су генерално заступљени на највећем дијелу терена а чине их седименти доњег карбона, пермотријаса и доњег тријаса који су у

литолошком погледу представљени пјешчарима, глинцима, филитичним и лискуновитим шкриљцима као и конгломератима.

#### 4.1.5. Сеизмолошке карактеристике

Према подацима Сеизмолошке карте из Правилника о техничким мјерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима, предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса 7° MSK.

## 4.2 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Подручје зоне на којој се налази предметна локација и остали рафтинг кампови су у оквиру горажданско–фочанског реона горње дринског подручја прелазне илирско мезијске области.

Са фитогеографског аспекта предметни простор се налази на прелазу између западнобалканског подручја шума храста китњака и обичног граба / *Quercus – Carpinetum* / и источнобалканског подручја шума сладуна и цера / *Quercetum confertae – cerris* /. Сама обална подручја представљена су линијским формацијама бијеле и крте врбе / *Salicetum albae – fragilis* /.

Зона обухвата у пејзажном смислу представља изузетно вриједан простор који обухвата подручје сустицања Таре и Пиве које формирају Дрину (Саставци), као једне од регионалних географских екслузивитета, те дио кањона Таре који представља свјетску природну баштину.

## 5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

### 5.1 САОБРАЋАЈ

Предметно земљиште се налази уз магистрални пут М-1-111 (стара ознака М-18) Фоча - Плужине и лако је доступно у саобраћајном смислу. Нивелета магистралног пута је приближно једнака нивелети предметног земљишта у зони магистралног пута (456 мнв).

Приступни пут до кампа је мјестимично стрмог до изразито стрмог подужног нагиба.

Може се констатовати да предметни рафтинг камп, иако се сматра туристичко-угоститељским простором, не генерише пропорционално велики број моторизованих кретања (према броју посјетилаца) нити захтјеве за значајнијим уређењем саобраћајних површина унутар кампова.

## 5.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 5.2.1. Водовод

На предметној локацији нема постојећих објеката привременог или трајног карактера, па самим тим није ријешено снабдијевање водом са градске водоводне мреже Фоче, нити постоји техничка и економска оправданост изградње водовода од Фоче према Бастасима. Кампови за рафтинг у околини се у постојећем стању снабдијевају водом из локалних извора на којима су урађени водозхвати без претходне израде техничке документације. Не врши се редовна контрола хемијске и микробиолошке исправности воде.

### 5.2.2. Канализација

На разматраном простору не постоји изграђена канализациона мрежа. Употријебљене воде се из санитарних блокова у склопу постојећих, околних кампова упуштају у септичке јаме, које најчешће нису изграђене у складу са техничким прописима или се испуштају директно у водоток, ријеку Дрину, без икаквог третмана/пречишћавања.

### 5.2.3. Водотоци

Предметна локација налази се на десној обали ријеке Дрине. С обзиром на актуелни пројекат изградње ХЕ Бук Бијела, као најузводније хидроелектране ХЕС Горња Дрина на територији Републике Српске, чија је кота кота максималног успора акумулације 434,00 m н.м., предметна локација у висинском смислу налази се изнад наведене коте максималног успора. Такође, иако дио обухвата плана залази унутар заштитног (водоплавног) појаса, у складу са важећим Законом о водама Републике Српске (члан 105. тачке од л) до п) и др. чланови), позиције планираних објеката и пратеће инфраструктуре налазе се изван заштитног (водоплавног) појаса, у којем нису предвиђени било какви радови, нити изградња.

## 5.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

### Подаци за Камп 1 (наручилац Зоран Елез), Камп 2 (наручилац Ранко Вуковић) и Камп 3 (наручилац Милан Тодоровић)

У близини обухвата Измјене и допуне предметног регулационог плана постоји електроенергетска инфраструктура и нисконапонска мрежа из које се напајају електричном енергијом постојећи објекти у окружењу.

Стање електроенергетске инфраструктуре приказано је на графичком прилогу "План инфраструктуре - електроенергетика и телекомуникације", а због неажурног катастра електроенергетских инсталација, приликом извођења нових радова треба да се обезбиједи присуство овлаштеног представника надлежне електродистрибуције.

## 5.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

### Подаци за Камп 1 (наручилац Зоран Елез)

Телекомуникациона мрежа представља јединствен техничко-технолошки систем за пренос свих видова информација.

У обухвату Измјена и допуна предметног регулационог плана нема телекомуникационе инфраструктуре нити телекомуникационих објеката, а због неажурног катастра телекомуникационих водова, приликом извођења нових радова треба да се обезбиједи присуство овлаштеног представника надлежног провајдера телекомуникационих услуга.

### Подаци за Камп 2 (наручилац Ранко Вуковић)

Телекомуникациона мрежа представља јединствен техничко-технолошки систем за пренос свих видова информација.

У обухвату Измјена и допуна предметног регулационог плана нема телекомуникационе инфраструктуре нити телекомуникационих објеката, а због неажурног катастра телекомуникационих водова, приликом извођења нових радова треба да се обезбиједи присуство овлаштеног представника надлежног провајдера телекомуникационих услуга.

### Подаци за Камп 3 (наручилац Милан Тодоровић)

Телекомуникациона мрежа представља јединствен техничко-технолошки систем за пренос свих видова информација.

У обухвату Измјена и допуна предметног регулационог плана нема телекомуникационе инфраструктуре нити телекомуникационих објеката, а због неажурног катастра телекомуникационих водова, приликом извођења нових радова треба да се обезбиједи присуство овлаштеног представника надлежног провајдера телекомуникационих услуга.

## 5.5 ТЕРМОТЕХНИКА

Предметна локација измјене Регулационог плана заузима подручје шумског земљишта. У постојећем стању на простору који обухвата измјене дијела регулационог плана нема изграђених термоенергетских објеката и инсталација.

С обзиром да не постоје термоенергетски објекти и инсталације било каква градња, са становишта термоенергетике, може се вршити без сметњи.

## 6. СТЕПЕН ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА

Унутар локалитета нема објеката који су на листи Националних споменика БиХ.





## 7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Животна средина подручја обухваћеног овим планом одликује се углавном високим квалитетом ваздуха и воде, разноврсном и богатом флором и фауном.

Углавном због непостојања индустријских активности квалитет ваздуха на простору Плана је на задовољавајућем нивоу. Најближи потенцијални линијски загађивач ваздуха је саобраћајница магистралног пута М-І-111 (стара ознака М-18 Фоча – Плужине). Ниво буке је такође у границама дозвољених вриједности.

Основни елементи животне средине (вода, земљиште, ваздух) на подручју обухваћеном овим регулационим планом су очувани и добрим дијелом није нарушено њихово природно стање. Основни проблем у овој области је тај што се не проводи скоро никакав мониторинг квалитета ових елемената и не постоје никакви подаци о томе.

## 8. МОГУЋНОСТИ КРЕТАЊА ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Денивелација терена је јако изражена. Простор није прилагођен лицима са умањеним тјелесним способностима. Приликом пројектовања потребно је водити рачуна о овом аспекту.

## В. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

## 1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

На дијелу предметног земљишта у оквиру ове локације, важећи Регулациони план предвиђа изградњу три национална ресторана, на све три локације означене као А, Б и В, који се планирају као варијанта ексклузивније смјештајне понуде која би одговорила на потребе одређених профила туриста препознатих као могући корисници природних атракција предметног подручја. На овој локацији се такође планира изградња бунгалова и скипераја. Планирани садржаји до сада нису реализовани, а присутан је тренд раста авантуристичког туризма уз Дрину.

## 2. САОБРАЋАЈ

Приступни пут до кампа је мјестимично стрмог до изразито стрмог подужног нагиба и мале ширине.

## 3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Основне потребе и циљеви који се постављају везано за уређење зеленила на простору предметног обухвата су:

- анализа, очување и заштита обалне вегетације и постојећег дендрофонда;
- санација и реконструкција постојећих зелених површина;
- интерполација нових дрворедних праваца и група дрвећа и грмља у пјешачким зонама и у зонама паркинга;
- интерполација нових групација зеленила у зони бунгалова;
- формирање засада и уређење партера уз све новопроектване објекте, нарочито оне јавног карактера;
- строга заштита вриједних локалитета и појединачних ријетких примјерака дендрофлоре или група;
- у складу са програмским елементима, али и у складу са просторним могућностима и потребама новопланираних садржаја, постојећи дендроматеријал искористити у највећој могућој мјери.

## 4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### 4.1 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 4.1.1. Водовод

Нема изграђене јавне водоводне мреже на предметном локалитету, обухвату плана нити у непосредној близини.

#### 4.1.2. Канализација

Нема изграђене јавне канализационе мреже на предметном локалитету, обухвату плана нити у непосредној близини.

#### 4.1.3. Водотоци

Планира се изградња објеката у непосредној зони водног земљишта и заштитног (водоплавног) појаса ријеке Дрине.

### 4.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

#### 4.2.1. Електроенергетика

##### Подаци за Камп 1, 2 и 3 (наручилац Зоран Елез)

Потрошња електричне енергије представља један од значајних фактора привредног развоја. Основни циљ у области електроенергетске инфраструктуре је поуздано и квалитетно снабдијевање електричном енергијом, те максимално смањење броја испада и кварова при кориштењу електричне енергије.

