INDUSTROPROJEKT AD PRIJEDOR

ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“ у Бања Луци

НАЦРТ ПЛАНА

Бањалука, август, 2018.г.

Вождa Карађорђа 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

,

INDUSTROPROJEKT AD PRIJEDOR

ПРЕДМЕТ:	ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА: БУЛЕВАР ЦАРА ДУШАНА, ОМЛАДИНСКЕ, РАДОЈА ДОМАНОВИЋА, БРАНКА МОРАЧЕ, ПАТРЕ, ТЕОДОРА КОЛОКОТРОНИСА И ЛИЈЕВЕ ОБАЛЕ ВРБАСА - „ЈУГ 7“ У БАЊАЛУЦИ
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД БАЊАЛУКА
ЛОКАЦИЈА:	ПРОСТОР КОЈИ ОБУХВАТА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИЛАНА БУДИМИРА, ИСАЈИЕ МИТРОВИЋА, КОЗАРСКЕ, ДУШКА КОШЧИЦЕ, ВОВОДЕ МОМЧИЛА, МЕШЕ СЕЛИМОВИЋА, ПАТРЕ, СЛАВКА РОДИЋА И ЉУПКА РАЧИЋА
ВРСТА ДОКУМЕНТА:	РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН
ВЕРИФИКАЦИЈА:	СКУПШТИНА ГРАДА БАЊАЛУКЕ НА СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ 31.01.2018. ГОДИИНЕ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ИНДУСТРОПРОЈЕКТ а.д. Приједор
УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ:	МЛАДЕН ЧОРОКАЛО, дипл.инж.арх. ДОШЕН БОШКО, дипл.инж.ел. БРАНКО АНУШИЋ, дипл.инж.маш.
САРАДНИЦИ НА ИЗРАДИ:	МЛАДЕН ПРЕДОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. САНДИЋ МИЛАН, дипл.инж.грађ. СЛОБОДАНКА СТАРЧЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

Д И Р Е К Т О Р

СЛАВЕН ЛАЈИЋ, дипл.инж.грађ.

_____

Vožda Karađorđa 14 Prijedor

Tel/faks: 052 232 645

www.fortisgroup.ba

С А Д Р Ж А Ј

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

А) УВОДНИ ДИО

Б) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

В) ПРОБЛЕМИ СТАЊА

Г) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Д) 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

01.	Геодетска подлога - ситуација	Р = 1:1000
01.а.	Валоризација – Постојећа намјена површина	Р = 1:1000
01.б.	Валоризација – Бонитет грађевинског фонда	Р = 1:1000
01.в.	Карта рушења	Р = 1:1000
01.г.	Оцјена природних и створених услова	Р = 1:1000
01.д.	Карта заштићених објеката	Р = 1:1000
02.	Извод из Урбанистичког плана	Р = 1:10000
03.	Инжењерскогеолошка карта	Р = 1:1000
04.	Извод из важећег регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса - „ЈУГ 7“ у Бања Луци - План просторне организације	Р = 1:500
05.	План просторне организације	Р = 1:500
05.а.	План намјене површина	Р = 1:1000
06.	План саобраћаја и нивелације	Р = 1:500
06.а.	План саобраћаја и нивелације – План подземних гаража -	Р = 1:500
07.	План инфраструктуре-хидротехника	Р = 1:500

Вождa Карађорђа 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

08.	План инфраструктуре-електроенергетика, телекомуникације	P = 1:500
09.	План инфраструктуре- топлификација	P = 1:500
10.	План инфраструктуре-синтезна карта	P = 1:500
11.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1:500
12 .	План парцелације – бројеви и површине	P = 1:500
12а .	План парцелације – тачке и фронтови	P = 1:500
13 .	План позиције посуда за одлагање чврстог отпада и позиције киоска	P = 1:500

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

I ОПШТИ ДИО

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске", бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-908/17 од 02.10.2017. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

"ИНДУСТРОПРОЈЕКТ" а.д. Приједор

за израду докумената просторног уређења

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

а) зонинг план,

б) зонинг план подручја посебне намјене,

в) регулациони план,

г) урбанистички пројекат,

д) план парцелације.

Ова лиценца важи од 02.10.2017. године до 02.10.2021. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-1364/2017
Бања Лука, 02.10.2017. године

МИНИСТАР
Сребренка Голић

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске", број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је ***Младен (Милан) Чорокало***, дипломирани
(Име, очево име и презиме, занимање)

2606959163300 (ЈМБГ) рођен-а 26.06.1959. (Датум) године у Сивском Мосту (Општина)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду докумената просторног уређења.

Ставља се ван снаге рјешење број 9850/11 од 28.09.2011. године.

Број лиценце: ФЛ-1601/14
Број протокола: 15.02-361-1234/14
Бања Лука, 07.11.2014. године

МИНИСТАР
Стојанка Тошић

РЕПУБЛИКА СРПСКА

МИНИСТАРСТВО ЗА УРБАНИЗАМ, СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 125. Закона о уређењу простора ("Службени гласник Републике Српске ", број 19/96) министар за урбанизам, стамбено-комуналне делатности, грађевинарство и екологију Републике Српске донео је

Р Е Ш Е Њ Е

Утврђује се да је ЛАСЛО (Ласло) ТОТ БОЈНИК, дипл.инж.еле тротех.
(Име, очево име и презиме, занимање)

рођен - а 5.1.1948. (Датум) године у Ст. Моравица (Место)

испунио - ла услове прописане Законом о уређењу простора ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96) и стекао овлашћење за израду техничке документације, електро фас , инсталације слабе и јаке струје и надзор над извођењем ових (Врста овлашћења)

радова.

Број регистра: 2367/99

Број протокола: 01-938/99

Бања Лука, 30.7. 199 9. године

МИНИСТАР

Јово Башић, дипл.инж.грађ

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је ***Бранко (Анте) Анушић**, дипл.инж.маш.*
(Име, очево име и презиме, занимање)

1803952163301 (ЈМБГ) рођен-а 18.03.1952. (Датум) године у Старој Ријеци (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду техничке документације, дио машинске фазе - област термотехнике, инсталације гријања, гаса, вентилације, климатизације и надзор.

Ставља се ван снаге рјешење број 1660/98 од 19.10.1998. године.

Број лиценце: ФЛ-2140/15
Број протокола: 15.02-361-292/15
Бања Лука, 27.03.2015. године

МИНИСТАР
Сребренка Голић

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", бр. 40/13 и 106/15) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске", бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је ***Младен (Боро) Предојевић***, дипл.инж.арх.
(Име, очево име и презиме, занимање)

2710982100016 (ЈМБГ) рођен-а 27.10.1982. (Датум) године у Бањој Луци (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-5238/16
Број протокола: 15.02-361-165 /16
Бања Лука, 29.06.2016. године

МИНИСТАР
Срборанка Гогић

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске", број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је ***Слободанка (Добро) Старчевић***, *дипломиж-грађ.*
(Име, очево име и презиме, отчество)

1612976105019 (ЈМБГ) рођен-а 16.12.1976. (Датум) године у Бањој Луци (Vijeeko)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду техничке документације, хидротехничка фаза и надзор.

С ашла се важенаге рјешење број 9917/11 од 01.11.2011. године.

Број лиценце: ФЛ-2376/15
Број протокола: 15.02-361-665/15
Бања Лука: 15.05.2015. године

МИНИСТАР
Сребренка Голић

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске", број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске", бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је ***Милан (Илија) Сандић***, *дипл.инж.грађ.*
(Име, очево име и презиме, занимање)

0402982100012 (ЈМБГ) рођен-а 04.02.1982. (Датум) године у Бањој Луци (Место)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду техничке документације, фаза нискоградње и надзор.

Број лиценце: ФЛ-2544/15
Број протокола: 15.02-361-721/15
Бања Лука, 08.06.2015. године

МИНИСТАР
Срђан Сладић

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

A) УВОДНИ ДИО

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“ у Бања Луци приступило се након што је Скупштина Града на сједници одржаној 31.01. и 07.02.2018. године донијела *Одлуку о изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив „ЈУГ 7“), (Службени гласник Града Бањалука, број 3/18)* – у наставку текста *План.*

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно уређење, Град Бањалука, а носилац израде предузеће „ИНДУСТРОПРОЈЕКТ“ а.д. Приједор.
Уговор о изради Плана закључен је између наручиоца Града Бањалуке и предузећа „ИНДУСТРОПРОЈЕКТ“ а.д. Приједор, као извршиоца.

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

Укупна површина простора у обухвату измјене дијела Плана износи око 8 279m^2 (8.28ha) и обухвата простор који се налази између улица Милана Будимира, Исајие Митровића, Козарске, Солунске, Душка Кошчице, Војводе Момчила, Меше Селимовића, Патре, Славка Родића и Љупка Рачића у Бањалуци.

Потреба за измјеном дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса – „ЈУГ 7“ у Бања Луци (Службени гласник града Бањалука, број 3/18) 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 средиште града, како становања тако и администрације и пословања. С обзиром на чињеницу да се у предметном обухвату налазе просторије МУП-а Републике српске, Ватрогасне службе града Бања Лука, сједишта значајних републичких установа, објекти правосуђа, 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 путну трансформацију, али и да је планска документација имала иницијативу за мијењањем 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 1974. 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 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 за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“у Бањалуци (Службени гласник Града Бањалука“, број 24/08). Овим документом је конципиран простор на начин да се формира значајан административни центар са доминантним јавним садржајима и градским структурама паркирања, 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 комуналних комплекса планирана замјенска структура у виду стамбено-пословних и пословних објеката.

4. ОДЛУКА О РЕВИЗИЈИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“ у Бања Луци**,** приступило се након што је Скупштина Града Бањалуке усвојила *Одлуку о изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив „ЈУГ 7“), (Службени гласник Града Бањалука, број 3/18).*

5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период одређен је Одлуком о измјени дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“, као период од 10 год.

6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Просторни обухват Плана је дефинисан Одлуком о измјени дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“, а обухвата простор ограничен улицама: Милана Будимира, Исајие Митровића, Козарске, Солунске, Душка Кошчице, Војводе Момчила, Меше Селимовића, Патре, Славка Родића и Љупка Рачића у Бањалуци., односно дио простора обухваћен ревизијом Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7““ из 2008.године.

Укупна површина коју обухвата подручје Плана износи око 8.28 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 „ИНДУСТРОПРОЈЕКТ“ а.д., као извршиоца је предузеће „ИНДУСТРОПРОЈЕКТ“ а.д. Приједор.

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 Булевар.

Такође, од стране носиоца припреме Плана, Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, достављени су основни програмски елементи за израду измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“.

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 30.08.2018. године. У току стручне расправе вођена је дискусија о планским рјешењима, те нису дате усмене примједбе од стране присутних на расправи (представници Носиоца припреме, Носиоца израде и надлежних комуналних инситуција).

11. НАЦРТ ПЛАНА

12. ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

13. ПРИЈЕДЛОГ ИЗМЈЕНЕ ПЛАНА

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 за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса –„ЈУГ 7“у Бањалуци (Службени гласник Града Бањалука“, број 24/08)
- 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

Вождa Карађорђа 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Локалитет просторног обухвата предметног Плана, чије границе чине улице: Милана Будимира, Исајие Митровића, Козарске, Солунске, Душка Кошчице, Војводе Момчила, Меше Селимовића, Патре, Славка Родића и Љупка Рачића, са јужне стране тангира најуже централно градско језгро. Већина наведених саобраћајница представљају врло значајне градске саобраћајне правце.

