„ROUTING“ д. о. о. Б а њ а Л у к а,
Предузеће за пројектовање, консалтинг и инжењеринг
Окружни привредни суд Бања Лука
Број: 057-0-Рег-11-003828
Мат.број.: 11042325; Шифра дјелат.: 71.11

РЕВИЗИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР – АЛЕЈА“

- нацрт -

БАЊАЛУКА, април 2018. год.

„ROUTING“ д.о.о. Бања Лука, ул. I Крајишког Корпуса 16, 78 000 Бања Лука
Тел./факс: 051/311-818, тел.: 051/301-202; 301-414,e-mail: info@routingbl.com; http://www.routingbl.com/
ПДВ: 402891600009; ж.р. НЛБ Развојна банка: 562-099-80703512-18; Нова Банка АД Бања Лука: 555-100-000-647-3845

ПРЕДМЕТ:	**РЕВИЗИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР – АЛЕЈА“** ***- нацрт -***
ИНВЕСТИТОР:	**ГРАД БАЊАЛУКА**
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	**„ROUTING“ д.о.о. БАЊАЛУКА**
ВЕРИФИКАЦИЈА:	**СКУПШТИНА ГРАДА БАЊАЛУКА** **НА СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ .....**
УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ:	МИЛАНА ЂУЗА, магистар архитектуре..... МИЛИЦА ГАЗИБАРИЋ, дипл.инж.арх..... АДРИЈАНА ЂУМИШИЋ, дипл.инж.арх..... ДУБРАВКА ПЕТРОВИЋ, дипл.инж.арх..... РАДАНА ЈУНГИЋ, магистар архитектуре..... ДАНИЈЕЛА ЂУКИЋ, дипл.инж.арх..... ВЛАДИМИР ЈЕРЕМИЋ, дипл.инж.грађ..... ДАРКО ЧВОРИЋ, дипл.инж.саоб..... ОБРАД БОСНИЋ, дипл.инж.грађ..... МИЛИЈАНА РАДИЋ ЛАКИЋ, дипл.инж.грађ..... БОБАН ВУЧАНОВИЋ, дипл.инж.ел..... ЂУРО ВУЈКОВИЋ, дипл.инж.ел..... МАРИЈА ВИЛХЕЛМ ДЕЈАНОВИЋ, дипл.инж.пејз.арх..... ГОРАН ПАШИЋ, дипл.инж.маш.....

Д И Р Е К Т О Р

.....

В У К С У Б О Т И Ћ, дипл.инж.грађ.

„ROUTING“ д.о.о. Бања Лука, ул. I Крајишког Корпуса 16 , 78 000 Бања Лука,
Тел./факс: 051/311-818, тел.: 051/301-202; 301-414,e-mail: info@routingbl.com; http://www.routingbl.com/
ПДВ: 402891600009; ж.р. НЛБ Развојна банка: 562-099-80703512-18; Нова Банка АД Бања Лука: 555-100-000-647-3845

С А Д Р Ж А Ј:

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

А) УВОДНИ ДИО

Б) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

В) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Г) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Прилог: - Табела валоризације постојећег грађевинског фонда
- Фотодокументација постојећег грађевинског фонда
- Списак ломних тачака и координата грађевинских и регулационих линија
- Списак ломних тачака и координата планираних граница грађевинских парцела

III ГРАФИЧКИ ДИО

1.	Геодетска подлога	Р = 1:1000
1а.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - спратност и намјена објеката -	Р = 1:1000
1б.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - бонитет објеката -	Р = 1:1000
1в.	Валоризација градитељског насљеђа	Р = 1:1000
1г.	Постојећа намјена површина	Р = 1:1000
1д.	Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре	Р = 1:1000
2.	Карта власничке структуре	Р = 1:1000
3.	Инжињерско – геолошка карта - Извод из Ревизије Регулационог плана „Центар – Алеја“	Р = 1:1000
4а.	Извод из Просторног плана Града Бањалука - Основна намјена површина – синтезна карта -	Р = 1:50000
4б.	Извод из Урбанистичког плана Града Бањалука из 1974. године - Намјена површина -	Р = 1:10000
4в.	Извод из Ревизије Регулационог плана „Центар – Алеја“, 2010. године - План просторне организације -	Р = 1:1000
5а.	План просторне организације	Р = 1:1000
5б.	План намјене површина	Р = 1:1000
6.	План организације зона јавног коришћења и инфраструктуре - синтезна карта -	Р = 1:1000
7а.	План саобраћаја и нивелације	Р = 1:1000
7б.	План саобраћаја и нивелације - подземне гараже -	Р = 1:1000
8.	План инфраструктуре – хидротехника	Р = 1:1000
9.	План инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације	Р = 1:1000
10.	План инфраструктуре – топлификација	Р = 1:1000
11.	План уређења система зелених површина	Р = 1:1000
12.	План грађевинских и регулационих линија	Р = 1:1000
13а.	План парцелације – површине и бројеви парцела	Р = 1:1000
13б.	План парцелације – координате ломних тачака и дужине фронтова граница парцела	Р = 1:1000
14.	Карта рушења	Р = 1:1000

„ROUTING“ д.о.о. Бања Лука, ул. I Крајишког Корпуса 16 , 78 000 Бања Лука,
Тел./факс: 051/311-818, тел.: 051/301-202; 301-414,e-mail: info@routingbl.com; http://www.routingbl.com/
ПДВ: 402891600009; ж.р. НЛБ Развојна банка: 562-099-80703512-18; Нова Банка АД Бања Лука: 555-100-000-647-3845

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A. УВОДНИ ДИО

I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради ревизије Регулационог плана „Центар – Алеја“ приступило се након што је Скупштина Града на сједници одржаној 28.02. и 06.03.2017. године донијела *Одлуку о ревизији Регулационог плана „Центар-Алеја (Службени гласник Града Бањалука, број 8/17)* – у наставку текста *План.*

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно уређење, Град Бањалука, а носилац израде предузеће „Routing“ д.о.о. Бањалука.

Уговор о изради Плана закључен је дана 21.08.2017.године између наручиоца Града Бањалуке и предузећа „Routing“ д.о.о. Бања Лука, као извршиоца.

Укупна површина простора у обухвату измјене дијела Плана износи око 717 140m² (71.71ha) и обухвата простор који се налази између улица Младена Стојановића, Краља Петра I Карађорђевића, Триве Амелице, Булевара Српске војске и Алеје Светог Саве у Бањалуци.

Потреба за ревизијом Регулационог плана „Центар – Алеја“ у Бањалуци (Службени гласник града Бањалука, број 30/10) се наметнула као потреба за квалитетнијим и цјеловитијим сагледавањем предметног простора, а имајући на уму да се ради о веома атрактивном и репрезентативном дијелу града, за који се може рећи да је тренутно административно средиште града, односно Републике. С обзиром на чињеницу да се у предметном обухвату налазе просторије Владе РС, сједишта значајних републичких установа, објекти правосуђа, вјерски комплекси, објекти спорта и културе, значајни спортско-рекреативни простори, парковске површине и сл., а са друге стране стамбена структура и трецијарне дјелатности, неопходно је извршити усаглашавање планских рјешења и стања на терену, изанализирати и имплементирати захтјеве власника и корисника земљишта, а са циљем дефинисања физичких структура које ће се прилагодити потребама републичких институција, институција на градском нивоу, као и потребама становништва који користи предметни простор. Приликом сагледавања простора и формирања смјерница за будући развој простора, задржане су идеје Плана, као и концепт формираних урбаних структура, те је посебан осврт дат на заштиту јавног интереса.

Такође, важно је напоменути да је ово подручје, као значајан градски, већим дијелом неизграђени потенцијал, у протеклом периоду доживио значајну трансформацију, али и да је планска документација, усљед промјена у политичком и економском систему, потреба становништва и Града, и сл., мијењана више пута, а са циљем усаглашавања значајних затечених цјелина, нових савремених објеката и потреба које треба да задовоље, урбаних стамбених блокова, њиховог међусобног односа, али и интерполације у градско ткиво, уопште.

План је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде у процесу припреме и израде Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме доставио носиоцу израде Плана, остварено је активно учешће носиоца припреме и заинтересованих субјеката у изради овог планског документа, а све у циљу продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама сљедеће регулативе: Закон о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС, број 40/13, 106/15 и 3/16), 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 остали прописи из посебних области релевантних за планирање и уређење простора.

Планом се одређују генерални урбанистичко-технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању, грађењу и реконструкцији.
За потребе израде измјене Плана извршено је ажурирање геодетске подлоге те су на тај начин прибављени ажурни подаци о стању изграђености на терену, као и основне карактеристике нивелације терена у размјери 1:1000. Новоснимљени садржај је преклопљен са катастарском подлогом и на тај начин је добијен катастарско - топографски план који је био подлога за израду регулационог плана.

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА

Према Закону о уређењу простора и грађењу, просторно уређење као цјеловито старање о природној и изграђеној средини, усмјерава се одговарајућим плановима.

Према Просторном плану града Бања Лука (Службени гласник Града Бањалука, бр. 11/14), простор припада ужем урбаном градском подручју, у оквиру којег се очекује значајан развој и афирмација административних функција, пословања и становања, те осталих садржаја у функцији становништва града.

Регулациони план, као спроведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда, а када се ради о Бања Луци, то је Урбанистички план Бањалуке из 1975. године, који је утврдио опште и посебне циљеве урбаног развоја и основну концепцију урбаног развоја Града. Према Урбанистичком плану Града Бањалуке подручје обухваћено овим Регулационим планом је намијењено дијелом за градске и регионалне центра, дијелом за становање, образовне и отворене озелењене просторе. Иако је од усвајања тог документа до данас протекао значајан временски период, евидентно је да се простор развија углавном по том концепту.

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Законом о уређењу простора и грађењу је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове. У члану 26. је дефинисано да се регулациони план доноси за претежно изграђена урбана подручја, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре, на основу којег се приступило изради Регулационог плана за предметни простор.

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Предметни простор је обухваћен ревизијом Регулационог плана „Центар – Алеја“ у Бањалуци (Службени гласник Града Бањалука“, број 30/10). Овим документом је конципиран простор на начин да се формира значајан административни центар са доминантним јавним садржајима и градским структурама, а с обзиром на то да предметни простор располаже са значајним јавним и неизграђеним просторима, те урбаним градским стамбеним блоковима. Такође, тежило се да се максимално задрже амбијенталне вриједности и већ формиране цјелине које су примјерене предметном простору, док је у зонама запуштених привредних комплекса планирана замјенска структура у виду стамбено-пословних и пословних објеката.

4. ОДЛУКА О РЕВИЗИЈИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Изради ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“ приступило се након што је Скупштина Града Бањалуке усвојила *Одлуку о ревизији Регулационог плана „Центар-Алеја (Службени гласник Града Бањалука, број 8/17).*

5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период одређен је Одлуком о ревизији Регулационог плана „Центар-Алеја, као период од 10 год.

6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Просторни обухват Плана је дефинисан Одлуком о ревизији Регулационог плана „Центар-Алеја“, а обухвата простор ограничен улицама: Младена Стојановића, Краља Петра I Карађорђевића, Триве Амелице, Булевара Српске војске и Алеје Светог Саве у Бањалуци, односно цјелокупан простор обухваћен ревизијом Регулационог плана „Центар Алеја“ из 2010.године.

Укупна површина коју обухвата подручје Плана износи око 71,71 хектара.

7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради измјене дијела Плана за носиоца припреме измјене дијела Плана је одређено Одјељење за просторно уређење, Града Бањалука. Носилац израде Плана, према Уговору склопљеном
између наручиоца Града Бањалуке и предузећа „Routing“ д.о.о. као извршиоца је предузеће „Routing“ д.о.о. Бањалука.

8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Плана је у комплетном саставу радио и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућила да се изради Плана приступи мултидисциплинарно и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА

У току израде овог Плана сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену и израђена и анализирана варијантна рјешења, која доприносе изради квалитетнијег рјешења.

У току израде преднацрта, од стране носиоца припреме Плана достављена су мишљења и програмски елементи надлежних институција, као градских одјељења, и то: „Топлана“ а.д. Бањалука, „МТЕЛ“ а.д. Бањалука, „Водовод“ а.д. Бањалука, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде Републике Српске, Министарство унутрашњих послова Републике Српске – Одјељење за експлозивне материје и послове заштите од пожара, Министарство просвјете и културе Републике Српске - Републички завод за заштиту културно-историјског и природног насљеђа, ЈП „Путеви РС“, Правобранилаштво РС, ПКРС - Подручна привредна комора Бања Лука, Одјељење за локални економски развој и стратешко планирање, Одјељење за комуналне послове, Одјељење за послове саобраћаја и путеве, Одјељење за општу управу – Одсјек за послове мјесних канцеларија и мјесних заједница, Служба за послове скупштине града и градоначелника и Мјесна заједница Росуље.

Такође, од стране носиоца припреме Плана, Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, достављени су основни програмски елементи за израду ревизије Регулационог плана „Центар – Алеја“.

10. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА

Носилац израде Плана доставио је преднацрт ревидованог Плана Носиоцу припреме, након чега је одржана стручна расправа у просторијама Градске управе Града Бањалука, дана 24.11.2017. године. У току стручне расправе вођена је дискусија о планским рјешењима, те су дате одређене усмене примједбе од стране присутних на расправи (представници Носиоца припреме, Носиоца израде и надлежних комуналних инситуција).

11. НАЦРТ ПЛАНА

Приједлог нацрта је израђен у складу са сугестијама са стручне расправе преднацрта и достављен Носиоцу припреме. Приједлога нацрта је усвојен на Скупштини Града Бањалука дана 22.12.2017. године.

12. ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

Нацрт Плана, у складу са Одлуком о изради Плана, стављен је јавни увид у трајању од 30 дана, у просторијама носиоца припреме и носиоца израде Плана и у просторијама мјесних заједница Центар 1, Борик 2 и Росуље, којима припадају насеља у обухвату измјене дијела Плана у периоду од 15.01. – 15.02.2018. године.
У току јавног увида достављено је укупно 33 примједбе, приједлога и мишљења, уписом у приложен свеске или у форми дописа, које су достављене ноциоцу израде Плана. Након одржаног јавног увида, у просторијама Банског двора у Бањалуци, дана 06.03.2018. године, одржана је и јавна расправа на којој је присуствовао већи број заинтересованих лица и представника надлежних институција, те су појединци износили своје примједбе и ставове.

Примједбе су сагледане од стране носиоца израде и носиоца припреме Плана, те су на основу основаних примједби извршене корекције планских рјешења. За све примједбе су дата образложења, која су путем поште достављена подносиоцима истих.

С обзиром на карактер примједби, мишљења и сугестија пристиглих у току јавног увида и јавне расправе, чијим усвајањем се знатно разликују рјешења Плана у односу на нацрт који је био на јавном увиду, потребно је поново организовати јавни увид – у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, Службени гласник Републике Српске број 40/13, 106/15 и 3/16, члан 49.

13. ПРИЈЕДЛОГ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА ПЛАНА

Приједлог Плана ће се израдити након поново одржаног јавног увида, те јавне расправе на којој ће носилац израде Плана дати став о пристиглим примједбама, приједлозима и мишљењима, те закључцима утврђеним на јавној расправи, а затим приједлог Плана доставити Скупштини Града на усвајање.

14. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Као информационо - документациона основа су кориштени сви до сада израђени Планови, који на било који начин имају везе са предметним простором, који обухватају предметни простор или га тангирају, урбанистичка документација нижег реда, али и техничка документација рађена за поједине сегменте јавне инфраструктуре и значајнијих објеката у обухвату Плана, која је била доступна Носиоцу израде.

Основне смјернице за развој простора преузете су из стратешких и спроведбени документи просторног уређења за предметни обухват и непосредно окружење:

- Просторни план Града Бањалука (Службени гласник Града Бањалука, број 11/14);
- Урбанистички план Града Бањалуке из 1974. године;
- Ревизија Регулационог плана „Центар – Алеја“ у Бањалуци („Службени гласник града Бањалука“, број 30/10),
- раније рађена просторно планска документација за предметни простор, те важећа спроведбена просторно - планска документација у контактној зони и непосредном окружењу.

Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Локалитет просторног обухвата предметног Плана, чије границе чине улице: Младена Стојановића, Краља Петра I Карађорђевића, Триве Амелице, Булевара Српске војске и Алеје Светог Саве, са сјеверне стране тангира најуже централно градско језгро. Све наведене саобраћајнице представљају врло значајне градске саобраћајне правце.

С обзиром на своју позицију, простор је погодан за ширење централног градској језгра у виду нове урбане средине, са значајним градским садржајима, како је то већ и започето, те у складу са тим овом простору већ сад гравитира велики број становника.

Простор Плана, који је предмет ове ревизије, организован је као комбинација зона становања већих густина и различитих типова пословања, централних садржаја и администрације, спорта, рекреације, образовних и вјерских установа, значајних зелених отворених површина и сл. Предметни простор је у непосредном контакту са источним транзитом, а с обзиром на значајне саобраћајне правце који тангирају обухват или кроз њега пролазе, врло је једноставна комуникацијама и повезивање са осталим главним саобраћајним правцима (како колским, тако и бициклистичким и пјешачким, с обзиром на профиле ових саобраћајница , који у значајном обиму имају формиране бициклистичке стазе, широке пјешачке комуникације и сл.)
Терен је раван и погодан за грађење.

2. МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ У УРБАНОМ ПОДРУЧЈУ

Подручје је лоцирано сјеверно у односу на најуже централно градско језгро, и у складу с тим представља логичан правац његовог ширења.

Унутар третираног подручја могуће је издиференцирати неколико функционалних цјелина, различитог карактера, степена коришћења и уређености, од којих су неке примјерене, а друге сасвим непримјерене положају зоне на мапи града.

У складу са садржајима унутар просторног обухвата Плана, евидентно је да том простору гравитира велики број становника.

У складу са тренутном доминантном мрежом која тангира обухват Плана или кроз њега пролази, могу се издвојити три цјелине:

- једна која заузима југозападни дио обухвата Плана, омеђена улицама Краља Петра I Карађорђевића, Алејом Светог Саве, Гундулићевом улицом и Улицом Олимпијских побједника;
- друга која заузима југоисточни дио обухвата, омеђена Гундулићевом улицом, Улицом Олимпијских побједника, Булеваром Српске војске и Алејом Светог Саве;
- трећа која заузима простор сјеверно од улице Олимпијских побједника, омеђена улицама Младена Стојановића, Војводе Петра Бојовића и улицом Триве Амелице.

Осим физичке подјеле на ове три цјелине ти простори се разликују и по садржајима који се у оквиру тих простора налазе.

У првој зони, дуж улице Краља Петра I Карађорђевића и Алеје Светог Саве формирани су значајни вјерски, административни, образовно-васпитни и пословни садржаји, било да су интегрисани у постојеће објекте или у виду нових, савремених објеката. Овим објектима у току радног дана гравитира велики број становништва, како у сврху запослења, тако и ради обављања дневних активности, с обзиром на значај институција у тој зони. Осим ових садржаја у тој зони, у њеном централном дијелу, се налази „Градски стадион“, тржни центар, здравствена установа те значајне површине намијењене за мирујући саобраћај, док је сјевероисточни дио ове зоне, на споју Улица Олимпијских побједника и Гундулићеве, неизграђен и запуштен. Неки од објеката, посебно у централном дијелу, својом намјеном, бонитетом, типологијом и визуелним идентитетом нису примјерени овом дијелу града.

Друга зона представља густо насељену стамбено-пословну зону, која је још увијек у изградњи (иако је њен значајнији дио већ реализован у складу са раније рађеном планском документацијом). Осим значајних стамбених капацитета, у овој зони се налази и велики број пословних садржаја, углавном терцијарних и квартарних дјелатности, банке, поште, као и неки јавни садржаји (јавна гаража, пошта, и сл.), док су уз источни транзит изграђени значајни пословни садржаји (тржни центар, објекти у функцији пута и сл.). Сјеверни дио ове зоне је неизграђен и неуређен.

У трећој зони доминира најважнији градски парк „Младен Стојановић“ који је директно повезан са улицама Краља Петра 1. Карађорђевића и Улицом Олимпијских побједника. Јужно од парка су значајни образовни и привредни субјекти, док сјеверни дио тангира стамбена изградња индивидуалног карактера са тенденцијом развоја у вишепородичну. Ови објекти су уз значајне саобраћајнице, углавном, комбиновани са пословањем у приземљу објеката. Уз источни транзит је започела реализација раније дефинисаних планских рјешења, те је у том смислу започело уклањање некадашњих привредних субјеката који својим карактером, бонитетом, изгледом и тренутном намјеном нису примјерени локалитету, те изграђен значајан пословни објекат, административног карактера. Уз сјеверну границу обухвата доминира запуштени комплекс некадашње „Мљекаре“, док је југоисточни дио неизграђен.

Из наведеног се закључује изразита хетерогеност намјена третираног подручја, од којих су неке компатибилне, а друге не, и ускладу с тим ће бити предмет анализе кроз ову израду измјена Плана.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. Типологија изградње

Предметни просторни обухват има започету, али не и до краја реализовану блоковску структуру.

Уколико говоримо о цјелокупном обухвату Плана, према облицима физичке структуре, подручје је изразито хетерогено.

Врло значајан грађевински фонд представљају амбијенти улица Младена Стојановића, Краља Петра I Карађорђевића и Алеје Светог Саве, који представљају високовриједне градске просторе са становишта урбаног мобилијара, као и квалитета и естетског дојма објеката који сачињавају фронтове ових улица. Неколицина објеката са овог подручја је под заштитом Завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа. Ови објекти користе се за потребе јавних установа и пословања.

Насупрот тим објектима, појављују се остаци старих структура, углавном запуштених привредних субјеката који су кориштени у затеченом облику за нове намјене, најчешће уз врло мале или никакве интервенције на дотрајалим објектима. Реализацијом раније дефинисаних планских рјешења, тај тренд се смањује и дијелови старих погона се уклањају, те реализују нови савремени објекти, али који су и даље у дисбалансу са преосталим запуштеним објектима.

Становање је сконцентрисано у двије зоне, у сјеверном дијелу обухвата у виду индивидуалних објеката (спратности до П+2), најчешће слободностојећих на парцели, са пратећим помоћним објектима у дубини парцеле, те у југоисточном дијелу у виду вишепородичног становања у стамбеним и стамбено пословним објектима спратности од П+3 до П+6+Пк, изграђене углавном у виду већег броја повезаних ламела.

Спратност пословних објеката варира у зависности од карактера и намјене објекта, и креће се од П па до П+17. Као контраст високим реперима појављују се нижи објекти који покривају велике површине својим доминантним хоризонталним габаритом, а као што су постојећи тржни центри, „Градски стадион“, те објекти у комплексу „Мљекаре“.

3.2. Постојећа регулација

Постојећа регулација простора, у смислу односа јавних према приватним површинама, детерминисана је углавном спољашњом линијом тротоара према приватним парцелама. Било да се рада о постојећим индивидуалним објектима или о стамбено-пословном вишепородичном блоку у изградњи може се констатовати да се ради о планској градњи са успостављеним грађевинским линијама – правцима према улицама и/или јавним површинама уопште.

Код значајних пословних, административних и осталих објеката примјетна је различита интерпретација простора, али како се ради углавном о уређеним и ограђеним просторима уз доминантне саобраћајне правце може се такође констатовати да постоји коректно успостављен однос изграђене структуре према доминантним саобраћајнимцама.

Несклад у смислу односа и контакта са постојећом регулацином је евидентан код објеката који припадају групи индивидуалних објеката у контактној зони са улицама Младена Стојановића и Булеваром Српске војске.

3.3. Валоризација постојећег грађевинског фонда

Детаљним увидом на терену извршена је валоризација постојећег грађевинског фонда како би се установили подаци о постојећем фонду у смислу намјене, спратности, бонитета, површина под објектима и њихове бруто грађевинске површине, те стекао увид у опште стање фонда.

Валоризација показује да се највећи дио изграђених грађевинских парцела користи за јавне садржаје, било да се ради о јавним административним, образовним и/или спортским објектима или о објектима који су власништву правних субјеката и сл., али се у истима окупља такође велики број људи. Ови објекти су углавном различитог архитектонског израза, хоризонталног и вертикалног габарита. Ти објекти су углавном доброг или средњег бонитетног стања.

Становање се одвија у индивидуалним стамбеним објектима, понекад комбинованим са пословањем, спратности од П до П+2 (просјечно П+Пк), углавном средњег бонитетног стања, те у објектима намијењеним вишепородичном становању спратности од П+3 до П+6+Пк, доброг бонитетног стања.

Лошег бонитетног стања су углавном помоћни објекти уз индивидуалне стамбене објекте, те објекти који представљају остатке некада значајних привредних субјеката, од којих неки тренутно нису у функцији.

У прилогу су дате табеле валоризације грађевинског фонда из које су кориштени подаци за израду карата: *Валоризција постојећег грађевинског фонда – намјена и спратност* и *Валоризција постојећег грађевинског фонда – стање објеката*.

3.4. Власничка структура и постојећа парцелација

На основу доступних података формирана је карта власничке структуре, која има информативни карактер и као таква не може бити релевантна за израду детаљних урбанистичко-техничких услова, али даје уопштену слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Плана, а у тренутку његове израде.

У оквиру обухвата Плана подједнако је заступљено земљиште у приватном власништву и јавно земљиште (незнатно више је јавног земљишта). Однос приватног и јавног земљишта приказан је на графичком прилогу *Карта власничке структуре.*

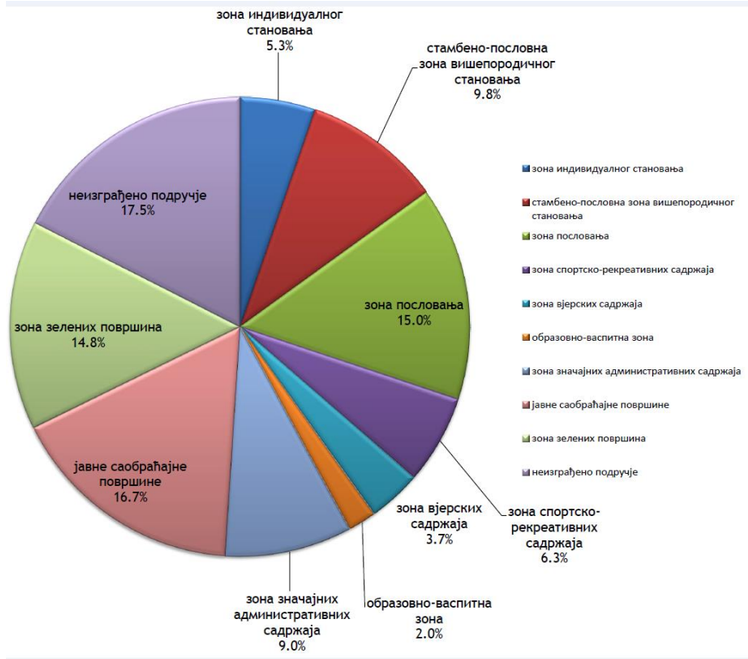
Увидом у катастарску парцелацију земљишта установљено је да је иста изразито хетерогена. Јавне површине, односне парцеле јавног земљишта су углавном крупније, као и парцеле вјерских комплекса и значајнијих пословних комплекса, док су парцеле индивидуалних стамбених објеката доста уситњене у складу са карактером, а вишепородичних стаамбених и стамбено-пословних објеката, углавном испод објеката.

Приликом израде документације нижег реда, неопходно је користити ажурне податке о власништву, када ће се прецизно утврдити границе катастарских парцела, као и власништво истих.

3.5. Постојећа намјена површина и заступљеност јавних садржаја

Приказ постојеће намјене површина према доминантним функцијама приказан је на графичком прилогу: *Постојећа намјена површина.*

На графикону бр. 1 приказана је заступљеност појединих намјена у оквиру обухвата.



Графикон бр. 1 Приказ структуре постојеће намјене површина

3.5.1. Становање

У простору обухвата Плана је заступљено једнопородично и вишепородично становање, груписано углавном у двије потпуно одвојене цјелине на двије различите стране обухвата Плана.

У сјеверном дијелу обухвата, између комплекса некадашње „Мљекаре“ са сјевера и парка Младен Стојановић са југа, налази се групација индивидуалних објеката, понекад комбинованих са пословањем у дијелу објекта. Углавном су то слободностојећи објекти на парцели, али их има и у виду двојних кућа, па и низова. У склопу њихових парцела се налазе засебни помоћни објекти и гараже, рјеђе у функцији пословних или стамбених садржаја. У оквиру те групације налази се и неколико објеката вишепородичног становања.
У југоисточном дијелу обухвата се налази доминантно стамбено насеље – вишепородичног становања које је још увијек у изградњи. Карактерише га врло густа изграђеност, ламеларна изградња и полузатворена блоковска структура. Највећи број тих објеката је комбинован са пословним функцијама у виду завршних ламела и/или пословањем у оквиру приземне етаже.

Осим ових објеката, у оквиру појединих административних, образовних и пословних зона се појављују појединачни објекти или дијелови објеката у оквиру којих се обавља функција становања, те као таква не доминира у односу на садржаје који је окружују.

С обзиром на карактер цијелог простора, становање, није доминантна функција у оквиру просторног обухвата. Индивидуални објекти су углавном доброг или средњег бонитетног стања, док су вишепродични објекти новијег датума изградње и доброг бонитетног стања. Спратност индивидуалних објеката је углавном од П до П+2 (просјечно П+Пк), те у објектима намијењеним вишепородичном становању спратности од П+3 до П+6+Пк.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У предметном обухвату Плана пословање је заступљено у објектима искључиво пословне намјене и стамбено-пословним објектима, као пратећа функција становања.

У оквиру обухвата Плана као доминантни пословни садржаји издвајају се тржни центри, административни објекти, путни објекти (бензинска станица са ауто-праоницом, технички прегледи и продаја возила и сл.), угоститељски објекти и сл. који су углавном тачкасто распоређени, док велики број пословних простора у оквиру којих се обављају услужне, трговинске, административне, угоститељске и др. дјелатности заузима приземну етажу стамбено-пословних објеката.

Од привредних субјеката, тренутно најзначајнија и активна је дуванска индустрија, која се налази у зони изразите амбијенталне вриједности, којој својом физичком структуром и сама доприноси. У њеној залеђини су погони предузећа „Руди Чајавец“ представљају примјер девастиране и непримјерене архитектуре (с обзиром да објекти нису у употреби, или бар не за примарну намјену), а чији су дијелови временом реконструисани и адаптирани за друге намјене.

Ограђени комплекс Мљекаре егзистира као самостална цјелина и тренутно није у функцији.

Сви релевантни подаци о постојећим објектима приказани су у табелама валоризације грађевинског фонда.

3.5.3. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

У зони уз улице Краља Петра I Карађорђевића и Алеју Светог Саве налази се низ објеката у којима су смјештене јавне службе и остале друштвене дјелатности, које не спадају у привредне.

Од ових намјена у оквиру третираног простора смјештени су:

- Архив РС
- Бањалучка бискупија
- Православна епархија бањалучка
- Основни суд
- Врховни суд
- Привредни суд
- Дом здравља
- Природно-математички факултет
- Предшколска установа „Јежева кућица“
- Влада РС са министарствима
- ЈП „Путеви РС“
- Пореска управа РС
- Републичка управа за геодетске и имовинско - правне послове РС
- Институт за економику и развој
- Објекти министарства одбране
- пошта, разна представништва, хуманитарне организације, МЗ Росуље и др.

Наведени садржаји смјештени су најчешће самостално, у за то одређене објекте, или у оквиру пословних и/или стамбено-пословних објеката, односно њихових дијелова.

3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата Плана налази се „Градски стадион“, а непосредно уз тај објекат изграђен је и помоћни терен. У оквиру обухвата је и најзначајнији градски парк, у оквиру којег се налазе отворени спортски терени за тенис, фудбал, боћање, теретане на отвореном, те остали садржаји у функцији спорта и рекреације (значајне шеталишне зоне и зелени фонд). Осим ових јавних спортских садржаја, у оквиру обухвата Плана се налазе отворени спортски терени у ограђеном простору Природно-математичког факултета, те затворени спортски центар у једној од реновираних хала некадашњег постојења предузећа „Руди Чајавец“.