Концепција електроенергетске инфраструктуре, полазећи од планских показатеља и постојећег стања, својим техничким рјешењима треба да уважи сљедеће опште услове:

- 1) квалитет испоручене електричне енергије,
- 2) поузданост (сигурност) и расположивост,
- 3) економичност.

Поред тога, мора да испуни и сљедеће захтјеве:

- 4) заштита животне средине,
- 5) једноставност,
- 6) флексибилност, прилагодљивост,
- 7) управљивост,
- 8) компатибилност са постојећом електродистрибутивном мрежом.

Квалитет електричне енергије која се испоручује потрошачима односи се на одступања вриједности напона и фреквенције на мјесту испоруке и она морају да буду у складу са Општим условима за испоруку електричне енергије. Поузданост се обезбјеђује техничким рјешењима која воде рачуна о вјероватноћи кварова, висини штета и степена прихватљивости нестанка и прекида у напајању.

#### 4.2.2. Телекомуникације

У области телекомуникација треба да се омогући поуздана телекомуникациона мрежу, која је у стању пратити и у зависности од заинтересованости корисника омогућити увођење модерних телекомуникационих технологија.

#### 4.3 ТЕРМОТЕХНИКА

Са становишта обезбјеђења и кориштења топлотне и расхладне енергије не постоје проблеми.

### 5. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Приликом анализе и оцјене стања третиране су природне погодности терена, постојећа изградњеност и инфраструктурна опремљеност.

На свакој тематској карти одређује се степен повољности у три категорије:

- повољне површине – то су површине које не захтијевају значајне техничке мјере у погледу даље изградње и нема негативних посљедица на простор и животну средину;
- условно повољне површине – обухватају површине које захтијевају извијесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње;
- неповољне површине – подразумијевају велика ограничења и трошкове за изградњу, као и подручја која су под заштитом.

У групи природних услова анализиране су геолошке карактеристике терена: инжењерскогеолошке и хидрогеолошке (геолошки састав и грађа терена, хидрогеолошке карактеристике терена, нагиби, стабилност, носивост, сеизмичност).

Са аспекта природних услова, простор нема великих ограничења, али су потребне мјере санације терена, стога овај простор спада у условно повољна подручја.

Са аспекта инфраструктурне опремљености узети су у обзир стање водоводне и канализационе мреже, електрична дистрибуираност, телекомуникациона мрежа, као и саобраћајна доступност. Предметни обухват није инфраструктурно опремљен са аспекта водоводне и канализационе мреже. Стога су потребне додатне техничке мјере и радови у сврху побољшања услова изградње.

Према овим анализама, предметни обухват спада у условно повољна подручја. Анализа и оцјена постојећег стања приказана је на графичком прилогу број 04.



## Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Основни циљеви и смјернице организације, уређења и коришћења простора огледају се у сљедећем:

- Планским рјешењем неопходно је створити просторни оквир који ће омогућити развој рекреативних и туристичких садржаја, али уз обавезно очување природног амбијента.
- Просторним планом Републике Српске планирана је изградња хидроелектране Бук - Бијела и реконструкција постојећег магистралног пута „Фоча-Хум“. С обзиром да простор за реализацију ових инфраструктурних пројеката заузима и подручје предметног обухвата треба да се обрати пажњу да се планска рјешења ускладе и не угрози реализација планираних пројеката од републичког значаја.
- Обезбиједити одговарајућу понуду локација и потпуну контролу изградње простора.
- Простор обухвата треба планирати као комплексно туристичко подручје са разноврсном понудом.
- Обезбиједити могућност етапне изградње и комуналног опремања просторне целине.

Пројектним задатком за израду регулационог плана дефинисано је сљедеће:

- Планским рјешењем треба да се створе предуслови за градњу туристичких и рекреативних капацитета уз пратеће и комплементарне садржаје, као и максимално очување и уклапање постојећег природног амбијента у нова урбанистичка рјешења.
- Изгледе фасада, обликовање кровова, врсте кровног покривача, ограде, паркиралишта, озелењавање и уређење парцела треба предлагати уз поштовање свих услова који важе за „амбијенталну изградњу“ – мала заузетност парцела, мала до средња спратност објеката и велике слободне зелене површине на парцели.
- Изградња на простору предметног обухвата треба да је што мање примјетна у простору, тј. треба да претпоставља привођење планираној намјени на начин да својом густином и спратношћу и употребљеним материјалима у најмањој могућој мјери нарушава природни амбијент.
- Посебно је потребно поштовати одговарајуће прописе којима се регулише изградња туристичких објеката, тј. урбанистичке стандарде и нормативе за изградњу туристичких капацитета.
- У оквиру саобраћајних површина потребно је нарочито посветити пажњу рјешавању адекватних паркинг површина и прикључака на саобраћајнице вишег реда.
- У пејзажном уређењу потребно је обликовати укупан простор чиме би се унаприједила амбијентална слика насеља. Потребно је максимално чувати постојећи биљни фонд и оплеменити га врстама карактеристичним за предметно подручје и локалне климатске услове.



## 1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

С обзиром на то да се ради о неизграђеном простору у природном амбијенту великих природних вриједности и потенцијала уз обалу Дрине, не треба планирати изградњу објеката становања.

## 2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У складу са постојећим стањем и евидентираним трендовима, неопходно је обезбиједити просторне услове за даљи развој туристичких и рекреативних дјелатности. Приоритет у развоју авантуристичког туризма требало би дати рафтингу, кајакаштву, сплаварењу на брзим водама и активном одмору у природи.

## 3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Као основни циљ уређења и коришћења предметног простора са аспекта зелених површина се истиче пејзажно уређење површина у функцији рафтинг центра.

## 4. ИНФРАСТРУКТУРА

### 4.1 САОБРАЋАЈ

У погледу саобраћајне инфраструктуре неопходно је тежити сљедећим циљевима уређења унутар предметног обухвата:

- поштовати континуитет планирања односно уврстити саобраћајну мрежу вишег реда, планирану већ усвојеним плановима односно развијану стратешком документацијом вишег реда;
- размотрити евентуално дефинисање површина за рекреативне пјешачке токове којима би се повезала контактна подручја у обухвату;
- сходно потребама туристичко-угоститељских садржаја рјешавати елементе уређеног паркирања у складу са захтјевима проистеклим из намјене планираних садржаја.

### 4.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Основни циљ у области хидротехничке инфраструктуре је да обезбиједи квалитетно и поуздано снабдијевање објеката водом, те да објекти имају ефикасно ријешено одвођење фекалне и оборинске канализације. Такође, планираним објектима не смије бити било каквих деградивних радњи на обалном ријечном појасу, односно извођење било каквих радова на водном земљишту или унутар заштитног (водоплавног) појаса.

#### 4.3 ЕЛЕКТРОТЕХНИКА

##### Подаци за Камп 1 (наручилац Зоран Елез)

Основни циљ у области енергетске инфраструктуре је да обезбиједи квалитетно и поуздано снабдијевање објеката електричном енергијом.

##### Подаци за Камп 2 (наручилац Ранко Вуковић)

Основни циљ у области енергетске инфраструктуре је да обезбиједи квалитетно и поуздано снабдијевање објеката електричном енергијом.

##### Подаци за Камп 3 (наручилац Милан Тодоровић)

Основни циљ у области енергетске инфраструктуре је да обезбиједи квалитетно и поуздано снабдијевање објеката електричном енергијом.

#### 4.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Циљ је омогућити поуздану телекомуникациону мрежу, која је у стању пратити и у зависности од заинтересованости корисника омогућити увођење модерних телекомуникационих технологија.

#### 4.5 ТЕРМОТЕХНИКА

Планирани објекти у оквиру измјене дијела регулационог плана су у виду туристичко–рекреативног рафтинг центра са пратећим потребним садржајем. Предвиђена је изградња објеката типа бунгалова и пратећих садржаја.

Циљ плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном и расхладном енергијом и обезбјеђење потребне топлотне енергије за припрему потрошне топле воде, кухињске воде буде рационално, техно–економски оптимално, прилагодљиво промјенама и да штити околину.

### 5. ЖИВОТНА СРЕДИНА

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

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви Планом се дефинишу одређена рјешења која се заснивају како на заштити основних природних елемената тако и на заштиту слободних постора и зелених површина.

Заштита животне средине овог Плана постиће 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);
- Заштиту ваздуха од загађења (обезбјеђење јединственог система топлификације);
- Заштиту од буке (контролисање саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемних, смањења стварања буке и спречавање њеног ширења у околину).

У том смислу неопходно је максималном заштитом, постојећих природних ресурса унутар обухвата Плана, правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем зелених површина итд, обезбиједити услове који ће битно утицати на уређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности овог простора.

## 6. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА, РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

Укупна површина обухвата измјене Плана је сса 15.153,06 m<sup>2</sup>. Биланс потреба и могућности у овом простору је дефинисан кроз могућности које разматрани простор пружа за изградњу, као и циљевима које овај План има дефинисан у ранијим дијеловима овог поглавља.