С обзиром на своју позицију, простор је погодан за ширење централног градскоj језгра у виду нове урбане средине, са значајним градским садржајима 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, значајних зелених отворених површина и сл. Предметни простор је у непосредном контакту са ријеком Врбас.
Терен је раван и погодан за грађење.

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

Подручје је лоцирано јужно 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 становиника.

У складу са тренутном доминантном мрежом која тангира обухват Плана или кроз њега пролази, могу се издвојити пет цјелина (блокова):

- Блок 1 који заузима сјеверни дио обухвата Плана, омеђен је улицама Меше Селимовића, Краља Петра I Карађорђевића, Хварском и Војводе Момчила;

- Блок 2 који заузима источни дио обухвата, омеђен је улицама Патре, Исајие Митровића и Краља Петра I Карађорђевића;

- Блок 3 који заузима централни простор обухвата, омеђен је улицама Хварска, Војводе Момчила, Исајие Митровића и Краља Петра I Карађорђевића;

- Блок 4 који заузима јужни простор обухвата, омеђен је улицама Исајие Митровића, Славка Родића и Љупка Рачића;

- Блок 5 који заузима западни простор обухвата, омеђен је улицама Милана Будимира, Солунска, Козарска и Душка Кошчице.

Осим физичке подјеле на ових пет цијелина ти простори се разликују и по садржајима који се у оквиру тих простора налазе.

У блоку 1, формирани су у већини стамбени објекти као централни дио блока, административни објекат Полицијске станице Булевар, пословни садржаји трговине и занатства, било да су интегрисани у постојеће објекте или самостални, те најзначајнији простор у блоку, представља простор Дома за послове цивилне заштите и професионалне територијалне ватрогасне јединице. Овим објектима у току радног дана гравитира велики број становништва, како у сврху обављања дневних активности, тако и у сврху транзита преко овог

блока до сусједних блокова. Осим ових садржаја у тој зони, у њеном западном дијелу, се налазе површине намијењене за мирујући саобраћај, док је остали дио ове зоне, према Улица Војводе Момчила неизграђен и запуштен. Неки од објеката, својим бонитетом, типологијом и визуелним идентитетом нису примјерени овом дијелу града.

У блоку 2, формирани су у већини, административни објекти комуналних организација и судства. Осим ових објеката, у овој зони се налази и мањи број стамбених и пословних садржаја, углавном терцијарних и квартарних дјелатности (трговина и угоститељство), као и неки јавни садржаји (паркинзи и сл.). Већи дио ове зоне је неизграђен и неуређен.

У блоку 3, доминира најважнији објекат ове зоне, објекат МУП-а Републике српске (ЦИПС) који је директно повезан са улицама Краља Петра 1. Карађорђевића, Хварском и Улицом Војводе Момчила. Јужно овај објекат тангира стамбена изградња индивидуалног карактера са тенденцијом развоја у вишепородичну. Ови објекти су уз значајне саобраћајнице.

У блоку 4, формирани су стамбени вишепородични и индивидуални објекти те новији стамбено-пословни објекти. Од чистог пословања у овом блоку обитава приземни објекат трговине, на западној страни блока, те објекат бензинске станице на истоку блока. У овом блоку је започела реализација раније дефинисаних планских рјешења, те је у том смислу започело уклањање некадашњих објеката који својим карактером, бонитетом, изгледом и тренутном намјеном нису примјерени локалитету. Већи дио ове зоне је неизграђен и неуређен.

У блоку 5, доминирају стамбени индивидуални објекти те мањи број вишепородичних стамбених објеката. Већина индивидуалних објеката својим карактером, бонитетом, изгледом и тренутном намјеном задовољавају простор у ком се налазе.

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.

Значајанијег грађевинског фонда као и квалитета и естетског дојма објеката који сачињавају фронтове улица у предметном обухвату, нема.

Становање је већином сконцентрисано у зонама блокова 4 и 5, у јужном дијелу обухвата у виду индивидуалних објеката (спратности до П+2), најчешће слободностојећих на парцели, са пратећим помоћним објектима у дубини парцеле, те у виду вишепородичног становања у стамбеним и стамбено пословним објектима спратности од П+3 до П+4+Пк, изграђене углавном у виду мањег броја повезаних ламела.

Спратност пословних објеката варира у зависности од карактера и намјене објекта, и креће се од П па до П+4.

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 неограђеним 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 се налазе унутар блокова.

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. 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+4+Пк, средњег и доброг бонитетног стања.

Лошег бонитетног стања су углавном помоћни објекти уз индивидуалне стамбене објекте, те објекти који представљају објекте комуналних организација, као и објекти малих занатлија, трговаца и осталих терицијалних и кварталних занимања.

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.

Увидом у катастарску парцелацију земљишта установљено је да је иста изразито хетерогена. Јавне површине, односно парцеле јавног земљишта су углавном крупније и комуналних организација, 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 три цјелине на двије различите стране обухвата Плана односно на јужној и сјеверној страни обухвата.

У сјеверном дијелу обухвата, у Улици Меше Селимовића, налази се групација вишепородичних објеката, понекад комбинованих са пословањем у дијелу објекта. Углавном су то слободностојећи објекти на парцели, али има објекат у виду низа. У склопу њихових парцела се налазе зелене површине.
У југозападном дијелу обухвата се налази доминантно стамбено насеље – индивидуалног становања са два објекта вишепородичног становања. Карактерише га врло густа изграђеност, са озелењеним дворишним површинама. Неколицина тих објеката је комбинована са пословним функцијама у виду терцијалног пословањем у оквиру приземне етаже.
У југоисточном дијелу обухвата се налази стамбено насеље – индивидуалног и вишепородичног становања које је још увијек у изградњи. Карактерише га врло слаба изграђеност 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 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, а ни запостављена функција у оквиру просторног обухвата. Индивидуални објекти су углавном доброг или средњег бонитетног стања, док су вишепродични објекти рјеђе новијег датума изградње и доброг бонитетног стања. Спратност индивидуалних објеката је углавном од П до П+2 (просјечно П+1), те у објектима намијењеним вишепородичном становању спратности од П+3 до П+4+Пе.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

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

У оквиру обухвата Плана као доминантни пословни садржаји издвајају се, административни објекти, објекти судства, полиције и комуналних организација, путни објекти (бензинска станица), угоститељски и трговински објекти и сл. који су углавном тачкасто распоређени, док велики број пословних простора у оквиру којих се обављају услужне, трговинске, угоститељске и др. дјелатности заузима приземну етажу стамбено-пословних објеката.

Од административних објеката, тренутно најзначајнији и најактивнији је објекат МУП-а Републике Српске, те објекат Цивилне заштите и професионалне ватрогасне организације града Бања Лука у централној зони обухвата. У њеној залеђини су простори комуналних организација који представљају примјер девастиране и непримјерене архитектуре (с обзиром да су објекти монтажни и нису за примарну намјену), а чији су дијелови временом реконструисани и адаптирани за друге намјене.

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, Хварска и Војводе Момчила 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:

- МУП Републике Српске (ЦИПС)
- Полицијска Станица Центар
- Окружни суд
- Цивилна заштита и професионална територијална јединица
- Водовод Бања Лука

Наведени садржаји смјештени су самостално, у за то одређене објекте.

3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата Плана не постоје отворене површине намјењене за спорт и рекреацију.

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 = 82 739 m² - 8.28 ha)		
БГП становања	25 186.50 m²	**УКУПАН БГП ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА: 46 821.00 m2**
БГП пословања	18 224.76 m²	
БГП подземних етажа	3 409.74 m2	
укупна површина под објектима	**15 211.00 m²**	
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата	**0.18 (18%)**
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / П обухвата	**0.57**
Број стамбених јединица	БГП становања / 70 m²	**360**
Број становника (3 стан./ст. јед.)	1 568 x 3	**1 080**
Густина становања стан./ha	4 704 / 71.71	**130**

I ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ - Извод из важећег регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоје Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса - „ЈУГ 7“ у Бања Луци

4. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

4.1.1. Р е љ е ф

Подручје предметног регулационог плана налази се у средишњем дијелу града Бањалуке. то је дио простора алувијалне равни Врбаса у оквиру бањалучког неогеног басена. То је простор на коме су утицали у стварању и обликовању многи чиниоци: тектонски ерозиони, акумулациони. Међу посљедњим најзначајнији су акумулациони, ријеке Врбаса и поточних токова са околних узвишења на западу. Тако сада природна заравњена површина терена има благи нагиб ка истоку до сјевероистока тј. у правцу Врбаса.

Апс.висине терена су 163-190 м. По многим ауторима највећи дио предметног простора припада другој тераси Врбаса.

4.1.2. Г е о л о ш к и с а с т а в и г р а ђ а т е р е н а

По подацима Инжињерско-геолошке карте Бањалуке размјере 1:10.000, површински дио терена изграђују наслаге ријечног наноса (al1), које у широкој зони уз Врбас чини шљунак различитог петрографског састава претежно кречњачког, некад пјесковити, дебљине око 5-6 м, затим у сјеверозападном дијелу овог простора поточно-ријечни нанос (pr. + al), а уз поточне токове поточни нанос. (pr.). Поточно ријечни нанос чине претежно суглине и супјесци рјеће шљунковити, преко ријечних шљункова. Дебљина ових наслага је различита, дебљина суглина и супјеска рјеше шљунковитих износи до 5 м. Највиши дио ових наслага чини поводањски иловачасти застор дебљине око 1 м.

Све претходно наведене наслаге леже дискордантно преко неогених, басенских глина, лапоровитих глина, лапораца и кречњака велике дебљине, (више стотина метара) који су тектонски знатно поремећени (убрани и расједнути).

4.1.3. Инжињерскогеолошки подаци

Према подацима Инжињерскогеолошке и Геомеханичке карте Бањалуке размјере 1:10000 предметно подручје у инжињерско-геолошком смислу претставља повољан простор. Оно је у природним условима стабилно, добре носивости темељног тла и довољно дубоке подземне воде.

Важнија својства претходно наведених комплекса тла, која израђују овај простор су слиједећа.

Шљунковити ријечни нанос (al1) је грубо порозан, добро водопропустан, добро сложен и консолидован.

Поточно-ријечни нанос (pr. + al) је слабо водопроспустан до водонепорпустан у свом површинском дијелу које чине суглине слабије консолидоване. Шљунчане наслаге на дубини преко 5 м добро су консолидоване.

Поточни нанос (pr), у зони поточних токова углавном је лоше сложен и лоше консолидован, неуједначене дебљине, неравномјерне водопропусности.

Комплекс неогених наслага, који се налази углавном дубље од 6-7 м, тј. испод квартарних наслага чине глине добро консолидоване до лапора и кречњака чврсте консистенције. Шљунковито-пјесковити дио има добра колекторска својства.

Ниво подземне воде на овом простору је на дубини, највећим дијелом 4-6 м.

Оријентационо дозвољено оптерећење темељног тла за дубину 2 м и ширину темељне стопе 1 м, по Геомеханичкој карти Бањалуке су највећим дијелом 100-200 kN/м2, а мањим дијелом у појасу Врбаса до ул. Ск.Куленовића 200-300 kN/м2.

4.1.4. Сеизмолошки подаци

Највећи дио простора овог плана по подацима Сеизмолошке карте Бањалуке налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса I = VIII° MSK и коефицијента сеизмичности Ks = 0,04; предоминантне периоде тла су 0,28 – 0,34 сек и очекиваног просјечног убрзања тла 140 м/сек^{2}.