3.6. Биланс стања изграђености и коришћења простора

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

БИЛАНС СТАЊА (P = 717 140 m² - 71.71 ha)		
БГП становања	109777.33 m²	**УКУПАН БГП ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА: 391309.07 m2**
БГП пословања	226164.92 m²	
БГП помоћних објеката	55366.83 m²	
БГП подземних етажа	28 368 m2	
укупна површина под објектима	**112900.45 m²**	
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата	**0.16 (16%)**
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / П обухвата	**0.55**
Број стамбених јединица	БГП становања / 70 m²	**1 568**
Број становника (3 стан./ст. јед.)	1 568 x 3	**4 704**
Густина становања стан./ha	4 704 / 71.71	**66**

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ - Извод из Ревизије Регулационог плана „Центар – Алеја“ , 2010. године

4.1. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Основ за израду ове измјене и овог дијела у измјени Плана су одредбе чл. 33. и 45. Закона о уређењу простора, односно чл. 36. Правилника о садржају планова.
Инжињерско-геолошки услови у овој измјени обрађени су по подацима Основне геолошке карте размјере 1:100.000 – Инжињерскогеолошке карте урбанистичког подручја Бањалуке размјере 10.000, Геомеханичке карте урбанистичког подручја Бањалуке размјере 1:10.000, Карте сеизмичке микрорејонизације урбанистичког подручја Бањалуке размјере 1:10.000, те друге расположиве документације и теренског увида.

4.1.1.Рељеф

Предметна измјена Плана обухвата средишњи дио града Бањалуке, како је приказано на ситуационом плану у прилогу. То је дио пространих алувијалних терасних равни, релативне висине 4 и 12 m, односно апсолутних висина 156-157 m, (нижа тераса) и 161-164 m (виша тераса). Овај терен налази се са лијеве стране ријеке Врбаса у бањалучком неогеном басену. Терасне равни су међусобно у вези са израженим терасним отсјеком висине око 4м. Отворених површинских токова на овом простору нема. Познато је да је вршено неконтролисано вађење шљунка до дубине од 2-4 метра на већем броју мјеста, да је терен на много мјеста засипан и нивелисан. Дио терена који је предмет ове измјене је на апс. висини око 161 m.

4.1.2. Геолошки састав и грађа терена

Природни површински дио терена изграђује квартарни поточно-ријечни нанос (pr+al).
Поточно-ријечни нанос настао је под утицајем многобројних поточних токова са узвишења која се налазе на западу бањалучке котлине. Дебљина ових наслага износи и до 5 m, а леже преко ријечних шљункова. Поточно-ријечни нанос чине: суглине, супјесци, рјеђе шљункови. Укупна дебљина квартарних наслага у наведеном дијелу је 6-7,5 метара.

Ријечни шљунковити нанос чини шљунак различитог петрографског састава највећим дијелом кречњачког, мјестимично пјесковит. Дебљина овог наноса је око 8 m (Општински суд), до 5 m (насеље Борик).
Цијели комплекс квартарних наслага лежи дискордантно преко неогених језерских наслага глина, лапоровитих глина и сл. велике дебљине.

4.1.3. Инжињерскогеолошки подаци

Поточни, ријечни нанос (суглине, супјесци, рјеђе шљунак) слабије су консолидоване, слабо водопропусне.
Ријечни шљунковит нанос добро је сложен, добро консолидован, добро водопропустан.
Неогене језерске глине и лапоровите глине, добро су консолидоване, водонепропусне.

Максимални ниво подземне воде мјерен јуна-децембра 1970. године је, на апс. висини око 156,50 m тј. око 4,5 m дубине.

Према подацима Геомеханичке карте урбанистичког подручја Бањалуке предметни терен је у природним условима стабилан. Оријентационо дозвољено оптерећење тла за дубину 2 m и ширину темељне стопе 1 m је на глиновито-пјесковитом тлу 100-200 kN /m^2 (појас поред Улице Младена Стојановића од Мљекаре до трафо-станице у парку. На осталом простору, на шљунковитом тлу, дозвољено оптерећење тла износи и преко 300 kN /m^2.

4.1.4. Сеизмолошки подаци

По подацима Карте сеизмичке микрорејонизације урбанистичког подручја Бањалуке размјере 1:10.000 предметно подручје налази се у зонама максимално очекиваног интензитета потреса 8 и 8½^o MSK; како је приказано на Инжињерскогеолошкој карти у прилогу овог Плана.

Простор од Мљекаре – парка Младена Стојановића до Бањалучког поља налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса 8½^o MSK, коефицијента сеизмичности Ks=0,05 предоминантне периоде тла 0,15-0,23 sec; очекиваног просјечног убрзања тла 180 cm/sec^2.

Простор од Позоришта – Природно-математичког факултета и Бањалучког поља налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса 8^o MSK, коефицијента сеизмичности Ks = 0,04, предоминантне периоде тла је 0,28-0,34 sec; очекиваног просјечног убрзања тла 140 cm/sec^2.

4.1.5. Морфолошке карактеристике терена

Предметно подручје се налази у источном дијелу града Бањалуке и представља алувијалну раван ријеке Врбас. Апсолутна висина се креће око 157 m. Терен је субхоризонталан са терасним одсјеком у сјеверозападном дијелу. Предметни простор представља дио алувијалне равни ријеке Врбас. На самој локацији не постоји површински ток али су подземне воде у директом контакту са ријеком Врбас која се налази на око 500 m источно од предметне локације.

4.2. КЛИМА

4.2.1. Уводне напомене

За потребе измјена Регулационог плана, анализирани су општи климатски услови Бања Луке у погледу временске расподеле падавина, температуре ваздуха, инсолације и вјетра за период 1951-2000. година.

Специфичан положај Динарских високопланинских венаца на југу, спречава продор тропских ваздушних маса са Средоземног мора, а због отворености према сјеверу-сјеверозападу и сјевероистоку, анализирано шире подручје Бањалуке је изложено претежно сјеверним и сјеверозападним продорима поларног ваздуха који доспијева из сјеверних ширина Атлантског океана, средње и сјевероисточне Европе и Сибира.

Због тога се шире подручје Бањалуке одликује умереноконтиненталном климом, иако се налази на релативно малој удаљености од Јадранског мора.

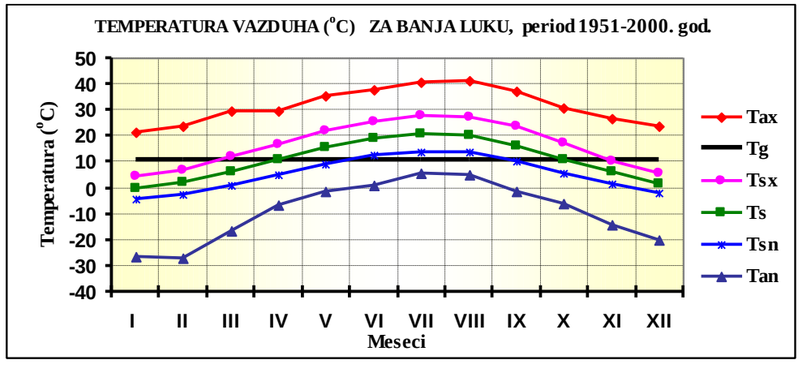
У циљу детаљнијег испитивања климатских услова наведеног подручја, анализирани су расположиви подаци метеоролошких мерења за период 1951-2000. година, за Метеоролошку опсерваторију Бањалука (φ= 44^0 47'N, λ = 17^{0}13' E, H = 153m),

4.2.2. Основне климатске карактеристике ширег подручја Бањалуке

4.2.2.1. Температура ваздуха

Према карактеристикама термичког режима атмосфере (Сл.1. Таб. 1.) уочава се да се подручје Бањалуке налази у појасу умереноконтиненталне климе са топлим љетима и умјерено хладним зимама. Просјечна годишња температура ваздуха за Бањалуку за период 1951-2000. година износи 10.8^{0}C.

Анализа средњих мјесечних температура ваздуха показује (Сл. 1. Таб. 1а.) да је најнижа температура у јануару и креће се око -0.3^{0}C, док је јул најтоплији мјесец са просјечним температурама око 20.8^{0}C. Изражено годишње колебање температуре ваздуха у Бањалуци (21.1^{0}C) као и висока амплитуда апсолутних екстремних температура ваздуха (68.8^{0}C) одражава висок степен континенталности климе анализираног подручја.



Сл. 1. Средња годишња температура ваздуха (Tg), средња мјесечна (Ts), средња максимална (Tsx), средња минимална (Tsn) и апсплутна максимална (Tax) и минимална температура ваздуха (Tan) за Бања Луку, период 1951-2000. година.

Апсолутни максимум температуре ваздуха за Бањалуку износи 41.4^{0}C, а регистрован је у августу мјесецу, док је апсолутни минимум температуре ваздуха од минус 27.4^{0}C забиљежен у фебруару мјесецу.

Средња минимална и средња максимална мјесечна температура ваздуха (Таб. 1. б, в.) на разматраном подручју имају веома сличну просторну расподјелу као и средње мјесечне температуре ваздуха и указују да се у Бањалуци просјечно у току године температура ваздуха креће у опсегу од минус 4^{o}C до плус 28^{o}C.
Зиме су на разматраном подручју умјерено хладне са просјечним температурама које се крећу око плус 1 ^{o}C. Средње љетње температуре су уједначене и крећу се око 20^{o}C (Таб. 1а;).
Јесени су су само незнатно топлије од прољећа (на подручју Бањалуке средња температура јесењих мјесеци се креће око 11.1 ^{o}C, а прољећних око 10.9^{o}C) што је посљедица слабо израженог маритимног утицаја на поднебље овог подручја (Таб. 1а;).

Таб. 1. ТЕМПЕРАТУРА ВАЗДУХА (°C)

а) Средња мјесечна температура

Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	-0.3	1.9	6.2	10.9	15.7	19.1	20.8	20.3	16.2	11.0	6.0	1.6	10.8

б) Средња максимална температура ваздуха

Бања Лука	4.3	6.9	11.9	16.9	21.9	25.3	27.5	27.5	23.5	17.3	10.5	5.6	16.6

в) Средња минимална температура ваздуха

Бања Лука	-4.2	-2.6	0.7	4.8	9.2	12.8	14.0	13.5	10.1	5.8	1.8	-1.9	5.3

г) Апсолутна максимална температура ваздуха

Бања Лука	21.2	23.7	29.6	29.3	35.4	37.6	40.9	41.4	37.0	30.6	26.7	23.5	41.4

д) Апсолутна минимална температура ваздуха

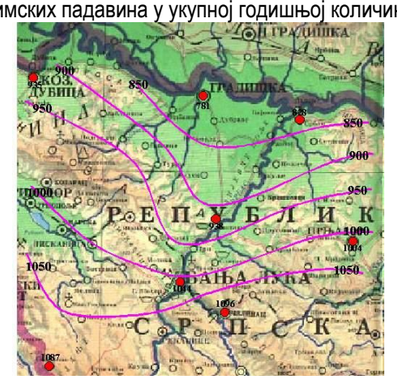
Бања Лука	-26.4	-27.4	-16.6	-6.8	-1.4	0.9	5.3	5.0	-1.4	-6.0	-14.3	-20.4	-27.4

4.2.2.2. Падавине

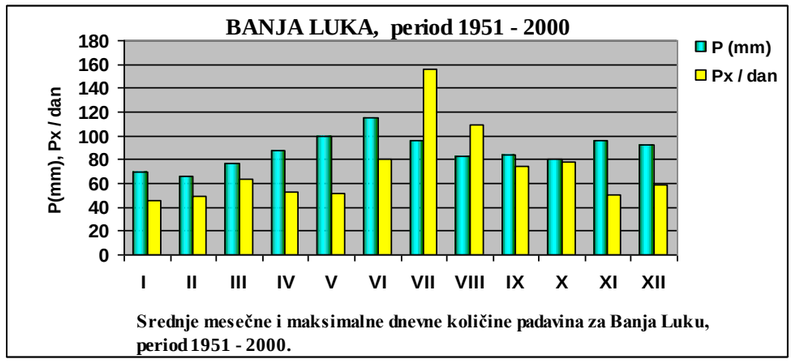
Режим падавина представља свакако један од најзначајнијих климатских елемената са аспекта обнављања водних ресурса, а тиме и водоснабдијевања, као и са аспекта димензионисања кишне канализације и других хидротехничких објеката. Просторна расподјела годишњих количина падавина (Сл. 2. Таб.2.) указује да се на подручју Бањалуке у току године у просјеку излучује око 1046 mm воденог талога. Сјеверно од Бањалуке, у доњем току Врбаса у току године излучује се мања количина воденог талога, при чему у приобаљу Саве просјечне годишње количине падавина износе испод 850mm. Јужно од Бањалуке, у средњем и горњем току Врбаса излучује се већа количина падавина у односу на Бањалуку, и то у просјеку до 1500mm годишње у вишим планинским предјелима.

У погледу карактеристика режима падавина, анализирано подручје се налази на граници зоне прелаза из континенталног у маритимни плувиометријски режим. Расподјела падавина у току године (Табела 2., Сл. 3.) показује да се на анализираном подручју максималне мјесечне количине падавина јављају у току прољећа и љета, а најчешће у јуну мјесецу (Бањалука 114.7mm), што је одлика континенталног плувиометријског режима.
Међутим, појава секундарног максимума падавина у новембру мјесецу (96.0mm) указује да се јужно од Бањалуке постепено појачава маритимни утицај на плувиометријски режим, а слабе карактеристике континенталног обиљежја режима падавина.

Ако се узме у обзир чињеница да се Бањалука налази на граници зоне континенталног /маритимног плувиометријског режима, тада се могу јасније сагледати утицаји комплекса геофизичких фактора о којима је напред било ријечи, на сложене параметре просторно-временске промјенљивости основних климатских елемената на овом релативно малом простору. Из наведених разлога, на подручју Бањалуке количина воденог талога по сезонама је доста уједначена. Тако удио зимских падавина у укупној годишњој количини износи 22%, прољећних 25%, љетњих око 28% и јесењих око 25%.



Сл.2. Просторна расподјела средњих годишњих количина падавина у ширем региону Бањалуке



Сл. 3. Средње мјесечне (P, mm) и максималне дневне падавина (Px,mm) за Бањалуку, период 1951-2000. година.

Према подацима максималних дневних количина падавина (Таб. 2б.) уочава се да апсолутни дневни максимуми падавина достижу вриједности од 156.5mm у јулу и 108.8 mm, које су веће од вриједности просјечних мјесечних количина падавина за дате мјесеце (Сл. 3.).

Падавине су сразмјерно честе и у просјеку се јављају сваког трећег дана и чешће. При томе се средњи годишњи број дана са падавинама >=0.1 mm креће од 100 у приобаљу Саве до 157.5 у Бањалуци.

Просјечан годишњи број дана са сњежним покривачем се креће око 50 дана у нижој и вишој Посавини којој припада и подручје Бањалуке, док је у планинској области изнад 1000m надморске висине, у средњем и горњем току Врбаса, број дана са сњежним покривачем двоструко већи.

Просјечна максимална висина сњежног покривача у приобаљу Саве се креће око 30-40cm, са максимумом од 60cm, док у Бањалуци максимална висина сњежног покривача износи 76 cm.
С обзиром да анализирано подручје припада нискоj перипанонској области, сњежни покривач је нестабилан, и након краћег трајања се отапа, а затим поново формира.

Таб. 2. ПАДАВИНЕ (mm)

а) Средње мјесечне количине падавина (mm)

Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	69.1	65.6	77.4	87.8	99.5	114.7	95.9	83.2	84.0	80.9	96.0	92.1	1046.1

б) Максималне дневне количине падавина (mm)

Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	45.8	49.8	63.5	53.0	51.2	81.0	156.5	108.8	74.1	78.3	50.8	58.6	156.5

4.2.2.3. Облачност и осунчавање

Средња годишња облачност се креће око 6 десетина покривености неба изнад анализираног подручја (Таб. 3а). У периоду од маја до октобра, мјесечна количина облачности је мања од годишњег просјека, а само у току јула, августа и септембра је испод 50%. У току зиме у Бањалуци се средња мјесечна облачност креће од 71 до 77%, па је и број тмурних дана (са облачношћу изнад 80%) у овом периоду велики (у просјеку сваки други дан). У току године, у Бањалуци њихов број достиже просјечне вриједности од 135 дана. Просјечан број ведрих дана (са средњом дневном облачношћу испод 20%) креће се око 61, а јављају се најчешће у јулу, августу и септембру.
Напред наведене карактеристике облачности одражавају се на дужини трајања сијања сунца. Просјечно годишње стварно трајање сијања Сунца у Бањалуци износи 1806 часова, и знатно је мање у односу на потенцијално годишње трајање сијања Сунца које за дату географску ширину износи 4400 сати. Најдуже просјечно трајање сијања Сунца јавља се у јулу (274 часа), док се у јануару јавља минимум са око 57 часова осунчавања (Таб. 3б.).

Таб. 3. ОБЛАЧНОСТ И ОСУНЧАВАЊЕ

а) Средња мјесечна количина облачности (1/10)

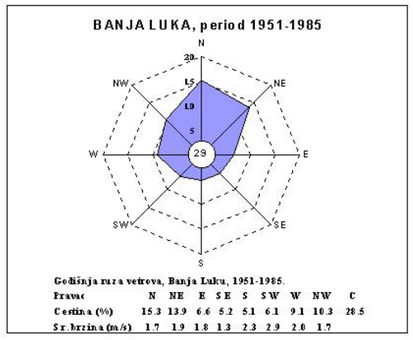
Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	7.4	7.1	6.7	6.3	5.9	5.6	4.3	4.3	4.8	5.8	7.4	7.7	6.1

б) Средње мјесечна количине трајања сијања сунца (час)

Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	57.0	79.4	127.2	153.2	208.6	227.8	274.2	245.9	187.8	130.9	65.5	448.3	1805.8

4.2.2.4. Ветар

У погледу режима вјетра уочава се доминантан утицај локалних орографских препрека како на правац тако и на интензитет вјетра. Из наведених разлога преовлађујући вјетрови у Бањалуци у току године су из сјеверног квадранта, тј. преовлађују сјеверни-сјевероисточни и сјеверозападни вјетрови (Сл. 4.). Сразмерно висока фреквенција тишина показује да је на овом подручју у току године око 40% дана без вјетра. Највеће просјечне брзине вјетра не прате увијек учесталост праваца вјетрова и крећу се око 2.9 m/s код југозападних вјетрова. Средњи годишњи број дана са јаким вјетром (изнад 6 Бофора) у Бањалуци износи 30 дана, а са олујним вјетром (изнад 8 Бофора) 4.3 дана годишње. Максимална брзина вјетра до 124 km/h (12 Бофора) забиљежена је при јужном вјетру.



Слика 4. Годишња ружа ветрова за Бањалуку

4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.2.1. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПРОСТОРА

Систем зелених простора има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем су различити по намјени, по циљевима који се желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, затим стварање повољних микро-климатских услова као и повећање амбијенталне вриједности простора.

Функционално дефинисани објекти пејзажне архитектуре имају благотворан значај за живот и рад људи, па их је потребно сагледати као неодвојиве елемнте супраструктуре.

Подручје обухвата предметног регулационог плана представља један од најзначајнијих ресурса у Бањалуци, како са аспекта савремених функција објеката пејзажне архитектуре, тако и са историјског аспекта (најзначајнији костур зелене матрице подигнут је још крајем XIX вијека).

Због комплексности структуре и функције објеката пејзажно архитектонског градитељства у оквиру обухвата, анализа стања извршена је на основу категорија.

4.2.2. ДРВОРЕДИ

Подручје обухвата тангирају два најјача дрворедна правца у Бањалуци: дрворед у Улици Краља Петра I и Младена Стојановића, као и дрворед у Алеји Светог Саве. Ријеч је о елементима градског зеленила који чине костур цијелог система и од непроцјењивог су еколошког и амбијенталног значаја за град. Дрвореди су подигнути 1885. године, одмах након доласка Аустроугарске монархије на ове просторе.
У Улици Краља Петра I и Младена Стојановића, као доминантне врсте појављују се кестен (Aesculus hippocastanum) и сребрна липа (Tilia argentea), карактеристичне врсте за градске дрвореде. Нажалост, стање кестена је у критичном стању усљед агенса абиотичке (збијеност земљишта, аерозагађење) и биотичке природе. Од патогена, на скоро свим старим стаблима регистрована је појава опасног гљивичног обољења Guinardia aesculi и минера кестеновог листа – Cameraria orchidella. Ова опасна конексија довела је до значајног сушења кестена у граду и довела у питање његов опстанак уопште. На липама су такође примјећена оштећења али у знатно мањој мјери него на кестену. Од осталих врста у овом дрвореду констатовани су стаблимично јавор негундовац (Acer negundo), софора (Sophora japonica), брекиња (Sophora japonica), платан (Platanus x acerifolia), дуд (Morus alba), гледичија (Gleditsia triacanthos) и багрем (Robinia pseudoacacia).

Услови земљишта, који су анализирани 2000. године говоре о великој збијености земљишта, дефициту азота, и добром снабдјевеношћу калијем и фосфором.

Дрворед у Алеји Светог Саве је исте старости као и већ поменути дрвореди. На већем дијелу свог пружања ријеч је о двоструком дрвореду липа (Tilia sp.), богатих волумена круна. Алејна стабла се налазе у зеленим тракама. Здравствено стање стабала липе је релативно добро с обзиром на старост али и на лоше стање липе у осталим дрворедима. Разлог за то је довољно слободног простора за раст (стабла нису окована бетоном), што уједно представља добру смјерницу прилиом пројектовања нових. За почетак ове алеје (уз Архив и објекте СПЦ) карактеристично је присуство већег броја врста лишћара и четинара што овом потезу даје изузетну чар. Костатоване су: пољски јасен (Fraxinus angustifolia), бреза (Betula pendula), дугоигличава јела (Abies concolor), плава дуглазија (Pseudotsuga glauca) липа (Tilia platyphillos), дивља трешња (Prunus avium), Панчићева оморика (Picea omorika var serbica) и кисело дрво (Ailanthus altissima). У дијелу обухвата према Борику, констатоване су и остале 2 врсте липе наших крајева (Tilia argentea и Tilia cordata), затим негундовац (Acer negundo) и платан (Platanus x acerifolia).

Хемијска својства земљишта су истоветна као и у Улици Краља Петра I.

Због свега наведеног, у овим дрворедима је у протеклом периоду извршена санација гдје је велики број осушених и физиолошки ослабљених стабала укљоњен а њихова мјеста посађена су нова млада стабла, углавном липе (Tilia sp.).

На *источном транзиту* је формиран млади дрворед састављен од стабала мљеча (Acer platanoides et Acer platanoides `Schwedlerii) и јапанске трешње (Cerasus serulata).

У Улици Олимпијских побједника је посађен нови дрворед калемљеног јасена (Fraxinus exselsior “globossum”), као и у Улици Гундулићевој гдје дрворед формиран од мљеча (Acer platanoides “globossum”). Избор ових врста на овом потезу је проблематичан у смислу функционалности.

Предметни простор одлично увезан дрворедном мрежом.

4.2.3. ПАРКОВИ

У подручју обухвата предметног РП – а, налази се највећа и најзначајнија јавна зелена површина – Парк Младен Стојановић, за чију реконструкцију је урађена готово сва потребна техничка документација.
Као зелена површина помиње се још у XIX вијеку као парк који се налазио у функцији војних објеката, прије свега војне болинице. Све до 60 – их година овај простор је био под војном јурисдикцијом. Након тога донесена је одлука да овај простор добије јавни карактер и 1974. након израде одговарајућих пројеката почело се са санацијом овог парка. Нажалост, мали број предвиђених садржаја није до данас изведен, изведена је санитарна сјеча болесних стабала, али и веома мали обим садње. Ово је довело до парадокса је парк Петар Кочић имао већи број примјерака дендрофлоре него поменути, иако је омјер површина 1:20. Град Бањалука је 2002. године расписао конкурс за Идејно рјешење за

уређење парка Младена Стојановића, а награђени рад је као рјешење уврштен у овај Регулациони план, а на основу издатих УТ услова.
У флористичком погледу, с обзиром на површину може се констатовати да је парк ипак сиромашан. Констатовано је 8 четинарских врста дрвећа, 25 лишћарских и 4 врсте жбуња. Регистрован је и одређени број врста који се појављује рудерално, а такође и појава епифитизма.Укупан број индивидуа у парку је 541. Као посебно интересантни детаљи истичу се: групација борова на сјеверу парка, џиновско стабло тополе уз бункер, изузетна стабла сребрне сребрне и црне липе (Tilia argentea, Tilia cordata), лучког јасена (Fraxinus angustifolia), кестена (Aesculus hippocastanum), јединствено стабло брекиње (Sorbus torminalis)…Са дендрометријског аспекта регистровано је 16 стабала пречника преко 1m, док чак 58 примјерака има пречнике веће од 80 cm. У парку се налазе и 4 шампионска из Регистра највећих стабала РС.

Нажалост, велики број стабала је у лошем здравственом стању, тако да ће бити потребни санативни захвати, за шта су до сада урађене двије анализе здравственог стања дендрофлоре овог парка.

4.2.4. ЗЕЛЕНИ ПРОСТОРИ У КРУГУ ЈАВНИХ ИНСТИТУЦИЈА

На подручју обухвата, у круговима јавних објеката регистроване су објекти пејзажне архитектуре изузетне вриједности. То се прије свега односи на Архив РС, Основни суд и ПМФ.
Припадајуће окућница зграде Архива има изузетно значајану градитељску компоненту у скалду са самим објектом. Објекат склоништа формира занимљиву рељефну матрицу (брдо према Улици Краља Петра I), али нажалост су у запуштеном стању. Од дендроматерија регистровна су велика стабла топола (Populus nigra), платана (Platanus x acerifolia), као и већи број стабала липе (Tilia sp.). Испред самог објекта налазе се одрасла стабла дугоигличаве јеле (Abies concolor), плаве дуглазије (Pseudotsuga glauca), брезе (Betula pendula) као и интересантна групација ловорвишње, балканског ендемита (Prunus laurocerasus var shipkaensis).
Окућница зграде суда има створену партерну матрицу, са издефинисаним стазама и дијелом старог дендроматеријала. Нажалост, немар је довео до стања запуштености овај простор тако да су потребни санативни захвати. Од дендроматеријала истиче се јудино дрво (Cercis siliquastrum), једини примјерак ове врсте у граду, (за ову врсту карактеристична је појава цвјетања из самог дебла), затим сребрна смрча (Picea pungens var pyramidalis), клен (Acer campestre) и др. Сам објекат Суда тренутно је у фази реконструкције, па се у скорој будућности очекује адекватна реконструкција околног простра.
Са аспекта степена уређења, у односу на поменуте површине, истиче се мања парковска површина око ПМФ – а. Смјештена у алеји, степеном уређења оправдава вокацију институције. Интензивније уређење декоративним жбуњем почело је прије неколико година, док се као појединачни елемент истиче стабло жалосне форме горског бријеста (Ulmus glabra `Pendula`).
Вриједан зелени фонд налази се у кругу дјечијег вртића у Ул. Краља Петра, и представља дио некадашњег круга Творнице дувана. Као највриједнији примјерци, истичу се велика стабла црног бора (Pinus nigra) и смрче (Picea excelsa).

4.2.5. ИНДУСТРИЈСКИ КОМПЛЕКС

Овај вид зеленила је значајно заступљен на подручју обухвата и има велику вриједност , у првом реду из разлога што је ријеч о готово првим организовано формираним зеленим површинама. Овакав тип зеленила је због специфичности редовног одржавања и кориштења од ограниченог броја корисника у готово свим градовима ипак значајна енклава уређених зелених површина.
На подручју обухвата, као најбољи репрезент овог типа зеленила истиче се круг Фабрике дувана. Поједини елементи зеленила у овом кругу датирају још из XIX вијека (црни борови, липе, лужњак – могуће и фрагмент самоникле флоре). Брижно одржавање и вриједан зелени фонд дају овом простору висок декоративни израз нарочито ако се има у виду локација у главној градској саобраћајници. Круг Фабрике дувана уједно представља и најзначајније налазиште мунике (Pinus heldreichii) у Бањалуци. Стабла су произведена у некадашњем шумском расаднику на Трешњику и 1938 засађена у кругу творнице (38 комада).
Од фабричких кругова потребно је издвојити и круг Мљекаре, који има богат фонд зеленила али је потребно редовније одржавање. На овом локалитету констатовано је изузетно стабло црвеног храста (Quercus borealis) који се налази у већој групацији на сјеверу парцеле.

У ову категорију зелених површина улази и круг Телекома, који је парковски уређен и са високим декоративним изразом.

Производни и сервисни објекти који се налазе уз источни транзит немају формирано зеленило или су исте у веома запуштеном стању и захтијевају мјере санације.

4.2.6. ПОРТЕ И ЦРКВЕНА ДВОРИШТА

Као једна од специфичности предметног обухвата је да се у њему налазе сакрални објекти православне и католичке вјероисповјести, као и сједишта Епархије односно Бискупије. Припадајуће зелене површине су на примјетном степеном уређености.

За зелене површине око Епархијског дома и Саборне цркве представљају вриједне репере са аспекта уређења зелених површина уопште. Око цркве формиран је јак зелени фон од већег броја дрвећа, који је у дијалогу са самим објектом. Декоративна расвјета, правилан избор биљног материјала и обновљена фасада објекта чине овај простор веома упечатљивим. Иза цркве подигнут је објекат за одмор вјерника.

Од вриједног дендроматеријала испред цркве, могу се издвојити правилно формиране Панчићеве оморике (Picea omorika var serbica), дугоигличава јела (Abies concolor), смрча (Picea abies), ариш (Larix decidua), тиса (Taxus baccata), секвоја (Sequoiadendron giganteum), пурпурна џанарка (Prunus cerasifera `Atropurpurea`) и др. Испред санираног објеката епархије као највриједнији примјерци констатовани су секвоја (Sequoiadendron giganteum) и дугоигличава јела (Abies concolor). На овој локацији уређени су травњаци и постављена декоративна ограда тако да цијели овај комплекс даје посебан тон цијелом окружењу.

Зелене површине испред катедрале су на нешто нижем степену уређења, али прије свега због лошег одабира врста. Наиме, засади четинара (смрче, оморике и борова) су засађени у потпуној засјени тако да су стабла кржљава и потребно их је уклонити и засадити врсте које подносе потпуну засјену. (тиса или јела).

Испред зграде Бискупије налази се дрворед липа као и одњеговани засади разних врста грмља. Као интересантни примјерци дрвећа, може се издвојити стабло јапанског ариша - Larix leptolepis, секвоја - Sequoiadendron giganteum и др.

4.2.7. ПРИВАТНА ДВОРИШТА

Овај вид зеленила присутан је у сјеверном дијелу обухвата и то у Улицама Јанка Веселиновића и Боже Вариначка. Ријеч је углавном о брижно одњегованим вртовима са мноштвом биљних и вртноархитектонских елемената.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1.САОБРАЋАЈ

Обухват Регулационог плана је смјештен у централном дијелу града. Омеђен је на југу Алејом Светог Саве, на истоку Булеваром Српске војске, на сјеверу Улицом Триве Амелице, на сјеверозападној страни улицама Др Младена Стојановића и Краља Петра I Карађорђевића.
Централним дијелом обухвата доминирају Улица Олимпијских побједника и Гудулићева улица.

Број саобраћајних трака, у профилу саобраћајница, варира од саобраћајнице до саобраћајнице. Највећи капацитет посједује Булевар Српске војске са по двије саобраћајне траке по смеру, те физичким раздјелним појасом између коловозних трака. У раскрсницама се повећава број саобраћајних трака, сходно дозвољеним скретањима те процијењеном интензитету возила у скретању.

Улица Младена Стојановића има мањи капацитет од Булевара српске војске и може се подијелити на двије дионице. Дионица од раскрснице са Улицом Алеја светог Саве па до раскрснице са Улицом олимпијских побједника има двије саобраћајне траке по смјеру, при чему су коловозне траке раздвојене хоризонталном сигнализацијом. Друга дионица, од раскрснице са Улицом

Триве Амелице има једну саобраћајну траку по смјеру, међутим ширина саобраћајних трака је значајно шира од стандардно најшире дозвољене те су евидентна претицања путничким возилима и у условим када у обје саобраћајне траке постоје колоне возила. У раскрсницама се повећава број саобраћајних трака, сходно дозвољеним скретањима те процијењеном интензитету возила у скретању.