Потребно је у формирати одговарајућу маркицу планираних објеката, те обезбиједити потребан минимални удио зелених површина унутар парцеле и обухвата. Такође, потребно је уредити слободне пјешачке површине, те обезбиједити потребан број паркинг мјеста.

### 6.1 Грађевинско земљиште

Нови Закон о грађевинском земљишту захтијева веће уважавање њиховог имовинског статуса. Рафтинг камп представити као јединствену функционалну цјелину, гдје год је то могуће како то услови власништва и његовог кориштења захтијевају или евентуално за групу објеката, зависно од намјене објеката, као и начина живота који већ дуже времена егзистира на овом подручју.

## Д. ПРОГРАМ ( КОНЦЕПТ ) ПЛАНА

## 1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Просторним планом Републике Српске планирана је изградња хидроелектране „Бук-Бијела“. У претходном периоду је спроведена диоба катастарских парцела, те је одређена граница парцеле за потребе изградње хидроелектране. Граница парцеле прати коту од 439 м, испод које не могу да се планирају објекти који нису у функцији хидроелектране. С обзиром на ранију неизвијесност изградње и нарочито рокове могућих интервенција у простору покренута је израда важећег регулационог плана како би се простор могао адекватно уредити и контролисати до евентуалне изградње хидроелектране. Изузетан природни амбијент привлачи велики број туриста те је неопходно дефинисати мјере за уређење и опремање појединих локација уз ријеку. С обзиром на смјернице дефинисане документацијом вишег реда, сви садржаји и објекти се морају дефинисати као привремени до реализације хидроелектране. У овом смислу, за случај изградње хидроелектране сви објекти и садржаји се морају уклонити без накнаде.

Уз претходно наведено, предметни простор се планира као специфично туристичко и природно подручје, односно туристичко-рекреативни рафтинг центар са пратећим садржајима.

Под појмом "рафтинга" као туристичке дјелатности подразумева се пружање услуга у спусту на дивљим водама гостима и туристима на комерцијалној основи од стране субјеката регистрованих за пружање осталих туристичких услуга према одредбама закона који регулише област туризма. Рафтинг је активност на дивљим водама која подразумева пловидбу низ ријеку у дијелу у коме се налазе брзаци употребом вишекоморних чамаца на надувавање. Приликом спуста користи се заштитна опрема која укључује неопренска одијела, обућу и кациге. Пловилима управљају искусни и обучени скипери. Рафтинг временски никада не траје исто, јер зависи од временског периода и мјесеца у којем се обавља, односно од нивоа и брзине ријеке.

За туристе се препоручује период у току љетње туристичке сезоне, од почетка јуна до краја августа, када је ниво воде оптималан за сигуран и безбједан спуст.

## 2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Унутар предметног простора се планира специјализовани рафтинг центар.

На предметној локацији, према урбанистичким и техничким карактеристикама постоји могућност реализације рафтинг кампа високог стандарда, капацитета 80-100 лежајева, са централним садржајима ресторана, wellness-а са базеном, туристичког инфо-центра и сл.

Премда се предметна локација само дјелимично налази у зони изградње (локација 4 предвиђена Регулационом планом), евидентирањем стања на терену утврђено је да проширење кампа на рачун шумског земљишта не нарушава укупну планску концепцију дату важећим Регулационим планом, као ни квалитет амбијенталне и еколошке микроцелине саме предметне локације, уколико се организација кампа изврши на начин да се:

- сачувају постојећа стабла доброг квалитета

- бунгалови позиционирају између стабала, користећи крошње дрвећа за природни хлад и заштиту од вјетра.

У даљем тексту ће бити дате информације за сваки камп понаособ.

На локацији **Кампа А (наручилац Зоран Елез)** је замишљена изградња туристичког комплекса који ће се састојати од централног објекта – ресторана, 17 апартманских кућица и скипераја. Централни објекат ће бити позициониран на доњој ивици просторног обухвата како би се остварила најбоља визура на ток ријеке Дрине.

Главни приступни пут са магистралне саобраћајнице ће водити до самог централног објекта уз који је предвиђен мањи сервисни паркинг плато. Уз главни приступни пут, са њене десне стране, је предвиђена изградња апартманских кућица – бунгалова. На локацији је потребно обезбиједити и помоћно-сервисни пут преко којег ће се сервисирати рафтери и рафтерска опрема.

Регулационим планом предвиђена је позиција паркинга изнад магистралног пута, а који ће служити да обезбиједи довољан број паркинг мјеста за саму локацију. Стога, потребно је организовати и пјешачку везу са локацијом путем степеништа са сјеверне стране.

Централни објекат је спратности П. На тој је коти, коти приземља, планиран национални ресторан капацитета 80-100 особа, те санитарним просторијама. Ресторан се састоји од два дијела, смјештена један уз други те су оба позиционирана уз крајњу доњу линију просторног обухвата. Оваква позиција ресторана омогућава посјетиоцима поглед на јединствену природу овог предјела као и ток ријеке Дрине.

Апартманске кућице су спратности П+Пк. Кућице су предвиђене да се поставе на адекватним атрактивним локацијама са којих се пружа поглед на ток ријеке. У приземљу је планирана организација дневне зоне са камином и пратећим садржајима, те изласком на отворену терасу, док је у поткровљу ноћна, односно спаваћа зона. Капацитет типске апартманске кућице је 2-4 особе.

Пријемна рафтерска кућица је спратности П. Рафтерска кућица би требало да се позиционира што ближе обали ријеке како би могла да сервисира рафтере и рафтерску опрему (чамци, прслуци и остала опрема. С обзиром на спратност објекта потребно је планирати сервисни дио те гардеробер и санитарни чвор са тушевима, на коти приземља. Потребно је, у ствари, планирати све основне садржаје које скиперај треба да садржи.

Бунгалови и остали објекти су повезани међусобно пјешачким комуникацијама и уклопљени у природни амбијент.

Максимални хоризонтални габарити апартманских кућица износе 4,0 m x 6,0 m, а вертикални габарит - спратност П+Пк. Максимални хоризонтални габарити централног објекта износе 15,0 m x 8,3 m + 8,3 m x 8,3 m (мјерено у односу на најистуреније тачке), а

вертикални габарит – спратност П. Максимални хоризонтални габарити рафтерске кућице износе 11,8 m x 8,0 m, а вертикални габарит - спратност П.

На локацији **Кампа Б (наручилац Милан Тодоровић)** је замишљена изградња туристичког комплекса који ће се састојати од централног објекта – ресторана, 29 апартманских кућица и скипераја. Централни објекат ће бити позициониран на доњој ивици просторног обухвата како би се остварила најбоља визура на ток ријеке Дрине.

Главни приступни пут са магистралне саобраћајнице ће водити до самог централног објекта. Уз главни приступни пут, са њене обје стране, је предвиђена изградња апартманских кућица – бунгалова. На локацији је потребно обезбиједити и помоћно-сервисни пут преко којег ће се сервисирати рафтери и рафтерска опрема.

Регулационим планом предвиђена је позиција паркинга изнад магистралног пута, а који ће служити да обезбиједи довољан број паркинг мјеста за саму локацију. Стога, потребно је организовати и пјешачку везу са локацијом путем степеништа са сјеверне стране.

Централни објекат је спратности П. На тој је коти, коти приземља, планиран национални ресторан капацитета 80-100 особа, те санитарним просторијама. Ресторан се састоји од два дијела, централне јединице те надстрешнице, а позициониран је уз крајњу доњу линију просторног обухвата. Оваква позиција ресторана омогућава посјетиоцима поглед на јединствену природу овог предјела као и ток ријеке Дрине.

Апартманске кућице су спратности П+Пк. Кућице су предвиђене да се поставе на адекватним атрактивним локацијама са којих се пружа поглед на ток ријеке. У приземљу је планирана организација дневне зоне са камином и пратећим садржајима, те изласком на отворену терасу, док је у поткровљу ноћна, односно спаваћа зона. Капацитет типске апартманске кућице је 2-4 особе.

Пријемна рафтерска кућица је спратности П. Рафтерска кућица би требало да се позиционира што ближе обали ријеке како би могла да сервисира рафтере и рафтерску опрему (чамци, прслуци и остала опрема. С обзиром на спратност објекта потребно је планирати сервисни дио те гардеробер и санитарни чвор са тушевима, на коти приземља. Потребно је, у ствари, планирати све основне садржаје које скиперај треба да садржи.

Бунгалови и остали објекти су повезани међусобно пјешачким комуникацијама и уклопљени у природни амбијент.

Максимални хоризонтални габарити апартманских кућица износе 4,0 m x 6,0 m, а вертикални габарит - спратност П+Пк. Максимални хоризонтални габарити централног објекта, ресторана и надстрешнице у цјелини, износе 23,3 m x 8,3 m (мјерено у односу на најистуреније тачке), а вертикални габарит – спратност П. Максимални хоризонтални габарити рафтерске кућице износе 11,8 m x 8,0 m, а вертикални габарит - спратност П.