Мањи, југозападни дио налази се у зони VIII ½^{o} MSK и коефицијенте сеизмичности Ks = 0,05; предоминантне периоде 0,15-0,23 и очекиваног просјечног убрзања тла 180 цм/сек2.

4.1.5. Геотехнички услови

За потребе пројектовања и изградњу објеката обавезна су одговарајућа истраживања и примјена одредаба:

- Закона о геолошким истраживањима (Сл.л. СРБиХ 35/79).
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90).
- Правилника о техничким прописима и условима за извођење истражних радова при изградњи великих објеката (Сл.л. СФРЈ 3/70).
- Правилника о техничким прописима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 31/81, 19/82, 20/83, 21/88, 52/90).
- Стандарди из области геотехнике.

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.

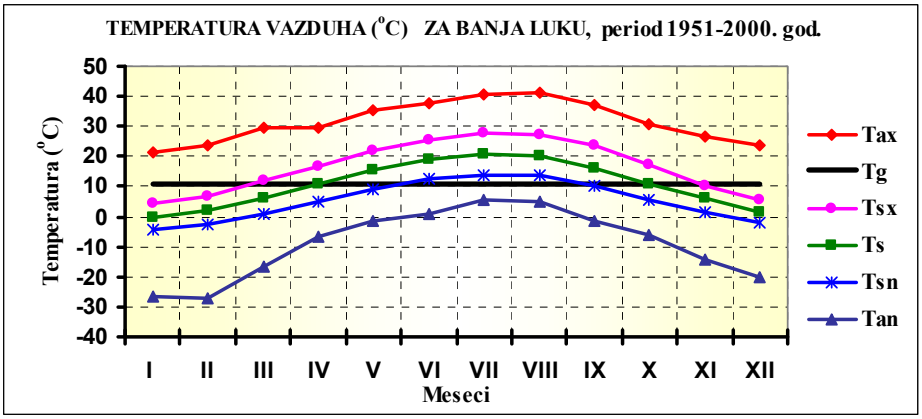
У циљу детаљнијег испитивања климатских услова наведеног подручја, анализирани су расположиви подаци метеоролошких мерења за период 1951-2000. година, за Метеоролошку опсерваторију Бањалука ($\varphi = 44^0$ 47'N, $\lambda = 17^0$13' E, H = 153m),

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°C до плус 28°C.
Зиме су на разматраном подручју умјерено хладне са просјечним температурама које се крећу око плус 1 °C. Средње љетње температуре су уједначене и крећу се око 20°C (Таб. 1а;).
Јесени су су само незнатно топлије од пролећа (на подручју Бањалуке средња температура јесењих мјесеци се креће око 11.1 °C, а пролећних око 10.9°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

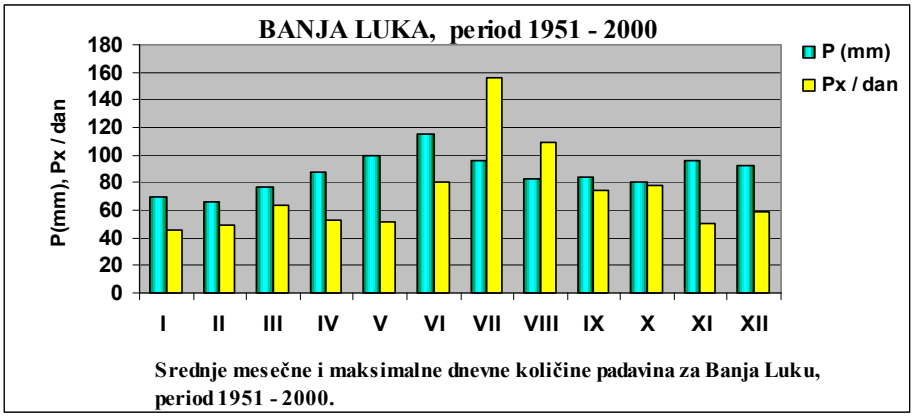
4.2.2.2. Падавине

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 пролећа 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%, пролећних 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 перипанонскоj 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)

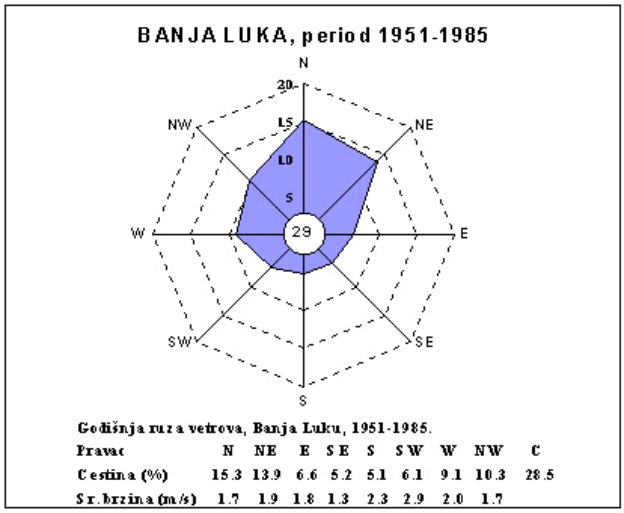
Станица	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год.
Бања Лука	7.4	7.1	6.7	6.3	5.9	5.6	4.3	4.3	4.8	5.8	7.4	7.7	6.1

б) Средње мјесечна количине трајања сијања сунца (čas)

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. Вјетар

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

4.3. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Систем зелених површина има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем, различити су по својој намјени, по циљевима који се с њима желе постићи а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, стварање повољних микро климатских услова и амбијетално осмишљавање својим естетско декоративним изгледом.
Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте. Такође, у оквиру индустријских зона, зелене површине имају двојак значај и то: заштита околног простора од негативних утицаја технолошких процеса који се одвијају у оквиру поменутих зона и формирање пријатног амбијента за кориснике овог простора уз неспорну позитивну функцију у контексту регулације микроклимата.

Подручје обухвата регулационог плана ЈУГ 7 представља дио ужег централног подручја града у којем трагови планског озелењавања датирају још са краја XIX вијека. Предметни простор представљен је богатим биодиверзитетом зелених површина што потврђује заступљеност великог броја категорија истих. Значајно је нагласити да кроз обухват пролази централна градска алеја. Нажалост зелене површине су у многим својим сегментима запуштене и потребни су значајни реконструктивни захвати да се надокнади пропуштено.

4.3.1. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.3.1.1. ДРВОРЕДИ

Под овом категоријом зеленила подразумијевају се сви елементи пејсажне композиције који се налазе дуж улица између грађевинских линија и ивица плочника, као и оне између коловоза. Фонкције добро формираних дрвореда огледају се у омогућавању продирања свјежих ваздушних маса, ублажавању температурних екстрема за вријеме љетних жега, смањењу нивоа буке и количне прашине. Са друге стране, у композиционом смислу, дрвореди представљају костур у систему зеленила, јер повезују све категорије зелених површина.

Обухват регулационог плана прожет је дрворедима различите старости и здравственог стања. Дио најдужег градског дрвореда, сијече посматрани обухват и то кроз улице краља Петра I Карађорђевића и Козарску. Дрворед потиче са краја XIX вијека. Формиран је од стабала кестена (Aesculus hippocastanum) и липе (Tilia grandifolia) старости преко 100 година, као и млађих стабала ових врста којима је овај дрворед сукцесивно попуњаван. Такође, у овом дрвореду налазе се стабла млијеча (Acer platanoides) одличних биоестетских особина, старости око 40 година. Стара стабла кестена и липа се налазе у веома лошем здравственом стању и потребна је санација по препорукама Завода за заштиту.
У Улици Патре налази се дрворед формиран од стабала липе (Tila grandifolia).

4.3.1.2. БЛОКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО

Ова категорија зеленила карактеристична је за површине унутар стамбених блокова и има за циљ да омогући пријатнији амбијент корисницима овог простора и да продужи континуитет система градског зеленила уз све остале функције које ова просторна структура претпоставља.

На посматраном простору налазе се стамбена насеља различите старости и структуре, што за посљедицу имали различит степен присуства, уређености и формираности блоковских зелених површина.

Са еколошко – вегетацијског аспекта веома је битно нагласити да су стабла четинарских врста које су унесене на наше подручје почела обилно да плодоносе што указује јасно на натурализацију, али и на могућност сакупљања шишарки у сврху расадничке производње, јер се може очекивати да су индивидуе формирале потомство резистентно на полутанте и прилагођено условима средине у Бањалуци.

Травњаци и дедроматеријал су у значајној мјери девастирани и захтијевају реконструкцију.
Треба споменути да се у оквиру обухвата налазе мањи стамбени блокови са доста хетерогеним степеном уређења, али често вриједним појединачним прмјерцима дендрофлоре које свакако треба сачувати.

4.3.2.. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА

4.3.2.1 ПРИВАТНА ДВОРИШТА

Ова категорија зеленила је значајно заступљена на подручју обухвата. Уопште може се рећи да је степен уређености на доста високом нивоу, нарочито у улицама Душка Кошчице и дијеловима Солунске. У двориштима је евидентиран већи број ријетких врста (чемпреси Cupressus sempervirens у Улици Душка Кошчице, стабло кефалијске јеле - Abies cephalonica, либоцедра (Libocedrus decurrens) у дворишту бивше Шумске управе у Улици Краља петра, дворишта Инцелових вила са изузетно богатим фондом зеленила…)

4.3.2.2. ВРИЈЕДНИ ПОЈЕДИНАЧНИ ПРИМЈЕРЦИ ДЕНДРОФЛОРЕ

Овој проблематици досад није поклањана довољна пажња приликом израде проведбене документације, што је у граду довело до ишчезавања појединих врста као и до сјече веома вриједних примјерака како алохтоних, тако и аутохтоних врста дрвећа и жбуња. Град Бањалука, као град зеленила би овој проблематици требао да придаје већи значај, с обзиром да је ријеч о дијелу њене баштине, а што је и једна од препорука Нове атинске повеље. Овим документом се даје приједлог надлежним институцијама за стављање под заштиту и посебан третман вриједних и ријетких врста дендрофонда, (у перспективи постављање маркационих табли).

На подручју регулационог плана као вриједне дендролошке споменике предлажемо сљедеће примјерке и локације (који до сада нису званично заштићени):

- Двориштa Инцелових вила;
- Стабла чемпреса у Улици Душка Кошчице;
- Монументално стабло липе (Tilia platyphyllos) код Водовода.
- Дрвореди са обе стране Улице Патре

4.3.3. СТАНОВАЊЕ

У простору обухвата плана је заступљено вишепородично и једнопородично становање високих и средњих густина и различитих типолошких форми и стандарда становања.

На сјеверном ободу плана у блоку који се протеже кроз улици Меше Селимовића је тренутно хетерогени, али се показује изразита тенденција да се старији објекти замјењују новим стамбено-пословним ламелама према рјешењу датом у претходном плану Југ 7 из 2008. године.

Блок између улица Солунске и Душка Кошчице има правилну структуру стамбених вила једнопородичног и вишепородичног становања високог и средњег стандарда.

Источни дио обухавата који гравитира према Врбасу у смислу стамбене функције преставља комбинацију веома старих структура орјенталне матрице и новијих, ниских колективних стамебних зграда интерполираних у социјалистичком периоду ,али се показује изразита тенденција да се старији објекти замјењују новим стамбено-пословним ламелама према рјешењу датом у претходном плану Југ 7 из 2008. године.
.
У оквиру обухвата Плана постоји 360 станова , а у оквиру појединих парцела припадајућих објеката постоје помоћни објекти и гараже.