Улица Триве Амелице има двије саобраћајне траке по смјеру кретања, стим што су коловозне траке раздвојене хоризонталном сигнализацијом. Међутим, имајући у виду релативно кратко међурастојање између раскрснице ове улице са Улицом Др Младена Стојановића и раскрснице са Булеваром Српске војске, можемо је посматрати као зону између двије раскрснице, тј. зону у којој се формирају саобраћајне траке за скретања у овим раскрсницама. Гледајући у укупном рангирању, овај сегмент има четврти капацитет. У раскрсницама посједује одвојене саобраћајне траке за сваки смјер скретања а њихов број варира од 1 до 2 траке, по смјеру скретања.

Најмањи капацитет, у категорији саобраћајница на границама обухвата, има Алеја Светог Саве. Иста има по једну саобраћајну траку по смјеру, с тим што се у раксрницама тај број повећава сходно дозвољеним скретањима.

Улица олимпијских побједника има три саобраћајне траке у профилу, с тим да је средишња предвиђена за формирање саобраћајних трака за лијева скретања у раскрсницама. Тиме је дат значајан допринос капацитету и проточности саобраћајнице. У раксрницама се број саобраћајних трака повећава сходно дозвољеним скретањима.

Гундулићева улица има по једну саобраћајну траку за кретање у оба смјера кретања, с тим што се у раксрницама тај број повећава сходно дозвољеним скретањима.

Тренутно су све важније раскрснице управљане свјетлосним саобраћајним уређајима (тзв.семафорима). Свјетлосни уређаји нису инсталирани само на мање битним укрштањима или пак на неким споредним приступима на наведене главне саобраћајнице. С тим у вези, тренутно је десет раскрсница опремљено свјетлосним саобраћајним уређајима, од чега је девет раскрница на границама обухвата, а једна раскрсница је унутар обухвата. С тим у вези, тренутно је 9 раскрсница опремљено свјетлосним саобраћајним уређајима, од чега је 8 раскрница на границама обухвата а 1 раскрсница је унутар обухвата.

Изузев планираног наставка Гундулићеве улице (од постојеће раскрснице са Улицом Олимпијских побједника до постојеће раскрснице са Булеваром српске војске), сва остала примарна улична мрежа обухвата је изведена. Наравно, при томе се мисли само на тзв.“пробијање“ трасе а сам капацитет саобраћајница је достигнут мање или више, зависно од саобраћајнице до саобраћајнице.

Терен је у благом нагибу што је утицало на незнатне подужне нагибе постојеће саобраћајне мреже.

5.1.1. Пјешачке комуникације

Све наведене саобраћајнице, у свом профилу имају пјешачке комуникације (тзв.тротоаре). Пјешачке комуникације су изведене обострано а ширина им варира од саобраћајнице до саобраћајнице, односно зависи од претпостаљеног интензитета пјешачких токова дуж конкретне саобраћајница.

5.1.2. Бициклистичке комуникације

Бициклистичке комуникације нису изведене дуж свих наведених саобраћајница.

Дуж Булевара српске војске изведене су обостране бициклистичке комуникације, дуж улице Олимпијских побједника једнострана, док дуж Гундулићеве улице постоје веома широке пјешачке површине те се могу несметано користити и за бициклистичка кретања.
Дуж Улице Младена Стојановића не постоје бициклистичке комуникације те су бициклисти обавезни користити коловоз. Наравно, у пракси нису ријетки случајеви да бициклисти користе тротоаре али су сметње евидентне и бициклистима и пјешацима, због бициклиста.
У Улици Триве Амелице постоји једнострана бициклистичка комуникација, на страни улице ван обухвата овог Плана.
Алеја Светог Саве нема посебно дефинисане бициклистичке комуникације те су бициклисти немонивно обавезни користити коловоз.

5.1.3. Паркирање

У обухвату постоје три ванулична паркиралишта, при чему се капацитетом издвајају паркиралиште западно уз објекте Владе Републике Српске и паркиралиште јужно уз градски стадион. Постоји и паркиралиште мањег капацитета, јужно уз парк Др Младен Стојановић, ком се приступа из Улице олимпијских побједника. Изузев паркиралишта уз објекте Владе Републике Српске, преостала паркиралишта су у режиму наплате паркирања.
Унутар блока стамбено – пословних објеката, источно од градског стадиона, налази се велика подземна гаража, међутим иста није у јавној функцији. Поред Алеје Светог Саве, налази се јавна паркинг гаража и иста је у режиму наплате паркирања.
Преостало паркирање је у форми уличних паркиралишта унутар блокова стамбено – пословних објеката.

5.1.4. Елементи јавног превоза

Линије јавног градског превоза саобраћају дуж свих саобраћајница на границама обухвата, док унутра обухвата не саобраћају. Изузев аутобуских стајалишта у Булевару српске војске, сва остала аутобуска стајалишта су унутар коловоза и нису формирана као тзв.аутобуске нише.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Обухват Плана дефинисан је улицама др Младена Стојановића, Краља Петра I Карађорђевића, Триве Амелице, Булевара српске војске и Алеје Светог Саве у Бањалуци. На овом подручју изграђена је хидротехничка инфраструктура. Изградња хидротехничке инфраструктуре је највећим дијелом пратила и развој појединих зона унутар обухвата Плана.

5.2.1. Водовод

На разматраном подручју, изграђени су сљедећи цјевоводи јавног градског водовода:
примарни цјевоводи кроз Алеју Светог Саве Ø500 и Ø300 mm, кроз Булевар Српске војске (источни транзит) Ø500 mm и Ø250 mm. Постојећи цјевовод у улици др Младена Стојановића је Ø125 mm.
Цјевовод Ø250 mm се из Булевара српске војске продужава улицом Триве Амелице, и то профилом Ø200 mm, а на раскршћу са улицом др Младена Стојановића се увезује на цјевовод Ø125 mm.
У Булевару Олимпијских побједника изграђен је цјевовод профила Ø225 mm. Цјевовод изграђен у Гундулићевој улици профила Ø225 mm увезан је са цјевоводом Ø300 mm у Алеји Светог Саве и цјевоводм у Булевару Олимпијских побједника.

У насељу Алеја изграђени су опскрбни цјевоводи профила Ø225 mm кроз улице Бранка Ћопића и Академика Јована Сурутке. У осталим улицама унутар овог насеља изграђени су цјевоводи профила не мањег од Ø160 mm, а највећим дијелом су увезани у прстенасту мрежу.

Постојећи цјевовод профила Ø160 mm у улици Владике Платона и улици уз административни комплекс Владе РС, увезан је на постојећи цјевовод Ø500 mm у Алеји Светог Саве те на цјевовод Ø125 mm у улици краља Петра I Карађорђевића.
Са цјевовода Ø250 mm у Булевару српске војске одваја се цјевовод профила Ø80 mm са којег се снабдијевају објекти у улицама Јанка Веселиновића и Боже Варићака. Са истог цјевовода у Булевару српске војске изграђен је и цјевовод

профила Ø225 mm, а у склопу изградње дијела јавне инфраструктуре за пословни објекат. На подручју парка др Младен Стојановић, такође егзистирају два цјевовода профила Ø80 mm, од којих је један у огранку улице др Младена Стојановића, док је други у самом парку.

Положај постојеће водоводне мреже у обухвату Регулационог плана, као и у контактним подручјима, је уцртан на тематском графичком прилогу.

Подручје у обухвату регулационог плана припада првој висинској зони снабдијевања водом.

5.2.2. Канализација

Главни канализациони колектори у које се усмјерава највећи дио одводње из обухвата Плана су мјешовитог карактера. Мјешовити колектори профила 70/105 cm и 40/60 cm изграђени су у улици Краља Петра I Карађорђевића, упајају се у мјешовити колектор профила 90/135 cm који из правца улице Паве Радана продужава парцелом „Фабрике дувана“, испод градског стадиона, кроз насеље Центар - Алеја (изнад дијела овог колектора изграђени су објекти), те Алејом Светог Саве и Булеваром војводе Петра Бојовића према изливу у ријеку Врбас. Профил овог колектора се у насељу Центар - Алеја мијења у 100/150 cm. У Алеји Светог Саве у овај мјешовити колектор упаја се и мјешовити колектор профила 70/105 cm из правца улице Вука Караџића. У овај колектор се такође уводе и одводње појединих објеката уз које пролази колектор.
Булеваром Олимпијских побједника пролази колектор „Бањалучко поље“ профила Ø160 cm, који је, иако је планиран и грађен као фекални колектор, а као такав је усвојен и овим Планом, с временом добио мјешовити карактер. У улици др Младена Стојановића изграђен је мјешовити колектор профила Ø500 mm. Овај колектор усмјерен је у мјешовити колектор који из улице Триве Амелице скреће према новоизграђеном аутобуском стајалишту за приградски саобраћај - Малта. Мјешовити колектори мањих профила изграђени су и у сљедећим улицама:

- У огранку улице др Младена Стојановића (уз парк) мјешовити колектор профила Ø300 mm, усмјерен у мјешовити колектор 70/105 cm у улици др Младена Стојановића
- У улици Боже Варићака мјешовити колектор профила Ø300 mm, усмјерен у мјешовити колектор Ø500 mm у улици др Младена Стојановића
- У улици Јанка Веселиновића изграђени колектори профила Ø300 mm и Ø500 mm, спајају се у један профила Ø500 mm који пролази преко приватне парцеле и комплекса некадашње „Мљекаре“ , до Булевара Српске војске

Сепаратни систем одводње изграђен је првенствено у Булевару Олимпијских побједника којим пролази споменути фекални колектор „Бањалучко поље“ Ø900 mm, те оборински колектори профила Ø 160 cm и Ø300 mm. У ове колекторе упајају се и фекални колектор профила Ø300 mm и оборински колектор профила Ø600 - 800 mm изграђени у Гундулићевој улици, те оборински колектор Ø600 mm и фекални Ø300 mm, као главни реципијенти оборинских и фекалних вода у насељу Центар - Алеја. Унутар овог насеља, у новоизграђеним улицама, изграђен је сепаратни систем одводње.
Булеваром Српске војске пролазе оборински колектори профила Ø400 - 500 mm и Ø300 mm, те фекални колектор Ø300 mm. На ове колекторе спојени су фекални и оборински колектори изграђени у огранку ове улице, такође профила Ø300 mm.

Положај постојеће канализационе мреже у обухвату Регулационог плана, као и у контактним подручјима, је уцртан на тематском графичком прилогу.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

5.3.1. Електроенергетика

На локалитету који се налази у обухвату регулационог плана постоји изграђена електроенергетска инфраструктура која је приказана на графичком прилогу и коју је потребно уобзирити приликом израде Регулационог плана.

Предметни убухват се напаја електричном енергијом из три напојне тачке, и то: ТС 110/x kV „Бањалука 1“, ТС 110/x kV „Бањалука 2“ и ТС 110/x kV „Бањалука 3“.

У обухвату регулационог плана се налазе сљедеће дистрибутивне трафостанице:

Редни број	Назив трафостанице	Инсталисана снага [kVA]
1	ЗТС "Творница дувана"	630
2	МБТС "Творница дувана 2"	630
3	МБТС "Творница дувана 3"	2x1000
4	ТС "Влада"	2x1000
5	ТС "Министарства"	2x1000
6	ТС "Трг Републике Српске"	2x1000
7	ТС "РТВ дом"	2x1000
8	ТС "Пошта центар"	1000+1250
9	ТС "Р. Чајавец 3"	1000
10	ТС "Социјално"	1000
11	ТС "Стадион Борац"	630
12	МБТС "Алтернативна телевизија"	630
13	ТС "Алеја Св. Саве блок А"	2x1000
14	МБТС "Алеја Св. Саве блок Б"	2x1000
15	МБТС "Алеја центар блок В"	2x1000
16	МБТС "Алеја центар блок Е"	2x1000
17	МБТС "Алеја центар блок 3"	2x1000
18	ТС "Јавне гараже"	630
19	ТС "Булевар српске војске"	3x1000
20	МБТС "Шкода сервис"	630
21	БТС "29. новембар"	630
22	ТС "Аутопревоз"	630
23	МБТС "МГ Минд"	2x1000
24	ТС "Б. Хан"	1000
25	ТС "Матије Гупца"	630
26	ТС "Мљекара"	непознато
27	ТС "Мљекара 2"	630

Укупна инталисана снага	37180

Све дистрибутивне трафостанице напајају се преко подземних 10 и 20 kV-них среденапонских каблова. Трасе средњенапонских каблова су приказане на графичком прилогу.

Развод електричне енергије од дистрибутивних трафостаница до потрошача је већим дијелом ријешен подземним нисконапонским кабловима, док је мањим дијелом ријешен преко надземне нисконапонске мреже.

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет регулационог плана и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласност на локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

5.3.2. Телекомуникације

На локалитету који се налази у обухвату регулационог плана постоји изграђена ТК инфраструктура која је приказана на графичком прилогу и коју је потребно уобзирити приликом израде регулационог плана.

Телефонска мрежа предметног обухвата сведена је на аутоматску телефонску централу АТЦ “Бања Лука 3” - ТК Центар, која је приказана на графичком прилогу.

На предметном локалитету постоји изграђена ТК кабловска канализација чији су траса и положаји кабловских окана приказани на графичком прилогу.
На предметном локалитету постоје телефонски каблови чије су трасе, на дионицама изван ТК кабловске канализације, приказане на графичком прилогу.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника МТЕЛ-а а.д. Бањалука.

5.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

Градско подручје обухваћено ревизијом Регулационог плана „Центар Алеја“ налази се у дохвату цјевовода даљинског гријања из градске „Топлане“. Ревизијом Регулационог плана – „ЦЕНТАР-АЛЕЈА“ из 2010. године предвиђена је топлификација овог простора, међутим, унутар подручја обухваћеног овом ревизијом Плана још није у цјелости изграђена цијевна мрежа даљинског гријања предвиђена, како је то предвиђено матичним Планом.

Од остале термоенергетске инфраструктуре, на овом подручју, постоје изграђене топлотне станице из којих се секундарном топловодном мрежом поједини објекти снабдијевају са потребном топлотном енергијом. Објекти у обухвату овог Плана, а који нису прикључени на систем даљинског гријања из градске „Топлане“ а.д. Бања Лука, потребну топлотну енергију обезбјеђују на неки од алтернативних начина гријања, и то из сопствених извора топлотне енергије који су изведени као појединачни извори топлоте по просторијама које се загријавају, или као мањи системи централног гријања са котловницама.

6. ГРАДИТЕЉСКО И ПРИРОДНО НАСЉЕЂЕ

За потребе израде овог Плана достављени су Програмски елементи и смјернице, бр. 07/1/624-177/17 од 30.03.2017. године, издани од стране Републичког Завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа.

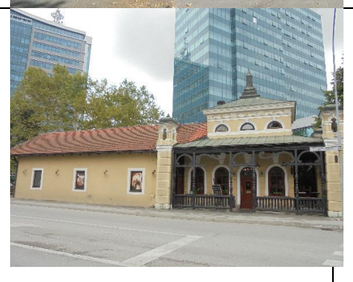
Према том документу, на подручју обухвата Регулационог плана «Центар-алеја», налази се Амбијентална цјелина: улице Младена Стојановића и Краља Петра I Карађорђевића, који су уврштени на Привремену листу националних споменика БиХ. Документом *Услови чувања, одржавања, коришћења културних добара и утврђивање мјера заштите за Урбанистички план града Бањалуке,* израђен 2007. године, у предметном обухвату су евидентирани сљедеће објекти који су дио наведене амбијенталне цјелине:

- Архив Републике Српске,
- Катедрала са Бискупијом,
- Комплекс Фабрике дувана,
- Мала станица „Краљев друм“,
- Зграда ПМФ-А „Учитељска школа“,
- Евангелистичка црква,
- Кућа породице Липовац,
- Црква Свете Тројице са зградом Митрополије,
- Споменик аустроугарским војницима.

Такође, у предметном обухвату су евидентирани вриједни дрвореди у улицама Краља Петра I Карађорђевића, Младена Стојановића, Алеји Светог Саве и Булевару српске војске.
Поред дрвореда, евидентирани су и значајни насади у оквиру комплекса појединих пословних, образовних и административних установа, а који су препознати као ријетки примјерци дендрофонда који се издвајају по својој ријеткости, старости или димензијама.

Дистрибуција ових садржаја приказана је на графичком прилогу бр. 1в: *Валоризација градитељског и природног насљеђа,* а ниже у табели су побројани објекти са основним карактеристикама, као и мјерама заштите.

Р. бр.	Фотографија	Објекат	Хронолошка припадност	Валоризација	Зона заштите	Мјере заштите
160		Архив Републике Српске	1878. година	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	рестаурација, адаптација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање
161		Катедрала са Бискупијом	1884. године Бискупија; 70тих година 20. вијека Катедрала	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	Бискупија: рестаурација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање; Катедрала – текуће одржавање
161г						

169а, 169б 169ђ		Комплекс Фабрике дувана	1888. године	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	рестаурација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање
177 177е		Мала станица „Краљев друм“	1891. године	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	рестаурација, адаптација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање
92 92б		Зграда ПМФ-а „Учитељска школа“	1933. године	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	задржавање постојећих габарита, текуће одржавање

91		Евангелистичка црква	1895. год.	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	рестаурација, адаптација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање
88		Кућа породице Липовац	почетак 20. вијека	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	рестаурација, адаптација, задржавање постојећих габарита, текуће одржавање
159 159ж	 	Црква Свете Тројице са зградом Митрополије	1904. године зграда Митрополије; након 2. свјетског рата црква Св. Тројице	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	I	текуће одржавање
А		Споменик аустроугарским војницима	1878. године	дио амбијенталне цјелине - Привремена листа нац ионалних споменика БиХ	III	Санација, текуће одржавање, уређење околине

Према документу: *„Услови чувања, одржавања, коришћења културних добара и утврђивање мјера заштите за Урбанистички план Бања Лука“,* који је издао Републички Завод за заштиту културно-историјског и природног насљеђа октобра 2007. године, Црква Свете Тројице са зградом Митрополије и Споменик аустроугарским војницима су другачије валоризовани и имају другу зону заштите, односно:

- Црква Свете Тројице има архитектонску вриједност, док зграда Митрополије има споменичку вриједност и припадају I зони заштите,
- Споменик аустроугарским војницима припада III зони заштите.

Поред свега наведеног, прилилом израде овог Плана, уобзирена је и Одлука Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17), чији највећи просторни обухват се налази у оквиру обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“.

Према наведеној Одлуци, национални споменик чине сљедеће просторе цјелине:

– Унутар обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“ (или дијелом унутар предметног обухвата):
  - реконструисани објекат Евангелистичке цркве са припадајућим озелењеним двориштем и оградом са југоисточне стране Улице Младена Стојановића;
  - зграда Мале станице „Краљев друм“ са припадајућом парцелом;
  - дио алеје – двоструки дрворед у дијеловима улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића.

– Изван обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“:
  - десет објеката стамбених вила из аустроугарског периода са припадајућим озелењеним двориштима и оградама, позиционираних на сјеверозападној страни Улице краља Петра 1. Карађорђевића и југозападној страни Улице Младена Стојановића;
  - два објекта у Улици Петра Кочића.

Детаљаније мјере заштите за просторне цјелине унутар обухвата националног споеминка дефинисаног Одлуком дефинисане су у засебном поглавау унутар концепта (програма) Плана.

Унутар предметног обухвата Плана налазе се и садржаји који су евидентирани на основу дописа Комисије за очување националних споменика Босне и Херцеговине (бр. 03-35.9-34/18-5 од 22.02.2018. године):
- добра која се налазе на Привременој листи националних споменика:
  - ***a)*** Царска кућа (односно објекат Архива РС);
- добра за које је поднесена петиција за проглашење националним спомеником и за које нису дозвољене интервенције прије доношења коначне одлуке Комисије за очување националних споменика БиХ (режим заштите за наведена добра је продужен на 22. сједници Комисије до доношења коначке одлуке – Службени гласник БиХ, бр. 22/06):
  - ***a)*** Фабрика дувана
  - ***b)*** Бискупски двор.

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Немарна и неконтролисана промјена природних услова усљед урбанизације коју карактеришу експлоатација природних ресурса (објекти, асфалт, инфраструктура) проузрокује кризу у животној средини која се манифестује у различитим облицима, прије свега као:

1. загађивање вода (површинских и подземних);
2. нагомилавање чврстог отпада;
3. загађивање атмосфере;
4. појава буке и др.

Загађење ваздуха настаје емисијом полутаната у атмосферу, као посљедица сагоријевања различитих врста горива у окружењу овог обухвата, који се употребљавају најчешће у саобраћају или као енергенти, као и транспортом загађујућих материја из сусједних региона (регионални утицаји).
Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама објеката. Оно што је неопходно нагласити, између осталог, је да квалитет ваздуха на овом подручју у великој мјери зависи од климатских карактеристика, као и укупних имисионих вриједности полутаната ширег ваздушног поља Бањалуке.

Полутанти који се истичу као загађивачи, односно који се обично налазе у зони умјереног ограничења су: угљендиоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, кадмијума и арсена.

Деградација тла огледа се у оквиру изграђеног дијела који је покривен инфраструктуром.

8. УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Увидом на терену установљено је да предметни простор у постојећем стању у значајној мјери прилагођен кретању особа са умањеним тјелесним способностима.

Б. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

1. Организација простора

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату измјене Плана и података о планирању може се констатовати да су исказане потребе како од стране институција Града и Републике, тако и од разних субјеката заинтересованих да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерно локалитету.

На основу анализе постојећег стања, те његовог поређења са стањем изведености ранијих планских рјешења за овај простор, установљени су проблеми које је потребно превазићи у планском концепту.

Наиме, постојећа изграђеност простора у појединим дијеловима не одговара позицији просторне цјелине на мапи града, те је у контрасту са новим физичким структурама које су настале као продукт реализације раније дефинисаног планског рјешења. У том смислу, неопходно је анализом установити разлоге због којих планско рјешење није реализовано, те дати модел која ће омогућити реализацију планских рјешења.

У оквиру предметног простора је уочено неколико значајних проблема.

Један од уочених проблема је рјешавање мирујућег саобраћаја, а с обзиром на значајну концентрацију становништва у том дијелу града. Иако се ради о најужем централном дијелу, с обзиром на велики број значајних институција и пословних објеката у којима је запослен велики број људи, долази до значајног дневног покретања становништва у зону предметног обухвата. С тим у вези се појављује и потреба за формирањем што већих површина намијењених за мирујући саобраћај, те формирање доминантних колских и пјешачких комуникација. Иако у оквиру ових зона постоје значајне паркинг површине исте не задовољавају у потпуности потребе, посебно имајући у виду чињеницу да се у непосредном окружењу тих пословних комплекса налазе и остали садржаји који у појединим временским периодима генеришу велики број посјетитеља (посебно се односи на спортско - рекреативне садржаје).

Исти проблем је уочен у оквиру вишепородичног стамбено-пословног насеља у југоисточном дијелу обухвата Плана. Евидентан је проблем мирујућег саобраћаја, међутим, примјетно је и да у оквиру овог насеља постоје капацитети, али због односа јавно-приватно, односно рјешавања правно-имовинских односа условљених парцелацијом дефинисаном ранијим планским рјешењима, коришћење ових простора је отежано. Наиме,осим партерних паркинг простора, испод велике површине насеља се налазе подземне паркинг гараже, од којих су само поједини дијелови истих у функцији и то они сегменти који се налазе испод грађевинских парцела објеката, док се остали њихов дио, који је уједно и највећи, а налази се испод планираних јавних површина не користи, односно још увијек није ријешен начин њиховог коришћења.

Иако у простору доминира значајна парковска површина, уређени комплекси – озелењене амбијенталне цјелине уз формиране дрвореде дуж значајних саобраћајних праваца који окружују и/или сијеку предметни простор, те значајне уређене ограђене површине постојећих институција који имају ограничени режим коришћења, недостају уређена мјеста окупљања тргови, пјацете, паркови, дјечија игралишта и сл., те стим у вези, конципирањем новог планског рјешења треба посебну пажњу обратити на овај сегмент, а с обзиром на велику фреквенцију становништва, те просторних могућности за њихово формирање и имплементацију у градско ткиво и зелену матрицу.

Као што је већ раније наведено, у предметном простору се налази градски стадион, који с обзиром на то да је важећом планском документацијом намијењен за уклањање има ограничен режим коришћења, те стим у вези својим изгледом и стањем, нивоом опремљености и сл., није примјерен предметној локацији, те не испуњава све потребне захтјеве. Умјесто тог објекта, на предметном простору је планирана изградња парламента и отвореног трга испред зграде парламента, као и изградња концертне дворане, а изградња градског стадиона је предвиђена на другој локацији, изван обухвата Плана. Како се још увијек нису покренуле активности на реализацији планираних објеката, те да је реализација истих врло упитна, треба размотрити могућност задржавања овог садржаја уз могућности његовог осавремењавања и повећања капацитета, а на остатаку простора предвидјети садржаје чија је реализација реална у скоријој будућности.

Такође, врло значајна локација је простор некадашње „Мљекаре“, која је тренутно девастирана, а која је сагледива са значајних саобраћајних праваца. Комплекс као таква би требао бити намијењена за изградњу репрезентативних замјенских објеката.

Иза тог комплекса се налази групација индивидуалних објеката, уситњене структуре, са великим бројем помоћних објеката. Иако заједно представљају складну амбијенталну цјелину, као такви нису примјерени локалитету на којем се налазе. С тим у вези је потребно размотрити и дати смјернице за подизање стандарда живљења у тој зони, а у контактним зонама са значајним саобраћајницама које уоквирују обухват планирати садржаје који доминирају уз исте, како би се формирао јединствен улични фронт према истим (како у смислу успостављених линија грађења, тако и у смислу њихове намјене, визуелног идентитета и сл.).

2. Саобраћај

Проблеми уочени приликом теренске проспекције се односе на недовољан капацитет саобраћајне мреже. То се прије свега односи на Алеју Светог Саве и Улицу Младена Стојановића (од раскрснице са Улицом олимпијских побједника до раскрснице са Улицом Триве Амелице). На преосталој мрежи, највећи проблем су капацитети постојећих раскрсница и врло кратко међурастојање између неких важнијих раскрсница, услијед чега колоне заустављених возила на једној раскрсници неријетко допиру близу сусједне раскрснице.

Евидентни су проблеми са расположивим капацитетом паркиралишта. То се нарочито уочава у зони поред објеката Владе Републике Српске те у блоку стамбено – пословних објеката, источно од градског стадиона.

Даље, проблем бициклистичког саобраћаја је нарочито евидентан дуж Алеје Светог Саве и дуж Улице Младена Стојановић. У току вршних сати присутни су врло интензивни саобраћајни токови и возила и пјешака те је кретање бициклиста отежано. Кретање бициклиста дуж ових саобраћајница је небезбједно, а дуж тротоара је забрањено.

Проблем јавног превоза путнике је највише у домену форме аутобуских стајалишта. Већина стајалишта је унутар саобраћајне траке, без формираних бочних проширења (тзв.аутобуских ниша).

За само позиционирање и капацитирање аутобуских стајалишта, овим документом, није могуће утврдити постоје ли и какве природе су проблеми јер се И-Ц матрица, просјечно вријеме и растојање пјешачења од центроида до аутобуских стајалишта и остали параметри утврђују на основу посебних студија, те дају неопходне улазне податке за израду планске документације.

3. Зелене површине

Иако су по ободу обухвата формирани значајни зелени фондови (дрвореди) који чине значајне амбијенталне цјелине, те су уз главне саобраћајне правце који пресијецају обухват формирани нови дрвореди, значајне ограђене комплексе са препознатим значајним зеленим фондом, и да се у централном дијелу налази најзначајнији градски парк, у простору је примјетан дефицит уређених отворених и озелењених простора у виду паркова, пјацета и сл., а с обзиром на доминантне намјене у том простору, карактеристичне за централно градско језгро.

4. Комунална инфраструктура

4.1. Водовод

Постојећа водоводна мрежа изграђена у обухвату овог Плана је оцијењена као повољна за задовољење потреба тренутних и дијела планираних потрошача. У појединим дијеловима обухвата који су неизграђени, намеће се потреба за изградњом инфрастуктуре. Такође, у неким улицама је изграђена нова/замјенска водоводна инфраструктура, што се првенствено односи на изградњу цјевовода задовољавајућих профила, но евидентно је да није извршено преспајање свих потрошача, тако да у профилу саобраћајница егзистирају два активна цјевовода. У малом броју улица остала је изграђена водоводна мрежа профила цјевовода Ф80 mm или мањих, а која је недовољног капацитета за задовољење санитарних и противпожарних потреба. Водовод профила Ф125 mm који се протеже дијелом Улице краља Петра I Карађорђевића, од раскршћа са Улицом Вука Караџића, те дуж Улице др Младена Стојановића све до раскршћа са Улицом Триве Амелице, оцијењен је као недовољан за задовољење будућих потрошача. Из наведених разлога неопходно је извршити реконструкцију и санацију појединих дијелова дистрибуционе водоводне мреже.
Такође, у предметном обухвату се јавља знатан број нових улица у којима је неопходно планирати изградњу нове дистрибуционе мреже.

4.2. Канализација

Канализациона мрежа у обухвату Плана је највећим дијелом мјешовитог типа. Рубним подручјима обухвата Плана, односно Улицом др Младена Стојановића са дијелом Улице краља Петра I Карађорђевића, Алејом Светог Саве и Булеваром српске војске изграђени су колектори, који су већег профила и представљају пријемнике великог дијела отпадних и оборинских вода, и који су такође мјешовитог карактера. Ово се односи и на колектор профила 90/135 cm који из правца Улице Паве Радана продужава парцелом Фабрике дувана, испод градског стадиона, кроз насеље Алеја (изнад дијела овог колектора изграђени су објекти), те Алејом Светог Саве и Булеваром војводе Петра Бојовића према изливу у ријеку Врбас. Сепаратни систем изграђен је у Булевару олимпијских побједника, кишни и фекални колектори профила Ф1600 mm, но и овдје је евидентиран проблем упуштања оборинских вода, узводно од обухвата, у фекални колектор. Унутар новоизграђених насеља и појединих локација у обухвату Плана усвојена је изградња сепаратног система, али генерални проблем је непостојање развијене мреже сепаратне канализације на рубовима обухвата, и даље према локацијама упуштања у ријеку Врбас, односно према локацији планираног градског пречистача отпадних вода.

4.3. Електроенергетика и телекомуникације

4.4. Електроенергетика

Одређени средњенапонски каблови ометају извођење планираних радова на изградњи објеката.
На одређеним дионицама постојећи средњенапонски каблови се налазе на локалитету коловоза планираних саобраћајница.

Због наведеног је приликом извођења радова обавезно обезбиједити присуство овлаштеног представника PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

4.5. Телекомуникације

Телефонска кабловска канализација и телефонска окна на одређеним мјестима ометају извођење планираних радова.

Телефонски каблови на одређеним мјестима ометају извођење планираних радова.

4.6. Топлификација

Основни и највећи проблем због којег је врло тешко израдити концепт јединствене топлификационе мреже на цијелом обухвату овог Плана је тај што градска „Топлана“ а.д. Бања Лука нема довољно расположивог капацитета за евентуално ширење градске вреловодне мреже даљинског гријања на овом простору, без повећања снаге самог топлотног извора у градској „Топлани“ а.д. Бања Лука. Проблем је и тај што су капацитети постојећих вреловода скоро у потпуности искоришћени, тако да практично нису у стању снабдијевати потребном топлотном енергијом новопланиране објекте. Будући да је у току изградња нове топлане на сјечку, претпоставка је да ће се у скорије вријеме створити услови за потпуну топлификацију овог простора.

5. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Обухват Плана представља простор који непосредно тангира зону најужег градског језгра Бањалуке, те се као такав, у контексту ширења централног градског ткива, треба схватити и третирати као и сам центар града. То значи да се одређени урбани модели организације простора морају подићи на виши ниво уређења, те да се мора дати приоритет јавним просторима у односу на приватне.

Постојећа матрица изграђених објеката даје добру основу за даље уређење простора методама реконструкције, интерполације и реорганизације постојећих и новопланираних физичких структура, са детаљним уређењем свих видова функционисања јавних и заједничких простора: зелених површина, поплочаних површина и пјешачких стаза, дјечијих и спортских игралишта, дендроматеријала и урбаног мобилијара, те рјешењем проблема стационарног саобраћаја.

B. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању, може се констатовати да су исказане потребе, како од стране грађана, тако и Града, да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету и постојећем степену урбанитета Града.

Могућности за досадашњу изградњу на овом простору дјелимично су биле ограничене постојећим Регулационим планом.

За потребе израде Плана су пристигле смјернице и програмски задаци надлежних институција, те велики број захтјева грађана и привредних субјеката. Појединачни захтјеви су углавном базирани на повећању искоришћења власничких парцела.

У том смислу, потребно је извршити детаљну анализу достављених програмских задатака и смјерница, како од надлежних институција, тако и од физичких лица, те максималном интерполацијом истих дефинисати концепт развоја, који ће омогућити што ефикаснију реализација Плана у будућности.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- планским опредјељењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати квалитетно становање;
- остварити боље услове за функционисање јавних садржаја и друштвених дјелатности на подручју плана;
- искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања аутомобила /намјенско и јавно паркирање/;
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила;
- опредјелити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје, блок, трг, улични потез и појединачни објекат;
- усаглашавањем интереса активирати изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката на предметним локацијама и уређење јавних и парковских површина;

1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

На предметном подручју постоји тренд афирмације вишепородичног становања, уз тенденцију побољшавања услова становања у смислу уређења потребних пратећих површина и остваривања оптималних урбаних стандарда становања.

Нови стамбени простор се добија углавном замјенском изградњом стамбених и стамбено-пословних објеката на локалитетима на којима постоје објекти индивидуалног становања лошијег бонитета посебно у источном и сјевероисточном дијелу обухвату, уз источни транзит и планиране саобраћајне правце, затим реконструкцијом, повећањем хоризонталних габарита и надоградњом постојећих структура, наставком реализације започетог стамбено-пословног блока у југоисточној зони са који већ постоји издана урбанистичка документација, али и интерполацијом нових објеката у већ формирану урбану матрицу.

Овакви трендови су реални због карактера постојеће изграђене средине.

Поред постојећих трендова, правци развоја локације одређени су и програмским захтјевима достављеним од стране Носиоца припреме Плана и заинтересованих лица (путем програмских захтјева достављених Носиоцу израде и Носиоцу припреме Плана).

2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Планирана је даља афирмација пословних садржаја у оквиру обухвата Плана. Углавном се планирају нови стамбено-пословни објекти, гдје ће се минимално приземна етажа користити за пословање, али и појединачних пословних објеката, посебно у зони уз источни транзит.

Посебан карактер има комплекс предузећа „Мљекара“. Тај простор треба третирати на специфичан начин, како би се остварили предуслови за његов флексибилнији третман у будућности, а с обзиром потенцијал и атрактивност локације.

3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Постоји потреба за планирањем и уређењем рекреативних површина, како би се повећао укупни комфор живота и унаприједила и оплеменила стамбена и пословна функција у обухвату Плана. Такође, потребно је простор за ове дјелатности дефинисати на начин који уважава реалне околности на терену и власничку структуру, те уз макисмално поштовање затечене структуре намијењене за спорт и рекреацију.

4. ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. Саобраћај

Основни концепт плана саобраћаја и нивелације је дефинисан на начин да се испуне захтјеви, који се траже од саобраћајне мреже, а то су: ефикасне везе са околином, адекватна унутрашња мрежа и приступи планираним садржајима, као и веза постојећих садржаја са планираним садржајима, обезбјеђивање и диференцирање површина (коловози, тротоари, паркинг површине и сл.), било да су генерисани у подручју планирања или су пак транзитног карактера.

Имајући у виду власничку структуру, као и концепт важећег матичног Регулационог плана, дефинисани су сљедећи циљеви:

- допунити мрежу саобраћајница, планирану важећим Регулационим планом, у складу са измјенама и допунама плана организације простора,
- планирати кружне раскрснице на одговарајућим локацијама,
- планирати повећање капацитета јавних паркиралишта (површинских или у објектима), али и паркиралишта уопште,
- у потпуности задржати концепт саобраћајног рјешења, који дефинише примарне саобраћајнице које тангирају предметни обухват.

4.2. Зелене површине

На подручју обухвата постоји значајно градитељско наслеђе које не припада само архитектонским објектима, те је исто нопходно валоризовати и уврстити на одговарајућу листу заштићених објеката.
Такође, планским концептом исто не нарушавати, већ новим зеленим површинама повезати га у цјелокупан систем градског зеленила.

Задатим програмским елементима и концептом планске организације треба пронаћи најекономичније и најхуманије решење у погледу уређења комплетног простора узимајући у обзир постојеће компоненте простора као ресурс, те базирати се на квалитетном озелењавању не само јавних површина, већ и грађевинских парцела објеката.

4.3. Хидротехничка инфраструктура

4.3.1.Водовод

Постојећи и планирани садржаји у обухвату Плана снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже.
Планом је предвиђена изградња већег броја стамбених, пословних, односно стамбено-пословних објеката, знатне спратности, па ће самим тим и потребе за водом бити веће. Из тог разлога овим Планом је предвиђена градња

дистрибутивне мреже, којом ће се обезбиједити квалитетно снабдијевање објеката санитарном и хидрантском водом. Примарни цјевоводи унутар обухвата су: кроз Алеју Светог Саве Ø500 и Ø300 mm, Булевар српске војске (источни транзит) Ø500 mm и Ø250 mm, те у Улици др Младена Стојановића Ø125 mm.
Ови цјевоводи представљају добар основ за квалитетно рјешавање проблема водоснабдијевања предметне локације санитарном и хидрантском водом, уз надоградњу или замјену цјевовода на појединим локацијама.
Планом је предвиђено увезивање планираних цјевовода на начин да се оствари прстенаста водоводна мрежа, чиме се значајно побољшавају услови снабдјевања санитарном и противпожарном водом.
Код планирања нових односно реконструкције постојећих цјевовода, профил цијеви се одређује по хидрауличком прорачуну, с тим да не може бити мањи од Ø150 мм (изузетно Ø110 мм).

4.3.2.Канализација

Постојећи систем прикупљања и одвођења отпадних вода је дјелимично мјешовити, а дјелимично сепаратни.
Основни циљ код планирања канализационе мреже је усмјеравање највећег могућег дијела оборинских и отпадних вода према изграђеним колекторима у Булевару олимпијских побједника, односно постојећем примарном сепаратном систему, чиме би се дјелимично остварило настојање за раздвајањем вода на подручју Града. У појединим улицама гдје је изграђена само мјешовита канализација, планирана је изградња кишне канализације, а мјешовити колектори се задржавају као фекални. Планом је предвиђено измјештање постојеће канализационе инфраструктуре из власничких парцела, односно укидање дијелова канализационе инфраструктуре који се налазе изван јавних површина. Ово се првенствено односи на дио колектора 90/135 cm који из правца Улице Паве Радана продужава парцелом Фабрике дувана, испод градског стадиона, кроз насеље Алеја, те Алејом Светог Саве и Булеваром војводе Петра Бојовића према изливу у ријеку Врбас, а изнад којега су изграђени објекти.

4.4. Електроенергетика

Циљ регулационог плана је да се уобзири и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура, те да се изврши процјена потребних трафостаница за потребе обезбјеђења квалитетног напајања електричном енергијом постојећих и планираних објеката.

4.5. Телекомуникације

Циљ регулационог плана је да се уобзири и проанализира постојећа телекомуникациона инфраструктура, те да се предвиде трасе за изградњу планиране ТК кабловске канализације за потребе полагања нових ТК каблова до сваког планираног објекта у оквиру обухвата регулационог плана.

4.6. Топлификација

Као и обично, када се планира у простору, прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду изграђеност простора одређени су сљедећи циљеви и то:
- стварање ефикасне и функционалне топлификационе мреже када се за то стекну потребни услови.

Циљ овог Плана је да предложено рјешење за снабдијевање топлотном енергијом за загријавање просторија објеката у обухвату овог Плана буде рационално, технички оптимално, прилагодљиво промјенама и да се заснива на систему даљинског гријања из градске „Топлане“ а.д. Бања Лука, када се за то створе услови.

5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица;

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

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

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

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

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

Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комодитета, тј. комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране, ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

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

6. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору није егзактно исказан приликом дефинисања програмског задатка и смјерница за израду Плана, али је он у суштини дефинисан кроз могућности које разматрани простор пружа за могућу нову изградњу и уређење.

Потребно је оне дијелове изграђеног ткива који својим нивоом уређења не одговарају значају локалитета, моделима замјенске изградње, реконструкције, интерполације и уређења довести на потребан ниво урбанитета.

Потребно је максимално очувати све слободне јавне површине и адкеватно их уредити, те неуређене зелене површине и друге слободне површине уредити као парковске површине Неопходно је повећати број паркинг мјеста и реорганизовати моделе паркирања на одређеним локалитетима. За постојеће објекте потребно је дефинисати планирани габарит могуће доградње и надоградње.

Г . КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, анализи конкретних захтјева заинтересованих лица достављених у периоду прикупљања информационо-документационе основе за израду Плана, те усглашавањем са представницима надлежних инфраструктурних предузећа, те надлежних јавних институција и градских структура.

Као и матичним планом, тако и овом ревизијом, комплетно земљиште у просторној цјелини намијењено је за грађевинско, с обзиром на то да се локалитет налази у самом језгру града.

Позиција просторне цјелине на мапи града детерминише висок степен уређености простора, са комбинацијом различитих функција које изазивају изражену фреквентност становништва, те намеће потребу за изразитим уобличавањем урбаних форми.
Уобличавање постојећих физичих структура и прилагођавање намјена њиховој позицији у простору, као и изградња нових, које су продукт потреба садашњег времена, једни су од основних задатака планирања у ужем градском језгру.
Предложеном основном концепцијом просторне организације задржана је историјска урбана матрица града, која је, према до сада изграђеним објектима и постојећој уличној мрежи лако препознатљива. Задржан је концепт подјеле простора на блокове у којима су извршене интервенције у смислу њихове коначне урбане реконструкције, у циљу формирања заокружених просторно-функционалних микроцјелина.
Габарити објеката, чија изградња се овим Планом предвиђа, формирани су, обликовани и размјештени у простор на начин који обезбјеђује аутентичност урбаног пејзажа, опште пропорције облика и амбијенталне карактеристике градског блока, чиме се постиже хармонија у односима између нових, савремено конципираних и постојећих градских структура, остављајући притом довољно простора пројектантима да искажу креативност у погледу обликовања, унутар заданих оквира.

У складу са стањем на терену и претходно израђеном документацијом, евидентирано је да је матични План реализован у одређеној мјери. Највећа реализација матичног Плана је евидентирана у југоисточном дијелу, гдје су изграђени вишепородични стамбено-пословни и стамбени објекти, од којих је један дио тренутно у изградњи.

Ревизијом Плана установљени су разлози због којих матични План није реализован у још већој мјери, те се приступило изради концепта, који, према садашњим сазнањима, више одговара тенденцији развоја предметног простора, а у складу је са документацијом вишег реда, те конкретно исказаним захтјевима власника и корисника простора, достављеним прије и у току израде предметног документа.

У оквирима предметног простора већ у постојећем стању формирано је неколико просторних цјелина, а Планом су оне додатно уобличене, или су на мјестима неадекватних намјена и структура формиране нове.

У оквиру планског рјешења издвајају се сљедеће просторне цјелине:

- зона јавних, пословних и вјерских установа уз Улицу краља Петра I Карађорђевића и Алеју Светог Саве,
- зона градског стадиона са помоћним тереном и пратећим садржајима,
- стамбено-пословна зона сјеверно од градског стадиона,
- пословна и стамбено-пословна зона вишепородичног карактера са објектима друштвеног стандарда на простору између градског стадиона у Улице краља Петра I Карађорђевића;
- административни центар - Влада Републике Српске са пратећим садржајима,
- зона пословних и стамбено-пословних објеката уз Булевар српске војске,
- зона вишепородичног становања са пословањем између Булевара олимпијских побједника, Булевара српске војске, Алеје Светог Саве и Гундулићеве улице,
- парк Младен Стојановић,
- зона индивидуалног и вишепородичног становања са пословањем између парка Младен Стојановић и Улице Триве Амелице,
- зона грађења мултифункционалне дворане,
- комплекс садашње фабрике дувана и комплекса католичке цркве – добра за које је поднесена петиција за проглашење националним спомеником на којима нису дозвољене интервенције прије доношења коначне одлуке Комисије за очување националних споменика БиХ.

У унутрашњости обухвата Плана доминира намјена становања, затим спорта и рекреације, од којих се издвајају градски стадион у јужном дијелу и парк Младен Стојановић у сјеверном дијелу обухвата. У предметном обухвату се налазе и значајни јавни садржаји (административни центар републике, вјерски објекти, објекти правосуђа, спорта и пословне дјелатности карактеристичне за централну градску зону), који су овим Планом највећим дијелом задржани, те је извршено усаглашавање планских рјешења са стањем и унапређење према потребама корисника простора и непосредним окружењем.

Јавни и вјерски садржаји се налазе уз улицу Краља Петра I Карађорђевића и Алеју Светог Саве у југозападном дијелу обухвата, те је овим Планом предвиђено заджавање постојећих, те планирана изградња нових објеката, који су у функцији постојећих вјерских објеката. Такође, планирана је изградња још једног вјерског објекта у стамбено-пословном насељу у централном дијелу обухвата. У непосредном окружењу планирано је задржавање постојећег градског стадиона са помоћним тереном и пратећим садржајима. Сјеверно од градског стадиона и помоћног терена планирана је стамбено-пословна зона, за коју су прописани услови планирања и грађења и биће прецизно дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Ободни простори предметног обухвата планирани су за јавне и пословне функције, комбиноване са мањим потезима становања различитих карактера. Уз Булевар српске војске је започета реализација објеката предвиђених матичним Планом, те су овим документом задржани постојећи пословни и стамбено-пословни објекти, те је предвиђена даља изградња објеката, који својом намјеном и позицијом одговарају карактеру предметног простора.

У централном дијелу обухвата између Булевара олимпијских побједника, Булевара српске војске, Алеје Светог Саве и Гундулићеве улице задржани су постојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, те је предвиђена изградња нових, у складу са стањем на терену и претходно израђеном документацијом.

У централном дијелу Плана се налази највећи градски парк – парк „Младен Стојановић“. За парк је претходно израђена техничка документација, која је највећим дијелом инкорпорирана у рјешење Плана, осим локације на којој је предвиђена реконструкција постојећег објекта мјесне заједнице, који је Планом дефинисан као објекат друштвеног стандарда, предвиђен за реконструкцију.

У сјеверном дијелу обухвата је планирана стамбено-пословна зона, на простору садашњег комплекса мљекаре, за који је дефинисана зона изградње, за коју су прописани услови планирања и грађења и биће прецизно дефинисани приликом израде документације нижег реда. Јужно од ове зоне је дефинисана стамбена зона, као и изградња вишепородичних стамбено-пословних објеката.

На углу Улице олимпијских побједника и Гундулићеве улице планирана је зона грађења мултифункционалне дворане, са прописаним параметрима, које је неопходно користити приликом израде документације нижег реда.

Комплекси садашње фабрике дувана и комплекса католичке цркве представљају добра за које је поднесена петиција за проглашење националним спомеником на којима нису дозвољене интервенције прије доношења коначне одлуке Комисије за очување националних споменика БиХ.

У складу са проблемима евидентираним у постојећем стању, као и у складу са генералним концептом Плана, планирана је изградња јавних пакинга са подземним и надземним гаражама, формирање јавних простора коришћења и окупљања: паркови, пјацете, тргови, јавне уређене површине и сл.

Издвојене су и јасно детерминисане потребне површине за саобраћај, са посебним освртом на стационарни саобраћај, те уведене додатне зелене површине, у виду дрвореда и парковских површина унутар блокова, као и јавних парковских површина, те предвиђено уређене и оплемењавање постојећих значајних зелених површина са тенденцијом развоја и унапређења.

2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

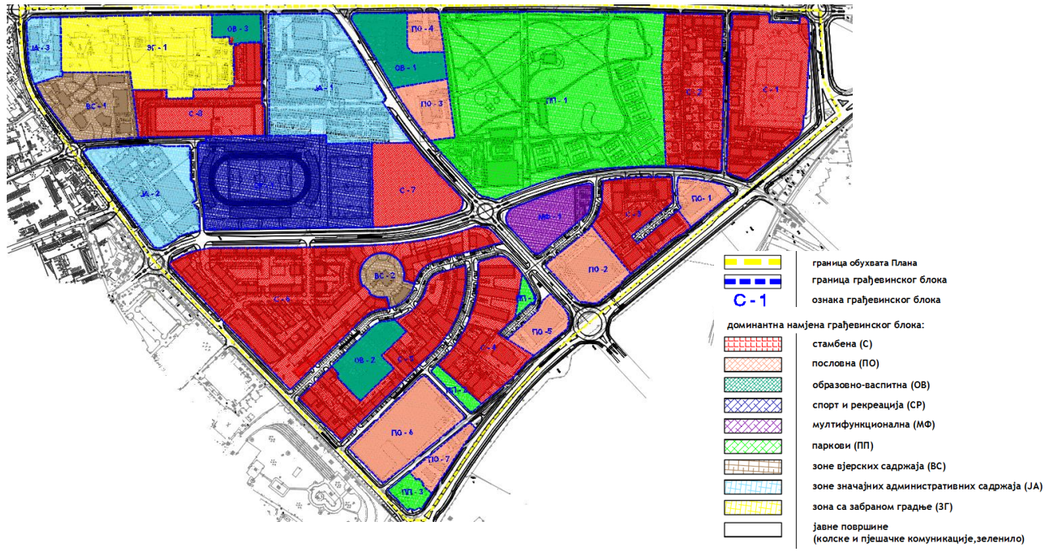
Детаљна намјена површина приказана је на карти бр. 5а. *План намјене површина.*

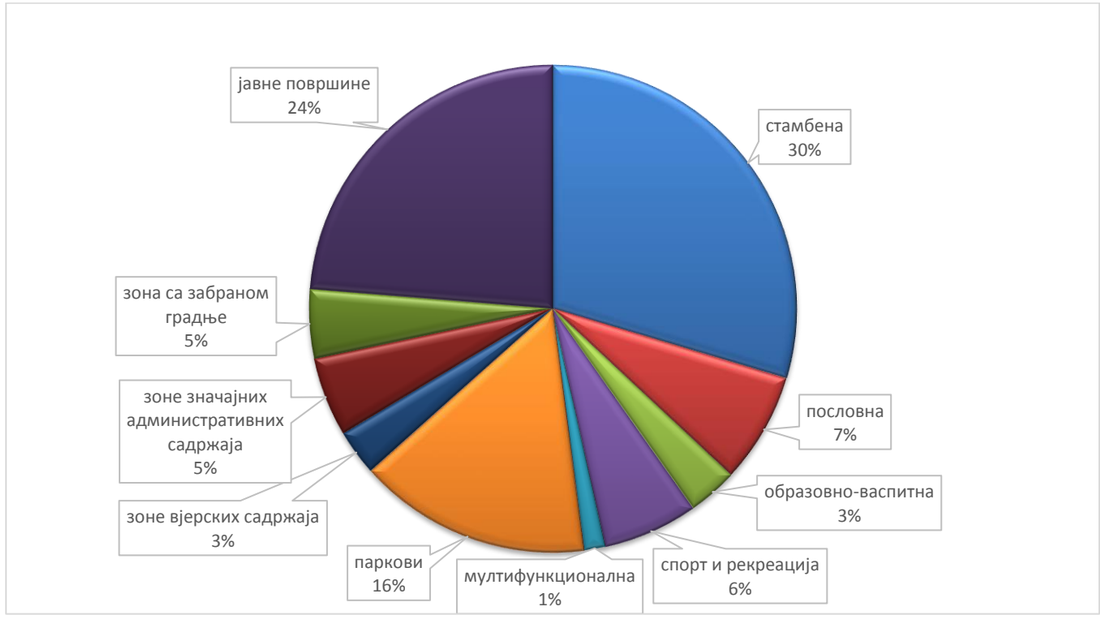
Из разлога дефинисања квалитетнијих и детаљнијих правила грађења и свих осталих параметара, те њихове усклађености са појединачним типовима планиране градње и парцелације, комплетно грађевинско земљиште подијељено је на грађевинске блокове, односно зоне са доминантном намјеном (приказане на графичком прилогу бр. 5а: *План намјене површина*), које су подијељене значајнијим саобраћајним (примарним и секундарним) комуникацијама. Приступне саобраћајнице и саобраћајнице мање фреквентности су садржане унутар појединих грађевинских блокова.

План намјене површина је подијељен у неколико категорија, а према намјени која доминира унутар сваке зоне појединачно:

- стамбена (С),
- пословна (ПО),
- образовно-васпитна(ОВ),
- спорт и рекреација (СП),
- мултифункционална (МФ),
- паркови (ПП),
- зоне вјерских садржаја (ВС),
- зоне значајних административних садржаја (ЈА),
- зона са забраном градње (ЗГ),
- јавне површине (колске и пјешачке комуникације, зеленило).

* *приступне саобраћајнице садржане су унутар појединих зона*





На графикону 2. Приказ структуре планиране намјене површина

3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулационе линије на простору обухвата формиране су на начин да одвајају јавне површине, односно површине саобраћајница са пратећим зеленим површинама, јавне парковске површине и остале јавне површине од грађевинског земљишта намијењеног за изградњу објеката. Регулационе линије приказане су на граф. прилогу: *План грађевинских и регулационих линија.*

Кроз одређене грађевинске парцеле предвиђена је изградња пјешачких пасажа - дијелова грађевинских парцела под објектом, који на нивоу приземља такође морају бити доступни за јавни пролаз. Димензије пасажа су дате као оквирне и приказане на тематским графичним прилозима. Такође, карактеристичан је начин коришћења простора између стамбено – пословног насеља у југоисточном дијелу обухвата, чија је реализација већ започела на основу издане урбанистичке и техничке документације за цијели већ раније планирани блок, који је овим документом задржан. Регулациона линија у тој зони представља однос грађевинских парцела објеката и парцела заједничког коришћења (у смислу јавног коришћења), а што је проузроковано затеченом структуром објеката и раније тренда планирања и коришћења простора (њихових подземних дијелова и начина коришћења; међусобно испреплетена функција већег броја објеката, изграђених изван габарита грађевинских парцела објеката, а партерно уређење изведено за потребе јавне комуникације).

Детаљаним УТ-условима одредиће се прецизна димензија и позиција пасажа, те осталих зона намијењених заједничком коришћењу (у смислу јавног коришћења), а у складу са важећом законском регулативом из ове области, те реалним потребама и могућностима приликом реализације објеката.

4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (хоризонтална и вертикална регулација објеката)

Грађевинске линије планираних објеката формиране су на начин да се обезбиједе квалитетно уклапање планираних објеката са постојећим објектима који се задржавају у планском концепту.

Када постоје оправдани разлози (функционалност или обликовање, примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа или других аспеката провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита из претходног става, под условом да не прелазе дефинисане грађевинске линије, нити границе планираних парцела.

Обликовни грађевински елементи (еркери, балкони, лође, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могући су на дијеловима објекта вишим од 3м у односу на коту терена, али на начин да њихова хоризонтална пројекција не пређе хоризонтални габарит приземља за више од 2.0 метра. Није дозвољено формирање наведених грађевинских елемената на начин да њихова хоризонтална пројекција прелази регулациону линију, нити границу грађевинске парцеле.

Дијелове постојећих објеката који нису обухваћени грађевинском линијом, а нису означени на *Карти рушења*, као дијелови које је неопходно уклонити, приликом интервенисања на терену је могуће задржати у постојећем стању, а све планске интервенције на постојећим објектима, за које је остављена могућност, укључујући и надоградњу, морају бити унутар грађевинских линија. Наведено важи за легално изграђене објекте, као и за објекте који су у поступку легализације.

За објекте вишепородичног становања су дефинисане грађевинске линије објеката појединачно.
У односу на хоризонтални габарит и успостављене грађевинске линије могуће је формирање препуста на спратним етажама, у виду препуста ширине до 2.0 метра, под условом да не прелазе границу грађевинске парцеле и регулациону линију.

За постојеће објекте који су Планом предвиђени за задржавање, као и за објекте предвиђене за реконструкцију, могуће је градити замјенске објекте.

За одређене зоне дефинисане су максималне грађевинске линије зона у којима је могуће вршити планиране интервенције на реконструкцији, доградњи и надоградњи и/или приликом изградње замјенских објеката, као и приликом изградње планираних објеката. За овако дефинисане зоне грађења дати су параметри максималног коефицијента изграђености и коефицијента искоришћености, који се морају примјењивати на нивоу грађевинске парцеле, узимајући притом у обзир укупну постојећу бруто грађевинску површину под грађевинама на парцели које се задржавају и планираних интервенција.

Уколико се укаже потреба (квалитетнија техничка рјешења, нагиб терена и сл.), могуће је извршити корекцију граница између појединих ламела низа, а што ће се прецизно дефинисати приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, уз поштовање свих урбанистичких параметара дефинисаних важећом законском регулативом. Такође, могућа је фазна реализација објеката, уз обавезу обезбјеђивања свих потребних елемената за прву фазу реализације објекта и поштављње осталих важећих прописа и стандарда из ове области.

Градња Планом предвиђене подземне етаже није обавезујућа, уколико се приликом израде урбанистичко-техничких услова утврди да за функционисање одређеног објекта иста није неопходна, под условом да је могуће испоштовати све остале параметре грађења прописане овим Планом. Исто тако, за оне објекте којима кроз графички дио Плана није предвиђена изградња подземних етажа, могуће је предвидјети изградњу једне или више подрумских / сутеренских етажа.
Број етажа намијењених гаражирању возила је опцион и дефинисаће се за сваки појединачни објекат приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, у складу са потребама и могућностима конкретне локације, када ће се дефинисати и њихов коначни облик и хоризонтални габарит, те су у том смислу орјентациони хоризонтални габарити подземних етажа приказани на тематском графичком прилогу. Габарит подземних етажа је могуће градити изван грађевинских линија дефинисаних за надземни дио објекта и приказаних на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*, али на начин да висина гараже (укључујући завршну плочу гараже) није виша од коте околног уређеног терена.
Дефинитивне грађевинске линије подземних етажа утврђиваће се приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за сваку појединачну локацију, узимајући притом у обзир све параметре прописане Планом, а нарочито услове везане за обезбјеђење потребног броја паркинг мјеста, прописани начин постављања инфраструктурних прикључака (шахтови), проценат озелењених површина, заштитне зоне вриједних примјерака дендрофонда и сл. Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова могуће је одступити од графички приказаног габарита подземних гаража, али на начин да се дефиисаним габаритом не излази из граница грађевинске парцеле, односно не нарушава регулација, те не онемогућује приступ и комуникацију око објекта, не угрози инфраструктура, те не онемогући формирање планиране зелене матрице у оквиру грађевинске парцеле.

У складу са потребама, могуће је формирати пасаже унутар објеката, поштујући важеће стандарде и прописе из ове области.

У смислу спратности објеката, на графичким прилозима приказане су максималне надземне спратности објеката, те ознака подземних етажа. Градња подземних етажа је опциона, како у смислу броја потребних подземних етажа, њихове намјене (детаљно објашњено у правилима грађења), тако и у смислу да се оставља могућност да се подземна етажа не гради, уколико се приликом израде урбанистичко-техничких услова појединачно за конкретну локацију, докаже да је све функционалне захтјеве објекта (посебно оне које се односе на паркирање возила) могуће задовољити на други начин, поштујући притом све остале параметре прописане овим Планом. У складу са тим, код објеката код којих није прецизирана изградња подрумске/сутеренске етаже, могуће је приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, дефинисати изградњу исте, у складу са потребама које се јаве и могућностима на терену.

Детаљна правила градње у свим зонама су у посебном поглављу.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Парцелација земљишта у оквиру обухвата Плана дефинисана је на графичким прилозима: *План парцелације – површине и бројеви парцела* и *План парцелације – координате ломних тачака и дужине фронтова граница парцела,* које су дефинисане постојећим и планираним границама.

У складу са тим, дефинисано је сљедеће:
- засебне грађевинске парцеле објеката,
- парцеле јавних саобраћајних површина,
- остале јавне површине,
- површине јавног коришћења.

У дијеловима који су на графичком прилогу: *План просторне организације* дефинисане као зоне за грађење, могуће је формирати план парцелације у складу са параметрима дефинисаним овим документом, као и важећом законском регулативом из ове области. С тим у вези, у оквиру одређене зоне могуће је формирати више парцела у оквиру једне зоне, у складу са дефинисаном позицијом објеката и прописаним урбанистичким параметрима.

Дозвољава се минимална корекција граница планираних грађевинских парцела у случајевима када је то неопходно због усклађивања имовинско-правних односа.

Када је Планом предвиђена заједничка грађевинска парцела за више зграда (планираних или постојећих које нису одређене за уклањање), или за зграду са више дијелова (ламела), а одговарајући дијелови те заједничке грађевинске парцеле испуњавају основне услове (облик и величина и могућност приступа са јавног пута) да представљају самосталне (посебне) грађевинске парцеле за изградњу и редовну употребу одговарајућих зграда или њихових дијелова (ламела), детаљним урбанистичко-техничким условима може се, на образложен захтјев једног или више власника /корисника земљишта или власника зграда, одредити подјела заједничке грађевинске парцеле на двије или више посебних грађевинских парцела. На исти начин могу се двије или више грађевинских парцела спајати у једну. У том случају се детаљним урбанистичко-техничким условима одређују нови габарити објекта на тој парцели, водећи рачуна о планским рјешењима околног простора.

Код комплекса објеката за које је дефинисана заједничка грађевинска парцела, могуће је извршити препарцелацију земљишта унутар комплекса, на начин да се дефинишу засебне парцеле (животни простори) појединих објеката, што

ће се утврђивати на нивоу детаљних урбанистичко-техничких услова, у складу са захтјевима инвеститора, али водећи притом рачуна да се формирањем оваквих парцела ни на који начин не угрозе заједнички саобраћајни и инфраструктурни коридори унутар комплекса.

На образложен захтјев подносиоца захтјева, приликом израде урбанистичко-техничких услова може се одредити фазна (етапна) реализација парцеле, тако да се првом фазом реализације омогући несметано функционисање предметног објекта и свих потребних елемената неопходних за функционисање истог, у смислу приступа парцели, прикључења на јавну инфраструктуру и остало. У складу са тим, могуће је одредити другу, трећу итд. фазу реализације грађевинске парцеле.

Парцелација јавних површина дефинисана је на начин да су одвојене парцеле јавних површина од осталог земљишта. Дозвољена је фазна реализација јавних површина, а у складу са сегментима реализације и формирање засебних грађевинских парцела појединих сегмената.

На графичком прилогу бр.5а: *План просторне организације* дефинисане су оквирне површине у склопу припадајућих парцела објеката које је потребно уредити за потребе функционисања планираних садржаја. Прецизне површине унутар грађевинских парцела биће дефинисане приликом израде документације нижег реда, у складу са важећом документацијом из ове области.

Напомена за зону ВС2:
Имајући у виду специфичност предметног простора, односно изграђену структуру у непосредном окружењу планираног вјерског комплекса и површину потребну за фунционисање истог, на графичким прилозима План просторне организације и План парцелације је предметна зона дефинисана као површина јавног користшења. Овакав третман простора захтијева да надземна површина грађевинске парцеле, односно простор изван надземног габарита објеката у оквиру ње, мора служити општој употреби, на начин да се обезбиједи првенствено неометан прилаз пјешака, доставних и интервентних возила и сл. до свих постојећих и планираних стамбених и пословних простора у непосредном окружењу, а посебно у контактној зони комплекса. Самим тим, подразумијева се да није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле вјерског комплекса, нити постављање било каквих архитектонских и других баријера које би онемогућиле претходно поменуте приступе пјешака и возила, односно што би угрозило планирани јавни карактер тог простора. У складу са наведеним, у току израде документације нижег реда за предметни комплекс, неопходно је ријешити имовинско-правне односе (право служности и сл.) у контексту односа према контактним објектима.

Парцеле инфраструктурних објеката: За надземне инфраструктурне објекте дефинисане су засебне грађевинске парцеле. Уколико се, због немогућности реализације инфраструктурног објекта на одређеној позицији, укаже потреба за њеним измијештањем на други локалитет, потребно је, кроз детаљне урбанистичко-техничке услове за изградњу тог инфраструктурног објекта дефинисати грађевинску парцелу оптималне површине са обезбијеђеним трајним приступом.

6. ГРАНИЧНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА

На графичком прилогу бр. 5б: *План намјене површина* приказане су планиране зоне за које су у наставку текста дати и сви неопходни параметри и општи урбанистичко-технички услови за градњу објеката.

Напомена:
Коефицијент изграђености представља однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске парцеле, а коефицијент заузетости је однос тлоцртне површине свих објеката на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле (у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, Службени гласник Републике Српске број 40/13 и Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, Службени гласник Републике Српске број 115/13).

7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

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

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,
- ситуативни размјештај објекта и површина,
- орјентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну мрежу и задовољење саобраћајних потреба,
- максималну изграђеност парцеле,
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу и
- услове заштите животне средине, еколошке услове и услове заштите од пожара, и сл.

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

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

За зграде планиране у склопу јединствене функционално-техничке цјелине, детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за цијели комплекс односно цјелину. За остале зграде, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, уређење јавних и зелених површина и сл. детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

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

Градски орган управе надлежан за просторно уређење може на основу своје оцјене или на иницијативу комисије Скуштине Града надлежне за послове просторног уређења, организације која је носилац израде детаљних урбанистичко-техничких услова, подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, пројектанта или другог заинтересованог лица, одлучити да се прије или истовремено са израдом детаљних урбанистичко-техничких услова за значајније грађевине израде идејна рјешења грађевина на које се услови односе.

У урбанистичко-техничким условима, који чини саставни дио локацијских услова, у складу са овим Планом утврђују се:

- Намјена објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталног габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит мјерен од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;

- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ±20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.
  За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг). У том смислу, за објекте код којих је планирана подземна етажа, дефинисаће се да ли ће се градити подрумска или сутеренска етажа. Посебну пажњу код одређивања коте приземља потребно је обратити код објеката ламеларног типа градње, гдје је неопходно утврдити јединствену коту приземља за све ламеле код објеката на равном или терену мањег нагиба, док је код ламеларне градње објеката на терену већег нагиба, коту приземља потребно прилагодити нагибу терена, користећи методу каскадирања објеката у рационалној мјери која ће омогућити складно формирање низа објеката, односно уличног фронта.
- 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.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

7.1. Планирани објекти

Зоне бр. С1 – С8 (стамбене зоне)

Типологија градње: низови објеката (ламеле) и слободностојећи објекти

Планирана намјена: стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти

Препорука је да се пословање планира у приземљу стамбено-пословних објеката. Могуће је да се пословни садржаји појаве и у вишим етажама. У приземљу објеката (дијелом или у потпуности), према потреби је могуће формирати садржаје за гаражирање возила и/или пратеће садржаје.

Поједини објекти или њихови дијелови могу се дјелимично или у потпуности намијенити за пословне дјелатности компатибилне становању (препорука: администрација, услужне дјелатности, занатске и трговинске дјелатности, култура и образовање и сл.), односно такве да буком, вибрацијама и другим штетним дејствима не утичу на становање у предметној или сусједним ламелама, те не доводе до прекомјерног оптерећења саобраћаја на локалитету. Ово се односи како на приземну, тако и остале етаже објекта, под условом да се не промијени у потпуности намјена и карактер планираног објекта, односно блока.
За објекте који су на карти: *План просторне организације* означени као пословни, а налазе се у предметним зонама, дозвољена је искључиво пословна намјена.

Унутар зоне С1 дефинисана је засебна стамбено-пословна зона са дефинисаним параметрима градње. Прецизне карактеристике у смислу плана просторне организације, плана парцелације, хоризонтланог и вертикалног габарита објеката и осталих елемената дефинисаће се приликом израде документације нижег реда, уз обавезу поштовања смјерница дефинисаних Планом и важећом законском регулативом из ове области.

У оквиру зоне С2 дефинисана је засебна зона становања са одређеним параметрима градње – графички прилог: *План просторне организације.* Иако тренутно доминира индивидуално становање, тенденција ове зоне је формирање вишепородичног стамбеног насеља мањих хоризонталних и вертикалних габарита (резиденцијално становање), како би се својом позицијом и улогом на адекватан начин уклопили у планирану структуру (доминирају значајни јавни садржаји и урбани стамбено-пословни блокови), а са друге стране задржали довољно интимности и већ формирани амбијент и карактер блока. Уколико се укажу потребе и обезбиједе адекватни услови, могуће је спојити двије или више парцела у једну, на којој би било омогућена изградња јединственог објекта. Могућа је и изградња двојних објеката (на границама парцеле), уз сагласност власника истих. У приземљу објеката дефинисаних у овој зони становања могуће је да се у оквиру приземља појаве и пословни садржаји из домена претходно дозвољених дјелатности.

Унутар зоне С5 планирано је постављање споменика. Приликом израде урбанистичко-техничких услова, могуће је планирати постављање споменика и на другој локацији унутар или изван обухвата Плана, али уз сагласност надлежне институције.

Зона С7 је дефинисана као засебна стамбено-пословна зона са прецизираним параметрима градње (максимални коефицијент изграђености 4.2, максимални коефицијент заузетости 0.8, мнимално 20% зелених површина на нивоу блока). Прецизни габарити објеката, намјена, парцелација и остали потребни елементи биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, а у складу са дефинисаним параметрима градње и важећом законском регулативом из ове области.

У оквиру зона С5 и С6 дефинисане су, између осталог, и парцеле постојећих стамбено-пословних објеката. У оквиру ових зона формиране су парцеле постојећих објеката на начин да су изван припадајућих парцела објеката изграђене припадајуће подземне гараже. С обзиром на то да је ријеч о изграђеној физичкој структури и чињеници да су за предметне објекте претходно формиране припадајуће парцеле, овим документом задржане су већином постојеће парцеле објеката, а контактне парцеле у оквиру којих су изграђене подземне етаже дефинисане су као површине заједничког коришћења. За планиране објекте унутар ових зона и објекте за које према доступним информацијама није започета израда докуметације потребне за добијање грађевинске дозволе, грађевинске парцеле су дате у складу са важећом законском регулативом, на начин да су сви припадајући елементи планирани унутар истих.

Унутар зоне С8 планиране су и зоне за узградњу пословних објеката са дефинисаним параметрима градње, које је потребно поштовати приликом израде документације нижег реда, као и остале одредбе Плана и важеће законске регулативе из ове области.

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом*: План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија*. Уколико је посљедња етажа означена као мансардна, дозвољено је да се приликом пројектовања дефинише и као повучена етажа, под условом да се као таква технички и визуелно уклапа у непосредно окружење, а посебно у случајевима ламеларне градње. Дефинитиван облик и површина посљедње етаже утврђиваће се кроз детаљне урбанистичко-техничке услове, у складу са прописаним смјерницама за архитектонско обликовање. Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност, приликом чега је неопходно код ламеларне градње обезбиједити хармонично уклапање ламела различитих спратних висина.
Код вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката који се завршавају пуном етажом, могућа је адаптација простора испод кровних равни, у виду поткровља намијењеног за помоћне просторе или стамбеног простора. Код обликовања пете фасаде, у случајевима кровова у нагибу, водити рачуна о међусобној усклађености нагиба кровова код објеката ламеларне градње.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања објеката обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Могуће је повлачење дијела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију, али не на ивицама грађевинске парцеле према сусједним ламелама, како би се остварио уједначен улични фронт и континуитет градње. Изузетак из овог параметра су слободностојећи објекти.
Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Приликом пројектовања и изградње објеката, обрада фасаде планираних објеката треба максимално да испоштује већ успостављен архитектонски и обликовни израз постојећих објеката, што се у првом смислу односи на зоне С6 и С8, у којим је значајна изграђеност предметног простора, а већином је ријеч о ламеларној градњи.

Уређење грађевинских парцела: све површине парцела изван габарита вишепородичних стамбени их и стамбено-пословних објекта морају бити третиране као површине заједничког коришћења, односно у оквиру њих би требала бити омогућена јавна пјешачка комуникација за неограничен број људи. Изузетно, уколико се у оквиру неког од објеката формира дјечија установа или друга специфична установа која то захтијева, могуће је извршити адекватно ограђивање дијела неизграђене површине грађевинске парцеле, како би се обезбиједили неопходни услови за рад такве установе у складу са прописима. Ограђивање за одређене објекте је дозвољено у складу са важећом законском регулативом из ове области.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.
Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард живљења на предметном локалитету.

Подземни габарит: Испод планираних објеката предвиђена је изградња подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта. На графичким прилозима ове етаже су означене као подрумске, с тим да ће се, приликом дефинисања коте приземља објекта, у зависности од нагиба терена, установити елементи за дефинисање гаражних етажа као подземних или сутеренских.

Препорука је да се паркирање стамбених дијелова објекта задовољи у оквиру грађевинске парцеле објекта, док је потребе за паркирањем пословних садржаја могуће задовољити и на јавним паркинг просторима у непосредном окружењу.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије стамбених простора, инфраструктурне садржаје, просторије у функцији пословања у оквиру приземне или неке друге етаже и сл., односно оне садржаје који према стандардима не захтијевају дневну свјетлост).
Уколико се укаже потреба, а остваре технички и функционални услови, у оквиру приземља објеката могуће је планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта.
Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Поштовање услова о озелењавању заједничких површина, као и прописаног процента озелењавања припадајуће грађевинске парцеле, је обавезно и у случају када је потребно изградити подземну гаражу хоризонталног габарита већег од хоризонталног габарита приземља објекта. Озелењавање се врши према стандардима прописаним у дијелу: *Зелене површине.*

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.
Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита. Изузетак су зона С1, у којој је могуће градити помоћне објекте, али искључиво на парцелама индивидуалних објеката и у складу са важећим прописима који дефинишу ову област.

Зоне бр. ПО1 – ПО7 (пословне зоне)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: пословни објекти (администрација, услужне дјелатности, занатске и трговинске дјелатности, угоститељство, култура, образовање и сличне дјелатности примјерене ужој градској зони), објекти у функцији пута – у складу са тематским графичким прилозима.

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом*: План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија*. Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања објеката обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Могуће је повлачење дијела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију,.
Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Уређење грађевинских парцела: Све површине парцеле изван габарита објеката потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметних објеката. Дозвољено је ограђивање у складу са важећом законском регулативом из ове области.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.
Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард живљења на предметном локалитету.

Подземни габарит: Испод планираних објеката предвиђена је изградња подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта. На графичким прилозима ове етаже су означене као подрумске или сутеренске, с тим да ће се, приликом дефинисања коте приземља објекта, у зависности од нагиба терена, установити елементи за дефинисање гаражних етажа као подземних или сутеренских.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје и сл).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Поштовање услова о озелењавању заједничких површина, као и прописаног процента озелењавања припадајуће грађевинске парцеле, је обавезно и у случају када је потребно изградити подземну гаражу хоризонталног габарита већег од хоризонталног габарита приземља објекта. Озелењавање се врши према стандардима прописаним у дијелу: *Зелене површине.*

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.
Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

Зоне бр. ОВ1 – ОВ2 (образовно-васпитне зоне)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: образовно-васпитне установе са пратећим садржајима

- Предшколско образовање и васпитање: у оквиру зоне ОВ2 планирана је изградња објекта, који је на графичком прилогу *План просторне организације* дефинисан као објекат друштвеног стандарда, док је у оквиру зоне ОВ3 планиран стамбено-пословни објекат са друштвеним садржајима, за који је препорука да се у нижим етажама планирају дјелатности из домена предшколског образовања и васпитања, а у вишим етажама становање, уз поштовање важећих прописа и стандарда из ове области. У предметном објекту могу се планирати и друге пословне дјелатности компатибилне становању и образовно-васпитној дјелатности. У оквиру обе зоне ОВ2 и ОВ3 у предметним објектима, осим образовно-васпитних дјелатности, могу се појавити и сродне намјене: удружења грађања, објекти социјалне заштите и сл.

- Основно образовање: планирана је изградња једног објекта овог типа у оквиру зоне ОВ2 у оквиру стамбено-пословног блока. У оквиру грађевинске парцеле објекта планирани су и пратећи садржаји: спортски терени, фискултурна сала и сл.
- Средњошколско образовање: на подручју измјене Плана није предвиђена изградња нових садржаја овог типа.

- Високошколско образовање: у оквиру зоне ОВ1 налази се постојећи објекат Природно-математичког факултета са пратећим садржајима, који је у једном дијелу предвиђен за доградњу и реконструкцију. Објекат природно-математичног факултета се налази у просторном обухвату националног споменика дефинисаног Одлуком Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17). Планиране интервенције на предметном објекту не смију да доведу до нарушавања вриједности националног споменика – амбијенталне цјелине, и морају бити у складу мјерама заштите дефинисаним Одлуком. Приликом израде документације нижег реда, обавеза је прибављање мишљења надлежне институције на предметне интервенције.

Овим документом је остављена могућност да се и у другим објектима изван предметних зона, а унутар обухвата Плана, у којима је могуће планирати пословне дјелатности, буду предвиђени садржаји у сврху предшколског образовања и васпитања, а у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом*: План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија*.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Уређење грађевинских парцела: Препоручује се ограђивање грађевинских парцела које припадају овим зонама, с обзиром на њихову намјену. Препоручује се коришћење живих ограда. У зони према регулационој линији ограда се мора смјестити у цијелости унутар грађевинске парцеле објекта, а на бочним странама ограду је могуће поставити унутар парцеле или по граници двију сусједних парцела уз сагласност њених власника. У оквиру уређења грађевинске парцеле могуће је лоцирати и отворене спортске и рекреативне терене, те дјечија игралишта.
С обзиром на специфичност локације на којој се предметне зоне налазе, потребно је у максималној могућој мјери сачувати парковски карактер ових зона и постојећи дендрофонд (првенствено заштићене примјерке у оквиру зона ОВ1 и ОВ3).

Уређење грађевинске парцеле мора бити изведено на начин да се обавезно мора извршити озелењавање предбашти.

Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.

С обзиром на то да се ради о специфичним објектима, број паркинг мјеста и начин њихове реализације, дефинисаће се тек приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, када је неопходно прецизно дефинисати садржаје у оквиру објекта, те површине које се за исти намјењују, у оквиру грађевинске парцеле и/или објеката на предметној грађевинској парцели, а све у складу са актуелним прописима за поједине области .

Подземни габарит: Испод планираних објеката могућа је изградња подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта. На графичким прилозима ове етаже су означене као подрумске, с тим да ће се, приликом дефинисања коте приземља објекта, у зависности од нагиба терена, установити елементи за дефинисање гаражних етажа као подземних или сутеренских.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје, просторије у функцији пословања у оквиру приземне или неке друге етаже и сл., односно оне садржаје који према стандардима не захтијевају дневну свјетлост).
Уколико се укаже потреба, а остваре технички и функционални услови, у оквиру приземља објеката могуће је планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта.
Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

Зоне бр. СР1 (спорт и рекреација)

Типологија градње: предметна зона обухвата градски стадион са помоћним тереном и пратећим садржајима.

Планирана намјена: спорт – градски стадион са помоћним тереном и помоћним садржајима

У оквиру зоне грађења могућа је градња и пратећих објеката у сврху зимских услова бављења спортом, помоћних и техничких просторија, а као пратећа дјелатност може се планирати и угоститељство и сродне дјелатности (макс. 10% укупне бруто грађевинске површине пратећег објекта).

Вертикални габарит: габарит објеката унутар парцеле градског стадиона је дефинисан на графичком прилогу *План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија.* Прецизан вертикални габарит трибина биће дефинисан приликом израде урбанистичко-техничких услова, с обзиром на специфичност обликовања трибина и могућности искористивости унутрашњег простора. С тим у вези, на графичком прилогу *План грађевинских и регулационих линија* дефинисан је вертикални габарит трибина, међутим приликом израде урбанистичко-техничких услова може се дефинисати и другачији вертикални габарит (мањи или већи) у складу са цјелокупним обликовањем стадиона, приликом чега се не смије угорзити однос према објектима и садржајима непосредног окружења.
Максимални вертикални габарит евентуалних пратећих објеката унутар парцеле стадиона и помоћног терена је П+1. Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност. Површина и облик пратећих објеката морају бити такви да њихов габарит не доминира у односу на окружење.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција централног терена и пратећих објеката на парцели градског стадиона детерминисана је максималном грађевинском линијом дефинисаном на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија,* унутар које је могуће градити предметне садржаје у функцији градског стадиона. Хоризонтални габарити трибина дефинисани на тематским прилозима Плана дати су као препорука, међутим приликом израде урбанистичко-техничких услова и остале документације нижег реда могуће је планирати већи или мањи габарит трибина, њихово повезивање топлом везом на једној или више етажа, као и остале сличне интервенције потребне за функционисање стадиона, али искључиво у оквиру дефинисане грађевинске линије. С тим у вези, у посебном поглављу Плана за предметну локацију је прописана обавеза израде идејног рјешења прије израде урбанистичко-техничких услова, како би се дефинисао карактер планираних интервенција и конкретни захтјеви на локацији. Такође, могуће је планирати наткривање стадиона или његовог дијела.

Уређење грађевинских парцела: Уређење грађевинске парцеле мора бити изведено на начин да се обавезно мора извршити озелењавање површина унутар предметних грађевинских парцела, те планирати правилне пјешачке путање унутар комплекса.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу, уз максимално задржавање постојећег дендрофонда.

Подземни габарит: Испод планираних објеката могућа је изградња подземних етажа, намијењених првенствено за смјештај помоћних и пратећих просторија за потребе објекта. Могуће је подземну етажу користити и за потребе паркирања возила корисника објекта, али само са циљем повећања комфора кориштења објекта. Озелењавање партера је обавезно и у случају када габарит подземне етаже прелази надземни габарит.

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста и планирани су у непосредном окружењу станиона на јавним паркинг површинама и паркинг гаражама.

Зоне бр. МФ1 (мултифункционална зона)

Типологија градње: низови објеката (ламеле) и слободностојећи објекти

Планирана намјена: у оквиру зоне МФ1 дефинисана је засебна зона грађења мултифункционалне дворане са одређеним параметрима градње – графички прилог: *План просторне организације,* које је неопходно поштовати приликом израде документације нижег реда (концертна дворана, спортска дворана и слични објекти за окупљање већег броја људи са пратећим садржајима у функцији матичног објекта: угоститељство, услужне дјелатности и слично).

Вертикални габарит: прецизни вертикални габарити објеката биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, а у складу са прописаним параметрима, дефинисаним на графичком прилогу *План просторне организације.*

Позиције објеката и хоризонтални габарит: позиција објеката на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Прецизни хоризонтални габарити објеката и њихова позиција биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, а у складу са прописаним параметрима, дефинисаним на графичком прилогу *План просторне организације.*

Уређење грађевинских парцела: Уређење грађевинске парцеле мора бити изведено на начин да се обавезно мора извршити озелењавање површина унутар предметних грађевинских парцела, те планирати правилне пјешачке путање унутар комплекса у складу са дефинисаном намјеном.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.

Подземни габарит: Испод планираних објеката могућа је изградња подземних етажа, намијењених првенствено за смјештај помоћних и пратећих просторија за потребе објекта. Могуће је подземну етажу користити и за потребе паркирања возила корисника објекта. Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Зоне бр. ПП1 – ПП4 (паркови)

Типологија градње: слободностојећи објекти – у складу са графичким прилогом *План просторне организације* и осталим тематским графичким прилозима.
Дозвољено је постављање привремених објеката у складу са важећом законском регулативом, чија намјена је искључиво у функцији парка. Дозвољено је постављање споменика и мобилијара унутар паркова – све у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

Планирана намјена: све зоне намијењене су за парковске површине са пратећим објектима и садржајима који су у функцији основне намјене (парк).

Зону ПП1 представља парк Младен Стојановић са пратећим садржајима. Парк Младен Стојановић се налази и у обухвату националног споменика дефинисаног Одлуком Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17). Све интервенције унутар парка морају бити у складу са мјерама заштите дефинисаним Одлуком (није дозвољена сјеча високог растиња без одобрења надлежне службе заштите, високо растиње мора да се одржава и временом обнавља, растиње и зелени појас је потребно одржавати у складу са релевантним одредбама важећег документа који је израдила надлежна институција, те није дозвољена изградња објеката, као ни постављање привремених или сталних структура уколико нису у функцији парка). Приликом израде документације нижег реда, обавеза је прибављање мишљења надлежне институције на предметне интервенције.
За парк је претходно израђена техничка документација, која је највећим дијелом инкорпорирана у рјешење Плана, осим локације на којој је предвиђена реконструкција постојећег објекта мјесне заједнице, који је Планом дефинисан као објекат друштвеног стандарда, предвиђен за реконструкцију. На његовом мјесту је могуће градити и замјенски објекат. Намјену предметног објекта и остале карактеристике ускладити са Одлуком Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17).
Поред тога, унутар зоне ПП1 планирана је изградња јавног паркинга са подземном гаражом, изградња тениске дворане, пословног објекта спортских терена, дјечијих игралишта и простора за рекреацију на отвореном, трим стазе, пјешачке и зелене површине и остали пратећи садржаји у функцији парка, дефинисани на графичком прилогу *План просторне организације.* Сви садржаји унутар парка дати су орјентационо на графичком прилогу и биће прецизно дефинисани приликом ираде документације нижег реда.

Зоне ПП2 и ПП4 представљају планиране парковске површине, које у постојећем стању егзистирају као неуређене површине, које је потребно уредити на адекватан начин, са посебним приступом пејзажном уређењу предметног простора.

Зону ПП3 чини постојећа зелена површина која је предвиђена за реконструкцију и уређење, а у оквиру које се у постојећем стању налази значајан зелени дендрофонд високог растиња, који су евидентирани као вриједни насади.

Вертикални габарит: максимални вертикални габарит објеката унутар парка Младен Стојановић је дефинисан на графичким прилозима *План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија.* Објекте конципирати на начин да се што складније уклапају у окружење и не доминирају у односу на цјелокупан амбијент парка. Површина и облик објекта мора бити такав да његов габарит не доминира у односу на окружење, а испод истог је могуће формриати подрумску етажу у оквиру које ће се наћи пратећи садржаји или дијелови пословног садржаја који ће се у истом одвијати. Максималан габарит привремених објеката је приземље.

Зоне бр. ВС1 – ВС2 (зоне вјерских садржаја)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: вјерски објекти са помоћним објектима у функцији матичних вјерских објеката
Зона ВС1 представља комплекс православне у оквиру којег су задржани постојећи објекти, те планирани нови у функцији матичних.
У зони ВС2 планирана је изградња вјерског објекта (цркве), као и помоћног објекта у функцији матичног вјерског објекта. Приликом израде документације нижег реда, када ће бити прецизиране детаљне карактеристике објекта цркве, неопходно је водити рачуна о адекватном односу планираног објекта цркве према постојећим и планираним објектима непосредног окружења, у смислу вертикалног габарита објекта, буке и сл., а све у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.
Имајући у виду специфичност предметног простора, односно изграђену структуру у непосредном окружењу планираног вјерског комплекса и површину потребну за фунционисање истог, на графичким прилозима План просторне организације и План парцелације је предметна зона дефинисана као површина јавног кориштења. Овакав третман простора захтијева да надземна површина грађевинске парцеле, односно простор изван надземног габарита објеката у оквиру ње, мора служити општој употреби, на начин да се обезбиједи првенствено неометан прилаз пјешака, доставних

и интервентних возила и сл. до свих постојећих и планираних стамбених и пословних простора у непосредном окружењу, а посебно у контактној зони комплекса. Самим тим, подразумијева се да није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле вјерског комплекса, нити постављање било каквих архитектонских и других баријера које би онемогућиле претходно поменуте приступе пјешака и возила, односно што би угрозило планирани јавни карактер тог простора. У складу са наведеним, у току израде документације нижег реда за предметни комплекс, неопходно је ријешити имовинско-правне односе (право служности и сл.) у контексту односа према контактним објектима.

Вертикални габарит: габарит објеката је дефинисан на графичком прилогу *План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија.*

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Уређење грађевинских парцела: Уређење грађевинске парцеле мора бити изведено на начин да се обавезно мора извршити озелењавање површина унутар предметних грађевинских парцела, те планирати правилне пјешачке путање унутар комплекса у складу са дефинисаном намјеном.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу, уз максимално задржавање постојећег дендрофонда, уз обавезно задржавање значајног зеленила које чини амбијенталну цјелину унутар зоне ВС1. У складу са позицијом и односу према објектима непосредног окружења, забрањено је ограђивање планираног комплекса цркве унутар зоне ВС2. Унутар парцеле комплекса зоне ВС2 обавеза је озелењавање партерних површина и то минимално 20% зелених површина у односу на површину грађевинске парцеле комплекса цркве.

Подземни габарит: Испод планираних објеката могућа је изградња подземних етажа, намијењених првенствено за смјештај помоћних и пратећих просторија за потребе објекта. Могуће је подземну етажу користити и за потребе паркирања возила корисника објекта, али само са циљем повећања комфора кориштења објекта.
Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Зоне бр. ЈА1 – ЈА3 (зоне значајних административних садржаја)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: у зонама доминирају јавни садржаји (комплекс Архива РС, јавне установе – судство, здравство, администрација и сличне дјелатности примјерене ужој градској зони).

Зона ЈА1 представља административни центар – Влада Републике Српске са пратећим садржајима, који су задржани у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Унутр ове зоне егзистира и постојећи пословни објекат (тзв. Мала станица „Краљев друм), који се налази у просторном обухвату националног споменика, чије мјере заштите су дефинисане Одлуком Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17). У складу са Одлуком, за предметни објекат је дефинисано да се на мјесту дограђеног анекса дозвољава изградња замјенског анексана мјесту постојећег, уз услов да одграђени или адаптирани објекат димензијама (хоризонтални и вертикални габарити), или на неки други начин не угрожава обејкат Мале станице „Краљев друм“. Висина новопројектованог објект треба бити иста или мања од највише тачке висине објекта Мале станице , односно његове релативне висине. Пожељна је примјена елемената савременог дизајна и савремених материјала, уз услов да не смију угрозити вриједности амбијенталне цјелине. Приликом израде документације нижег реда, обавеза је прибављање мишљења надлежне институције на предметне интервенције.

У зони ЈА2 доминирају јавни садржаји (здравство, судство, јавна паркинг гаража, јавни трг са уређеним зеленим површинама...). Унутар предметне зоне налази се и постојећи стамбено-пословни објекат у којем је могуће, планирати промјену намјене цијелог објекта или његовог дијела и то на начин да стамбени дијелови објекта буду пословне или јавне намјене – у складу са карактером непосредног окружења. У складу са намјеном објеката на предметној локацији и непосредном окружењу (јавни садржаји, вјерски објекти, пословање карактеристично за централну градску зону...), и потребама предметних садржаја за паркирањем, унутар зоне ЈА2 планирана је изградња јавне паркинг гараже, спратности -2+П+3, са могућношћу паркирања на крову и повећањем броја подземних етажа. У овој зони је планиран и јавни простор за окупљање у форми пјацете са уређеним зеленим површинама.

Зона ЈА3 представља комплекс Архива Републике Српске са пратећим садржајима за који је предвиђено расписивање конкурса за идејно урбанистичко-аритектонско рјешење. На графичком прилогу *План просторне* организације приказани су оквирни габарити објеката, а приликом израде документације нижег реда дефинисаће се прецизни хоризонтални и вертикални габарити објеката унутар комлекса, а у оквиру дефинисаних параметара приказаних на графичком прилогу *План просторне организације.* Максимални коефицијент изграђености за зону ЈА3 износи 2.5, а максимални коефицијент заузетости 0.7. Приликом израде документације нижег реда за дато подручје могуће је одступање од предложених хоризонталних и вертикалних габарита објеката (осим главног објекта Архива РС, који ужива одређене мјере заштите дефинисане у засебном поглављу), али у оквиру дозвољених параметара дефинисаних овим Планом, те у складу са осталом важећом законском регулативом из ове области.

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом*: План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија*. Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Уређење грађевинских парцела: Све површине парцеле изван габарита објеката потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметних објеката. Дозвољено је ограђивање у складу са важећом законском регулативом из ове области.
Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.
Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард живљења на предметном локалитету.
Подземни габарит: Испод планираних објеката предвиђена је изградња подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта. На графичким прилозима ове етаже су означене као подрумске, с тим да ће се, приликом дефинисања коте приземља објекта, у зависности од нагиба терена, установити елементи за дефинисање гаражних етажа као подземних или сутеренских.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје, просторије у функцији пословања у оквиру приземне или неке друге етаже и сл., односно оне садржаје који према стандардима не захтијевају дневну свјетлост).
Уколико се укаже потреба, а остваре технички и функционални услови, у оквиру приземља објеката могуће је планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта.

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Поштовање услова о озелењавању заједничких површина, као и прописаног процента озелењавања припадајуће грађевинске парцеле, је обавезно и у случају када је потребно изградити подземну гаражу хоризонталног габарита већег од хоризонталног габарита приземља објекта. Озелењавање се врши према стандардима прописаним у дијелу: *Зелене површине.*

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

Зона бр. ЗГ1 (зона са забраном градње)

Зона са забраном градње обухвата комплексе садашње фабрике дувана и комплекса католичке цркве који представљају добра за које је поднесена петиција за проглашење националним спомеником на којима нису дозвољене интервенције прије доношења коначне одлуке Комисије за очување националних споменика БиХ – у складу са дописом Комисије за очување националних споменика БиХ (бр. 03-35.9-34/18-5 од 22.02.2018. године).

7.2. Третман постојећег грађевинског фонда

7.2.1. Објекти који се задржавају

Правила грађења за објекте из ове категорије важе за легално изграђене објекте, као и за објекте који су у поступку легализације.

Власници/корисници постојећих зграда које се задржавају у предметним блоковима имају у погледу тих зграда право на:

1.1. доградњу (надзиђивање) до спратности означене на карти: *План просторне организације* и у тексту
1.2. текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
1.3. преградњу која нема карактер нове градње,
1.4. конзервацију грађевине,
1.5. промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзитка,
1.6. замјену крова, без подизања висине назитка, осим у сљедећим случајевима:
   - код постојећих објеката који имају дјелимично реализовану повучену етажу, могуће не на остатку равног крова извршити доградњу повучене етаже
   - код постојећих стамбених објеката са крововима благог нагиба, дозвољава се адаптација поткровне у стамбену етажу, са повећањем висине назитка (формирање мансардног крова).
1.7. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
1.8. друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду.
1.9. реконструкција фасаде са циљем осавремењивања фасаде
1.10. затварање тераса, лођа и балкона: под условом да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде, да се овом интервенцијом не нарушава однос према сусједним објектима, те не угрожавају станари предметног ни сусједних објеката. За овакве интервенције потребно је за израду детаљаних УТ-услова захјевати и идејно рјешење комплетне фасаде.
1.11. изградњу замјенских објеката на локацији (тзв. обнова локације) према параметрима грађења за ту зону.

2. За зграде које имају статус споменика културе одредбе става 1. примјењиваће се у складу са прописима који важе за те споменике.

7.2.2. Објекти предвиђени за рушење

Објекти предвиђени за уклањање ради реализације планираних садржаја приказани су на графичком прилогу бр.14: *Карта рушења*. За оне објекте који нису приказани на наведеном графичком прилогу, као ни на графичком прилогу бр. 5а: *План просторне организације,* сматра се да се могу задржати у постојећем стању.

Приликом изградње урбанистичке и пројектне документације за саобраћајнице потребно је у што већој мјери задржати постојећи вриједни дендроматеријал. Међутим, уколико је за потребе реализације планских рјешења јавних – саобраћајних површина неопходно извшити уклањање појединих примјерака, исте је неопходно надомјестити садњом нових у непосредној близини, гдје за то постоји могућност.

7.2.2.1. Објекти који се уклањају ради изградње јавних садржаја

Објекти који су на подручју Плана предвиђени за уклањање ради изградње јавних површина и садржаја имају до момента уклањања право на интервенције санације и адаптације у сврху текућег одржавања зграде. Наведено се односи на легално изграђене објекте, као и на објекте који су у поступку легализације.