На локацији **Кампа В (наручилац Ранко Вуковић)** је замишљена изградња туристичког комплекса који ће се састојати од централног објекта – ресторана, 16 апартманских кућица и скипераја. Централни објекат ће бити позициониран на доњој ивици просторног обухвата како би се остварила најбоља визура на ток ријеке Дрине.

Главни приступни пут са магистралне саобраћајнице ће водити до самог централног објекта уз који је предвиђен мањи сервисни паркинг плато. Уз главни приступни пут, са њене десне стране, је предвиђена изградња апартманских кућица – бунгалова. На локацији је потребно обезбиједити и помоћно-сервисни пут преко којег ће се сервисирати рафтери и рафтерска опрема.

Регулационим планом предвиђена је позиција паркинга изнад магистралног пута, а који ће служити да обезбиједи довољан број паркинг мјеста за саму локацију. Стога, потребно је организовати и пјешачку везу са локацијом путем степеништа са сјеверне стране.

Централни објекат је спратности П. На тој је коти, коти приземља, планиран национални ресторан капацитета 80-100 особа, те санитарним просторијама. Ресторан се састоји од два дијела, главног дијела ресторана и надстрешнице, који су смјештени уз крајњу доњу линију просторног обухвата. Оваква позиција ресторана омогућава посјетиоцима поглед на јединствену природу овог предјела као и ток ријеке Дрине.

Апартманске кућице су спратности П+Пк. Кућице су предвиђене да се поставе на адекватним атрактивним локацијама са којих се пружа поглед на ток ријеке. У приземљу је планирана организација дневне зоне са камином и пратећим садржајима, те изласком на отворену терасу, док је у поткровљу ноћна, односно спаваћа зона. Капацитет типске апартманске кућице је 2-4 особе.

Пријемна рафтерска кућица је спратности П. Рафтерска кућица би требало да се позиционира што ближе обали ријеке како би могла да сервисира рафтере и рафтерску опрему (чамци, прслуци и остала опрема. С обзиром на спратност објекта потребно је планирати сервисни дио те гардеробер и санитарни чвор са тушевима, на коти приземља. Потребно је, у ствари, планирати све основне садржаје које скиперај треба да садржи.

Бунгалови и остали објекти су повезани међусобно пјешачким комуникацијама и уклопљени у природни амбијент.

Максимални хоризонтални габарити апартманских кућица износе 4,0 m x 6,0 m, а вертикални габарит - спратност П+Пк. Максимални хоризонтални габарити централног објекта износе 14,9 m x 14,3 m, укључујући обоје ресторан и надстрешницу (мјерено у односу на најистуреније тачке), а вертикални габарит – спратност П. Максимални хоризонтални габарити рафтерске кућице износе 11,8 m x 8,0 m, а вертикални габарит - спратност П.



*Напомена: За потребе добијања локацијских услова, Инвеститор је дужан да прибави све потребне сагласности надлежних институција за коришћење и рад хелидрома.*

### **Општи урбанистичко-технички услови за уређење кампова**

Санитарне просторије са тушевима, умиваонима и одјељењима за прање веша се могу организовати, како у склопу централног објекта, тако и уз скиперницу.

Материјализација објеката: природни материјали карактеристични за градњу традиционалних планинских објеката – дрво, камен, шиндра, трска, слама и др.

Камп може себи уредити прилаз до обале који може служити за пристајања чамаца уколико је то могуће извести на одговарајућој морфологији и нивелацији терена.

Камп треба да се пројектује и организује тако да задовољи сљедеће услове:

- До кампа планирати адекватне стазе и приступе до саобраћајница и паркинга;
- До свих објеката треба обезбиједити интервентни противпожарни прилаз, а у том смислу треба избјежавати изградњу уз границу парцеле;
- У простору парцеле треба планирати зелене површине, хортикултурно уређење и травнате рекреативне терене на мин. 30% простора парцеле;
- Капацитет - најмање 20 а највише 100 гостију;
- Чврсти објекти у кампу морају испуњавати услове прописане за одређену врсту и категорију угоститељског објекта;
- Угоститељски објекти који у кампу пружају услуге прехране и пића морају испуњавати услове прописане за ту врсту и категорију угоститељских објеката;
- Камп мора бити ограђен природном или дрвеном транспарентном оградом;
- На улазу у камп мора постојати рампа и контролисан приступ на капији;
- Мора постојати сталан надзор уласка особа у камп, ноћна и дневна чуварска служба, служба пријема и испраћаја гостију;
- Камп мора бити повезан са јавним саобраћајницама;
- Стазе у кампу морају бити изведене тако да се спријечи стварање прашине и блата;
- Морају бити осигурана средства за пружање прве помоћи;
- Камп мора имати расвјету, питку воду, електричну енергију, противпожарне апарате, мјесто и ефикасан систем за одлагање отпада;
- Прилази санитарним објектима морају бити од тврдог материјала.

Као основни циљ израде регулационог плана постављена је потреба таквог планирања простора које ће створити услове за реализацију што разноврснијих туристичких садржаја и према томе омогућити привлачење што већег броја туриста. Хоризонтални габарити објеката су стога оријентациони по дубини и ширини а прецизни габарити дефинисаће се урбанистичко-техничким условима у складу са специфичним захтјевима планиране туристичке цјелине.

### 3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулационе линије на простору обухвата формиране су на начин да одвајају јавне површине (саобраћајне површине и јавне зелене површине) од парцеле планиране за изградњу кампа. Координате регулационих линија дате су као саставни и обавезујући дио плана.

Већином се јавља колинеација регулационих линија са границом парцеле (приказано на графичким прилозима Плана).

Регулационе линије приказане су на графичком прилогу бр.10: *План грађевинских и регулационих линија*.

### 4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Грађевинске линије одређују положај објекта према саобраћајници и сусједним грађевинским парцелама. Грађевинске линије су обавезујуће за инвеститора, пројектанта и извођача. Дефинисане су као затворене површине у оквиру дефинисаних простора за изградњу кампа.

Максимални дозвољени истак грађевинске линије спратова, кровних стреха и вијенаца у односу на дефинисану грађевинску линију приземља из Плана, може бити 150 см, али тако да пројекција горњих етажа објекта увијек пада на дефинисану грађевинску парцелу. Подразумијева се да је оваква модификација планских рјешења могућа само ако су задовољени остали просторни и урбанистички параметри за дати локалитет. Грађевинска линија планираног објекта дата је по хоризонталном габариту приземља објекта.

Детаљним урбанистичко-техничким условима, могу се накнадно дефинисати и грађевинске линије подземних етажа, приземља и сваке етаже уколико се за то укаже потреба.

У смислу спратности објекта, на графичким прилозима приказана је максимална надземна спратност објекта. Грађевинске линије приказане су на графичком прилогу бр.10: *План грађевинских и регулационих линија*.

### 5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Планом парцелације у овом елаборату су одређене нове грађевинске парцеле за предметне кампове, а укупна површина парцела је 15.153,06 м<sup>2</sup>. Површина локације предвиђена за градњу Кампа 1 је 4.928,48 м<sup>2</sup>, Кампа 2 износи 4.762,31 м<sup>2</sup> а Кампа 3 је 5.462,27 м<sup>2</sup>.

С обзиром на карактер простора и намјену објеката предвиђено је оградивање парцеле.

Парцели је омогућен колски и пјешачки приступ са јавне саобраћајне површине магистралног пута.

Планом парцелације дефинисане су зоне за уређење кампа. С обзиром да се ради о земљишту резервисаном за изградњу хидроелектране Бук Бијела ове парцеле се могу реализовати само као привремене до извођења овог инфраструктурног система од државног значаја.

На графичком прилогу бр.11 приказан је план парцелације са аналитичко-геодетским елементима за преношење на терен.

Уколико се укаже потреба за корекцијом граница парцела у смислу исправљања границе, потребе за другачијом организацијом кампа услед специфичне морфологије терена или неког другог оправданог разлога неће се сматрати да је таква корекција у супротности са планом. Потенцијална корекција парцелације не смије утицати на регулационе линије постојећих и планираних саобраћајница, заштитне појасеве уз обале ријека и минимална растојања између кампова од 20 m.

## 6. БИЛАНС ПЛАНА

На графичком прилогу бр. 5: *План просторне организације* приказани су планирани објекти и намјена.

Према Закону о уређењу простора и грађењу ("Службени Гласник Републике Српске", број 40/13, 106/15, 3/16, 84/19), члан 2. Став г) коефицијент заузетости је однос тлоцртне површине свих објеката на грађевинској површини (укључујући кровне вијенце, балконе, терасе и слично) и укупне површине грађевинске парцеле; Став м) коефицијент изграђености је однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске парцеле.

БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТАТА КАМПА 1			
тип објекта	спратност	тлоцртне површине (m <sup>2</sup> )	бруто грађевинска површина (m <sup>2</sup> )
Централни објекат	Су+П+Пк	193,39	193,39
Апартманска кућица	П+Пк	24,00 m <sup>2</sup> x 17 = 408,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup> x 17 = 816,00 m <sup>2</sup>
Рафтерска кућица	П	94,40	94,40
УКУПНО		695,79	1.103,79

На локацији која је предмет урбанистичко – техничких услова, бруто површина надземних етажа предметних објеката износи 1.103,79 m<sup>2</sup>.