Бонитет изграђених објеката је различит и варира од добрих, средњих, до лоших и јако лоших објекта, односно од I до V категорије.

У обухвату живи око 1080 становника. Постојећа густина насељености за обрађивани обухват од око 8 хектара износи 130 стан/ha.

4.3.4. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Спектар пословних дјелатности које се одвијају у предметном обухвату плана је веома широк и између осталог обухвата низ судских и управних зграда предузећа, ватрогасних дјелатности, различитих фирми и представништва фирми, сервиса, те услужних, угоститељских и трговинских дјелатности. Доста пословања се одвија и у приземљима стамбено-пословних објеката.

Може се начелно рећи да се функције пословања и становања у потпуности преплићу на посматраном локалитету, што се може и очекивати с обзиром на централну позицију предметног простора у односу на уже градско језгро. У развоју предметног простора се мора водити рачуна да се обе функције у простору афирмишу и развијају, тако да се пронађу адекватни урбани модели становања и пословања који се неће међусобно угрожавати, а који су иначе карактеристични за градска средишта. Овакви модели подразумијевају висок ниво уређености јавних површина и њихово мултифункционално коришћење ради задовољења низа испреплетених потреба и дјелатности које се генеришу у простору.

4.3.5. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У простору обухвата плана се налази низ објеката јавних служби и друштвених дјелатности.

Од објеката образовно – васпитне намјене у обухвату плана се не налази нити један објекат.

Од осталих јавних служби у обухвату плана се између осталог налази и Служба јавне безбиједности, Окружно јавно тужилаштво, Ватрогасни дом и др.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1.САОБРАЋАЈ

Предметни простор се налази у јужном дијелу Града Бањалука, непосредно уз десну обалу ријеке Врбас. Омеђен је слиједећим градским саобраћајницама:

- Ул. Меше Селимовића,
- Ул. Краља Петра 1 Карађорђевића,
- Ул. Војводе Момчила,
- Ул. Солунска,
- Ул. Патре ,
- Ул. Славка Родића,
- Ул. Љупка Рачића
- Ул. Козарска
- Ул. Душка Кошчице и
- Ул. Милана Будимира.

Улица Краља Петра I Карађорђевића, на коју се наставља улица Козарска је дио примарне градске уличне мреже.

Постојећи просторни модел путне мреже је у својој основи ортогонално-тангенцијални и заснива се на подужним и попречним саобраћајницама, које се под приближно правим угловима укрштају у одређеном ритму, затварајући поједине логичне цјелине (блокове).

Познавајући функционисање уличне мреже и изучавајући потребе различитих видова саобраћаја, закључено је слиједеће:

- Хијерархијски мрежа није у потпуности дефинисана, са нејасно издиференцираним саобраћајним токовима, што проузрокује смањењи ниво безбједности одвијања саобраћаја.
- Уочен је несклад постојећих попречних профила појединих улица, па и њихових укупних регулација, са њиховом функцијом у мрежи, што доводи до саобраћајних "загушења" и смањеног нивоа безбједности одвијања саобраћаја, а што нарочито има негативан утицај на пјешачки и бициклистички вид саобраћаја.
- У овом дијелу града присутан је латентан проблем недостатка паркинг простора, што се одсликава на начин да се већина возила данас паркира на за то неадекватним мјестима.

5.1.1. Пјешачке комуникације

Већина наведених саобраћајница, у свом профилу имају пјешачке комуникације (тзв.тротоаре). Пјешачке комуникације су изведене обострано и једнострано, а ширина им варира од саобраћајнице до саобраћајнице, односно зависи од претпостављеног интензитета пјешачких токова дуж конкретне саобраћајница.

5.1.2. Бициклистичке комуникације

Бициклистичке комуникације нису изведене дуж наведених саобраћајница.

5.1.3. Паркирање

У обухвату постоје ванулична паркиралишта, при чему се капацитетом издвајају паркиралиште јужно уз објекте „ЦИПС“-а и паркиралиште источно уз објекат „Водовода“.
Преостало паркирање је у форми уличних паркиралишта унутар блокова стамбених и пословних објеката.

5.1.4. Елементи јавног превоза

Линије јавног градског превоза саобраћају унутар обухвата Улицом Краља Петра 1 Карађорђевића. Сва аутобуска стајалишта су унутар коловоза и нису формирана као тзв.аутобуске нише.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Увод

Постојећу и планирану хидротехничку инфраструктуру у оквиру обухвата овога Регулационог плана сачињавају:
Снабдијевање водом за санитарне и противпожарне потребе
Одвођење и диспозиција фекалних отпадних вода
Одвођење површинских вода од падавина (кишна канализација)

Водовод

Снабдијевање водом (за санитарне и пожарне потребе) дијела града који је предмет овога регулационога плана, се врши са водоводног система града Бања Луке, односно са изворишта у Новоселији.
Подручје обухваћено Регулационим планом се налази у првој висинској зони водоснабдијевања која обезбјеђује снабдијевање водом до коте 180 м.н.м.

Кроз већину саобраћајница обухвата Плана пролазе главни секундарни цјевоводи којим се вода транспортује са цјевовода Ø1000 мм

Секундарну водоводну мрежу чине цјевоводи Ø80 мм, Ø100 мм и Ø150 мм. На ову мрежу се врши прикључивање појединих објеката.

Секундарна водоводна мрежа постоји у свакој улици. На појединим дијеловима секундарна мрежа је недовољног капацитета. Цијеви профила мањег од 100 мм не могу обезбиједити потребан капацитет са становишта прописа противпожарне заштите те се планира код прикључивања нових потрошача и реконструкције саобраћајница ове цијеви замијенити са цијевима већег профилаи (минимално 150 мм).

Положај изведене и планиране водоводне мреже је уцртан на графичком прилогу.

Канализација

У обухвату предметног подручја постоји изграђена канализациона мрежа.
Прикупљање и одвођење отпадних вода са предметног подручја се врши путем градског канализационог система који је дјелимично мјешовитог а дјелимично сепаратног типа.
Главни канализациони колектори на овом подручју су:
-улицом Душка Кошчице фекални канализациони колектор Ø500 мм
-улицом Војводе Момчила фекални канализациони колектор Ø500 мм
-улицом Меше Селимовића фекални канализациони колектор Ø400 мм
-Солунском улицом мјешовити канализациони колектор Ø500 мм

-улицом Козарска мјешовити канализациони колектор Ø500 мм и Ø1000 мм
- улицом Краља Петра I Карађорђевића мјешовити канализациони колектор Ø500 мм

Предметно подручје припада канализационом систему који прикупља и одводи отпадне воде са лијеве стране ријеке Врбас. Отпадне воде са овога подручја се за сада (привремено до изградње главног градског канализационог колектора) испуштају у ријеку Врбас.

Секундарна канализациона мрежа углавном покрива цијели обухват и претежно је сепаратног типа. Профили фекалне канализације су углавном Ø300 мм.

5.3. Електроенергетика

5.3.1. Напајање

Постојећи потрошачи у границама обухвата снабдијевају се електричном енергијом из дистрибутивних трафо-станица, које су лоциране у границама обухвата и укључене у 10 kV средњенапонску напојну мрежу која је прикључена на 3 напојне 110 kV трафо-станице.
Један број трафо-станица изграђен је у постојећим стамбено-пословним објектима, а један број као слободностојеће типске трафо-станице.

Све постојеће ТС изграђене у објектима задржавају се, док ће се један број слободностојећих ТС дислоцирати са постојећих локација уколико буду сметале планираној изградњи или се буду налазиле на планираној саобраћајној површини.

Разводна НН мрежа изведена је претежно као кабловска подземна и дјеломично као надземна мрежа и углавном сви капацитети су искоришћени. Све су улице дјеломично или потпуно осветљене, тако да ће постојећа расвјета реализацијом новог регулационог плана морати да се на већем дијелу простора реконструише.

5.3.2. Улично осветљење

Како је наведено све улице у границама обухвата су осветљене, а генералним планом реконструкције и модернизације јавне расвјете у улицама града предвиђено је постављање нових лед свјетиљки и замјена оштећених носача расвјетних тијела, тако да се овим планским документом неће обрађивати осветљење наведених улица.

5.4. Телекомуникације

Предметно подручје, обухват Регулационог плана «Југ-7», покривено је у потпуности ТТ везама, јер су сви важнији објекти, стамбено-пословни блокови и већи дио индивидуалног становања прикључени на градску ТТ мрежу, односно, градску инфраструктуру из области телекомуникација.
Генерално, на предметном обухвату инфраструктура из области телекомуникација изведена је комбиновано, тј. изведена је једним дијелом подземним, а другим дијелом ваздушним путем.
Изграђена инфраструктура из области телекомуникација још увијек не би могла да задовољи све захтјеве који би били у складу са модернизацијом у свим областима живота. (Данашње вријеме доноси са собом значајан пораст захтјева за преносом нових услуга до корисника као што су истовремени пренос говора и података, брзи Интернет, дигитална кабловска телевизија, оптички интернет, видео на захтјев и сл.)

Капацитет телефонске мреже је такав да се у задње вријеме успјешно задовољава захтјевима за додатним телефонским прикључцима.
Телефонска мрежа предметног обухвата сведена је на аутоматску телефонску централу АТЦ «Бања Лука 1 и 2» која је смјештена у згради поште у центру града.

Капацитет те АТЦ је око 14 500 бројева од чега је, у моменту израде овог документа, активно око 12 500 бројева.
У границама Регулационог плана « Југ-7» инсталисана је инфраструктура кабловске телевизије. Каблови су разведени ваздушним и подземним путем, што представља прелазно рјешење док се не изгради употпуности подземна мрежа.

5.5. Топлификација

На простору обухваћеном ревизијом РП " ЈУГ VII " постоји изграђена вреловодна и топловодна мрежа градског топлификационог система. Преко ријеке Врбас на лијеву обалу прелази значајан магистрални вреловод. Магистрални вреловод " Градски мост – Кочићев венац (Чаире) " прелази на лијеву обалу ријеке Врбас преко " Градског моста " и иде улицама Патре и Исаије.

Поменути веловоди представљају основу за гријање дијела града који је обухваћен овим регулационим планом. Од остале термоенергетске инфраструктуре на овом подручју постоје вреловодни прикључци и неколицина топлотних станица, те топловодни развод, који пружају могућност да се највећи дио зграда топлотном енергијом снабдјева из градског топлификационог система.

6. 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.

7. 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, али би и у даљем развоју простора требало да се обрати пажња при планирању и пројектовању простора о елементима које представњају баријере особама са умањеним тјелесним способностима.

B. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

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. У оквиру ових зона постоје значајне паркинг површине.

Исти проблем је уочен у оквиру вишепородичног стамбено-пословног дијела насеља.

Иако у простору доминира значајна неизграђена површина, те неуређени комплекси и озелењене амбијенталне цјелине те значајне 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.

Врло значајна локација је простор данашњег „Водовода“, који је тренутно непримјерен простор, а који је сагледив са значајних саобраћајних праваца. Комплекс као такав би требао бити намијењена за изградњу репрезентативних замјенских стамбених и пословних објеката.

С тим у вези је потребно размотрити и дати смјернице за подизање стандарда живљења у свим зонама плана, 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 проходност раскрснице на којој се укрштају улице Краља Петра 1 Карађорђевића и Козарска са улицама Солунска и Исаије Митровића. 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 за становање те у блоку стамбено – пословних објеката у јужном и сјеверном блоку обухвата.