7.2.2.2. Објекти који се уклањају ради градње осталих садржаја (замјенска градња на парцели)

До момента реализације Планом предвиђених рјешења на парцелама које нису од јавног интереса, постојећи објекти имају право на сљедеће интервенције:

1.1. интервенције санације, адаптације и реконструкције са циљем текућег одржавања зграде
1.2. доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),
1.3. преградњу која нема карактер нове градње,
1.4. конзервацију грађевине,
1.5. привремену промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзитка,
1.6. замјену крова, без подизања висине надзитка,
1.7. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
1.8. друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења. Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (надзиђивање једне или више етажа, замјена крова са подизањем надзитка, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

Наведено се односи на легално изграђене објекте, као и на објекте који су у поступку легализације.

7.2.4. Привремени објекти

Постављање привремених објеката у оквиру обухвата Плана могуће је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, те осталим актуелним подзаконским актима.

7.2.5. Правила архитектонског обликовања

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора како би се добило уређеније насеље и уједначеност у изразу.
Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких домета у архитектонском изразу.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском орјентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито уколико у окружењу постоје објекти и природни елементи културно-историјског насљеђа.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примјена савремених стандардних стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу. Приликом интервенција на постојећем објекту морају се сви радови вршити интегрално, на цијелом објекту, тј. није дозвољено извођење било каквих парцијалних радова и рјешења.

Поштовање изворне фасаде

Приликом интервенција на постојећим објектима, треба очувати изворно архитектонско и колоритно рјешење фасаде, осим ако се не ради о објекту који не представља вриједно архитектонско или културно насљеђе – а својом постојећом фасадом се не уклапа у амбијент и таква интервенција треба да допринесе његовом бољем усаглашавању са околином.

Уљепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са „главним" фасадама, нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни дио укупног простора насеља и предвиђена су за пјешачка кретања, а имају и одређене садржаје намијењене јавном коришћењу.

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент градског простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална, али и естетска – нарочито када се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мјере нису могуће, препоручује се примјена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова и сл.

Уљепшавање јавних простора

Јавни простор, као најважнији елемент урбаног простора, мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем. Такви простори треба да буду међусобно усаглашени и уједначени у примјени мобилијара, расвјете, начина поплочавања, избора боја, материјала и сл. Такође, уколико на њима постоји неадекватна урбана опрема (која наружује простор) или неодговарајући садржаји у виду (киосци, тезге, терасе угоститељских објеката, произвољно одабрана и постављена расвјета и сл.) препоручује се да се иста уклони уколико не задовољава урбениатичке, техничке и естетске прописе за поједине локације, те евентуално замијени другом, адекватнијом, а што ће се дефинисати документацијом нижег реда.

Третман модерне и савремене архитектуре

Објекти модерне и савремене архитектуре могу се третирати двојако: као постојећи објекти код којих постоји потреба за вршењем одређене интервенције или као планирани објекти који треба да буду спона између других постојећих објеката. У оба случаја проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећег и новог треба рјешавати спровођењем пажљиве архитектонско-урбанистичке анализе прије било какве интервенције у простору.
Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора кроз активирање зоне приземља објеката новим (одговарајућим) садржајима, очување и унапређење функције објеката у контексту локације и сл.

Што се тиче примјене обликовно-архитектонских поступака у третирању објеката модерне и савремене архитектуре, треба поштовати сљедеће принципе:

- неутралност: надоградњу и доградњу новог дијела на постојећем објекту извршити тако да изворни волумен, архитектура и карактер објекта остану препознатљиви, а нови дијелови буду повучени и урађени уздржано и ненаметљиво
- маниризам: ако се доградња и надоградња раде тако да се врши промјена волумена постојећег објекта, онда то треба да буде урађено коришћењем исте архитектонике о материјализације
- транспозиција: када се надоградња и доградња ослања на постојећи објекат, треба примјенити принципе и елементе композиције са тог објекта, исте или сличне материјале, стилизовану секундарну и терцијарну пластику и сл.
- модернизација: подразумијева давање савременијег (и примјеренијег) изгледа постојећем објекту, односно преобликовање фасаде, када се чува само волумен зграде, а архитектоника и материјализација се остварују у духу времена у којем се интервенција ради.
- контрастирање: поступак надоградње и доградње новог дијела постојећег објекта или предузимање друге грађевинске интервенције на објекту, на начин да изворни објекат остане препознатљив, а да нови дијелови буду у другачијем архитектонском маниру и материјализацији
- други урбанистички поступци: као интервенције на објекту или у простору, могу бити примјењени и други архитектонско-урбанистички поступци, под условом да представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних цјелина.

7.2.6. Урбана опрема

Скулптуре, споменике, фонтане и сличне елементе оплемењивања простора могуће је поставити на локалитетима који се у току реализације планских рјешења покажу адекватним и атрактивним са становишта амбијента, сагледивости и сл. Посебан акценат потребно је ставити на пејзажно уређење планираних паркова.

7.2.7. БИЛАНС ПЛАНСКИХ РЈЕШЕЊА

БИЛАНС ПЛАНА **(P = 717 140 m² - 71.71 ha)**			
	Постојећи (задржани) објекти	Планирани објекти	УКУПНО
Површина под објектима	72 367 m²	85 529 m²	157 896 m²
БГП становања	106 557 m²	268 330 m²	374 887 m²
БГП пословања	203 242 m²	308 030 m²	511 272 m²
УКУПНО надземна БГП	290 528 m²	481 939 m²	711 467 m²
УКУПНО подземна БГП	86 625 m²	88 348 m²	349 946 m²
УКУПНА БГП (надземни + подземни габарит)	**377 153 m²**	**570 287 m²**	**947 440m²**
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата		**0.22 (22 %)**
Коефицијент искоришћености	укупан БГП надземног дијела објеката / П обухвата		**1.0**
Број стамбених јединица	БГП становања/ 80 m²		**4 686**
Број становника (3 стан./ст. јед.)	4686 x 3.3		**14 995**
Густина становања стан./ha	10 487 / 71.71		**209**

Напомена:
У претходној табели приказан је биланс Плана на начин да су раздвојене бруто грађевинске површине стања које се задржавају и планских површина у којој су исте раздвојене на површине становања, пословања и помоћних објеката. У површину пословања су обухваћене површине пословних објеката, као и јавних, вјерских, школских, објекти друштвених садржаја, културе и сл., како је приказано у табели која слиједи.

БИЛАНС ПЛАНА – детаљне површине (P = 717 140 m² - 71.71 ha)			
	СТАЊЕ	**ПЛАН**	**УКУПНО**
Становање	**106 557 m²**	**268 330 m²**	**374 887 m²**
Пословање (опште)	**76 707 m²**	**138 320 m²**	**215 027 m²**
Јавни објекти	**81 694 m²**	**7 080 m²**	**88 774 m²**
Вјерски објекти	**3 035 m²**	**10 884 m²**	**13 919 m²**
Школски објекти	**3 873 m²**	**34 710 m²**	**38 538 m²**
Објекти друштвених садржаја	**1 025 m²**	**4 238 m²**	**5 263 m²**
Јавна паркинг гаража	**6 699 m²**	**14 280 m²**	**20 979 m²**
Спортски објекти	**9 743 m²**	**3 658 m²**	**13 401 m²**
Објекти у функцији пута	**1 195 m²**	**439 m²**	**1 634 m²**
УКУПНО надземна БГП	**290 528 m²**	**481 939 m²**	**711 467 m²**
УКУПНО подземна БГП	**86 625 m²**	**88 348 m²**	**349 946 m²**
УКУПНА БГП (надземни + подземни габарит)	**377 153 m²**	**570 287 m²**	**947 440m²**

Бруто грађевинска површина објеката предвиђених за уклањање

	површина стамбених објеката	**површина пословних објеката**	**површина помоћних објеката**	**укупна површина**
због замјенске градње	4 722 m²	20 737 m²	2 237 m²	27 696 m²
због јавног интереса	400 m²	938 m²	110 m²	1 448 m²
укупно	**5 122 m²**	**21 675 m²**	**2 347 m²**	**29 144 m²**

8. Обезбјеђење јавног и општег интереса

8.1. Саобраћајне површине

Јавна саобраћајна површина преузети су из матичног Регулационог плана, те мјестимично модификовани у циљу неометања технолошког процеса пословних објеката и интервенција на јавној саобраћајној мрежи. Мрежа саобраћајница је конципирана на начин да се обезбједи квалитетна саобраћајна мрежа, која је у стању да задовољи потребе, како корисника предметног подручја, тако и уважавајући потребе ширег окружења.

Јавна површина обезбјеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог земљишта.

Мрежа планираних и постојећих саобраћајница омогућава приступ до планираних грађевинских парцела, како је то законом и дефинисано. Овом документом је планирана је изградња стамбено – пословних и пословних садржаја на предметном локалитету, а тиме и изградња интерне саобраћајно-манипулативне површине унутар предметног обухвата.

Радијуси интерне саобраћајне мреже су димензионисани спрам захтјева да се ватрогасно возила и комунално возила могу несметано кретати.

Паркинг мјеста су димензионисана у габаритима 5,0*2,5м.

8.2. Зелене и рекреативне површине

Систем зелених површина формиран је на начин да се првенствено обезбиједи заштитно и амбијентално зеленило у складу са традиционалним принципима озелењавања улица, које је присутно у Бања Луци.
Значајну улогу у мрежи зелених површина има постојећи парк Млчаден Стојановић, као и планирана два мања парка јавног карактера.
Унутарблоковско зеленило има првенствено улогу формирања квалитетнијег животног амбијента за становнике подручја.
На свим јавним површинама и површинама заједничког коришћења, те у блоковаима стамбених објеката, као и на осталим адекватим површинама на којима се укаже квалитетан амбијент, могуће је поставити дјечије игралиште. Препорука је да се што више простора планира у сврху дјечијих игралишта на адекватним локацијама, што ће бити дефинисано документацијом нижег реда, а у складу са важећом законском регулативом.

8.3. Привреда и услуге

Дјелатности које су планиране на подручју обухвата Плана припадају домену терцијарних и квартарних дјелатности, гдје је основни услов за њихово инкорпорирање у постојећу структуру да ни на који начин (буком, вибрацијама, штетним материјама, те прекомјерним оптерећењем саобраћаја и паркирања) не ремете стамбену функцију у предметном или објектима у окружењу. Будући да се ради о подручју које представља дио ужег урбаног језгра, остављена је могућност да се поједини објекти у цијелости намијене за пословање.
Планом је предвиђено да се у оквиру планираних објеката намијењених вишепородичном становању минимално приземља предвиде за пословне дјелатности, чиме ће се обезбиједити дјелатности потребне за функционисање насеља. У оквиру зона гдје се врши реконструкција постојеће стамбене функције пословне дјелатности дају се као могућност, под условом да ни на који начин не угрожавају стамбену функцију (буком, вибрацијама, загађењем вод и тла, прекомјерним оптређењем саобраћаја и сл.). Препоручује се да дјелатности у овим зонама буду првенствено у функцији и за потребе становника предметног подручја.

8.4. Јавне и друштвене службе

С обзиром на то да је ријеч о централној градској зони, у оквиру Плана је предвиђено задржавање постојећих и изградња нових објеката из домена јавне и друштвене службе: административни центар републике, вјерски објекти, објекти правосуђа, објекти друштвеног стандарда, школски објекти, васпитно-образовне установе и сличне дјелатности карактеристичне за централну градску зону.

Такође, било који објекат, или његов дио, који у просторном и инфраструктурном смислу може задовољити потребе једног садржаја јавних и друштвених служби, може се, уз поштовање прописаних стандарда планирати за дјелатности из овог домена, уколико се, приликом коришћења простора или кроз развојне планове одређених градских институција укаже потреба за њима.

Позиција просторне цјелине на мапи града детерминише висок степен уређености простора, са комбинацијом различитих функција које изазивају изражену фреквентност становништва, те намеће потребу за изразитим уобличавањем урбаних форми.

9. Опремање техничком и комуналном инфраструктуром

Опремање техничком и комуналном инфраструктуром дефинисано је кроз графички и текстуални дио Плана. За дијелове Плана који су на графичким прилозима дефинисани као зоне грађења, прецизне трасе јавне инфраструктуре и прикључци на исте биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, када ће се дефинисати и прецизне карактеристике предметних објеката и капацитети истих.

9.1. Саобраћајне површине

Планским рјешењем саобраћаја, датим кроз графички прилог: *План саобраћаја и нивелације* дати су габарити, нивелација и позиције свих саобраћајних површина, те организација паркинг површина.
Ивице саобраћајница су задржаване на постојећим позицијама, гдје год су се подударале са концептом израде овог рјешења.
Приликом разраде овог концепта саобраћаја, тежило се једноставној и смисленој организацији површина, а у циљу што једноставнијег вођења корисника до планираних садржаја.

Концептом Плана је задржан постојећи профил Булевара срспке војске. Извјесне модификације су присутне у дијеловима корекције постојећих или планирања сервисних саобраћајница.

Алеја светог Саве је задржана у постојећем профилу, јер нема расположивих просторних могућности за увођење додатних саобраћајних трака, без да се уклањају постојећи дрвореди. Исти проблем је разлог непланирања бициклистичких комуникација.

Улице краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића, од раскрснице са Алејом Светог Саве до почетка парка Др Младен Стојановић, задржане су у постојећем профилу. Тако да од раскрснице са Алејом Светог Саве до раскрснице са Улицом олимпијских побједника, у профилу има по двије саобраћајне траке по смјеру кретања, а од раскрснице са Улицом олимпијских побједника до почетка парка Др Младен Стојановић, има ширину профила коловоза довољну за организацију три саобраћајне траке, при чему се крајње двије користе за кретање саобраћаја право, а средишња се може употријебити за формирање саобраћајних трака за скретање у лијево.
Од почетка парка Др Младен Стојановић до раскрснице са Улицом Триве Амелице коригована је десна ивица коловоза, а у циљу да се обезбиједи довољна ширина коловоза за организацију три саобраћајне траке у профилу саобраћајнице. Режим коришћења тих трака је истовјетан претходној дионици, односно средишња саобраћајна трака се може искористити за организацију саобраћајних трака за скретање у лијево.

Улица Триве Амелице се задржава у постојећем профилу.

Улица Олимпијских побједника и Гундулићева улица се задржавају у постојећем профилу.

Наставак Гундулићеве улице, од раскрснице са Улицом Олимпијских побједника до раскрснице са Булеваром Српске војске је задржан у профилу, планираном важећих Регузлационим планом.

Концептом плана су уведене извјесне промјене везане за организацију раскрсница. У том смјеру, планирано је шест кружних раскрсница док је задржана кружна раскрсница, планирана важећим Регулационим планом.
На укрштању Улице Алеја светог Саве и Гундулићеве улице планирана је кружна једнотрачна раскрсница. Ваљски дијаметар круга износи 42м , док је дијаметар кружног острва 29м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 6,5м.

На укрштању Гундулићеве улице и улице Олимпијских побједника, планирана је следећа кружна раскрсница. Кружна раскрсница је једнострачна, дијаметар круга износи 42м , док је дијаметар кружног острва 29м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 6,5м. Дирекциона острва ће се формирати у дијелу средишње саобраћајне траке Улице Олимпијских побједника те је нужно приликом пројектовања ове раскрснице модификовати пројекат саобраћајне сигнализације и опреме пута и обезбиједити да се саобраћајни токови из средишње саобраћајне траке безбједно и комфорно упуте у крајње саобраћајне траке и каналишу у прилазне саобраћајне траке испред кружне раскрснице.

На укрштању Улице Др Младена Стојановића и Улице Триве Амелице, планирана је двотрачна кружна раскрсница. Имајући у виду да је важећим Регулационим планом планирано да улица Триве амелице има двије саобраћајне траке по смјеру кретања, а овим планом задржано такво рјешење, неизбјежно је и кружну раскрницу димензионисати са не мање од двије саобраћајне траке у кружном току. Дијаметар круга износи 45м , док је дијаметар кружног острва 27,1м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 9м.
На укрштању Улице Олимпијских побједника и Булевара Српске војске задржана је двотрачна кружна раскрсница преузета из важећег Регулационог плана. Ваљски дијаметар круга износи 58м , док је дијаметар кружног острва 42м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 8м.

На укрштању Улице Алеја светог Саве са Булеваром Српске војске и Булеваром војводе Радомира Путника планирана је кружна раскрсница са двије саобраћајне траке у кружном току. Има четири прилаза, с тим што су два једнотрачна (из комплекса Студентског центра и из Улице Алеја светог Саве) док су два двотрачна (Булевар војводе Радомира Путника и Булевар Српске војске).
Ваљски дијаметар круга износи 58м , док је дијаметар кружног острва 42м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 8м.

На укрштању Улице Алеја светог Саве са Улицом Васе Пелагића и Улицом Владике Платона плнирана је кружна раскрсница нешто мањих габарита а као послиједица постојећих изграђених објеката. Ваљски дијаметар круга износи 32м, док је дијаметар кружног острва 21м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 5,5м.

Шеста кружна раскрсница је планирана на укрштању Улице Алеја светог Саве, Улице Вука Караџића и Улице краља Петра I Карађорђевића. Краци из Улице Алеја светог Саве и Улице Вука Караџића су једнострачни док су краци из Улице краља Петра I Карађорђевића двотрачни. Ваљски дијаметар круга износи 45м, док је дијаметар кружног острва 27м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 9м.

Сви прилази кружним раскрсницама су каналисани дирекционим острвима, са остављеним простором за пројектовање пјешачких прелаза. Приликом планирања раскрсница тежило се позиционирању центра раскрснице у тачки пресјека осовина прилазних саобраћајница, чиме је постигнут уравнотежен угао дефлексије из свих прилазних праваца те уједначена брзина кретања.
Битно је напоменути да саобраћајно рјешење у форми кружне раскрснице може бити измијењено уколико се у фази израде урбанистичко – техничких услова, извршеним микросимулацијама саобраћајног оптерећења, утврди да нека друга форма кружне раскрснице (ротор, турборотор и сл.) представља боље функционално рјешење (односно омогућава већи капацитет и проточност, услијед смањења броја преплитања и колизионих тачака у кружном току). С тога, се треба придржавати планираних регулационих линија и профила пјешачких и бициклистичких комуникација, а одабрани тип кружне раскрснице интегрисати у расположиви простор. Приликом израде техничке документације, обавезује се пројектант да детаљно провјери проходност мјеродавног возила те, уколико се укаже потреба, сходно уоченим трајекторијама кретања, изврши прилагођавање ивица коловоза дирекционих острва, те скретних радијуса на улазима и излазима из кружних раскрнсица.

Такође, важно је обезбиједити и одговарајућу брзину кретања мјердодавног возила приликом кретања кроз раскрсницу, не само физичку проходност.

Важно је напоменути да лоцирање кружних раскрсница унутар потеза семафорисаних раскрсница са имплементираном линијском координацијом свјетлосних сигнала утиче на „урушавање зеленог таласа“, те да је нужно у току са имплементацијом кружних раскрсница имплементирати и модификоване „зелене таласе“ односно оставити поједине семафорисане раскрснице да функционишу у тзв.“острвском“ моду рада.

Све речено је посљедица немогућности одржања формираног плотуна возила од једне до друге семафорисане раскрснице, јер кружна раскрсница суштински не подржава такав концепт експлоатације.

9.1.1. ПЈЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Овом ревизијом Плана нису кориговане пјешачке комуникације планиране важећим Регулационим планом, изузев у дијелу гдје је коригована претходно планирана саобраћајница или планирана нова саобраћајница.
Обезбијеђене су пјешачке комуникације у зони цјелокупног обухвата, а тиме и безбиједан пјешачки приступ свим планираним и постојећим садржајима.

9.1.2.. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Планирање бициклистичких стаза је засновано на наслијеђеној мрежом планираних бициклистичких комуникација (из важећег Регулационог плана). Просторна ограничења (постојећи дрвореди) у Алеји Светог Саве и у Улици Младена Стојановића не дозвољавају планирање бициклистичких комуникација, а постојећа ширина пјешачких комуникација не омогућава интегрисање, унутар њиховог профила, бициклистичких комуникација, без изразиито негативног утицаја на припадајуће пјешачке токове.

С тога, постоје бициклистичке комуникације дуж Булевара српске војске и дуж Улице олипијских побједника, а планирана је једнострана двосмјерна бициклистичка комуникација унутар постојећег тротоара, дуж западне стране Гундулићеве улице. Ширина тротоара износи цца 7м те се без проблем аможе планирати бициклистичка комуникација (само би се дефинисала хоризонталном саобраћајном сигнализацијом).
Дуже свих осталих улица, бициклисти се морају кретати коловозом, у складу са одредбама Закона о безбиједности саобраћаја на путевима Републике Српске (Сл.гл.бр. 63/11) и у складу са одредбама Закон ао основама безбиједности саобраћаја Босне и Херцеговине (Сл.гл.бр.8/17).

9.1.3. ПАРКИРАЊЕ

Јавна паркиралишта већег капацитета (површинска или у објектима) су планирана у близини великих генератора кретања. С тим у вези, планирана су велика површинска паркиралишта поред објеката Владе Републике Српске и поред објекта градског стадиона. Оба наведена површинска паркиралишта, имају планиране подземне гараже, у габаритима површинских паркиралишта. Такође, планирана су и остала јавна паркиралишта са подземних етажама на одређеним локацијама у складу са тематским графичким прилозима. Могуће је планирати више подземних етажа у оквиру планираних подземних гаража, у зависности од потреба, што ће прецизно бити дефинисано приликом израде документације нижег реда, а у складу са важећом законском регулативом из ове области.

Такође, планирано је веће паркиралиште поред планиране зоне за изградњу мулти – функционалне дворане.

Поред планираних стамбено – пословних и пословних објеката, планирана су ванулична или улична паркиралишта те подземне паркинг гараже.

Унутрашња организација подземних гаража није детаљно разрађивана, јер ће реални капацитети бити дефинисани током израде урбанистичко – техничких услова за појединачне објекте. С обзиром на то да се конструктивни систем објекта не може оптимизовати само за потребе гараже, већ се усаглашава и са организацијом цјелокупног ообјекта, на нивоу концепта Плана је бруто грађевинска површина гаража дијељена са 35-45м^2 (зависно од правилности геометрије гараже), те су тако процијењени капацитети подземних гаража.

На пратећем графичком прилогу је дата диспозиција површинских паркиралишта, те организација површинских паркинг мјеста унутар истих. Такође, на пратећем графичком прилогу је дата диспозиција подземних гаража и број припадајућих им рампи.

Рампе нагиба преко 12% морају бити наткривене у цијелој дужини, док рампе нагиба 12% и мањег, могу бити ненаткривене.

Микролокација рампи и њихов облик (у правцу или у кривини) за приступ подземним гаражама унутар појединачних парцела могу бити предмет корекције, али на начин да се испоштује важећа подзаконска регулатива из припадајуће матичне области. Наравно, ширина коловоза рампе није једнака за рампу у правцу као и за рампу у кривини, те се приликом евентуалних модификација рампе, мора обезбиједити одговарајућа проходност меродавног возила.

Приликом разраде на нивоу урбанистичко – техничких услова и техничких рјешења подземних паркинг гаража, у свему се придржавати важеће регулативе из матичне области.

У већ изграђеним блоковима (насеље источно од градског стадиона, а западно од тржног центра „Меркатор“) су само идентификовани постојећи капацитети паркиралишта. Интервенције нису могуће јер нема просторних могућности за то.

Такође, приликом израде урбанистичко – техничких услова и техничких рјешења (пројектне документације) за појединачне објекте, утврдиће се тачан број паркинг мјеста у подземним паркинг гаражама (ако су планиране). У складу са утврђеним бројем паркинг мјеста, те расположивим бројем паркинг мјеста на партеру, лимитираће се корисна површина пословних и других садржаја те број стамбених јединица а све у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС бр. 115/13).

9.1.4.. ЕЛЕМЕНТИ ЈАВНОГ ПРЕВОЗА

Унутар обухвата Плана, нису планирана додатна аутобуска стајалишта у односу на она дефинисана матичним Планом, нити су постојећа планирана за смјештање у тзв.аутобуске нише. Такође, нису планиране интервенције у циљу промјене капацитета аутобуских стајалишта, а из раније наведених разлога (непостојање одговарајуће студија јавног превоза путника нити конкретних захтјева програмског задатка).

9.1.5. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

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

- Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни. Једини изузетак је конфигурација кружних раскрсница, које се могу извести и у форми ротора, турборотора и сл. (ако се посебном анализом и микросимулацијом услова саобраћаја покаже да је то квалитетније саобраћајно рјешење).

- Детаљним урбанистичко – техничким условима могу се одредити минимална одступања од подужних елемената саобраћајница и саобраћајних површина као и геометрије на споју предметног обухвата на јавни пут, ако то захтијевају оправдани технички разлози образложени идејним пројектом, или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

- Детаљним урбанистичко - техничким условима потребно је разрадити пројектне елементе саобраћајних површина како на парцелама у приватној својини тако и на јавним површинама.

- Овим планом обезбјеђена је етапност градње саобраћајне инфраструктуре у зависности од динамике различитих развојних приоритета. Потребно је за сваку интервенцију на дефинисаној мрежи, при реконструкцији и изградњи везаној за етапну реализацију, сагледати на нивоу идејног пројекта односно минимално на нивоу детаљних урбанистичко-техничких услова пројектне елементе геометрије и релевантне саобраћајне параметре, који одређују примјену рјешења (брзине, протоци, ниво услуге и безбједност одвијања саобраћаја).

- сви хоризонтални саобраћајни елементи дефинисани су котама графичком прилогу: *План саобраћаја и нивелације* су обавезујући за пројектанта и извођача радова;

- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем;

- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње;
- нивелационе коте на графичком прилогу: „*План саобраћаја и нивелације"* су орјентационе;
- одводњу оборинске воде извршити системом сливника, решетки или цјевовода са одводом до реципијента, а избор сливника/решетке ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза);
- на сваком прилазу пјешачким површинама уградити одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање лица са умањеним тјелесним способностима;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената;
- све саобраћајне површине обавезно осивјетлити адекватном расвјетом;
- вертикалну и хоризонталну саобраћајну сигнализацију извести у складу са одредбама Закона о основама безбједности у саобраћају и Правилника о саобраћајним знаковима и сигнализацији на путевима, начину обиљежавања радова и препрека на путу и знаковима које учесницима у саобраћају даје овлаштено лице;
- саставни део ових услова је графички прилог.

9.2. Зелене површине

Имајући у виду да предметни план обрађује зону најинтензивније седиментације насљеђа обликоване природе, рјешење је прије свега засновано за заштити и ревитализацији постојећих елемената зелене матрице као и формирању нове. Тим више што су примјећене негативне тенденције по овм питању у Граду и беспотребна девастација најзначајнијег градског обиљежја – његовог зеленила.

Основно оредјељење плана је било поштивање богатог наслијеђа обликоване природе, које се кроз плански документ максимално штити, а гдје је то потребно, ревитализује. Због специфичности војног комплекса, значајан дио обухвата, који је био ван укупних градских токова, приводи се цивилној намјени.
План је формирањем двије попречне зелене везе (наставак Гундулићеве и Улице Олимпијских побједника) које су повезане са главним градским дрворедима, цијели овај комплекс увезао у систем зелених површина града, што је од великог значаја за квалитет живота будућим корисницима овог простора.
Као важну планску интервнцију са аспекта система зелених површина потребно је нагласити формирање сквера на углу Улице Младена Стојановића и Триве Амелице, са величином од око 2200m².

Такође, дио постојећих зелених површина поприма јавни карактер, што је од значаја за град који се суочава са дефицитом зеленила.
Сви урбанистичко технички – услови морају да садрже детаљну валоризацију дендрофонда, техничке услове за извођење радова, а такође за све локације је обавезна израда пројеката хортикултурног уређења, а према одредницама плана.
Урбанистичка рјешења која се предлажу у зонама која су стављена под заштиту Урбанистичким планом Бањалуке, морају да имају сагласност Завода за заштиту културно – историјског и природног наслијеђа.

9.1.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

На основу Одлуке, која је објављена у Службеном гланику БиХ, број 80/17, у оквиру просторног обухвата, дрворед Улици Краља Петра I и Младена Стојановића је проглашен националним спомеником као амбијенатална средина. На графичком прилогу: *План уређења система зелених површина* дат је обухват националног споменика у домену предметног Плана. Све будуће активности које се буду спроводиле морају бити у складу са овом Одлуком и сагласне са смјерницама и условима надлежних институција.
Парк Младен Стојановић и окућница Природно - математичког факултета, према горе поменутој Одлуци, припадају заштитном појасу националног споменика (амбијентална средина). На графичком прилогу: *План уређења система зелених површина* дат је обухват заштитног појаса. Све планске смјернице и све будуће активности које се буду спроводле у зони утицаја на амбијенталну средину и национални споменик, морају бити у складу са овом Одлуком и у складу са смјерницама, условима и сагласностима надлежних институција (Министарство просторног уређења, грађевинарства и екологије Републике Српске), као и институција на нивоу државе Босне и Херцеговине.

Имајући у виду одредбе Урбанистичког плана Бањалуке, као и валоризацију културно – историјског и природног наслијеђа за поменути обухват, преузете су одредбе о заштити цијелих комплекса

1. Творнице дувана и вртића „Јежева кућица"
2. Дворишта православне цркве и епархијског дома
3. Двориште католичке цркве и бискупије
4. Парк Младен Стојановић

На овим локацијама дозвољено је уклањање само болесних стабала и примјерака који се појављују рудерално.
У дворишту католичке цркве потребно је посјећи једино саднице смрче које су нестручно посађене и гдје постоји могућност потпуног затварања визура на објекте у скорој будућности.

У односу на раније документе, штити се и круг Телекома, као и круг Мљекаре. Круг Мљекаре ће се детаљно обрадити када се буде дефинисала намена и фунција читавог блока. Сходно томе при изради документације нижег реда на локалитету мљекаре, потребно је водити рачуна о максималном задржавању и заштити постојећег дендрофонда.

За потребе уређења парка Младен Стојановић, потребно је извршити ревизију и новелацију комплетног Главног пројекта. У том погледу смањити број објеката и тениских терена у парку, а парк привести детаљној намени и функцији.

9.1.2. АРХИВ РС

Постојеће запуштено стање дворишта Архива РС, али и захтјев за санацију самог објекта, намеће потребу за реконструкцију ове изузетно вриједне зелене површине. Интерполација нових архитектонских садржаја не смије да деградира постојећи фонд зеленила, већ реконструкција успостави дијалог објекта и његовог окружења. У поменутом кругу дозвољена је сјеча само стабала које упадају у габарит планираног објекта, стабла негундовца (Acer negundo) која представљају опасан коров, преломљено стабло киселог дрвета (Ailanthus altissima) у Алеји Св. Саве, као и застарчена стабла смрче испод капиталних примјерака топола.
Реконструкција овог комплекса дозвољена је, такође, само на основу одговарајућег стручног елабората израђеног од стране стручних институција.

9.1.3. ОКУЋНИЦА ОСНОВНОГ СУДА

Планским рјешењем се задржава зелена матрица предметне површине, али предвиђа ревитализацију у смислу обнављања и уређења стаза и мобилијара, као и оживљавање овог простора колоритним зеленилом.

Било какви радови са зеленилом на свим поменутим локацијама морају бити вршени на основу одговарајуће документације (валоризациони елаборати са анализом здравственог стања) која представља обавезу инвеститорима, и реализовани уз одговарајући стручни надзор.

9.1.4. ДРВОРЕДИ

9.1.4.1. ПОСТОЈЕЋИ ДРВОРЕДИ

За дрвореде у Улици краља Петра I, и Алеју Светог Саве, који су уједно и највриједнији у Бањалуци, урађена је анализа здравственог стања као и мјере санације за свако појединачно стабло. План санације, дакле, је ријешен кроз посебну документацију (врхунски обрађену), тако да се Регулационим планом подржавају већ дефинисане смјернице.
За преостале постојеће новоформиране дрвореде се прописује редовно одржавање.

9.1.4.2. ПЛАНИРАНИ ДРВОРЕДИ

Најзначајнији нови дрворедни правац је засигурно онај који је планиран у продужетку Гундулићеве улице и то на дијелу који тангира Парк Малден Стојановић.
Предвиђена је садња школованих садница сертификованих добављача. Приликом одабира врсте максимално смањити удео липе и јавора. Дворед формирати обострано у зелене траке

Имајући у виду да је планом предвиђен велики број паркиралишта и да оваква мјеста представљају "топлотна острва", као изразито негативног еколошког феномена урбаних екосистема, овом проблему посвећена је значајна пажња. Због тога је уз све паркинг просторе предвиђена садња дрвореда како у зелене траке, тако и у перфорације на паркиралиштима, а према распореду приказаном на графичком прилогу План пејзажног уређења.