Коефицијент заузетости: 0,14



Коефицијент изграђености: 0,22

Највећи допуштени коефицијент заузетости: 0,20

Највећи допуштени коефицијент изграђености: 0,35

БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА КАМПА 2			
тип објекта	спратност	тлоцртне површине (m <sup>2</sup> )	брuto грађевинска површина (m <sup>2</sup> )
Централни објекат	Су+П+Пк	213,07	213,07
Апартманска кућица	П+Пк	24,00 m <sup>2</sup> x 16 = 384,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup> x 16 = 768,00 m <sup>2</sup>
Рафтерска кућица	П	94,40	94,40
УКУПНО		691,47	1.075,47

На локацији која је предмет урбанистичко – техничких услова, бруто површина надземних етажа предметних објеката износи 1.075,47 m<sup>2</sup>.

Коефицијент заузетости: 0,14

Коефицијент изграђености: 0,22

Највећи допуштени коефицијент заузетости: 0,20

Највећи допуштени коефицијент изграђености: 0,35

БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА КАМПА 3			
тип објекта	спратност	тлоцртне површине (m <sup>2</sup> )	брuto грађевинска површина (m <sup>2</sup> )
Централни објекат	Су+П+Пк	193,39	193,39
Апартманска кућица	П+Пк	24,00 m <sup>2</sup> x 29 = 696,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup> x 29 = 1.392,00 m <sup>2</sup>
Рафтерска кућица	П	94,40	94,40
УКУПНО		983,79	1.679,79

На локацији која је предмет урбанистичко – техничких услова, бруто површина надземних етажа предметних објеката износи 1.679,79 m<sup>2</sup>.

Коефицијент заузетости: 0,18

Коефицијент изграђености: 0,30

Највећи допуштени коефицијент заузетости: 0,20

Највећи допуштени коефицијент изграђености: 0,35



## 7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овим Планом и условима дефинисани су релевантни урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју Плана.

Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа требало би 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 и уређење слободних површина;
- услове и прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу;
- услове заштите и др.

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

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграда и њихових дијелова, хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, ограда, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.

### Урбанистичко-техничким условима утврђују се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. За објекте са више садржаја различите намјене, њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна подјела површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита;
- Вертикални габарит висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуациони положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинишу се координатама тачака;

- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу  $\pm 20$  см. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом;
- За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг);
- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл;
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта.
- Постављање оgrade по границама парцела са објектима, у складу са важећим правилницима и другим законским регулативама за ту област.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго;
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре итд;
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

## 7.1 ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Овим планом се предвиђа изградња три кампа – рафтинг центра, који се састоје од централног објекта (ресторан са пратећим садржајима), апартманских кућица и пријемне рафтерске кућице. Позиција објеката је приказана на Плану просторне организације и оријентациона је, односно, просторну дистрибуцију објеката могуће је другачије позиционирати у односу на ову дату у Плану. Осим тога, уколико се јави потреба, могуће је пројектовати објекте чији хоризонтални габарити одступају од оних датих у Плану, с тим што треба испоштовати минимални размак између објеката од 3 м. Максимални вертикални габарити су П+Пк. У случају измјена у односу на рјешење дато у Плану, обавезно је поставати параметре које су прописани у плану спратност, максималне допуштене



коэффициенте заузетости и изграђености, и придржавати се дефинисаних грађевинских линија.

Вертикални и хоризонтални габарити објекта су приказани на графичком прилогу бр.05. *План просторне организације.*

Сви објекти на парцели су предвиђени да буду од природних материјала какви су карактеристични за градњу традиционалних планинских објекта, и то коришћењем дрвета, камена, шиндре и слично. На фасадама објекта ће доминирати управо ови елементи уз комбинацију са стакленим дијеловима, а чиме ће објекат имати дух традиционалног, али и модерног. Упоредо с тим, обликовност и материјализација објекта би у потпуности уклопиле цјелокупну локацију у постојећи природни амбијент.

## 7.2 ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

Локација је неизграђена.

## 8. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

### 8.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Важећим регулационим планом предвиђена је реконструкција магистралног пута М-111 (стара ознака М18) Брод на Дрини – граница РС (Шћепан Поље), која није предмет измјене овог документа.

Овим документом, планира се изградња новог рафтинг кампа, који треба да изведе приступни пут на постојећи магистрални пут. Приступ до кампа не генерише пропорционално велики број моторизованих кретања (према броју посјетилаца). Предвиђена је изградња саобраћајних површина са паркинзима, у складу са намјеном површина.

У складу са Меморандумом о Разумијевању за изградњу основне транспортне мреже у региону југоисточне Европе, који је БиХ ратификовала, покренута је иницијатива за побољшање магистралног пута М18, дионице од Брода на Дрини до Плужина. У Регулационом плану је приказано рјешење дијела трасе, израђено на нивоу генералног пројекта и 1 фазе Студије изводљивости. Приликом израде идејног пројекта и детаљније разраде трасе постоји могућност промјене ситуационог рјешења у смислу оптимализације њеног рјешења. Стога је регулационим планом наглашено да приказано рјешење нове трасе М18 није коначно, већ су графички дате назнаке његових елемената усвојене према генералном рјешењу. У мају 2017. године конзоциј АЕСОМ S.L.U. Мадрид и Институт за грађевинарство „ИГ“ Бања Лука израдили су Главни пројекат побољшања саобраћајнице на SEETO рути 2б за дионицу Брод на Дрини (Фоча) – Хум (Шћепан поље). Главни пројекат је усвојен, тако да је на графичке прилоге овога елабората унесена траса са заштитним појасом од 20 m.

Са сјеверне стране кампа планиран је паркинг са 32 мјеста за паркирање моторних возила.

## 8.2 ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

Пејзажно уређење простора унутар обухвата је засновано на образовању богате зелене површине, која се састоји од садње високог (дрвећа) и ниског (жбунасте врсте) дендрофонда. Биљке зелених површина, нарочито дрвеће и жбуње, својим обликом, грађом и животним особинама, представљају незамјенљиве елементе, који доприносе мелиорацији животне средине у најширем смислу ријечи. Важно је нагласити да посјетиоцу пруже све неопходне санитарне услове (да позитивно утичу на околину дјеловањем на микроклиму, тако што смањују високе температуре ваздуха, повећавају степен његове влажности, регулишу брзину (јачину) вјетра, прочишћавају ваздух загађен различитим полутантима (загађивачима), утичу на смањење буке и сл.), инжењерско-техничке (у спречавању ерозије, регулисању сњижних сметова, санацији клизишта и одрона, заштити од пожара, смањивању и ублажавању штетних рефлекса (одбљесака) и сл.

Посматрани обухват, с обзиром на планиране садржаје и формирање урбанизованог простора, у потпуности захтијева значајне интерполације зелених волумена.

Уређење зелених површина има за приоритетан циљ побољшавање микроклиматских и санитарно-хигијенских услова на посматраном простору. Ту се још намеће и незаобилазна естетска компонента која се остварује правилним рјешавањем ове проблематике.

Основни циљеви који се постављају у вези са уређењем зеленила на простору предметног обухвата су:

- Обалу у ужем смислу сачувати у максималној мјери, крчење стабала свести на неопходну мјеру, а дио обале који се користи уредити по природним принципима уређења обала;
- Потпуно очување и заштита вриједног постојећег дендрофонда;
- Уклањање непожељних врста (инвазивне, ако постоје);
- Интерполација нових групација зеленила;
- Формирање засада и уређење простора непосредно уз саобраћајнице;
- Идентификација и заштита појединачних вриједних и ријетких примјерака дендрофлоре;
- Планским рјешењем предвиђено је потпуно очување постојећих вриједних елемената зелених површина и формирање нових, у циљу повећања амбијенталне вриједности цјелокупног простора и повећања свих позитивних утицаја које зеленило пружа;
- Између рафтинг центара потребно је омогућити уређен несметан приступ обали и посјетиоцима који нису гости кампова.

Сам концепт плана уређења нових зелених површина предвиђа:

- Формирање дрвореда гдје за то постоји физички простор уз саобраћајнице;



- Садњу мањих или већих група стабала и грмова унутар комплекса;
- Формирање дрвореда или група стабала непосредно уз паркинг површине, гдје год то просторни услови омогућавају;
- Композициони план формирања нових зелених површина требало би да тежи измјењивању, како биљних формација, тако и врста са различитим временом цвјетања и колористичких особина, чији распоред би стварао додатну природност, поред већ одређеног степена коју обухват посједује;
- При избору врста за садњу, тежити коришћењу аутохтоног садног материјала са мањим удјелом појединих интродукованих врста са акцентом на врсте које су еколошки најпогодније за ово подручје. За избор врста у непосредној близини паркиралишта је потребно користити врсте које немају инвазиван корјенов систем и врсте чији плодови и сјеме не би стварали проблеме за аутомобиле;
- При одабиру врста за садњу, као и дефинисања позиција за садњу истих, потребно је водити рачуна о доминатним визурама;
- У зони бунгалова извршити садњу богатих насада, у циљу формирања богатих амбијенталних цјелина;
- Формирати травнате површине са цјелинама сачињеним од терена и сезонског цвијећа;
- Детаљно пејзажно уређење овог простора, спровести кроз израду Главног пројекта хортикултурног уређења.