Даље, проблем представља приступ једној од најзначајнијих установа града , а то је ватрогасни дом који тренутно нема обезбјеђен директан излаз и улаз на градске саобраћајнице унутар обухвата, а самим тим су

доста успорене хитне интервенције. У току вршних сати присутни су врло интензивни саобраћајни токови и возила и пјешака те је кретање цивилне заштите и ватрогасаца отежано.

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 центро 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 у центру обухвата формирани значајни зелени фондови (дрвореди) који чине значајне амбијенталне цјелине, те су уз главне саобраћајне правце који окружују обухват формирани нови дрвореди, значајне ограђене комплексе са препознатим значајним зеленим фондом, 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, и улица које су управне на поменуту, 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 мали 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. Улицом Краља Петра I Карађорђевића, Солунском и Исаије Митровића 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 500 мм. Сепаратни систем изграђен је само у Улици Патре и Душка Кошчице, кишни и фекални колектори профила Ф500 mm. 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 дотрајалост инсталација. Будући да је изграђена нова топлана на сјечку, претпоставка је да ће се у скорије вријеме створити услови за замјену постојећих дистрибутивних инсталација и 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.

Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

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 изгадњом 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 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 централном и сјеверном дијелу обухвату, уз Улице Краља Петра 1 Карађорђевића, Патре и Исаије Митровића те у улицама на ободу обухвата, затим реконструкцијом, повећањем хоризонталних габарита и надоградњом постојећих структура, наставком реализације започетог стамбено-пословног блока у јужној зони за 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.

Посебан карактер има простор на којем већ обитавају објекти судства и полиције те цивилне заштите и ватрогасаца. Тај простор треба третирати на специфичан начин, модернизовањем постојећих објеката, како би се остварили предуслови за његов флексибилнији третман у будућности, а с обзиром потенцијал и значај локације.

3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Постоји потреба за планирањем и уређењем рекреативних зелених 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.

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

Основни циљеви везани за уређење зелених површина на подручју обухвата су:

- Реконструкција постојећих и формирање нових дрворедних праваца
- Инсистирање на већем степену уређења зеленила приватних парцела
- Формирање јавног зеленила гдје имовинска структура то дозвољава
- Максимално задржавање вриједног дендрофонда
- Санација блоковског зеленила као и формирање зеленила уз нове стамбене објекте;

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.

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

- Снабдијевање водом за санитарне потребе, потребе заштите од пожара и остале потребе (за потребе пословних објеката и евентуалне технолошке потребе у мањем обиму)
- Одвођење и диспозиција употребљених отпадних вода
- Одвођење површинских вода

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као условно повољна за задовољење будућих повећаних потреба од додатних потрошача. Констатовано је да је у једном дијелу улица недовољна изграђеност водоводне мреже у смислу недовољних (малих) профила цијеви, у првом реду везано задовољења прописа из заштите од пожара. Намеће се потреба реконструкције и санације појединих дијелова дистрибуционе градске водоводне мреже на дијеловима обухвата плана.

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, 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.

Постојећа канализациона мрежа је највећим дијелом изграђена у обухвату плана. Један дио канализације је мјешовитог типа, а већи дио сепаратног.

Одвођење сувишне оборинске воде и регулисање водотока у циљу заштите од поплава и бољег уређења простора такође треба да се уради у складу са дефинисаним правцима развоја града Бањалука.
Све предвиђене мјере и објекте потребно је уклопити у јединствен и цјеловит систем развоја хидротехничке инфраструктуре који треба да обезбиједи пуну функцију овог подручја и омогући даљи развоја урбаног дијела града.

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.

Д . КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

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 измјеном дијела плана, 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 концепијом 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 овај дио матичног Плана реализован у врло малој мјери. Највећа реализација матичног Плана је евидентирана у јужном дијелу, гдје су изграђени два вишепородична стамбено-пословна објекта, од којих је један тренутно у процесу добијања употребне дозволе.

Измјеном овог дијела Плана установљени су разлози због којих матични План није реализован у 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, достављененим 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 и пословних установа уз Улицу краља Петра I Карађорђевића и Воводе Момчила,
- стамбено-пословна зона на сјеверу обухвата,
- зона пословних и стамбено-пословних објеката уз Улице Патре и Исаије Митровића,
- зона индивидуалног и вишепородичног становања са пословањем у блоку између Улица Милана Будимира, Солунске, Козарске и Душка Кошчице,

У унутрашњости обухвата се налазе значајни јавни садржаји (административни центар, објекти правосуђа, 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 садржаји се налазе уз улицу Краља Петра I Карађорђевића у централном дијелу обухвата, те је овим Планом предвиђено заджавање постојећих објеката.
На простору између улица Патре, Краља Петра 1 Карађорђевића и Исаије Митровића, 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 стамбене функције, комбиноване са мањим потезима пословања различитих карактера. Уз Солунску улицу и улицу Милана будимира и Душка Кошчице овим документом су задржани постојећи индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти, док је уз Козарску улицу предвиђена даља изградња колективних стамбено-пословних објеката, који својом намјеном и позицијом одговарају карактеру предметног простора.

У сјеверном дијелу обухвата је планирана стамбено-пословна зона, са простором намјењеним за Ватрогасни дом, за који је дефинисана зона изградње, за коју су прописани услови планирања и грађења и биће прецизно дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Издвојене су и јасно детерминисане потребне површине за саобраћај, са посебним осврtом на стационарни саобраћај и изградњу кружних раскрсница на укрштањима већих праваца, те уведене додатне зелене површине, у виду дрвореда и парковских површина унутар блокова, као и јавних парковских површина, те предвиђено уређене и оплемењавање постојећих 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 индивидуална (СИ),
- стамбена колективна (СК),
- стамбено-пословна (СП),
- пословна (П),
- цивилна заштита и ватрогасни дом (ЦЗВД),
- администрација (А),
- судство (С),
- бензинска станица (БС),
- паркирање и зеленило (ПЗ),
- зеленило (З)
- јавне површине (колске и пјешачке комуникације).
  * *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 стамбено-пословне објекте 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.

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 важећег плана. 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 опционе 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.

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

На образложен захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити већа спратност зграде од планиране за једну пуну етажу и за мансардну или поткровну етажу.

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 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.

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.5 *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.

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. 5а: *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 Скупштине 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

Зона 1 и 2 (стамбене индивидуалне и колективне зоне-СИ и СК)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: стамбени, дјелимично стамбено-пословни

Препорука је да се пословање планира у приземљу индивидуалних стамбених објеката. Могуће је да се пословни садржаји појаве и у вишим етажама индивидуалних објеката. 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.

Унутар зоне СИ дефинисана је засебна индивидуална стамбена 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.

Тренутно доминира индивидуално становање, тенденција ове зоне, за формирањем вишепородичног стамбеног насеља, нема. 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. .

Зона СИ је дефинисана као засебна стамбена зона са задржавањем већине постојећих објеката који су доброг бонитета.

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. 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.
Код стамбених објеката који се завршавају пуном етажом, могућа је адаптација простора испод кровних равни, у виду поткровља намијењеног за помоћне просторе или стамбеног простора.

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

Уређење грађевинских парцела:
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.

Препорука је да се паркирање стамбених дијелова објекта задовољи у оквиру грађевинске парцеле 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.

Помоћни објекти:, Могуће је градити помоћне објекте, али искључиво на парцелама индивидуалних објеката и у складу са важећим прописима који дефинишу ову област.

Зона 3 и 4 (стамбен-пословне и пословне зоне – СП и П)

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 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 дефинисана је засебна зона становања са одређеним параметрима градње – графички прилог: *План просторне организације.* Иако тренутно већином доминира неизграђена површина и индивидуално становање, тенденција ове зоне је формирање вишепородичног стамбено-пословног насеља различитих хоризонталних и вертикалних габарита како би се својом позицијом и улогом на адекватан начин уклопили у планирану структуру (доминирају значајни јавни садржаји и урбани 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.

Зона је дефинисана као мултифункционална 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 зоне 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.

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.
На образложен захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити већа спратност зграде од планиране за једну пуну етажу и за мансардну или поткровну етажу.
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.

Уређење грађевинских парцела: све површине парцела изван габарита вишепородичних стамбених 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.

Зона 5 (зона цивилне заштите и ватрогасног дома)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: главни објекти са помоћним објектима у функцији матичних објеката ватрогасног дома

Зона цивилне заштите и ватрогасног дома представља комплекс објеката у оквиру којег су задржани постојећи објекти, те планирани нови у функцији матичних.
У зони планирана је рехабилитација постојећих објеката, као и помоћног објекта у функцији матичног објекта. Приликом израде документације нижег реда, када ће бити прецизиране детаљне карактеристике објеката, неопходно је водити рачуна о адекватном односу планираног објекта 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 комплекса и површину потребну за фунционисање истог, на графичким прилозима План просторне организације и План парцелације је предметна зона дефинисана као површина ватрогасног дома. Овакав третман простора захтијева да надземна површина грађевинске парцеле, односно простор изван надземног габарита објеката у оквиру ње, мора служити потребама ове врсте дјелатности, на начин да се обезбиједи првенствено неометана комуникација ватрогасних и интервентних возила и сл.са градском саобраћајном мрежом. Самим тим, подразумијева се да није дозвољено постављање било каквих архитектонских и других баријера које би онемогућиле претходно поменуту комуникацију ватрогасних и интервентних возила, односно што би угрозило планирани јавни карактер од општег интереса тог простора. У складу са наведеним, у току израде документације нижег реда за предметни комплекс, неопходно је ријешити

саобраћајни приступ дому и 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 изградња слободног приступа грађевинској парцели, те планирати правилне колске путање унутар комплекса у складу са дефинисаном намјеном.

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 одговарајућим прописима за ову врсту објеката.

Зоне 6 и 7 (зоне значајних административних садржаја – полиција и судство)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: у зонама доминирају јавни садржаји (комплекс полиције и МУП-а Републике Српске, јавне установе – судство, администрација и сличне дјелатности примјерене ужој градској зони).

Зона представља административни правосудни центар са пратећим садржајима, који су задржани у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Унутар ове зоне егзистира и постојећи трг – Спомен подручје палим борцима.

У зони доминирају јавни садржаји (полиција, судство, јавни трг са уређеним спомеником палим борцима...). Унутар предметне зоне налази се и постојећи стамбени објекат. У складу са намјеном објеката на предметној локацији и непосредном окружењу (јавни садржаји, пословање карактеристично за централну градску зону...), и потребама предметних садржаја за паркирањем, унутар зоне планирана је изградња јавног паркинга уз објекат судства и полиције. У овој зони је планиран и јавни простор за окупљање у форми пјацете са уређеним зеленим површинама.
Уколико се укажу потребе и обезбиједе адекватни услови, могуће је извршити надоградњу и доградњу ових објеката, а све у складу са важећом законском регулативом из ове области

Максимални коефицијент изграђености за зону 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, 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 морају бити третиране као површине заједничког коришћења, односно у оквиру њих би требала бити омогућена јавна пјешачка комуникација за неограничен број људи.

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.

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

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

Зоне 8 (зона бензинске станице)

Типологија градње: слободностојећи објекти

Планирана намјена: бензинска станица

Зона представља простор постојеће станице за продају и издавање лаких горива, а за коју је планирано проширење у хоризонталном габариту и саобраћајном решењу у односу на савремене токове и планираној изградњи кружне раскрснице која тангира ову зону.

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 морају бити третиране као површине заједничког коришћења, односно у оквиру њих би требала бити омогућена јавна пјешачка и колска комуникација за неограничен број људи.

Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Помоћни објекти: Дозвољена је градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката, а што се односи на помоћне објекте за плинска горива.