На овај начин планирано је и формирање дрвореда у пјешачкој зони новог насеља, као и на тргу испред планираног објекта Парламента.

9.1.5. ОКУЋНИЦЕ СТАМБЕНИХ БЛОКОВА

Унутар стамбених блокова планираног стамбеног насеља према источном транзиту предвиђене су зелене повшине које имају за циљ да омогуће пријатнији амбијент корисницима овог простора, да продуже континуитет ситема градског зеленила уз све остале функције које ова просторна структура претпоставља.

Овај тип зеленила плански је формиран већим плохама и фрагментима са значајном заступљеношћу високог растиња. У обавезу инвеститору се ставља израда пројекта и реализација пејзажног уређења са озелењавањем.

Имајући у виду да се значајне површине заузете подземним гаражама, значајне зелене површине дате су у виду кровних вртова. Максимална кота ових вртова смије да износи 0.5 м од коте терена. Дрвеће је потребно садити у бетонска корита у оквиру ових вртова, а према предходно дефинисаним параметрима.

9.1.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА

У зони орјентисаној према источном транзиту предвиђена је изградња одређеног броја привредних објеката. Имајући у виду запуштеност зелених површина дефинише се обавеза интерполације зелених садржаја у кругу оваквих објеката, што је портребно прописати за сваки од ових објеката кроз урбанистичко – техничке услове.

9.3. Хидротехничка инфраструктура

9.3.1. Концепт планског рјешења

9.3.1.1. Водовод

Постојећи и планирани садржаји у обухвату Плана снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје припада првој висинској зони снабдијевања водом (снабдијевање објеката водом до коте 180 мнм).

Потребне количине воде:

- специфична потрошња воде на дан по становнику qsp=220 л/ст/дан
- специфична потрошња воде на дан по запосленом qsp=150 л/за/дан
- коефицијент дневне неравномјерности Kdn=1.15
- коефицијент часовне неравномјерности Kč=1.30

Цјевоводи поред снабдјевачке улоге имају и улогу да обезбиједе довољне количине противпожарне воде.

Дуж новоформираних улица је планирана изградња секундарних цјевовода на које би се прикључивали планирани објекти и који би обезбиједили потребне количине санитарне и противпожарне воде. Такође се напомиње да је на мјестима гдје су постојећи профили цијеви мањи од Ø100 мм потребно извршити реконструкцију истих, управо ради задовољења будућих потреба, као и прописа из заштите од пожара.
На графичком прилогу: *План инфраструктуре - хидротехника,* у зонама гдје је планирана реконструкција постојеће водоводне мреже малог профила, приказане су трасе планираних замјенских цјевовода.
Профил цијеви се одређује по хидрауличком прорачуну, с тим да не може бити мањи од Ø150 мм (евентуално Ø110 мм).

9.3.1.2. Канализација

Планом је предвиђен раздјелни систем канализације, тј. посебним каналима неопходно је водити санитарне отпадне воде од објеката у насељу, а посебним каналима одводњу површинских вода са саобраћајница, кровних површина, паркинга и осталих слабије пропусних површина.
Дио постојећег мјешовитог колектора профила 90/135 cm, предвиђен је за измјештање, и то на начин да се Улицом краља Петра I Карађорђевића, од локације фабрике дувана (планирана зона садржаја културе), изведе мјешовити колектор до постојећег фекалног колектора 1600 mm у Булевару олимпијских побједника. Као посљедица овог укидања колектора, планирани су нови колектори који се усмјеравају према постојећој или планираној инфраструктури.

Трасе фекалних колектора су планиране у коридорима саобраћајница. Минимални пречник фекалних колектора је Ø300 мм.

Оборинске воде са предметног подручја неопходно је прихватити системом кишне канализације. Оборински колектори су планирани дуж постојећих и планираних саобраћајница.

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су :

- припадајућа сливна површина;
- интензитет мјеродавних киша ;
- одговарајући кеофицијент отицања.

9.3.2. Општи услови изградње и реконструкције хидротехничке инфраструктуре

9.3.2.1. Водовод

Планирани садржаји у обухвату Плана, снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје припада првој висинској зони снабдијевања водом (снабдијевање објеката водом до коте 180 мнм).
Положаји постојећих и планираних примарних и секундарних цјевовода водоводне мреже су уцртани на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*. Тежило се формирању прстенасте водоводне мреже гдје је то било могуће, а обзиром на саобраћајну концепцију, односно распоред јавних површина.

Количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта - Правилника о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени Гласник РС" бр. 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени Гласник РС", број 71/12).

Плански елементи за прорачун потребних количина воде и димензионисање секундарне водоводне мреже су: планирани број становника,

- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан),

- планирани коефицијети неравномјерности (дневне неравномјерности 1,15, часовне неравномјерности 1,30)
- потребне количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта - Правилника о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени Гласник РС" бр. 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени Гласник РС", број 71/12).

Трасе цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода уличне дистрибуционе мреже је Ø150 мм (евентуално Ø110 мм).
Планом је, такође, дефинисана и реконструкција цјевовода профила мањих од Ø100 мм. У случају да се у јави потреба за реконструкцијом неке диноце водовода, ову проблематику је потребно рјешавати на нивоу урбанистичко-техничких услова.

За дијелове Плана који су на графичким прилозима дефинисани као зоне грађења, прецизне трасе јавне инфраструктуре и прикључци на исте биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, када ће се дефинисати и прецизне карактеристике предметних објеката и капацитети истих.
На нивоу урбанистичко – техничких услова потребно је ријештити проблематику прикључења објеката на јавни водовод, водећи рачуна о томе да водомјерни шахт буде лоциран на властитој парцели објекта.
Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута. Минимални надслој земље треба бити 1.20м.
Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа "Водовод" а.д. Бањалука.

9.3.2.2. Канализација

Планом је предвиђен сепаративни (раздјелни) канализациони систем прихватања и одвођења отпадних вода.

Приликом пројектовања водовода и канализационих колектора водити рачуна о предвиђеној нивелацији саобраћајнице, котама прикључка на шахтове постојећих колектора, укрштању са другим инсталацијама (нарочито постојећим цјевоводима).

Евентуалне технолошке отпадне воде настале у процесу производње, функционисања или одржавања објекта је потребно пречистити у оквиру властите парцеле, прије упуштања у канализациони систем, до мјере да се задовоље прописано Правилником о условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Службени Гласник РС", бр.44/01).

За прорачун количина употријебљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу, средња густина насељености у обухвату регулационог плана
- специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда) – преузети из поглавља водовод
- коефицијент дневне неравномјерности
- коефицијент часовне неравномјерности

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да у је минимални пречник главних фекалних колектора је Ø300 мм.
Положај планиране примарне и секундарне канализационе мреже за прикупљање и одвођење употријебљене воде на подручју Плана дат је на графичком прилогу.

Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су:

- припадајућа сливна површина
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма "интензитет-трајање-повратни период" за предметно подручје: q=155 l/sek,ha, повратни период 2 године, вријеме трајања 15 минута)
- одговарајући кеофицијент отицања (зависно од намјене поршина).

Пречник колектора кишне канализације је према хидрауличком прорачуну, с тим да не може усвојити профил мањи од Ø300 мм.

Цјелокупни систем одводње фекалних и оборинских вода извести водонепропусно.
За дијелове Плана који су на графичким прилозима дефинисани као зоне грађења, прецизне трасе јавне инфраструктуре и прикључци на исте биће дефинисани приликом израде документације нижег реда, када ће се дефинисати и прецизне карактеристике предметних објеката и капацитети истих.
Канализационе шахтове у склопу ваљског уређења објеката смјестити на властитој парцели предметног објекта.
Саставни дио ових услова је графички прилог: *План инфраструктуре – хидротехника*.
На ове услове је потребно прибавити сагласност надлежног комуналног предузећа „Водовод“ а.д. Бања Лука.

9.3.2.3. Зоне заштите

Ради обезбјеђења несметаног функционисања јавне хидротехничке инфраструктуре, као и радова на њеном редовном одржавању, формирају се и уређују заштитни инфраструктурни појасеви дуж инфраструктурних траса.
Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, неопходно је придржавати се актуелних прописа у моменту израде наведене документације, те у свему испоштовати смјернице надлежног комуналног предузећа.

9.4. Електроенергетика и телекомуникације

9.4.1. Електроенергетика

9.4.1.1.1. ТРАФОСТАНИЦЕ И СРЕДЊЕНАПОНСКИ КАБЛОВИ

Као што је претходно наведено, у оквиру предметног обухвата регулационог плана постоји значајна електроенергетска инфраструктура са 27 изграђених дистрибутивних трафостаница, укупне инсталисане снаге од 37,18MVA, које се снабдијевају из ТС 110/x kV „Бањалука 1“, ТС 110/x kV „Бањалука 2“ и ТС 110/x kV „Бањалука 3“.

С обзиром на то да предметни локалитет обухвата ужи дио градског језгра, у њему егзистирају значајни објекти попут објеката јавних служби (Влада РС, РТРС, ПМФ и др.), вјерски комплекси, градски стадион, градски парк „Младен Стојановић“, као и одређени пословни комплекси (Фабрика дувана, ПЦ „Меркатор“, и др.).
Одређени дио постојећих дистрибутивних трафостаница које се користе за напајање већег дијела претходно наведених објеката имају мјерење потрошње електричне енергије на средњем напону и као такве се не могу користити за напајање других стамбених или стамбено-пословних објеката.
Због свега наведеног дате трафостанице се не могу узимати у обзир приликом анализе постојећег стања трафостаница и анализе потреба за изградњом нових.

У складу са горе наведеним, за потребе новопланираних објеката предвиђа се изградња 8 нових дистрибутивних трафостаница, преносног односа 20(10)/0,4 kV, са трансформаторима снаге 630kVA или 2x630 kVA (максимално 1000kVA или 2x1000 kVA).
Напомена: Инсталисана снага трансформатора, преносни однос трансформатора, као и потреба за изградњом кућица за смјештај два трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Позиције планираних трафостаница су приказане на графичком прилогу.
Трафостанице градити као слободностојеће објекте чије ће се архитектонско рјешење уклопити у околни простор.
Трафостанице ће бити двострано прикључене на средњенапонску мрежу подземним средњенапонским кабловима чије су трасе приказане на графичком прилогу.
Овим регулационим планом је остављена могућност промјене техничких рјешења средњенапонских прикључака планираних трафостаница, а што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Такође, у оквиру планираних зона потребно је:

- предвидјети измјештање или укидање постојеће трафостанице ТС „Р. Чајавец 3“.
  На локалитету на којем се налази трафостаница ТС „Р. Чајавец 3“ предвиђена је зона пословања.

С обзиром да нема прецизнијих података о планираном пословном комплексу, као ни података о потребној електричној енергији, није могуће предвидјети максимално годишње једновремено оптерећење за исти.

У складу са претходно наведеним, овим регулационим планом се оставља могућност укидања или измјештања постојеће трафостанице или евентуална изградња нове у оквиру зоне пословања, а што ће све бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

- предвидјети реконструкцију постојеће трафостанице ТС „Аутопревоз“.
  Постојећа трафостаница је инсталисане снаге 630kVA и иста је у дотрајалом стању. Овим регулационим планом се предвиђа реконструкција исте и њено проширење до 2x1000 kVA, а што ће све бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.
- предвидјети реконструкцију постојеће трафостанице БТС „29. новембар“ или изградњу замјенске.
  Постојећа трафостаница је инсталисане снаге 630kVA и иста је у дотрајалом стању.

  На предметној локацији је предвиђена изградња пословног објекта оквирне бруто грађевинске површине цца 20000m^2. С обзиром да нема прецизнијих података о планираном пословном објекту, као ни података о потребној електричној енергији, није могуће предвидјети максимално годишње једновремено оптерећење за исти.

  У складу са претходно наведеним, овим регулационим планом се оставља могућност реконструкције постојеће трафостанице или изградња замјенске.
  Напомена: Овим регулационим планом се оставља могућност изградње замјенске трафостанице у оквиру планираног пословног објекта.

  Сви технички детаљи везани за реконструкције постојеће трафостанице или изградњу замјенске (инсталисана снага, средњенапонски прикључак, лоакција и др.), ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.
- предвидјети реконструкцију постојеће трафостанице ТС „Мљекара“ и постојећих СН каблова.
  Постојећа трафостаница је у девастираном стању.

  На подручју бившег комплекса мљекаре предвиђена је зона пословања.
  С обзиром да нема прецизнијих података о планираном пословном комплексу, као ни података о потребној електричној енергији, није могуће предвидјети максимално годишње једновремено оптерећење за исти.

  У складу са претходно наведеним, овим регулационим планом се оставља могућност реконструкције постојеће трафостанице или изградња замјенске/замјенских.
  Сви технички детаљи везани за реконструкције постојеће трафостанице или изградњу замјенске/замјенских (инсталисана снага, средњенапонски прикључак, лоакција и др.), ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.
- Овим регулационим планом се оставља могућност изградње трафостанице у оквиру зоне грађења мултифункционалне дворане и стамбене зоне С-5 .
  Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова биће прецизирана потреба за изградњом трафостанице за потребе дворане. Уколико се укаже потреба за изградњом трафостанице, сви технички детаљи везани за изградњу исте ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Овим регулационим планом је остављена могућност реконструкције постојећих трафостаница што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а све према условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Овим регулационим планом је остављена могућност замјене постојећих средњенапонских каблова што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а све према условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

За потребе измјештања постојећих средњенапонских каблова који ометају извођење планираних радова као и за потребе полагања нових електроенергетских каблова оставља се могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.
Сви детаљи везани за измјештање и/или замјену постојећих средњенапонских каблова ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а према условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

9.4.1.1.2. НИСКОНАПОНСКИ РАЗВОД

Пренос електричне енергије од трафостаница до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.
Трасе нисконапонских каблова ће бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

За потребе полагања планираних нисконапонских каблова, те за потребе измјештања постојећих нисконапонских каблова који ометају извођење планираних радова остављена је могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.
Потреба за изградњом поменуте ЕЕ кабловске канализације ће бити дефинисана урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

9.4.1.1.3. ЈАВНА РАСВЈЕТА

Овим регулационим планом је остављена могућност реконструкције постојеће расвјете и изградња нове што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и пројектом.

Расвјету саобраћајница, паркинга и пјешачких комуникација које се налазе у обухвату регулационог плана извести у складу са важећим стандардима и важећим препорукама CIE („Recommendations for the Lighting od Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).
Тип и висину стубова, распоред стубова, тип свјетиљки, као и тип и снагу сијалица, одредити у складу са фотометријским прорачуном и пројектним задатком, а у складу са важећим стандардима и важећим препорукама CIE.
Напајање расвјете на предметном локалитету извести подземним нисконапонским кабловима, чије ће трасе бити дефинисане урбанистичко-техничким условима и пројектом.
За потребе прикључења постојеће расвјете, те за потребе прикључења планиране расвјете потребно је предвидјети изградњу разводног ормара јавне расвјете у непосредној близини трафостанице, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника PJ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

9.4.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Овим регулационим планом је остављена могућност укидања и/или измјештања постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви детаљи везани за укидање и/или измјештање постојеће ТК инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише МТЕЛ а.д. Бањалука.

Постојећа телефонска мрежа предметног обухвата сведена је на аутоматску телефонску централу АТЦ “Бања Лука 3” - ТК Центар, која је приказана на графичком прилогу.
Свођење и прикључење планиране инфраструктуре из области телекомуникација на постојећу АТЦ је могуће извести изградњом ТТ мреже како је приказано на графичком прилогу.

За потребе прикључења постојећих и планираних објеката на ТК инфраструктуру, односно за потребе полагања нових телефонксих каблова на предметном локалитету, као и за потребе измјештања постојећих телефонских каблова регулационим планом је предвиђена изградња телефонске кабловске канализације.
Траса планиране телефонске канализације, као и распоред телефонских окана, су приказани у графичком прилогу.
Сви детаљи везани за изградњу планиране телефонске кабловске канализације ће бити дефисани урбанистичко-техничких условима, пројектом и условима које пропише МТЕЛ а.д. Бањалука.

Телефонски развод у обухвату регулационог плана извести подземним телефонским кабловима чије ће трасе бити дефинисане у оквиру УТ-услова.

Трасе телефонских каблова усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.
Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.
Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.
Приликом вођења кабла испод саобраћајница потребно је изградити телефонску кабловску канализацију.
Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.

Сва укрштања и паралелна вођења телефонских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

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

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обезбиједити присуство овлаштених представника МТЕЛ-а а.д. Бањалука.

9.4.3. Општи услови за изградњу електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре

9.4.3.1. Општи услови - Електроенергетика

Електроенергетске каблове пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.
Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.
Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама ЕДБ.
Трасу нисконапонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.
Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.
Сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

Техничке препоруке приликом укрштања и паралелног вођења електроенергетских каблова са другим инфраструктурним инсталацијама

Укрштање и паралелно вођење са телефонским кабловима

Приликом паралелног полагања енергетских са телефонским каблом, мора се између њих постићи растојање минимално 0.5 м, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев ø100 мм.

На мјесту укрштања енергетског кабла са телефонским каблом, вертикална удаљеност мора износити минимално 0.5 м. Угао укрштања треба да буде:

- у насељеним мјестима : најмање 30º, по могућности што ближе 90º ;
- ван насељених мјеста : најмање 45º.

Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.
Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цијеви треба да износи најмање 0.4 м.
При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цијеви на растојању од најмање 0.3 м.
Уколико не могу да се постигну горе наведени размаци на тим мјестима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цијев.
На мјестима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цијеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.
Удаљеност кабла и топловода код паралелног вођења износи минимално 1 м.
При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 м. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 м од полиуретана, пјенушавог бетона итд.
Каблови се полажу у азбестноцементне цијеви унутрашњег пречника 100 мм чија дужина са обје стране премашује ширину канала за 1.5 м. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 м са сваке стране спољних ивица цијеви, а шире од канала 1.2 м са сваке стране.

Укрштање и паралелно вођење каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода.
Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

- 0.8 m у насељеним мјестима,
- 1.2 m изван насељених мјеста.

Размаци могу да се смање до 0.3 m ако се кабл положи у заштитну цијев дужине најмање 2 m са обе стране мјеста укрштања или цијелом дужином паралелног вођења.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не смије да буде мањи од 0.07 м при паралелном вођењу, односно 0.2 м при укрштању.

9.4.3.2. Општи услови - Телекомуникације

Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.
Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.
Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.
Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.
Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.
Сва укрштања и паралелна вођења телефонских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

Техничке препоруке за полагање подземних ТК објеката и инсталација у односу на друге подземне и надземне објекте или инсталације

Приликом израде трасе за полагање подземних ТК објеката и инсталација треба водити рачуна са њено растојање од других подземних и надземних објеката или инсталација буде према прописаним растојањима датим у сљедећој табели:

ВРСТА ПОДЗЕМНОГ ИЛИ НАДЗЕМНОГ ОБЈЕКТА	УДАЉЕНОСТ [m]	
	Хоризонтална	Вертикална
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- преко 10 kV	>1	>0,5
СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 380 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0.6	>0.5
ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА	>0.5	>0.5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0.5	>0.5
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА		
-цијевоводи отвореног начина грађења	>0.8	>0.8
-цијевоводи полузатвореног начина грађења	>0.5	>0.8
-цијевоводи затвореног начина грађења	>0.5	>0.8

Уколико не могу да се одрже ова растојања потребно је примјенити допунске заштитне мјере за телефонске каблове.

9.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

9.5.1. Концепт планског рјешења

У „Службеном Гласнику града Бања Лука“ број:18/2013 објављеном 01.10.2013. године донесена је Одлука о производњи и испоруци топлотне енергије, а у даљем тексту наводимо дио чланова преузетих из истог:

I - Опште одредбе

Члан 1.
Овом одлуком, уређује се – производња, изградња, одржавање и кориштење јединствене вреловодне мреже и испорука топлотне енергије – у насељима и блоковима, који су изграђени, изграђују се, или у цјелини реконструишу, на подручју града Бањалуке, као и производња и испорука из појединачних извора.
Члан 2.
(1) Производња и испорука топлотне енергије се врши путем топлификационог система града Бањалуке.
(2) Топлификациони систем је централизовани градски систем за производњу и испоруку топлотне енергије.
II – Изградња, одржавање и управљање

Члан 6.
Трошкове изградње инсталација централног гријања у објекту, топлотне станице и вреловодног прикључка сноси инвеститор објекта.

Члан 7.
Ради обезбјеђења јединственог система загријавања, сви стални објекти у приватном и државном власништву, са преко 4 стана или 250m^2 корисног пословно – стамбеног простора, ако постоји економска оправданост – с обзиром на трошкове изградње вреловода или топловода, морају да буду прикључени инсталацијама централног гријања на јединствену вреловодну мрежу.

III – Индивидуални топлификациони системи

Члан 15.
Изузетно од члана 7. ове одлуке, може се извршити изградња инсталација централног гријања и прикључење на индивидуалну котловницу и топловодну мрежу – на одређеном подручју, или стамбеном блоку, уколико Топлана није у могућности (због тренутно постојећих капацитета) извршити прикључење на вреловодну мрежу топлификационог система.

Члан 16.
У изузетним случајевима, а кад специфичности самог објекта, или кад потребе технолошког процеса захтијевају другачије карактеристике и услове испоруке топлотне енергије од карактеристика и услова под којима је испоручује Топлана (технолошка пара), може се, независно од тога да ли постоји могућност прикључка објекта на јединствену вреловодну мрежу топлификационог система, дозволити изградња индивидуалне котловнице за такав објекат.

Подручје обухваћено ревизијом регулационог плана „Центар – Алеја“ налази се унутар планираног градског топлификационог система даљинског гријања. Одлуком Скупштине града Бања Лука, објављене у Службеном гласнику града Бањалуке број 5/2003, градња котловница централног гријања, за обезбјеђивање топлотне енергије за загријавање просторија у објектима, је забрањена у овом подручју, осим по посебном одобрењу градске Топлане. Цијевна мрежа даљинског гријања градске Топлане, предвиђена матичним Регулационим планом, још није у цјелости изграђена. Трасе планираних цјевовода у дужини од око 2600 метара и планираних топлотних станица (30 ком.) за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија у обухвату предвиђеном овом ревизијом Регулационог плана видљиве су у графичком прилогу. Због изградње планираних објеката у графичком прилогу су приказане и трасе измјештања дијелова постојећих вреловода. За евентуално хлађење просторија у љетном периоду користити локалне хладњаке ваздуха, или централне расхладне станице са одговарајућом инсталацијом.
Поред тога, овим Планом се оставља могућност топлификације објеката у обухвату Плана са индустријског вреловода ДН500 када се створе услови, уз сагласност предузећа „Топлана“ а.д. Бањалука.

Уколико се испостави да тренутно није могуће извршити планирано прикључење појединих објеката у обухвату предметног плана на даљински систем гријања, а о чему ће свој коначан став донијети градска «Топлана» а.д. Бања Лука, инвеститорима се оставља могућност да потребну топлотну енергију за загријавање објеката обезбиједе на неки од алтернативних начина гријања што ће бити дефинисано документацијом нижег реда кроз Урбанистичко – техничке услове. Препорука је, да се у том случају, потребна топлотна енергија обезбиједи из индивидуалног топлотног извора (котловнице), топловодним котлом за централно/етажно гријање. Као енергент за котао користити чврсто гориво – пелет, брикет, или биомасу (дрво, дрвени отпад). Инвеститорима се такође оставља могућност да потребну топлотну енергију за планиране објекте обезбиједе инсталирањем топлотних пумпи које користе енергију земље, воде, или ваздуха уз погонску употребу електричне енергије. Топлотне пумпе (дизалице топлоте) могу служити за гријање зими и за хлађење љети. Сунчева енергија се може користити у прелазним периодима гријања и за загријавање потрошне топле воде. У случају да се инвеститори одлуче да планиране објекте загријавају коришћењем топлотних пумпи, неопходно је за то добити сагласност испоручиоца електричне енергије. Хлађење просторија у љетном периоду обезбиједити локалним системима за хлађење по просторијама. Провјетравање просторија обезбиједити природним путем, а гдје то није могуће, обезбиједити одговарајућу инсталацију за принудно провјетравање. Врсту опреме као и остале услове за хлађење, вентилацију и климатизацију бирати по жељи инвеститора.

Топлотни конзум објекта

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објекта.

Површине објекта се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података:

- пословни простор ----------0,12 – 0,17 kW/m² (БГП);
- стамбени простор ---------- 0,12 kW/m² (БГП).

Бруто грађевинске површине постојећих и планираних објеката (надземни габарит):

Постојеће стање:
Укупна бруто грађевинска површина свих објеката:---------- 290 528,00 m²

Планирани објекти:
Укупна бруто грађевинска површина:---------- 481 939,00 m²

Укупна очекивана бруто грађевинска површина у обухвату Плана: **722 467,00 m²**

481 939 x 0,13=62 652.07 kW; (Без постојећих објеката);

722 467 x 0,13= 93 930.71 kW (За све објекте у обухвату Плана);

Укупна процијењена количина топлоте потребна за топлификацију планираних објеката је око **62 652 kW (62,7MW),** а за све објекте у обухвату Плана око **93 931 kW (93,9MW).** Уз претпоставку да ће се приликом изградње планираних објеката примјењивати најновији стандарди везани за енергетску ефикасност зграда, процијењени топлотни конзум може да буде мањи. На примјер, за високо изоловане зграде је 0,10 kW/m² (БГП). У том случају процијењени топлотни конзум би износио:
481 939 x 0,10=48 193,9 kW (48MW) - процијењени топлотни конзум ће бити још мањи када се, дијелови спортских објеката који се не гријају, помоћни објекти и остали негријани простори.

9.5.2. Општи услови за изградњу и реконструкцију термоенергетских инсталација

Услови за топлификацију објеката:

За цјевовод даљинског гријања користити предизоловане цијеви и полагати их подземно. Топлотне станице смјестити унутар објеката. При пројектовању и градњи ових инсталација придржавати се важеће законске регулативе и стандарда за ову област као и захтјева градске Топлане по тексту “Општи и технички услови за испоруку топлотне енергије”.

Топлотна станица:

- топлотна станица је индиректна (са измјењивачем топлоте);
- топлотну станицу пројектовати за температурни режим рада 130/73-90/70 °C;
- регулација температуре полазне воде на секуднарном (топловодном) дијелу је у функцији од температуре вањског ваздуха.

Вреловодни прикључак:

- вреловодни прикључак димензионисати за температурни режим рада 130/73 °C;
- прикључак извести од фабрички предизолованих челичних цијеви;
- вреловодне прикључке извести од постојећег вреловода до топлотних станица предвиђених у објектима, трасом приказаном на графичком прилогу који је саставни дио овог плана, уз дозвољено одступање трасе с циљем постизања самокомпензације вреловода уз услов да то одступање не угрожава друге постојеће и планиране објекте (грађевинске, инфраструктурне, ...);
- на мјесту прикључења на вреловод изградити шахт;
- на мјесту скретања вреловодног прикључка према објекту изградити шахт са прикључком за потрошаче у окружењу, који ће накнадно бити прикључени;
- вреловод димензионисати у складу са процијењеним потребама објеката који се прикључују на њега, а све уз сагласност а.д. «Топлана» Бањалука.

Унутрашње инсталације:

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

9.5.3. Општи услови за изградњу подземних гаража

Вентилација гараже:

Гаражни простор вентилисати, ако је могуће природно, а ако није могућа природна вентилацију извести са принудном измјеном ваздуха, вентилаторима, кроз одговарајуће канале тако да максимална концентрација (CO) гаса не прекорачи вриједност од 100 cm³/m³ ваздуха у гаражи

9.5.4. Зоне заштите

Ради обезбјеђења несметаног функционисања јавне термоенергетске инфраструктуре, као и радова на њеном редовном одржавању, формирају се и уређују заштитни инфраструктурни појасеви дуж инфраструктурних траса.

Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, неопходно је придржавати се актуелних прописа у моменту израде наведене документације, те у свему испоштовати смјернице надлежног комуналног предузећа.

Приликом постављања планираних вреловода извођач грађевинских и машинских радова је дужан да се придржава Општих и техничких услова за испоруку топлотне енергије а.д. «Топлана» Бањалука. Извођач је дужан да прекоп на цјелокупној траси изврши уз максималан опрез како би се избјегло оштећење инсталација које евентуално постоје али нису евидентиране због недостатка документације, те све прекопе на мјестима укрштања са евидентираним инсталацијама изврши ручно у циљу спријечавања оштећења постојећих инсталација.

9.6. Општи услови за изградњу и међусобни распоред водова и комуналне инфраструктуре

Попречне прелазе инфраструктуре треба у правилу изводити у зони раскрсница. Све попречне прелазе инфраструктуре треба осигурати на технички исправан начин (заштитне цијеви и сл.), што се сматра обавезом приликом изградње и реконструкције било саобраћајних површина, било инфраструктуре.

Идејна урбанистичка рјешења су на разини концепције приказана по појединим врстама комуналне инфраструктуре на графичким прилозима у мјерилу 1: 1000.

На графичком прилогу: *План саобраћаја и нивелација* приказани су оквирни попречни пресјеци саобраћајница и саобраћајних површина са приказом распореда појасева водова комуналне инфраструктуре који приказују међусобни однос појединих коридора комуналне инфраструктуре, те њихов положај у односу на планирану осовину саобраћајнице и регулационе линије.

Распоред коридора комуналне инфраструктуре обухваћа постојећу инфраструктуру која се задржава и усклађује са планираним рјешењима нове комуналне инфраструктуре.

Приједлог рјешења у начелу полази од уважавања, односно задржавања положаја оне комуналне инфраструктуре за коју не постоји оправдање и потреба за њено измјештање. У таквим је случајевима положај планиране инфраструктуре у попречном профилу распоређен уз услов поштовања појаса постојеће инфраструктуре.

Други основни критеријум за распоред коридора инфраструктуре полази од њиховог међусобног односа и распореда уз поштовање важећих прописа.

Попречне прелазе инфраструктуре треба у правилу изводити у зони раскрсница. Све попречне прелазе инфраструктуре треба осигурати на технички исправан начин (заштитне цијеви и сл.), што се сматра обавезом приликом изградње и реконструкције било саобраћајних површина, било инфраструктуре.

У свим планираним саобраћајницама осигуран је простор за полагање водова комуналне инфраструктуре.

Напомена:
С обзиром на то да је на нивоу регулационог плана нереално утврђивати прецизне трасе (инфраструктурни водови) и позиције инфраструктурних објеката, те прецизирати динамику развоја предметног простора, али и непосредног окружења, оставља се могућност корекције истих, у складу са затеченим стањем на терену и технички економичнијим рјешењима која се могу појавити у моменту реализације појединих инфраструктурних објеката и/или водова, поштујући при томе однос према осталој постојећој и планираној инфраструктури, што ће утврђивати документацијом нижег реда.

10. Геотехнички услови за грађење

Анализа геотехничких услова представља основ за планирање простора. Прије израде техничке документације и изградње предметних објеката неопходно је испоштовати све обавезе дефинисане сљедећим законским и подзаконским актима:

- Закон о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. Републике Српске 40/13, 106/15 и 3/16);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. Републике Српске 110/13);
- Закона о водама;
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64);
- Правилника о садржају програма пројеката и елабората геолошких истраживања («Сл.Гл. РС», 112/12);

На предметном простору обавезна је примјена одредаба Закона о водама, односно режиму заштите вода, те заштите од штетног дејства вода и др. Код пројектовања уважавати природни максимални ниво вода, посебно на нижем терену.

За уређење грађевинског земљишта по предметном планском рјешењу обавезна је потпуна површинска одводња (дренажа) у циљу спречавања неконтролисаног проквашавања тла, а по одговарајућем плану (пројекту).

Пројектовање и темељење објеката вршити у свему по одредбама важећих правилника. Посебно се указује да на предметном простору постоји могућност да је темељно тло хетерогеног састава, па је у том смислу потребно примјењивати и надзор ископа темељних јама.