### 8.3 ПРИВРЕДА И УСЛУГЕ

У обухвату регулационог плана туризам се планира као основна привредна дјелатност, и то прије свега, авантуристички туризам који подразумијева спој авантуре, рекреације, релаксације и забаве. Овај вид туризма се огледа кроз организовање рафтинга, спуштањем низ ријеку Дрину у чамцима предвиђеним за овакав вид спорта и рекреације. У складу са тим, рафтинг центар треба да је пројектован тако да задовољи све параметре који се односе на туристичко-угоститељске садржаје овог типа.

### 8.4 ЈАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ СЛУЖБЕ

У предметном обухвату нису планирани објекти јавне и друштвене службе.

## 9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

### 9.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

#### Урбанистичко-технички услови за саобраћај

Урбанистичко-техничким условима доле наведеним одређују се општи и посебни услови које је потребно испунити приликом израде детаљније просторне планске документације нижег ранга односно техничке документације, а да би сви планирани садржаји везани за саобраћај (колски, пјешачки и мирујући) били доведени у услове

квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга специфичног карактера везаног за План те и постављених циљева датих Пројектним задатком, а најмање до нивоа који се овим прописује:

- Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) приступних саобраћајница са прикључцима на магистрални пут М-1-111 (стара ознака М18), нова, односно постојећа траса, дати у графичком прилогу, су обавезујући за пројектанте;
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима, а на бази геотехничких карактеристика тла која се добију претходним геотехничким испитивањима обављеним од стране за то стручне и овлаштене организације;
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и већ изграђеним садржајима и магистралним путем, као и са потребом максималног критеријума уклапања у постојећи природни амбијент, те задовољавања ефикасне оборинске одводње;
- Коловозни застор приступне планиране и/или постојеће – задржане саобраћајнице на локацијама са више од двије организационе туристичко - угоститељске јединице радити са асфалтним материјалима. Коловозни застори осталих приступних саобраћајница као и паркинг површина могу бити израђени од осталих, природних материјала;
- Сви елементи и услови за даљње пројектовање магистралног пута М I 111 (стара ознака М18) у зони обухвата Плана биће одређени у припадајућем идејном пројекту овог пута и као такви се сматрају дијелом услова одређених овим Планом;
- Приликом изградње паркинг површина и посебно, пјешачких стаза, максимално тежити очувању и уклапању постојеће виталне и функционалне дендрофлоре (задржавање унутар уређених површина са заштитом стабла или обилажење стабла);
- Површински слој пјешачких површина - стаза пројектовати и изводити од природних материјала односно комбиновањем природних материјала (дрвени прагови, камене плоче, сепарисани крупни шљунак и уваљани ријечни камен веће гранулације);
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију и саобраћајну опрему путева урадити у складу са одредбама Закона о основама безбједности у саобраћају (Сл.Гл.БиХ бр. 6/06), Правилника о саобраћајним знаковима и сигнализацији на путевима, начину обилежавања радова и препрека на путу и знаковима које учесницима у саобраћају даје овлаштено лице (Сл.Гл.РС бр. 19/07), а туристичку сигнализацију поставити у складу са Правилником о туристичкој и осталој сигнализацији на путевима (Сл.Гл.РС бр. 19/07);

## 9.2 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

### Урбанистичко-технички услови за уређење зелених површина

- За све врсте интервенција на зеленим површинама, обавезна је израда техничке документације у складу са урбанистичко-техничким условима.

- Просторни распоред биљака треба да је међусобно усклађен и да композиционо допуњује архитектуру оближњих објеката, уважавајући и околне грађевине.
- Све биљке, за потребу формирања зелене површине, треба да испуњавају све здравствене, кондиционе и декоративне услове.
- На биљкама за уградњу не смије бити видљивих механичких, ентомолошких или фитопатолошких оштећења.
- Садњу обављати по техничким прописима прописаним за ту врсту радова.
- По потреби предвидјети иригацију, за биљке систем “кап по кап”, а за травнате површине аутоматске прскалице.
- Поступати са простором као са необновљивим ресурсом.
- Редовно одржавање зелених површина је обавезно.

### 9.3 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 9.3.1. Водовод

Планира се да се камп водом снабдијева са локалних изворишта. Првих 7 km тока ријеке Дрине од Шћепан поља до локалитета Бастаси је усјечено у кречњацима и шкриљцима на чијем се додиру јављају бројни извори. У том циљу потребно је урадити техничку документацију којом би се утврдило које ће се извориште користити, испитати издашност, физичко-хемијске и микробиолошке карактеристике воде са одабраног изворишта и извршити димензионисање свих елемената водоводног система. Поред избора локације каптажних грађевина, техничком документацијом потребно је ријешити питање резервоарског простора, система за подизање притиска у цјевоводу (по указаној потреби), кондиционирања воде, трасе дистрибутивних цјевовода, резерву са противпожарне потребе, итд.

Потрошњу воде одредити према броју посјетилаца кампа, броју запослених и специфичној потрошњи воде према категорији потрошача.

Елементи за прорачун потребних количина воде су:

- број запослених
- специфичне потребе
- специфична потрошња воде на дан по запосленом  $q_{sp}=150$  л/ст/дан
- коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1,6$
- коефицијент часовне неравномјерности  $K_{\check{c}}=2,5$

За планиране садржаје у обухвату плана, предвиђа се независна водоводна мрежа, која ће задовољити потребним количинама воде и потребним притисцима за санитарне и противпожарне потребе.

Минимални пречник водоводних профила са становишта истовременог обезбјеђења довољних количина воде за санитарне потребе и потребе заштите од пожара је према хидрауличком прорачуну.

Положај планиране водоводне мреже у обухвату плана, је уцртан на графичком прилогу који је саставни дио ове планске документације.

### 9.3.2. Канализација

Овим планом се предвиђа изградња водонепропусног канализационог система којим би се прикупљале употријебљене воде из кампа и одвеле на биојаму или постројење за пречишћавање употребљених вода.

Пречишћене воде би се испуштале у ријеку Дрину. Димензионисање канализационе мреже извршити према подацима датим у поглављу Водовод. Начин прикупљања и степен пречишћавања употријебљених вода мора бити у складу са одговарајућим законским и подзаконским актима:

- Закон о водама, Службени гласник Републике Српске бр. 50/06
- Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Службени гласник Републике Српске бр. 44/01
- Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока
- Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације, Службени гласник Републике Српске 68/01.

Плански елементи потребни за прорачун оборинске канализације су:

- припадајуће сливне површине,
- интензитет мјеродавних киша,
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене површина).

Воде које се при падавинама сливају са површина предвиђених за паркирање потребно је прије испуштања у реципијент третирати у сепаратору нафтних деривата.

Положај планиране канализационе мреже у обухвату плана, је уцртан на графичком прилогу који је саставни дио ове планске документације.

### 9.3.3. Водотоци

С обзиром на актуелни пројекат изградње ХЕ Бук Бијела, као најузводније хидроелектране ХЕС Горња Дрина на територији Републике Српске, сви планирани објекти, садржаји, пратећа инфраструктура и било какве активности, морају бити лоцирани изнад коте максималног успора акумулације 434,00 m н.м., као и изван водног земљишта и законом одређеним удаљеностима којима се дефинише заштитни (водоплавни) појас (Закон о водама Републике Српске, члан 105. тачке од л) до п) и др. чланови).

### 9.3.4. Урбанистичко-технички услови за хидротехничку инфраструктуру

#### Водовод





1. У колективним објектима и објектима јавне функције, као и на грађевинским парцелама предвидјети изградњу инсталације за санитарне потребе и потребе противпожарне заштите и то унутрашњу и вањску хидрантску мрежу.
2. У обухвату плана предвидјети и вањску хидрантску мрежу за насељено мјесто предметне величине.
3. Димензионисање водоводних инсталација у објектима извршити на основу изливних јединица (јединица потрошње) узимајући у обзир фактор истовремености употребе изливних мјеста или према другим важећим прорачунима.
4. Количину воде за гашење пожара рачунати према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта (унутрашња и вањска видрантска мрежа – Закон о заштити од пожара („Службени гласник Републике Српске“, број 71/12), Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник Републике Српске“, број 39/13) и Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Службени гласник СФРЈ“, број 87/93).
5. Пројектовање прикључака на водоводну мрежу извршити у свему према условима које одреди надлежно комунално предузеће.