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.01Ц: *Карта рушења*. За оне објекте који нису приказани на наведеном графичком прилогу, као ни на графичком прилогу бр. 5: *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 релизације 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 спријече 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 намјењене 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 зелених површина.

7.2.4. БИЛАНС ПЛАНСКИХ РЈЕШЕЊА

БИЛАНС ПЛАНА (P = 82 739 m² - 8.28 ha)			
	Постојећи (задржани) објекти	Планирани објекти	УКУПНО
Површина под објектима	9 309 m²	7 950 m²	17 259m²
БГП становања	23 579 m²	48 997 m²	72 576 m²
БГП пословања	13 710 m²	12 701 m²	26 411 m²
УКУПНО надземна БГП	37 289 m²	61 699 m²	98 987 m²
УКУПНО подземна БГП	2 770 m²	17 962 m²	20 732 m²
УКУПНА БГП (надземни + подземни габарит)	37 289 m²	79 661 m²	116 950 m²
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата		0.21 (21 %)
Коефицијент искоришћености	укупан БГП надземног дијела објеката / П обухвата		1.2
Број стамбених јединица	БГП становања/ 80 m²		907
Број становника (3 стан./ст. јед.)	907 x 3.3		2993
Густина становања стан./ha	2993 / 8,28		361

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, судских, ватрогасних, објекти друштвених садржаја и сл., како је приказано у табели која слиједи.

БИЛАНС ПЛАНА – детаљне површине (P = 82 739 m² - 8 28 ha)			
	СТАЊЕ	ПЛАН	УКУПНО
Становање	23 579 m²	48 997 m²	72 576 m²
Пословање (опште)	3 423 m²	10 085 m²	202 402 m²
Јавни објекти	10 287 m²	616 m²	88 774 m²
УКУПНО надземна БГП	34 519 m²	61 699 m²	96 218 m²
УКУПНО подземна БГП	2 770 m²	17 962 m²	20 732 m²
УКУПНА БГП (надземни + подземни габарит)	37 289 m²	79 661 m²	116 950 m²

Бруто грађевинска површина објеката предвиђених за уклањање			
	површина стамбених објеката	површина пословних објеката	укупна површина
због замјенске градње	4 431 m²	4 486 m²	8 916 m²
због јавног интереса	0,00m²	616 m²	616 m²
укупно	**4431 m²**	**5102 m²**	**9 532 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*2,5m.

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.
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 полиције и МУП-а, објекти правосуђа, објекти друштвеног стандарда, цивилна заштита и ватрогасни дом 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 кориштења 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 Улица Краља Петра 1 Карађорђевића, Патре, Солунске, Козарске, Славка Родића, Милана Будимира, Хварске и Меше Селимовића. Извјесне модификације су присутне у дијеловима корекције постојећих или планирања сервисних саобраћајница.

У улици Исаије Митровића коригована је десна ивица коловоза, а у циљу да се обезбиједи довољна ширина коловоза за организацију две саобраћајне траке и тотоар у профилу саобраћајнице.

Улица Војводе Мочила је у потпуности коригована. У циљу да се обезбиједи довољна ширина коловоза за организацију четири саобраћајне траке и тотоар у профилу саобраћајнице, а која је наставак планиране саобраћајнице сусједних обухвата, а која би у будућности требала да представља једну од главних градских трансверзала.

Концептом плана су уведене извјесне промјене везане за организацију раскрсница. У том смјеру, планирана је једна кружна раскрсница мањег неправилног обима, док је задржана регулација кружне раскрснице, планиране важећим Регулационим планом.

На укрштању Улице Солунска, Исаије Митровића, Козарске и Краља Петра 1 Карађорђевића планирана је неправилна кружна једнотрачна раскрсница. Ваљски дијаметар круга износи у дужем правцу 65м , док је дијаметар краћег правца 25м. Остављена је могућност пројектовања кружног апрона а ширина ће се утврдити приликом израде техничке документације. Ширина коловоза у кружном току износи 5.0м.

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 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.

Приликом израде нижих нивоа документације размотрити потребу, могућност и оправданост задржавања и коришћења постојећих колских приступа објектима у профилу саобраћајница. Услов за евентуално задржавање таквих приступа је да не постоји колизија таквог рјешења са важећом регулативом из матичне области.

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. ПАРКИРАЊЕ

Јавна паркиралишта су мањег обима и планирана су као мање паркинг површине уз јавне установе у обухвату плана. 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.

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 (блок у јужном дјелу обихвата) 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).

9.1.3.. 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).

9.1.4. 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 координатама 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

План је формирањем двије попречне зелене везе (наставак Улице Војводе Момчила и Улице Патре и Краља Петра 1 Карађорђевића) 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.

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.

9.2.1. ДРВОРЕДИ

9.2.1.1. ПОСТОЈЕЋИ ДРВОРЕДИ

За дрвореде у Улици краља Петра I Карађорђевића и Патре, који су уједно и једни од вриједнијих 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.

9.2.1.2. ПЛАНИРАНИ ДРВОРЕДИ

Најзначајнији нови дрворедни правац је засигурно онај који је планиран у продужетку улице Исаије Митровића, Козарске, Солунске и Војводе Момчила. Предвиђена је садња школованих садница сертификованих добављача. Приликом одабира врсте максимално смањити удео липе и јавора. Дрворед 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.
На овај начин планирано је и формирање дрвореда у пјешачкој зони новог блока, као и постојећим блоковима.

9.2.2. ОКУЋНИЦЕ СТАМБЕНИХ БЛОКОВА

Унутар стамбено-пословних блокова 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.

9.3. Хидротехничка инфраструктура

9.3.1. Концепт планског рјешења

Хидротехничка инфраструктура прати развој појединих простора унутар обухвата Плана, односно уклапа се у опће смјернице развоја инфраструктуре на ширем подручју како би се остварила јединствена функционална цјелина. У том циљу планирана је изградња потребне јавне инфраструктуре, водовода и канализације, у сврху водоснабдјевања и каналисања отпадних и оборинских вода. Унутар обухвата плана разликују се поједине цјелине:

- Изграђени дијелови унутар којих се планска рјешења односе на побољшавање функционисања постојеће инфраструктуре или доградњу исте (изградња оборинских колектора и претварање мјешовитих у фекалне, замјена водовода због дотрајалости или недовољних профила);
- Неизграђени и простори у изградњи, унутар којих се планира изградња нове јавне хидротехничке инфраструктуре, на начин да се изврши сепарација система одводње и осигура адекватна опскрба водом са потребним увезивањима у постојећу водоводну мрежу (тежи се остварењу прстенастог система водоснабдјевања).

- Подручја која су плном дефинирана као зоне, а која обухваћају већи простор унутар којега ће се планском документацијом нижег реда дефинисати организација простора. Овим планом се предвиђа да се опремање ових зона хидротехничком инфраструктуром, односно усмјеравање према постојећој јавној инфраструктури, такође дефинира приликом израде урбанистичко техничких услова, при чему је неопходно планирати водоснабдјевање и каналисање на начин да се не изврши преоптерећење постојеће јавне инфраструктуре. У ту сврху планом се оставља могућност планирања искључиво неопходних дионица јавне инфраструктуре за потребе опремања ових зона, у јавним површинама, а трасе којих нису дате овим документом.

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.

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 задовољи 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 ванског 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. Трафостанице и средњенапонски каблови

Као што је претходно наведено, у оквиру предметног обухвата регулационог плана постоји значајна електроенергетска инфраструктура са већим бројем дистрибутивних трафостаница, укупне инсталисане снаге од 37,18MVA, које се снабдијевају из ТС 110/x kV „Бањалука 1“, ТС 110/x kV „Бањалука 2“, ТС 110/x kV „Бањалука 3“ и ТС 110/20/10 kV Бања Лука 10.

С обзиром на то да предметни локалитет обухвата ужи дио градског језгра, у њему егзистирају значајни објекти попут објеката јавних служби, суда, ватрогасног комплекса.
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 6 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 РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Позиције планираних трафостаница су приказане на графичком прилогу.
Трафостанице градити као слободностојеће објекте или у склопу објеката 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 РЈ „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 РЈ „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 РЈ „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 РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

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

9.4.1.2. 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 РЈ „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 РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

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

9.4.1.3. 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 РЈ „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.

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 коришћење 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 врелевода 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/m^2 (БГП);
- стамбени простор ---------- 0,12 kW/m^2 (БГП).

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

Постојеће стање:
Укупна бруто грађевинска површина свих објеката:---------- 34 519,00 m^2

Планирани објекти:
Укупна бруто грађевинска површина:---------- 61 699,00 m^2

Укупна очекивана бруто грађевинска површина у обухвату Плана: **98 987,00m^2**

34 519 x 0,13=4 487.47 kW; (Без постојећих објеката);

98 987 x 0,13= 12 868.31 kW (За све објекте у обухвату Плана);

Укупна процјењена количина топлоте потребна за топлификацију планираних објеката је око **8 380.84 kW (8,38MW),** а за све објекте у обухвату Плана око **12 868.31 kW (12.87MW).** 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/m^2 (БГП). У том случају процијењени топлотни конзум би износио:
98 987.31 x 0,10=9 898.73 kW (9.89MW) - процијењени топлотни конзум ће бити још мањи када се одузму, дијелови објеката који се не гријy, 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 ^{o}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 ^{o}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 cm^3/m^3 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.

9.7. Гасификација

У графичком прилогу су резервисане трасе за постављање инсталација за снабдијевање објеката гасом, кад се за то стекну услови. Мјеста прикључења на главне цијеви довода гаса, као ни мјерно-регулационе станице, нису одређивани и биће предмет студије гасификације града.

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.

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

Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина, који нису обухваћени до сада, 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.

12.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 претходносг 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.

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 ваљском простору не шире буку већу од допуштене. Смањење утицаја буке из ваљског 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).

13. 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 ваљских хидраната у складу с важећим прописима. Ваљске (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.

14. 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.

15. Мјере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност у зградама подразумијева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.
Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање 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;
Коришћење 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 кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, 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 гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.
- све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.
- на погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком слислу (визуелно, физички и сл.).

16. Услови за кретање лица са умањеним тјелесним способностима

Пројектовање и функционисање објеката и површина у оквиру простора обухвата Плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјеце и особа са умањеним тјелесним способностима, те осталим прописима који дефинишу ову област.