Да би се обезбједила безбиједна градња потребно је такође испоштовати и сљедеће:
- Уградњу насипа на коме ће се вршити градња потребно је извести према Стандарду ЈУС-а који, између осталог дефинише врсте материјала (крупноћу зрна и влажност), начин уградње (уклањање хумусног слоја, насипање у слојевима, збијање насутог материјала сагласно оптималној влажности материјала при збијању) и друго;
- Усјеке терена потребно је обезбједити потпорним зидовима,
- Дефинисати ниво насипа тако да не утиче на сусједне парцеле (слијевање вода на сусједне парцеле...);
- Подземне просторије могуће је пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено. Имајући у виду да је ниво подземних вода промјењив, приликом ових истраживања посебну пажњу обратити на максималне ниво подземних вода;
- Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.
- Уколико детаљна геолошка истраживања (неопходна у оквиру ових услова) дефинишу присуство неких клизишта или др. савремених геолошких процеса (изазваних природним или антропогеним факторима) који би се могли одразити неповољно на планиране објекте, потребно је стопирати издавање грађевинске дозволе до санирања тог дијела терена;

Није дозвољено темељење објеката на насутом тлу.

Као општи закључак о геотехничким условима предметног подручја стоји да је исти претежно повољан као грађевинско земљиште.

Препоручује се примјена отвореног система изградње. Увијек кад је то могуће избјегавати коридорски систем изградње.

Стари системи изградње, затворени стамбени блокови, са становишта сеизмичке катастрофе нису повољни. Зато овај принцип изградње у новим градским зонама Бањалуке, не треба примјењивати. Постојећи блокови који су јако уски, односно збијени, треба, у фази њихове реконструкције или санације створити продоре, бар на два мјеста тако да се омогући прилаз у унутрашњости блока.

У непосредној вези са овим, а од истих разлога, препоручује се и примјена мање густине изградње од уобичајених норматива. Мања густина изградње обезбјеђује и веће слободне или зелене површине између објеката. Зато на овом мјесту указујемо на предност и потребе примјењивања отвореног система изградње и на потребу мање густине изградње, са основним циљем да се умање или искључе и посредне штете од евентуалних јаких земљотреса.

Препоручује се грађење вишеспратних објеката који су повољнији у односу на објекте мање спратности.

У принципу треба да се избјегава надоградња постојећих објеката.

На простору овог плана могућа је градња објеката различите спратности с тиме што треба очекивати већи интензитет сеизмичког дејства код објеката мање спратности (до 4 спрата).

Овим регулационим планом одређују се мјере заштите којима ће се обезбједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта, животне средине и заштићених зона. Планом се одређује дјеловање свих субјеката, а посебно корисника у циљу рационалног коришћења овог простора, а исте се састоје у сљедећем:

- заштита тла,
- заштита вода
- заштита грађевинског земљишта.

Заштиту тла обезбјеђивати од сваког онечишћења, а грађевинским радовима и уређењем простора обезбједити стабилност терена.

Заштиту подземних и површинских вода обезбиједити примјеном свих техничких мјера,које ће спријечити грађење.

12. Мјере заштите природних, културно-историјских цјелина и објеката и амбијенталних вриједности

На основу мишљења достављеног од Републичког завода за заштиту културно-историсјког и природног насљеђа РС, установљено је да се на предметном подручју налазе значајне природне и архитектонске вриједности, што је детаљно образложено поглављу које се односи на постојеће стање.
У табеларном приказу из поглавља *Б: Анализа и оцјена стања, 6. Градитељско и природно насљеђе*, који је израђен у складу са документом *„Услови чувања, одржавања, коришћења културних добара и утврђивање мјера заштите за Урбанистички план Бања Лука“,* који је издао Републички Завод за заштиту културно-историјског и природног насљеђа октобра 2007. године, дефинисане су дозвољене интервенције, које је могуће планирати на предметним објектима. Приликом израде документације нижег реда, којом ће се дефинисати евентуалне интервенције на оредметним објектима, обавеза је прибављање надлежног Републичког завода за заштиту културно-историсјког и природног насљеђа РС.

Приликом израде докумнтације нижег реда, обавеза је поштовање и Одлуке Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17), чији највећи просторни обухват се налази у оквиру обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“.

Приликом било каквих интервенција, обавеза је поштовање мјере заштите које су прецизно дефинисане Одлуком за сваку просторну цјелину националног споменика. Просторне цјелине, које се дијелом или у цјелости налазе унутар обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“, а за које је обавеза поштовање Одлуке, су сљедеће:

- реконструисани објекат Евангелистичке цркве са припадајућим озелењеним двориштем и оградом са југоисточне стране Улице Младена Стојановића;
- зграда Мале станице „Краљев друм“ са припадајућом парцелом;
- дио алеје – двоструки дрворед у диејловима улиица краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића.

У складу са Одлуком, прописује се и сљедеће:

- дозвољени су истраживачки и конзерваторско-рестаураторски радови, радови на санацији и презентацији споменика и текућег одржавања објеката уз одобрење надлежног Министарства за просторно уређење Републике Српске и стручни надзор службе заштите насљеђа на нивоу Републике Српске. За евентуалне интервенције на споменицима које нису дефинисане овом одредбом, потребно је приједлог интервенција са свом релевантном документацијом и образложењем доставити на мишљење Комисији;
- потребно је очувати планску основу комплетне амбијенталне цјелине, односно њену цјеловитост;
- приликом радова на рестаурацији објеката неопходно је сачувати њихове изворне габарите (хоризонталне и вертикалне, облик и нагиб кровних плоха, декоративне елементе, кровне конструкције и крова), изворни изглед, боју и материјализацију вањских плоха (кровни покров, отвори, фасадна пластика и декорација). Измјене у вањском стању су дозвољене једино у случају враћања аутентичних елемената.
- дозвољена је адаптација унутрашњих простора објекта у циљу њиховог прилагођавања савременим потребама (радови на инсталацијама и други радови везани за побољшање квалитета живота који се одвијају у ентеријеру) под условом да промјене у ентеријеру не доведу до промјена на вањским фасадама објеката, те да се сачувају стилске карактеристике објеката цјелине;
- за економске и помоћне објекте који се налазе на простору националног споменика дозвољено је задржавање постојећих или изградња замјенских у габаритима постојећих;
- амбијентална цјелина може да се користи у стамбене, пословне, образовне и културне сврхе, односно на начин који неће да угрози интегритет објеката и њихово значење у структури града;
- забрањује се подизање културних тијела, огласа и ознака који нарушавају визуре и заклањају објекте амбијенталне цјелине;
- све дозвољене интервенције и радове на националном споменику изводити уз одобрење надлежног министарства и стручно надзирање надлежне службе заштите.

Дакле, приликом било каквих интервенија унутар обухвата ревизије Регулационог плана „Центар-Алеја“, неопходно је поштовање Одлуке Комисије за очување националних споменика о проглашењу Амбијенталне цјелине дијелова улица Краља Петра 1. Карађорђевића и Младена Стојановића националним спомеником Босне и Херцеговине (Службени гласник БиХ, број 80/17). За остале дијелове који нису дефинисани овом Одлуком, потребно је поштовање дозвољених интервенција прописаних документом *„Услови чувања, одржавања, коришћења културних добара и утврђивање мјера заштите за Урбанистички план Бања Лука“,* који је издао Републички Завод за заштиту културно-историјског и природног насљеђа октобра 2007. године.
У складу са тим, приликом израде документације нижег реда, за планиране интервенције на објектима који се налазе у обухвату националног споменика дефинисаног Одлуком потребно је прибавити мишљење Комисије за очување националних споменика (уз усаглашеност са Републичким Заводом за заштиту културно-историјског и природног насљеђа), а за остале заштићене објекте изван просторног обухвата националног споменика потребно је прибавити сагласност Републичког Завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа.

Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина, који нису обухваћени достављеном документацијом, стави под заштиту, третман таквих објеката и цјелина, као и до сада евидентираних објеката, површина и природних вриједности мора бити у складу су Законом о културним добрима и осталом важећом законском регулативом из ове области.

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.

Пројектну документацију свих објеката који се граде у тангентним зонама валоразованих културних добара потребно је доставити на сагласност Заводу.

У План су уграђене сљедеће мјере заштите природе:

- У циљу побољшања еколошких и микроклиматских услова мора се створити квалитетан зелени систем у виду мреже дрвореда и затрављених површина који прожима насеље и повезује се са природним окружењем изван предметног подручја.
- У што већој мјери потребно је задржати природне квалитете простора, односно пројектовање вршити тако да се очува цјелокупан природни пејзаж.
  Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за сваку локацију потребно је детаљно утврдити карактеристике постојећег дендрофонда, те га у максималној могућој мјери укомпоновати у пејзажно уређење.
- За озелењавање је потребно користити првенствено аутохтоне биљне врсте.

13.Услови за заштиту животне средине

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

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица**;**
- у процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати и јасно утврдити утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.

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

У току процеса планирања уређења и изградње простора посебна пажња је посвећена односу који производи пласман свих изграђених садржаја на природну средину. Балансиран је однос изграђености према квалитету земљишта, плански је квалитетно и рационално третирана сва инфраструктура која мора бити изведена у складу са свим законским и хуманим нормама, да максимално штити природну средину и обезбјеђује неопходан стандард живљења и рада.
У том смислу, на подручју обухвата Плана не смију се градити грађевине које би својим постојањем, начином градње или употребом, посредно или непосредно, угрожавале живот, здравље и рад људи, односно угрожавале вриједности животне средине изнад дозвољених граница утврђених посебним законима и прописима заштите животне средине.

Унутар подручја обухвата Плана, односно у његовој непосредној близини, не може се уређивати или користити земљиште на начин који би могао изазвати посљедице у смислу претходнос става.
Мјере санације, очувања и унапређења животне средине и његових угрожених дијелова (заштита зрака, вода и тла,као и заштиту од буке и вибрација) потребно је проводити у складу с важећим законима, одлукама и прописима из подручја заштите животне средине.

У том смислу, за постојеће објекте специфичних намјена (нпр. дуванкска индустрија до реализације планског рјешења, бензинска станица и сл.), те планираних садржаја за које је то у складу са правилницима потребно, неопходно је вршити редовна испитивања утицаја на животну средину, те у складу са резултатима вршити евентуално повећање стандарда живљења у смислу спречавања негативних утицаја на окружење и сл.

Заштита зрака

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

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

Ради заштите зрака, објекте треба извести тако да нису извор онечишћења зрака било прашином, било испустом плиновитих твари. За одвод зрака из гаража треба одабрати таква мјеста која неће угрожавати људе у околном простору.

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије, као и активности које се планирају спровести у ту сврху, морају бити у складу са Законом о заштити ваздуха, као и осталим подзаконским актима и регулативама из ове области.

Заштита вода

На подручју обухвата овог Регулационог плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине, прописани како законским регулативама, тако и свјетским стандардима и прописима.

Једна урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог комуналног система, чија су рјешења и дата овим Планом.

Загађење подземних вода спријечиће се изградњом непропусне канализацијске мреже.
Обавезна је уградња додатних прочистача (мастоловаца, хватача уља и сл.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, како за отпадне воде из гаража, тако и за оборинске воде паркинг површина и пјешачких површина.
Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана.
Оборинску одводњу с отворених површина колских комуникација треба извести водонепропусним сливником.
Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту.
Сви дијелови одводње требају бити водонепропусни.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај План неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

Заштита земљишта

Заштита земљишта овог Регулационог плана најбоље ће се постићи:

- законским регулисањем и онемогућавањем бесправне градње објеката;
- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисаном и савјесном употребом органских материја, нафте и њених деривата;
- одговарајућим техничко-технолошким рјешењима у котловницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- адекватним планирањем саобраћајница са свим неопходним заштитним мјерама.
- Да би се тло заштитило од загађења отпадом треба спријечити загађења системом издвојеног и
- организованог сакупљања и одвожења комуналног отпада.

Заштита од буке

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према вањском простору не шире буку већу од допуштене. Смањење утицаја буке из вањског простора према објекта спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекте, те садњом дендроматеријала по ободу саобраћајних површина.

Управљање чврстим отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја, потребно је и посветити посебну пажњу овој проблематици с обзиром на неадекватно функционисање овог система.

Сви пословни и производни објекти и уопште објекти који немају намјену становања, у оквиру своје парцеле морају да испоштују дефинисане прописе у зависности од њихових потреба, које су одређене њиховом намјеном.
Ове мјере које се предвиђају да би се регулисале локације посуда за сакупљање смећа, њихов размјештај и фрекфренција одвожења прикупљеног отпада, су онај минимални услов који се треба испунити да би се испоштовали санитарно-хигијенски и естетски услови у једном насељу оваквог типа.

Евакуацију чврстих отпадних материја са предметног локалитета треба предвидјети у складу са документацијом вишег реда, те у складу са динамиком одвоза коју усвоји надлежно комунално предузеће.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и упоште подизања система за управљање отпадом, неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом.

Уз вишестамбене грађевине треба осигурати површину за поставу пластичних контејнера запремине 1.100 л која се мора моћи прати и дезинфицирати. За сваки контејнер (дим 1.370x1.090x1.460 мм) треба осигурати 3,0 м2 површине. На сваких 20 станова треба предвидјети један контејнер.
Дужина пута за вожњу контејнера до возила комуналног предузећа може бити макс. 15м. Приступне саобраћајнице за возила треба димензионирати на мин. 100 кН осовинског притиска, а радијус мора бити 12м. Тамо гдје није могуће осигурати простор у згради, формираће се плато за контејнере изван зграде.
У насељу треба водити рачуна о одвајању различитих врста отпада ради рециклирања (стакло, ПЕТ амбалажа, картон, метал, алуминиј, биолошки отпад).

14. Услови за заштиту људи и добара од пожара

Довољне количине воде за гашење пожара потребно је осигурати одговарајућим димензионисањем планиране и реконструкцијом постојеће јавне 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, на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

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,

- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија,
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене плаое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара,
- Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија.

15. 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 примјенити 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 замјенити, с обзиром 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 - пречишћени текст, те осталим прописима који дефинишу ову област.

На подручју обухвата Плана планирана је заштита становништва од природних и ратних катастрофа у заклонима – у подземним етажама вишепородичних стамбених и пословних објеката које се планирају као гараже. У исту сврху могу се користити и подрумске просторије у свим грађевинама.

16. Мјере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност у зградама подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (грijање/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 квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе, или раде у згради, или објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO_2. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.
Европска Унија наглашава важност енергетске ефикасности и увела је енергетску ефикасност у кључне циљеве Европске Уније до 2020. године – 20% повећање енергетске ефикасности, 20% повећања употребе обновљивих извора енергије и 20% смањења карбонских емисија, све до 2020. године.
Кључна подручја у којима се могу примијенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:
Топлотна изолација зграде – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне; грijање;
хлађење и вентилација; припрема потрошне топле воде;
Кориштење електричне енергије у домаћинству – штедљива расвјета, кућански електрични уређаји укључујући фрижидере, машине за прање и сушење веша, машине за прање посуђа и мале кућанске уређаје – ТВ, ДВД, музичке линије, компјутере, принтере, микровалне пећи, миксере, вентилаторе и сл.
Могућности за финансијске уштеде су значајне, овисно о врсти имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедити са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјену 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 конвенионалне 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 енерија, 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 опредјеле за овакав вид штедње и бриге о природи.
Правила и мјере које се на подручју овог Плана могу примјенити и тако допринјети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су сљедеће:

- код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линијипрема јавном простору или слободном зиду на граници са сусјеном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8цм унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити коришћење 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, уљепшавање града 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 грijања 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 слислу (визуелно, физички и сл.).

17. 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 дјеце и особа са умањеним тјелесним способностима, те осталим прописима који дефинишу ову област.

18. Зоне за које се препоручује израда конкурса за израду пројекта и/или урбанистичког пројекта

На графичком прилогу: *План просторне организације* означени су простори посебне намјене, за које је потребно прописати израду конкурсних рјешења или детаљну разраду локације по посебном програму.

Локација 1 - Архив Републике Српске: прописати израду конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско рјешење;

Локација 2 – комплекс православне цркве: прописати израду конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско рјешење;

Локација 3 – Парк Младен Стојановић: прописати израду идејног рјешења прије израде урбанистичко-техничких услова са акцентом на пејзажно уређење. За предметни простор је претходно израђена техничка документација, која је носиоцу израде достављена од стране носиоца припреме Плана и која је уобзирена приликом израде овог документа. У случају

даљих интервенција на нивоу простора парка, оставља се могућност да надлежни орган на нивоу локалне управе одлучи да ли је неопходна детаљнија разрада по посебном програму, у зависности од нивоа тражених интервенција.

Локација 4 – зона пословања (простор садашње мљекаре): прописати израду идејног рјешења прије израде урбанистичко-техничких услова, како би се дефинисао карактер планираних интервенција, унутрашења организација комплекса, те сагледао утицај истих на непосредно окружење.

Локација 5 – градски стадион: прописати израду идејног рјешења прије израде урбанистичко-техничких услова, како би се дефинисао карактер планираних интервенција, те сагледао утицај истих на непосредно окружење;

Локација 6 – зона грађења мултифункционалне дворане: прописати израду конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско рјешење;

За наведена подручје, али и за сва остала подручја унутар обухвата Плана, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за поједине просторне цјелине изради урбанистички пројекат или распише конкурс за израду идејног пројекта подручја или објекта, односно може дефинисати детаљну разраду по посебном програму.

19. Зоне са забраном градње

Унутар предметног обухвата Плана налазе се и садржаји који су евидентирани на основу дописа Комисије за очување националних споменика Босне и Херцеговине (бр. 03-35.9-34/18-5 од 22.02.2018. године), а односе се на добра за које је поднесена петиција за проглашење националним спомеником и за које нису дозвољене интервенције прије доношења коначне одлуке Комисије за очување националних споменика БиХ. Режим заштите за наведена добра је продужен на 22. сједници Комисије до доношења коначке одлуке – Службени гласник БиХ, бр. 22/06 и односи се на:

А - Бискупски двор,
Б - Фабрика дувана.

20. Економска валоризација Плана

20.1. УВОД

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.
Имајући у виду важећу законску регулативу из ове области – Правилник о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта (Службени гласник РС, бр. 95/13), Одлука о просјечним јединичним цијенама радова комуналне и друге јавне инфраструктуре, и уређења јавних површина (Службени гласник Града Бања Лука, бр. 15/14, бр. 6/16,), Одлука о висини вриједности непокретности по зонама на територији града Бања Лука за 2017.годину (Службени гласник Града Бања Лука, бр. 40/16, бр. 4/17), утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.
У складу са Законом о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник РС“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) утврђују се оријентациони трошкови уређења грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Плана за предметни обухват.

20.2. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПРОГРАМА

Како се према Закону о грађевинском земљишту уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној овим Регулационим планом, врши само према усвојеном програму уређења који доноси Скуштина Града, основни циљеви израде овог документа проистичу из одредби Закона и утврђују се како слиједи:

- дефинисање програмског основа за привођење намјени грађевинског земљишта у складу са предметним Регулационим планом;
- сагледавање свих прописаних радњи и активности на пословима припремања и опремања грађевинског земљишта,
- глобално сагледавање свих трошкова (изражених у конвертибилним маркама) на припремању и опремању грађевинског земљишта у обухвату предметног Регулационог плана,
- процјена просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m².

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

20.3. ПРИПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта, као и трошкови њихове реализације подразумијевајући израду геодетских подлога, рјешавање правно - имовинских односа, затим израду урбанистичко - планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне координације у припремању грађевинског земљишта.
Како је већ реализован дио ових активности, сва постојећа документација, која се односи на припремање грађевинског земљишта чини саставни дио ових трошкова.

20.3.1. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Према уговору између наручиоца – Града Бањалука и носиоца израде – предузећа „ROUTING“- д.о.о. Бањалука, геодетске подлоге су преузете од носиоца припреме – Одјељење за просторно уређење, а реамбулацију и ажурирање подлога носилац израде је урадио за цијену радова која је уграђена у укупну цијену израде планске документације.

Укупни трошкови израде геодетских подлога износе:	**0,00**

20.3.2. ИМОВИНСКО-ПРАВНИ ОДНОСИ

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

Као једну од важнијих ставки у реализацији овог Регулационог плана треба издвојити изузимање грађевинског неизграђеног земљишта и рушење објеката. Приликом реализације планских рјешења неизбјежно је и уклањање већег броја објеката укупне површине од око 29 1441м², од чега се око 1 448м² уклања ради изградње објеката јавне комуналне инфраструктуре, и то: 400м² стамбених објеката, 938м² пословних и око 110м² помоћних објеката. С обзиром на чињеницу да у постојећем стању има више јавних површине у односу на плански концепт (стање око 361 992.0м², план 299 700.00м²), те чињеницу да ради изградње саобраћајница са припадајућом инфраструктуром неће бити неопходно изузимање значајних површина, нема трошкова изузимања грађевинског земљишта за потребе јавног.

Имовинско-правни односи	**Износ**
а) Трошкови изузимања грађевинског неизграђеног земљишта	**0.00**
б) Трошкови рушења објеката:	
- стамбени	**248,000.00**
- пословни	**844,200.00**
- помоћни	**48,400.00**
Укупно:	**1,140,600,00**

20.3.3. УРБАНИСТИЧКО – ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Документ	**Износ**
Израда регулационог плана	**1,638.00**
Расписивање конкурса за израду идејних урбанистичко-архитектонских рјешења за око 6 локација)	**140,000.00**
Израда урбанистичко - техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре: Саобраћајне површине..... 238,352.00КМ Зелене површине..... 8,962.00КМ Хидротехника..... 14,465.00 КМ Електроенергетика и телекомуникације..... 28,485.00 КМ Топлификација..... 51,948,00КМ	**342,212.00**
Трошкови израде наведене урбанистичко – планске документације износе:	**483,850.00**

20.3.4.ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

За потребе опремања грађевинског земљишта - изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења, утврђује се потребна структура техничке документације - пројеката за извођење ових радова.
У даљем тексту се наводе трошкови израде техничке документације на бази утврђене инвестиционе вриједности програмираних радова из поглавља “4”.

20.3.4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.1. која износи **17,655,719.00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:	**794,507.00**

20.3.4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.2. која износи **1.446.465,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:	**57,859.00**

20.3.4.3.ЕНЕРГЕТСКА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.3. која износи **5,540,400.00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе: - топлификација:..... 129,870.00 - електроенергетика и телекомуникације..... 94,950.00	**224,820.00**

20.3.4.4.ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.4. која износи **1,792,413.00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за хортикултурно уређење:	**44,810.00**

20.3.4.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – ПРОЈЕКАТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

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

	Техничка документација	**Износ**
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	**794,507.00**
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	**57,859.00**
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	**94,950.00**
г)	за изградњу топлификације	**129,870.00**
д)	за хортикултурно уређење	**44,810.00**

Укупни трошкови израде техничке документације износе:	**1,121,996.00**

20.3.5. ОПЕРАТИВНА КООРДИНАЦИЈА У ПРИПРЕМАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:	**22,440.00**

20.3.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

	Опис радова	**Износ**
а)	израда геодетске подлоге	**0,00**
б)	рјешавање имовинско - правних односа	**1,140,600,00**
в)	израда урбанистичко - планске документације	**483,850.00**
г)	израда техничке документације - пројеката за извођење	**1,121,996.00**
д)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	**22,440.00**

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:	**2,768,886.00**

20.4. ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

20.4.1. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈНЕ СТРУКТУРЕ	ИЗГРАДЊА		
	m²	КМ/m²	КМ
1. САОБРАЋАЈНИЦЕ			
улице	27988	75	2.099.100,00
			-
УКУПНО САОБРАЋАЈНИЦЕ МЕЂУЗБИР:			2.099.100,00
УКУПНО САОБРАЋАЈНИЦЕ:			2.099.100,00
2. ПАРКИНЗИ			
	9973	65	648245,00
			-
УКУПНО ПАРКИНЗИ МЕЂУЗБИР:			648.245,00
УКУПНО ПАРКИНЗИ:			648.245,00
3. ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ			
	8982	50	449100,00
			-
УКУПНО ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ МЕЂУЗБИР:			449.100,00
УКУПНО ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ:			449.100,00
4. БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ			
	894	50	44700,00
			-
УКУПНО ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ МЕЂУЗБИР:			44.700,00
УКУПНО ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ:			44.700,00
5. ГАРАЖЕ			
	15318	942	14429556,00
			-
УКУПНО ПАРКИНЗИ МЕЂУЗБИР:			14.429.556
УКУПНО ПАРКИНЗИ:			14.429.556,00
6. ЗЕЛЕНИЛО И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ			
Остале површине	6350	4,68	29718,00
			-
УКУПНО			29.718,00
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО:			29.718,00
укупно(ИВ)			**17.655.719,00 КМ**

Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре и уређење зелених површина износе:	**17,655,719.00**

20.4.2. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ

Трошкови хортикултурног уређења:	**1,792,413.00**

20.4.3. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА	Јед. мјере	Количина	Јед. цијена	Цијена
1. Изградња фекалног колектора профила Ø300 мм				
1.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м'	820.0	180.00	147600.00 КМ
1.2. Изградња у новоизграђеној саобраћајници	м'	1895.0	147.00	278565.00 КМ
2. Изградња оборинског колектора				
2.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м'	460.0	180.00	82800.00 КМ
2.2. Изградња у новоизграђеној саобраћајници	м'	2085.0	176.00	366960.00 КМ
3. Изградња мјешовитог колектора профила Ø1400 мм				
1.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м'	175.0	1020.00	178500.00 КМ
УКУПНО:				**1054425.00 КМ**

Б.2. ВОДОВОД				
1. Изградња водовода				
1.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м'	3300.0	70.00	231000.00 КМ
1.2. Изградња у новоизграђеној саобраћајници	м'	2440.0	66.00	161040.00 КМ
УКУПНО:				**392040.00 КМ**

Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА	1054425.00 КМ
Б.2. ВОДОВОД	392040.00 КМ
УКУПНО:	**1446465.00 КМ**

Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:	**1.446.465,00**

20.4.4. ИЗГРАДЊА ЕНЕРГЕТСКЕ, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

а) ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Рб.	Опис радова	Укупан износ са ПДВ-ом (КМ)
А	**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**	
1	Изградња трафостанице типа МБТС или 3ТС 10(20)/0.4 kV, 630 kVA - 6 ком. Напомена: Преносни однос и инсталисана снага трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, а све према условима које пропише РЈ "Електродистрибуција" Бања Лука.	595,000.00
2	Изградња трафостанице типа МБТС или 3ТС 10(20)/0.4 kV, 2x1000 kVA - 2 ком. Напомена: Преносни однос и инсталисана снага трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, а све према условима које пропише РЈ "Електродистрибуција" Бања Лука.	220,000.00
3	Реконструкција трафостаница ТС „Аутопревоз“, ТС „29. новембар“, ТС „Мљекара“ и ТС „Р. Чајавец 3“. Напомена: Детаљним урбанистичко-техничким условима ће бити прецизирана реконструкција постојећих трафостаница и припадајућих СН каблова, а све према условима које пропише РЈ "Електродистрибуција" Бања Лука.	500,000.00
4	Полагање једножилних 20 kV каблова типа XHE 49-A за потребе прикључења постојећих и планираних трафостаница: - сса 3x2500 m = 7500 m	225,000.00
5	Изградња нисконапонске мреже подземним нисконапонским кабловима и/или нисконапонским самоносивим кабловским сноповима за потребе напајања планираних објеката. - сса 9000 m	700,000.00
6	Реконструкција постојеће и изградња нове јавне расвјете - сса 4500 m	450,000.00
7	Измјештање и/или укидање постојећих средњенапонских каблова и измјештање и/или укидање нисконапонске мреже која омета извођење планираних радова.	45,000.00
	УКУПНО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	**2,735,000.00**
Б	**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**	
1	Изградња ТК кабловске канализације и мини ТК кабловске канализације, комплет са кабловским окнима. - сса 2000 m	150,000.00

2	Изградња разводне ТК мреже (од планираног окна ТК канализације до објеката) - сса 2900 m Напомена: Урбанистичко-техничким условима ће бити дефинисане трасе изградње подземне телефонске разводне мреже (подземни ТК каблови).	180,000.00
3	Измјештање и укидање постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење радова - пауш.	100,000.00
	УКУПНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	**430,000.00**

Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре износе:	**3,165,000.00**

б) ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Овом калкулацијом је обухваћена вреловодна мрежа са топлотним станицама без секундарне топловодне мреже. Код предрачуна подземних термоенергетских инсталација узете су цијене по метру трасе (материјал, машински и грађевински радови). Цијене су приказане у КМ

Термоенергетске инсталације у објекти ма (примарна страна)

	Количина (Ком.)	Јединична Цијена (КМ + ПДВ)	УКУПНО (КМ)
– топлотна подстаница	30	35 100,00	1 053 000,00

Подземне термоенергетске инсталације

	Дужина (м)	Јединична цијена (КМ+ПДВ)	УКУПНО (КМ)
- вреловод	2400	643,50	1 544 400,00
		Укупно:	**2 597 400,00**

Трошкови изградње термоенергетске инфраструктуре износе:	**2,597,400.00**

Трошкови изградње енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе: - електроенергетика..... 2,735,000.00 -телекомуникације..... 430,000.00 -топлификација..... 2,597,400.00	**5,762,400.00**

20.4.5. СТРУЧНИ НАДЗОР НАД ОПРЕМАЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Трошкови вршења стручног надзора обрачунати су примјеном коефицијента 2% на укупну инвестициону вриједност опремања грађевинског земљишта.

Трошкови вршења стручног надзора над оремањем грађевинског земљишта износе:	**533.140,00**

20.4.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

	Опис радова	Износ
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	**17,655,719.00**
б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	**1.446.465,00**
в)	изградња енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	**5,762,400.00**
г)	хортикултурно уређење	**1,792,413.00**
д)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	**533,140.00**

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	**27,190,137.00**

20.5. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У поглављима “3” и “4" утврђена је висина инвестиционих улагања за припремање, односно опремање грађевинског земљишта на простору Регулационог плана.
У овом поглављу утврђују се и укупни трошкови уређења грађевинског земљишта.

20.5.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:	**2,768,886.00**

20.5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	**27,190,137.00**

20.5.3. УКУПНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта износе:	**29,959,023.00**

20.6. НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Према Закону о грађевинском земљишту, утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m² бруто грађевинске површине (БГП).

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дијељењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених у поглављу "5" са укупном планираном БГП објеката утврђеном по Регулационом плану, а која износи 570,287.00m² (укупно), од чега надземно око 481, 939.00 m², подземно око 88,348.00m².

Укупна бруто грађевинска површина објеката предвиђених за уклањање ради изградње замјенских објеката на локацији износи 27,696.00m².

Из наведеног слиједи да је укупна планирана бруто грађевинска површина на име које ће инвеститори уплаћивати Граду накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и једнократну ренту износи 542,591.00m² (570,287.00m² - 27,696.00m² = 542,591.00m²).

Трошкови опремања и припремања грађевинског земљишта по 1 m² планиране бруто грађевинске површине износе :	**55,20**

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

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m² бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:	**102,17**

ЗАКЉУЧАК

- Наведене активности захтијевају мултидисциплинаран и високо координисан приступ. Сваки други приступ неће дати ни очекиване финансијске ефекте, ни коректна техничка и друга рјешења.

- Трошкови уређења грађевинског земљишта урађени су на основу елемената из предметног Регулационог плана и идејних рјешења саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења. Због тога висину инвестиционих улагања у уређење грађевинског земљишта треба прихватити са могућом толеранцијом од ± 10%.

- Наведени трошкови у цјелини представљају основ за одговарајуће процјене за инвестиционе одлуке у процесу изградње, посебно са становишта дефинисања модалитета изградње и модалитета финансирања изградње.

- Одговарајуће стручне службе, у случају интензивирања изградње, морају се адекватно организовати на један од начина - формирати властити стручни оперативни тим који ће водити, координисати и синхронизовати све активности на изградњи и уређењу грађевинског земљишта, или те послове, на одговарајући начин, повјерити квалификованој и лиценцираној институцији - предузећу. Другачији приступ ће дати лошије тј. слабе резултате.

Прилог:
Табела валоризације постојећег грађевинског фонда

Прилог:
Фотодокументација постојећег грађевинског фонда

Прилог:

Списак ломних тачака и координата грађевинских и регулационих линија

Прилог:

Списак ломних тачака и координата планираних граница грађевинских парцела

III ГРАФИЧКИ ДИО