#### *Канализација*

1. За све објекте у обухвату плана предвидјети сепаратни канализациони систем при чему се одвојеним канализационим цијевима сакупља и одводи употребљена фекална отпадна вода, а посебно оборинска.
2. Пројектом вањског уређења ријешити одводњу употребљених фекалних и површинских вода са саобраћајница, кровних и осталих површина.
3. Употребљене фекалне отпадне воде из објекта треба прикупити системом канализационих водова и оне се без претходног третмана могу испуштати у јавну канализациону мрежу.
4. Главним пројектом предвидјети да се само чиста и условно чиста површинска отпадна вода са кровова, пјешачких стаза и зелених површина може директно упуштати у оборинску.
5. Површинске воде са површина за стационарни саобраћај треба прикупити и третирати преко уређаја за таложење и сепаратора лаких уља и других нафтних деривата, а потом испуштати у водоток.
6. Цјелокупни систем одводње отпадних вода извести водонепропусно.
7. За прорачун количина отпадних вода користити неку од признатих метода за овакве прорачуне.
8. Приликом пројектовања вањске канализационе мреже водити рачуна о предвиђеној нивелацији саобраћајница и укрштању са другим планираним и инсталацијама.
9. Квалитет отпадних вода мора да задовољи услове које прописују важећи правилници и уредбе, Правилник о условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени гласник Републике Српске“, број 44/01), Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Службени гласник Републике Српске бр. 44/01, Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока, Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације, Службени гласник Републике Српске 68/01 и др.
10. Објекат прикључити на градску канализациону мрежу у свему према условима које одреди надлежно комунално предузеће.



## Водотоци

1. Приликом планирања и пројектовања стриктно поштовати важећи Закон о водама и измјене Закона о водама („Сл. гласник РС“ број 50/06 од 31.05.2006. и 92/09 од 16.10.2009.г., број 121/12 од 25.12.2012.г. и број 74/17 од 7. 8. 2017. г.).

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласности од надлежних јавних и комуналних предузећа.

## 9.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

У обухвату измјена и допуна предметног регулационог плана, предвиђена је и изградња нових објеката углавном туристичког садржаја.

Полазећи од наведених услова и намјене простора, те на основу података о габаритима планираних објеката предметног обухвата и на основу подлога за димензионисање енергетских мрежа израчунава се планирано вршно оптерећење објеката обухваћених овим Измјенама и допунама предметног регулационог плана. Прогноза вршне снаге може да се изврши директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта одговарајуће дјелатности помоћу израза:

$$P_{max} = p_{max} * S_{ab} * 10^{-3}$$

гдје је:

$P_{max}$  – прогнозирано максимално оптерећење у kW;

$p_{max}$  – специфично оптерећење дјелатности у W/m<sup>2</sup>;

$S_{ab}$  – површина објекта у којој се обавља дјелатност у m<sup>2</sup>.

У сљедећој табели су дата специфична оптерећења у зависности од дјелатности.

Дјелатност	Специфично оптерећење $p_{max}$ (W/m <sup>2</sup> )
Просвјета	10 - 25
Здравство	10 - 35
Спортски центри	10 - 50
Хотели са клима уређајима	30 - 70
Хотели без клима уређаја	20 - 30
Мале пословне зграде	15 - 30
Трговине	25 - 60
Занатске услуге, сервиси	80 - 100

С обзиром да је укупан БГП 4 000 m<sup>2</sup>, процијењено планирано вршно оптерећење за објекте обухваћене овим планским документом ( $P_w$ ) износи:

$$P_w = 400 \text{ kWA}$$

Електроенергетске потребе планираних објеката и основне комуналне потребе у погледу снабдијевања електричном енергијом, биће задовољене из најближих планираних дистрибутивних трафостаница на локацијама Течића и Хума, а у складу са Општим условима за испоруку и снабдијевање електричном енергијом („Сл.Гл.РС“ број 90/12), јер постојећа нисконапонска мрежа нема довољно капацитета. У договору са надлежном електродистрибуцијом, а пошто локације планираних дистрибутивних трафостаница нису у обухвату предметне измјене и допуне регулационог плана, потребно је да инвеститори планираних кампова склопе Споразум или Уговор о трајном рјешавању снабдијевања електричном енергијом предметних кампова са електродистрибуцијом.

Оставља се могућност изградње кабловске канализације дуж приступних стаза за планиране објекте, а све према техничком рјешењу и сагласностима надлежне електродистрибуције.

#### НН развод

Пренос електричне енергије из постојеће нисконапонске мреже до нових потрошача предвиђа се надземним СКС кабловима или подземним кабловима одређеног капацитета, који ће се дефинисати према стварним потребама потрошача унутар обухвата исказаним кроз електроенергетске сагласности и главне пројекте.

За потребе полагања планираних нисконапонских каблова оставља се могућност изградње електроенергетске кабловске канализације, која ће прецизније бити дефинисана техничким условима, пројектима и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

#### Јавна расвјета

Овом Измјеном и допуном регулационог плана оставља се могућност реконструкције, модернизације и изградње јавне расвјете коју треба прилагодити профилу саобраћајница, а што ће прецизније бити дефинисано техничким условима, пројектима и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

Према важећим стандардима и важећим препорукама CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“) потребно је све третиране просторе освијетлити (саобраћајнице, пјешачке комуникације, паркинге) са одговарајућим свјетилкама које ће се уграђивати на жељезне цјевасте стубове одређених висина према фотометријским прорачунима, а напајање истих извести подземним НН кабловима.

## 9.5 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

С обзиром на врсту намјене објеката, потребно је обезбиједити адекватне телекомуникационе прикључке, који ће се извести на начин који ће прописати надлежни провајдер телекомуникационих услуга.

Тачан број ТК прикључака биће дефинисан техничким условима, пројектима и условима и техничким рјешењима које пропише надлежни провајдер телекомуникационих услуга.

За потребе полагања планираних телекомуникационих каблова оставља се могућност изградње ТК кабловске канализације, а која ће прецизније бити дефинисана техничким условима, пројектима и условима које пропише надлежни провајдер телекомуникационих услуга.

Евентуална изградња ТК канала подразумијева њихово кориштење и за инсталације нових информационих технологија (нпр. кабловски интернет, CATV) зависно од могућности и уз сагласност надлежних провајдера.

ТК кабловска окна евентуалне ТК канализације треба да издрже сва покретна и непокретна оптерећења којима су изложена (возила или друго оптерећење које се може појавити на тротоару).

Све радове на телекомуникационој инфраструктури и детаљне услове прикључења објеката на ТК мрежу одобрава надлежни провајдер телекомуникационих услуга, кроз своје сагласности и техничка рјешења.

Код пројектовања и извођења система телекомуникационих веза треба поштовати, поред ових услова, важеће прописе, а нарочито услове надлежног провајдера телекомуникационих услуга.

## 9.6 ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Планирани објекти могу топлотну енергију за загријавање просторија обезбиједити из котла за централно гријање, локалним изворима топлоте по просторијама и топлотним пумпама. Начин гријања ће бирати инвеститор за свој објекат по властитом избору.

Као енергент препоручује се употреба дрвета и дрвеног отпада и друге биомасе као обновљивих горива и горива која имају мали утицај на околину. Могу се користити и други енергенти по избору инвеститора уз поштовање законске регулативе. Такође се препоручује и кориштење топлотних панела за кориштење сунчеве енергије.

Објекти у обухвату овог плана је туристичко–рекреативни рафтинг центар, те се они у току зимског периода ријетко користе. Иако веома ријетко, кориштење објеката је могуће и у хладном периоду године, па је због тога потребно предвидјети и могућност обезбјеђивања топлотне енергије за загријавање просторија. С обзиром на интензивно кориштење објеката у љетњем периоду, потребно је обезбиједити хлађење.

За објекте типа бунгалов, препорука је кориштење топлотне пумпе директног испаравања које користи енергију ваздуха и електричну енергију као погонску, која ће у зимском периоду загријавати објекат, а у љетном расхлађивати. У случају употребе топлотних пумпи потребно је обезбиједити одговарајућу количину електричне енергије за рад топлотних пумпи. Потребно је предвидјети топлотну пумпу за сваки објекат посебно. Топлотна пумпа, смјештена у сваком од објеката, треба да ради тако, да и у случају



некориштења објекта, одржава температуру у простору између 0°C и 5°C, ради спречавања смрзавања хидроинсталација. Уколико се хидроинсталације зими празне, ово загријавање није потребно.

За објекте угоститељског типа и остале пратеће објекте, такође је препорука користити топлотне пумпе директног испаравања које користе енергију ваздуха и електричну енергију као погонску, а због њиховог интензивнијег кориштења у зимском периоду у односу на бунгалове, може се предвидјети и могућност изградње котловнице за централно гријање са потребном инсталацијом и опремом.

За загријавање потрошне топле воде, за санитарне потребе и у просторијама припреме хране, као и за загријавање базенске воде препоручује се обезбјеђење топлотне енергије помоћу топлотних панела, котловнице за централно гријање која може бити контејнерског типа или помоћу електро загријача воде (електро бојлери), као и за остале потребе.

Врсту опреме, као и остале услове за гријање, бирати по жељи инвеститора, пројектним задатком за израду техничке документације.