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 „ИНДУСТРОПРОЈЕКТ“-а.д. Приједор, 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 9 532м². С обзиром на чињеницу да у постојећем стању има више јавних површине у односу на плански концепт, 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	**421 500.00**
- пословни	**255 100.00**
- помоћни	**27 100.00**
Укупно:	**703 700,00**

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	**3 500.00**
Израда урбанистичко - техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре: Саобраћајне површине..... 35 000.00КМ Зелене површине..... 5 000.00КМ Хидротехника..... 10 000.00 КМ Електроенергетика и телекомуникације..... 12 000.00 КМ Топлификација..... 10 000,00КМ	**72,000.00**

Трошкови израде наведене урбанистичко – планске документације износе:	**75,500.00**

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 **18,334,745.00 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:	**825,060.00**

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 **253,076,00 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:	**10,123.00**

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 **2,554,300.00 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:..... 48,670.00 - електроенергетика и телекомуникације..... 53,500.00	**102,170.00**

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 **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:	**31,690.00**

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	**825,060.00**
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	**10,123.00**
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	**53,500.00**
г)	за изградњу топлификације	**48,670.00**
д)	за хортикултурно уређење	**31690.00**

Укупни трошкови израде техничке документације износе:	**969,043.00**

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:	**19,380.00**

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	**703,700,00**
в)	израда урбанистичко - планске документације	**75,500.00**
г)	израда техничке документације - пројеката за извођење	**969,043.00**
д)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	**19,380.00**

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:	**1,767,623.00**

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		
	м²	КМ/м²	КМ
1. САОБРАЋАЈНИЦЕ			
улице	10979.62	75.00	823471.43
тротоари	3659.87	45.00	164694.20
УКУПНО САОБРАЋАЈНИЦЕ			**988,165.62КМ**
2. ПАРКИНЗИ СА ЗЕЛЕНИЛОМ			
паркинг	3467.54	55.00	190714.92
зеленило око паркинга	2311.70	4.70	10864.97
УКУПНО ПАРКИНЗИ СА ЗЕЛЕНИЛОМ			**201,579.89КМ**
3. ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ			
асфалтиране	2927.89	40.00	117115.60
поплочане	1951.93	50.00	97596.50
УКУПНО ПЈЕШАЧКЕ СТАЗЕ			**214,712.10КМ**
4. ГАРАЖЕ			
	17962.00	942.00	16920204.00
УКУПНО ГАРАЖЕ			**16,920,204.00КМ**
5. ЗЕЛЕНИЛО И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ			
	2145.40	4.70	10083.38
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ			**10,083.38КМ**
УКУПНО (ИВ)			**18,334,744.99КМ**

Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре и уређење зелених површина износе:	**18,334,745.00 КМ**

20.4.2. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ

Трошкови хортикултурног уређења:	**792,413.00**

20.4.3. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА	**Јединица мјере**	**Количина**	**Јединична цијена**	**Цијена**
1.Изградња фекалног колектора профила ø300мм				
1.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м	46.00	180.00	8280.00
1.2. Изградња у планираној саобраћајници	м	136.00	147.00	19992.00
2.Изградња оборинског колектора профила ø300мм				
2.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м	316.00	180.00	56880.00
2.2. Изградња у планираној саобраћајници	м	234.00	176.00	41184.00
			УКУПНО:	**126,336.00КМ**

Б.2. ВОДОВОД	**Јединица мјере**	**Количина**	**Јединична цијена**	**Цијена**
1.Изградња водовода				
1.1. Изградња у постојећој саобраћајници	м	1391.00	70.00	97370.00
1.2. Изградња у планираној саобраћајници	м	445.00	66.00	29370.00
			УКУПНО:	**126,740.00КМ**

Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА	126336.00
Б.2. ВОДОВОД	126740.00
УКУПНО:	**253,076.00КМ**

Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:	**253,076,00**

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 ЗТС 10(20)/0.4 kV, 630 kVA - 4 ком. Напомена: Преносни однос и инсталисана снага трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, а све према условима које пропише PJ "Електродистрибуција" Бања Лука.	297,500.00
2	Изградња трафостанице типа МБТС или ЗТС 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 PJ "Електродистрибуција" Бања Лука.	220,000.00
4	Полагање једножилних 20 kV каблова типа XHE 49-A за потребе прикључења постојећих и планираних трафостаница: - сса 3x1500 m = 4500 m	135,000.00
5	Изградња нисконапонске мреже подземним нисконапонским кабловима и/или нисконапонским самоносивим кабловским сноповима за потребе напајања планираних објеката. - сса 3000 m	235,000.00
6	Реконструкција постојеће и изградња нове јавне расвјете - сса 1500 m	150,000.00
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	**1,082,500.00**
Б	**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**	
1	Изградња ТК кабловске канализације и мини ТК кабловске канализације, комплет са кабловским окнима. - сса 1000 m	75,000.00
2	Изградња разводне ТК мреже (од планираног окна ТК канализације до објеката) - сса 2000 m Напомена: Урбанистичко-техничким условима ће бити дефинисане трасе изградње подземне телефонске разводне мреже (подземни ТК каблови).	130,000.00
3	Измјештање и укидање постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење радова - пауш.	50,000.00
	УКУПНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	**255,000.00**

Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре износе:	**1,337,500.00**

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 изражене у КМ.

Б.ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ	Јединица мјере	Количина	Јединична цијена	Цијена
1.1. Изградња топлотне подстанице	ком	9.00	35100.00	315900.00
1.2. Изградња вреловода	м	1400.00	643.50	900900.00
			УКУПНО:	**1,216,800.00КМ**

Трошкови изградње термоенергетске инфраструктуре износе:	**1,216,800.00**

Трошкови изградње енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе: - електроенергетика..... 1,082,500.00 -телекомуникације..... 255,000.00 -топлификација..... 1,216,800.00	**2,554,300.00**

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:	**438,690,00**

20.4.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

	Опис радова	**Износ**
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	**18,334,745.00**
б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	**253,076,00**
в)	изградња енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	**2,554,300.00**
г)	хортикултурно уређење	**792,413.00**
д)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	**438,690.00**

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	**22,373,224.00**

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:	**1,767,623.00**

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:	**22,373,224.00**

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:	**24,140,847.00**

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 116 950.00m² (укупно), од чега надземно око 96 218.00 m², подземно око 20 732.00m².

Укупна бруто грађевинска површина објеката предвиђених за уклањање ради изградње замјенских објеката на локацији износи 9 532.00m².

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 107,418.00m² (116 950.00m² - 9 532.00m² = 107,418.00m²).

Трошкови опремања и припремања грађевинског земљишта по 1 m² планиране бруто грађевинске површине износе :	**224,74**

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:	**292,16**

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

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА У ОБУХВАТУ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦАРА ДУШАНА, УЛ. ОМЛАДИНСКЕ , УЛ. Р. ДОМАНОВИЋА, УЛ. Б. МОРАЧЕ, ЛИЈЕВЕ ОБАЛЕ ВРБАСА, УЛ. ПАТРЕ И УЛ. Т. КОЛОКОТРОНИСА

			Намјена објекта			Површине				Стање објекта			Опремљен. Зграде				
Редни бр.	УЛИЦА	Вертик.	Стамбено-пословна	Стамбена	Пословна	Становања	Пословања	Под објек.	Укупна бруто гр.повр.(БГП)	Добро	Средње	Лоше	Водов.	Канализ.	Електр.	РТТ	Примједба
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	БЛОК 1																
1	МЕШЕ СЛИМОВИЋА	Po+P+2		+		927.36		231.84	927.36	+	-	-	+	+	+	+	
2	МЕШЕ СЛИМОВИЋА	Po+P+3		+		1109		221.8	1109	+	-	-	+	+	+	+	
3	МЕШЕ СЛИМОВИЋА	P+1			+		98	291.19	98	-	-	+	+	+	+	+	
4	МЕШЕ СЛИМОВИЋА	P+1	+			134.54	134.54	134.54	269.08	-	-	+	+	+	+	+	
5	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		19.07	19.07	19.07	-	-	+	+	+	+	+	
6	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		44.65	44.65	44.65	-	-	+	+	+	+	+	
7	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		21.78	21.78	21.78	-	-	+	+	+	+	+	
8	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		24.77	24.77	24.77	-	-	+	+	+	+	+	
9	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		34.19	34.19	34.19	-	-	+	+	+	+	+	
10	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		44.54	44.54	44.54	-	-	+	+	+	+	+	
11	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		28.32	28.32	28.32	-	-	-	+	+	+	+	
12	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+3+M	+			5348.12	1337	1337.03	6685.15								
12	ХВАРСКА	P+1			+		255.42	127.71	255.42								
13	ХВАРСКА	P			+		77.06	77.06	77.06	-	-	+	+	+	+	+	
14	ХВАРСКА	P			+		536.89	536.89	536.89	+	-	-	+	+	+	+	
15	ХВАРСКА	P			+		70.76	70.76	70.76	-	+	-	+	+	+	+	
	УКУПНО БЛОК 1					7519.02	2727	3246.14	10246								
	БЛОК 2																
1	22.АПРИЛА	P			+		526.42	526.42	526.42	-	-	+	+	+	+	+	
2	22.АПРИЛА	P			+		206.98	206.98	206.98	-	-	+	+	+	+	+	
3	22.АПРИЛА	P			+		294.13	294.13	294.13	-	-	+	+	+	+	+	
4	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P+1	+			133.19	133.19	133.19	266.38	-	+	-	+	+	+	+	
5	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P		+		110.57		110.57	110.57	-	+	-	+	+	+	+	
6	22.АПРИЛА	P+M		+		86.92	86.92	86.92	173.84	+	-	-	+	+	+	+	
7	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		37.47	37.47	37.47	-	+	-	+	+	+	+	
8	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P+1			+		26.51	26.51	26.51	-	+	-	+	+	+	+	
9	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		26.83	26.83	26.83	-	+	-	+	+	+	+	
10	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		102.06	51.03	102.06	-	+	-	+	+	+	+	
11	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		26.18	26.18	26.18	-	+	-	+	+	+	+	
12	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1			+		152.9	76.45	152.9	-	+	-	+	+	+	+	
13	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		23.42	23.42	23.42	-	-	+	+	+	+	+	
14	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		4066.4	677.73	4066.38	-	+	-	+	+	+	+	
15	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1	+			983.2	245.8	245.8	1229	-	+	-	+	+	+	+	
16	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	Po+P+4			+		31.96	31.96	31.96	-	+	-	+	+	+	+	
17	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1			+		25.84	25.84	25.84	-	+	-	+	+	+	+	
18	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		202.92	202.92	202.92	-	+	-	+	+	+	+	
19	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P			+		854.53	854.53	854.53	-	+	-	-	-	+	-	
20	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		176.18	88.09	176.18	-	+	-	+	+	+	+	
	УКУПНО БЛОК 2					1313.9	7247	3753	8560.5								
	БЛОК 3																
1	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1+Pk			+		580.9	193.62	580.86	-	+	-	+	+	+	+	
2	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1			+		1548	773.86	1547.7	-	+	-	+	+	+	+	
3	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	Po+P+3+M		+		2911.1		485.19	2911.1	-	+	-	+	+	+	+	
4	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	Po+P+1		+		386.94		128.98	386.94	-	+	-	+	+	+	+	
5	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	P+1+M		+		242.43		80.81	242.43	-	+	-	+	+	+	+	
6	ВОВОДЕ МОМЧИЛА	Po+P+4			+		4137	689.58	4137.5	+	-	-	+	+	+	+	
7	ВОВОДЕ МОМЧИЛА	P			+		367.9	367.94	367.94	+	-	-	+	+	+	+	
	УКУПНО БЛОК 3					3540.5	6634	2720	10175								

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА У ОБУХВАТУ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦАРА ДУШАНА, УЛ. ОМЛАДИНСКЕ , УЛ. Р. ДОМАНОВИЋА, УЛ. Б. МОРАЧЕ, ЛИЈЕВЕ ОБАЛЕ ВРБАСА, УЛ. ПАТРЕ И УЛ. Т. КОЛОКОТРОНИСА