#### Услови за градњу котловница, кућних инсталација и топлотних пумпи

У случају градње котловнице за централно гријање исту смјестити унутар објекта. Котловнице пројектовати са котловима за чврсто, течно или гасовито гориво. Котлови који користе електричну енергију за загријавање могу се користити само уз одобрење испоручиоца електричне енергије. При пројектовању и изградњи котловница обезбиједити све услове заштите околине прописане законима. Котловнице могу да служе и за припрему потрошне топле воде.

Инсталације гријања пројектовати и градити за топоводни систем гријања са полазном температуром топле воде до максимално 90°.

Топлотне пумпе пројектовати појединачне за сваки објекат.

При пројектовању и изградњи котловница и кућних инсталација за загријавање и расхлађивање придржавати се важећих законских прописа и стандарда за ову област.

## **10. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ**

С обзиром да наведене геолошке, инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике терена нису биле довољне да би се прописали детаљни геотехнички услови фундарања и изградње објекта, потребно је урадити геотехничка испитивања гдје би се детаљно дефинисали услови фундарања за потребе пројектовања и изградње објекта. Неопходно је да се наведене активности спроведу у складу са сљедећим законским и подзаконским актима:

- Закон о уређењу простора и грађења (Сл.гл. РС 40/13, 106/15, 03/16 и 84/19);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. РС 110/13);



- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.гл. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.гл.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).

## 11. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је непостојање система мјерења квалитета ваздуха на основу којег се може не само закључити стање квалитета ваздуха него и управљати са њим.

Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и лоцирање загађивача обезбиједио би се већи квалитет животне средине.

У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водити рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити квалитет ваздуха урбаног подручја.

Према *Закону о заштити ваздуха (Сл. гл. РС бр. 124/11 и 46/17)* заштита ваздуха се постиже:

- Очувањем и побољшањем квалитета ваздуха кроз утврђивање и остваривање мјера у области заштите како би се спријечиле или смањиле штетне посљедице по здравље људи и/или животну средину.
- Избјегавањем, спречавањем и смањењем загађења која утичу на оштећење озонског омотача и климатске промјене.
- Праћењем, прибављањем и процјењивањем одговарајућих података о квалитету ваздуха на основу мјерења и стандардизованих метода.
- Обезбјеђивањем доступности података о квалитету ваздуха.

### Заштита вода

Заштита вода обезбјеђује се канализационом мрежом односно изградњом водонепропусног канализационог система којим би се прикупљале употребљене воде из свих кампова и одвеле на постројење за пречишћавање употребљених вода. Сваки локалитет на којем се граде или су већ изграђени кампови треба имати свој уређај за третман употребљених вода. Пречишћене воде би се испуштале у ријеку Дрину. Каналисање и пречишћавање отпадних вода би био онај минимум који треба да се испуни да се удовоље захтјеви заштите животне средине који су прописани како законским регулативама тако и свјетским стандардима и прописима.

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

Начин прикупљања и степен пречишћавања употрејибљених вода мора да буде у складу са одговарајућим законским и подзаконским актима:

- Закон о водама, Службени гласник Републике Српске бр. 50/06 92/09, 121/12 и 74/17
- Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Службени гласник Републике Српске бр.44/01
- Уредба о класификацији и категоризацији водотока, Сл. гл. РС бр. 42/01
- Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гдје нема јавне канализације, Службени гласник Републике Српске 68/01

### Управљање чврстим отпадом

Сакупљање отпада са предметног обухвата неопходно је спровести према локалном Општинском плану који се односи на уклањање отпада, као и плану одвоза локалне комуналне организације.

Сви објекти морају бити опремљени корпама за одлагање отпада. Сакупљени отпад се извози на магистрални пут гдје је омогућен приступ возилима комуналног предузећа. Одвоз се врши једном седмично.

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. РС бр. 111/13, 106/15 и 16/18 ;70/20:63/21 и 65/21)*.

## 12. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

Довољне количине воде за гашење пожара потребно је осигурати одговарајућим димензионисањем планиране и/или реконструкцијом постојеће водоводне мреже с мрежом вањских хидраната у складу с важећим прописима. Вањске (уличне) хидранте потребно је пројектовати и изводити као надземне.

Ватрогасни приступи осигурани су по свим јавним саобраћајним површинама, а додатни ватрогасни приступи и површине за рад ватрогасне технике утврђиваће се кроз посебан елаборат противпожарне заштите, који је саставни дио документације за извођење и који се, у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гл. РС, бр. 94/19), на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

У сврху спречавања ширења пожара на сусједне грађевине, грађевина мора бити удаљена од сусједних грађевина у складу с важећим прописима.

Приликом свих интервенција у простору, те израде пројектне документације која се израђује на темељу овог Плана обавезно је потребно придржавати се сљедећих прописа:



- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 94/19),
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. гласник РС", бр. 19/10),
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 39/13),
- Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.гласник РС", бр. 39/13),
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица ("Сл.гласник РС", бр. 11/18, 6/19).

### **13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА**

Приликом пројектовања и извођења објеката на простору обухвата предметног Плана неопходно је примијенити све прописане мјере за заштиту објеката од елементарних и других непогода.

У циљу заштите грађевинских објеката и других садржаја у предметном простору, потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир све мјеродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина сњежног покривача, јачина вјетра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са позитивним законским прописима.

Заштита од удара грома треба да се обезбиједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити и замијенити, с обзиром на то да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

Посебну пажњу обратити на одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, Законом о заштити од елементарних непогода, Законом о заштити од пожара, те осталим прописима који дефинишу ову област.

### **14. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ**

С обзиром на то да на предметном обухвату нема регистрованих културних ни природних добара, не прописују се мјере заштите.

Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и у складу са Законом о културним добрима, обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера.

У случају проналаска фосила и минерала који би могли представљати природну вриједност налазач је дужан да обавијести надлежно Министарство или Завод.

## 15. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност у зградама подразумијева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитета боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или бораве у објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO<sub>2</sub>. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Кључна подручја у којима се могу примијенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:

- Топлотна изолација зграде – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне, гријање;
- хлађење и вентилација;
- припрема потрошне топле воде.

Могућности за финансијске уштеде су значајне, зависно од врсте имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедјети са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјени мјера енергетске ефикасности, потрошач наставља остваривати уштеде.

Велики проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично необновљиви и чија експлоатација доводи до трајног визуелног (уништење пејзажа), али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне посљедице за планету.

На основу досадашњег искуства установљени су начини за искориштење нових извора енергије, тзв. „алтернативних“ извора, код којих је суштинска предност у односу на конвенционалне изворе енергије то да се њихови ресурси обнављају у кратком временском

периоду и то без нарушавања природне равнотеже („обновљиви“ извори). Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија вјетра, воде и биомасе.

Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се определиле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог Плана могу примијенити и тако допринијети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су слjedeће: приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина и сл. одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко - техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%. све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко - техничке услове.

На погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком смислу (визуелно, физички и сл.).

## 16. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објеката и површина у оквиру простора обухвата Плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима («Сл. Гл. РС», бр. 44/11), те осталим прописима који дефинишу ову област.

## 17. ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

Трошкови уређења грађевинског земљишта су основа за планирање и уређење простора према надлежној просторно - планској документацији. На основу вриједности трошкова припремања и опремања, изражених према бруто грађевинској површини планиране градње, одређује се јединична накнада за уређење градског грађевинског земљишта.



Према важећем Закону о грађевинском земљишту Програм уређења грађевинског земљишта доноси скупштина општине у складу са својом Одлуком о уређењу грађевинског земљишта.

Ови оријентациони трошкови уређења градског грађевинског земљишта раде се на основу планских величина за области инфраструктуре и познатих вриједности за радове на припремању (израда планске и пројектне документације) и опремању земљишта (инвестициона вриједност изграђене инфраструктуре саобраћаја, хидротехничке, електро, ТТ и термотехничке).

#### Основни циљеви израде и доношења програма

У складу са Законом о грађевинском земљишту, уређење грађевинског земљишта ради се према Регулационом плану и Програму које доноси скупштина општине. Основни циљеви израде Програма су:

- 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 на припремању и опремању грађевинског земљишта у обухвату предметног Регулационог плана;
- утврђивање просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине (БГП).

#### Припремање грађевинског земљишта

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта као и трошкови њихове реализације:

- израда геодетских подлога,
- рјешавање имовинско-правних односа,
- израда урбанистичко-планске документације,
- израда одговарајуће техничке документације,
- вођење оперативне кординације у припремању грађевинског земљишта.

#### Геодетске подлоге

Према уговору између наручиоца и носиоца израде „ПРОЈЕКТ“-а.д., геодетске подлоге нису преузете од наручиоца, те је реамбулацију и ажурирање подлога носилац припреме урадио за цијену радова која је уграђена у укупну цијену израде планске документације:

Укупни трошкови израде геодетских подлога износе:	<b>00,00</b>
---	--------------



## 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, термоенергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења.

## Техничка документација – пројекти за извођење

За потребе опремања грађевинског земљишта утврђује се и потребна структура техничке документације – пројеката за извођење ових радова.

Трошкови израде техничке документације утврђују се на бази претпостављене инвестиционе вриједности планираних радова.



## IV ГРАФИЧКИ ДИО