			Намјена објекта			Површине				Стање објекта			Опремљен. Зграде				
Редни бр.	УЛИЦА	Вертик.	Стамбено-пословна	Станбена	Пословна	Становања	Пословања	Под објек.	Укупна бруто гр.повр.(БГП)	Добро	Средње	Лоше	Водов.	Канализ.	Електр.	PTT	Примједба
	БЛОК 4																
1	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	Po+P+G+4+Pe	+			1865.8	544.2	310.97	2410	-	-	+	+	+	+	+	
2	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P+3		+		1398.4		349.59	1398.4	-	+	-	+	+	+	+	
3	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	Po+P+G+4+Pe	+			2195.1	640.2	365.85	2835.3	+	-	-	+	+	+	+	
4	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		359.3	359.29	359.29	-	+	-	+	+	+	+	
5	СЛАВКА РОДИЋА	P+M	+			105.84	105.8	105.84	211.68	+	-	-	+	+	+	+	
6	СЛАВКА РОДИЋА	P+2	+			136.89	136.9	136.89	273.78	+	-	-	+	+	+	+	
7	СЛАВКА РОДИЋА	P+2		+		290.61		96.87	290.61	+	-	-	+	+	+	+	
8	СЛАВКА РОДИЋА	P+1		+		181.16		90.58	181.16	+	-	-	+	+	+	+	
9	ЉУПКА РАЧИЋА	P		+		73.36		73.36	73.36	+	-	-	+	+	+	+	
10	ЉУПКА РАЧИЋА	P		+		46.3		46.3	46.3	-	-	+	+	+	+	+	
11	ЉУПКА РАЧИЋА	P+1+M		+		231.39		77.13	231.39	-	-	+	+	+	+	+	
12	ЉУПКА РАЧИЋА	P+1		+		287.34		143.67	287.34	-	+	-	+	+	+	+	
13	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P	+			63.59	63.59	127.18	127.18	-	-	+	+	SJ	+	+	
14	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		25.24	25.24	25.24	-	+	-	+	SJ	+	+	
15	ИСАИЈЕ МИТРОВИЋА	P			+		50.83	50.83	50.83	-	+	-	+	+	+	+	
	УКУПНО БЛОК 4					6875.8	1926	2359.6	8801.9								
	BLOK 5																
1	СОЛУНСКА	P		+		89		89	89	-	-	+	+	+	+	+	
2	СОЛУНСКА	P+1+M		+		252		84	252	+	-	-	+	+	+	+	
3	СОЛУНСКА	P		+		78		78	78								
4	СОЛУНСКА	P+1+M		+		255		85	255	+	-	-	+	+	+	+	
5	СОЛУНСКА	P+1+M		+		255		85	255	+	-	-	+	+	+	+	
6	СОЛУНСКА	P+1		+		164		82	164	+	-	-	+	+	+	+	
7	СОЛУНСКА	P+1	+			82	82	82	164	+	-	-	+	+	+	+	
8	СОЛУНСКА	P+1+M		+		249		83	249	+	-	-	+	+	+	+	
9	СОЛУНСКА	P+2		+		262.5		87.5	262.5	+	-	-	+	+	+	+	
10	СОЛУНСКА	Po+P+1		+		318		106	318	+	-	-	+	+	+	+	
11	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	Po+P+1+M		+		1156		289	1156	+	-	-	+	+	+	+	
12	СОЛУНСКА	Po+P+1		+		258		86	258	+	-	-	+	+	+	+	
13	СОЛУНСКА	P+1		+		176		88	176	+	-	-	+	+	+	+	
14	СОЛУНСКА	P+1		+		180		90	180	+	-	-	+	+	+	+	
15	СОЛУНСКА	P+1		+		156		78	156	+	-	-	+	+	+	+	
16	СОЛУНСКА	VP+1		+		180		90	180	+	-	-	+	+	+	+	
17	СОЛУНСКА	VP+1		+		162		81	162	+	-	-	+	+	+	+	
18	МИЛАНА БУДИМИРА	P+1		+		200		100	200	+	-	-	+	+	+	+	
19	МИЛАНА БУДИМИРА	P+1		+		180		90	180	+	-	-	+	+	+	+	
20	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P+1+M		+		270		90	270	+	-	-	+	+	+	+	
21	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P		+		100		100	100	-	+	-	+	+	+	+	
22	ДУШКА КОШЧИЦЕ	Po+P+1		+		573		191	573	+	-	-	+	+	+	+	
23	ДУШКА КОШЧИЦЕ	Su+P +3+M		+		1038		173	1038	-	+	-	+	+	+	+	
24	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P		+		73		73	73	-	+	-	+	+	+	+	
25	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P+1+M	+			540	135	180	675	+	-	-	+	+	+	+	
26	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P+1+M		+		339		113	339	+	-	-	+	+	+	+	
27	ДУШКА КОШЧИЦЕ	P		+		87		87	87	-	-	+	+	+	+	+	
28	ДУШКА КОШЧИЦЕ	Po+P+1+M	+			324	61	81	385	+	-	-	+	+	+	+	
29	КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА	Po+P+1+M		+		764		191	764	+	-	-	+	+	+	+	
	УКУПНО БЛОК 4					8760.5	278	3132.5	9038.5								
	UKUPNO BLOK 1					7519	2727	3246.1	10246								
	UKUPNO BLOK 2					1313.9	7247	3753	8560.5								
	UKUPNO BLOK 3					3540.5	6634	2720	10175								
	UKUPNO BLOK 4					6875.8	1926	2359.6	8801.9								
	UKUPNO BLOK 5					8760.5	278	3132.5	9038.5								

Прилог:

Фотодокументација постојећег грађевинског фонда – БЛОК 1

Vožda Karađorđa 14 Prijedor

Tel/faks: 052 232 645

www.fortisgroup.ba

KS ST 138

122 ПОЛИЦИЈА

NEKTAR

3
4
5
6
7
8
9

RESTAURANT
3m

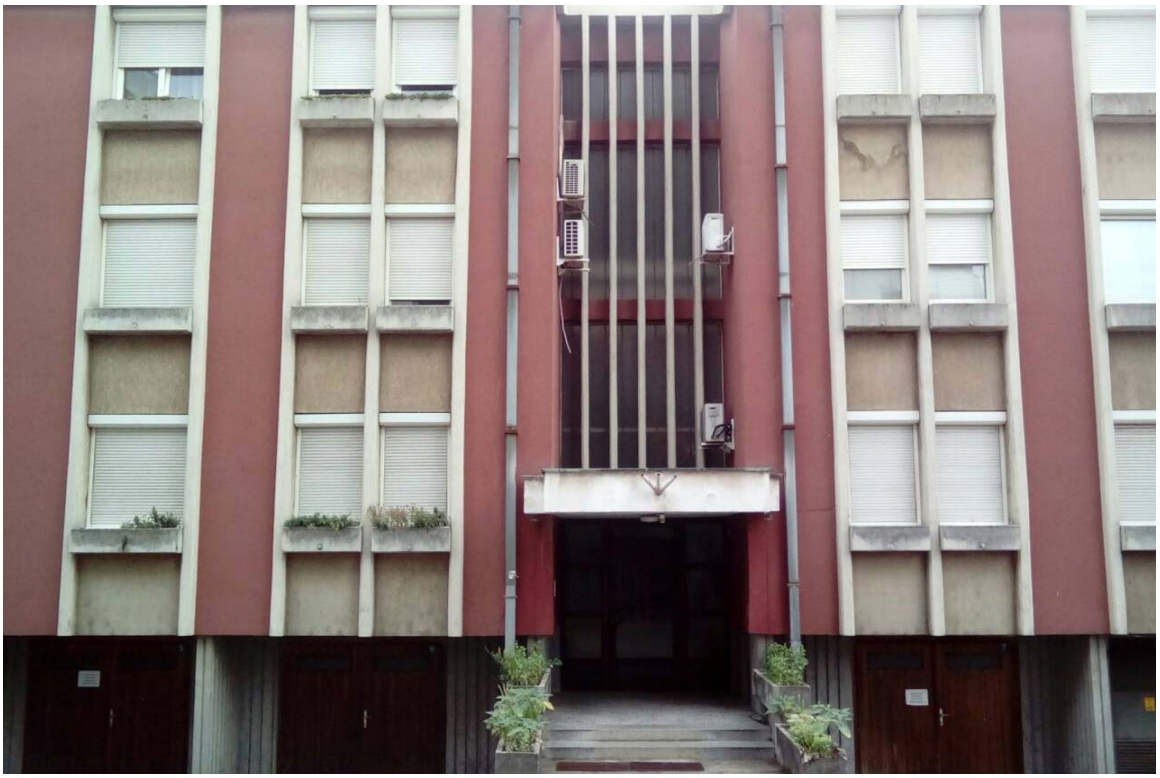
TOWN PUB
Gradski Restoran

7
8
9
10
11
12

MUŠKI
FRIZER
JONI
Sintagma
STOMATOLOGIJA
15A

МУШКИ
ФРИЗЕРСКИ САЛОН
ВИШЕ ОД 40 ГОДИНА
СА ВАМА
Beroko

NI61-K-975



RESTAURANT
Кафа

ПУНКТУМИ
ЗБИРКА ИНОСТРАНЕ УМЕТНОСТИ МСУРС

STOP

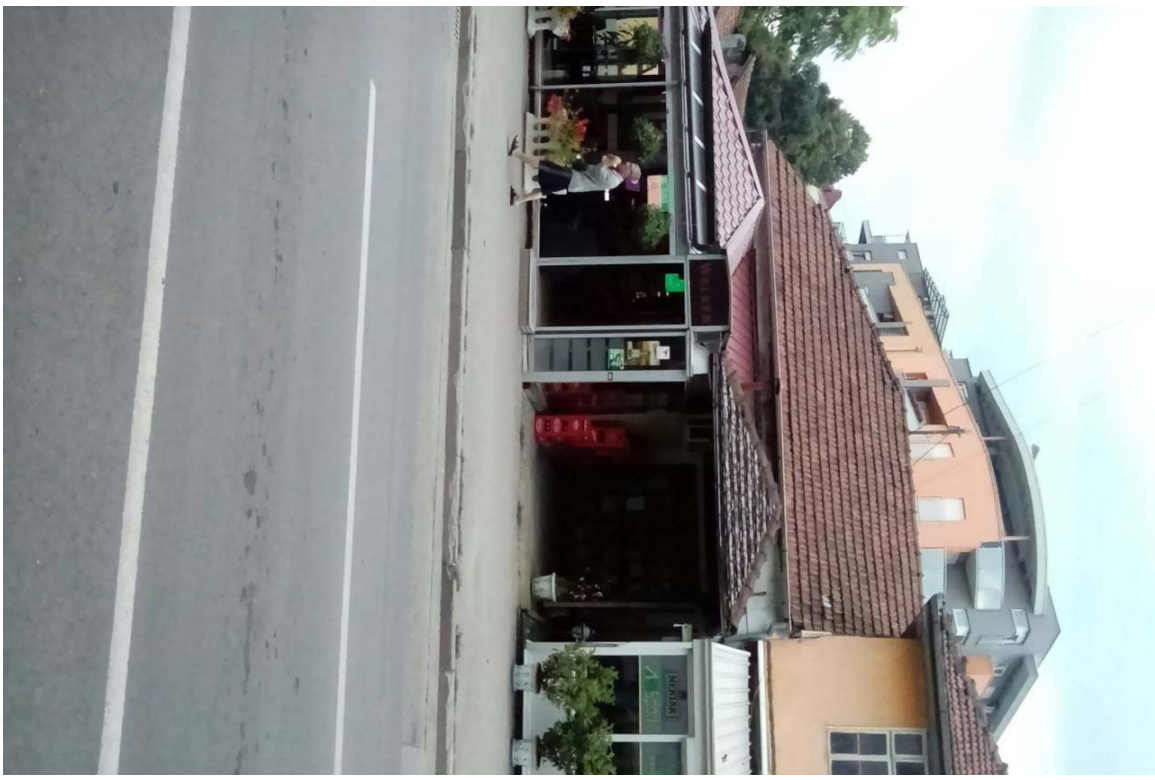
Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

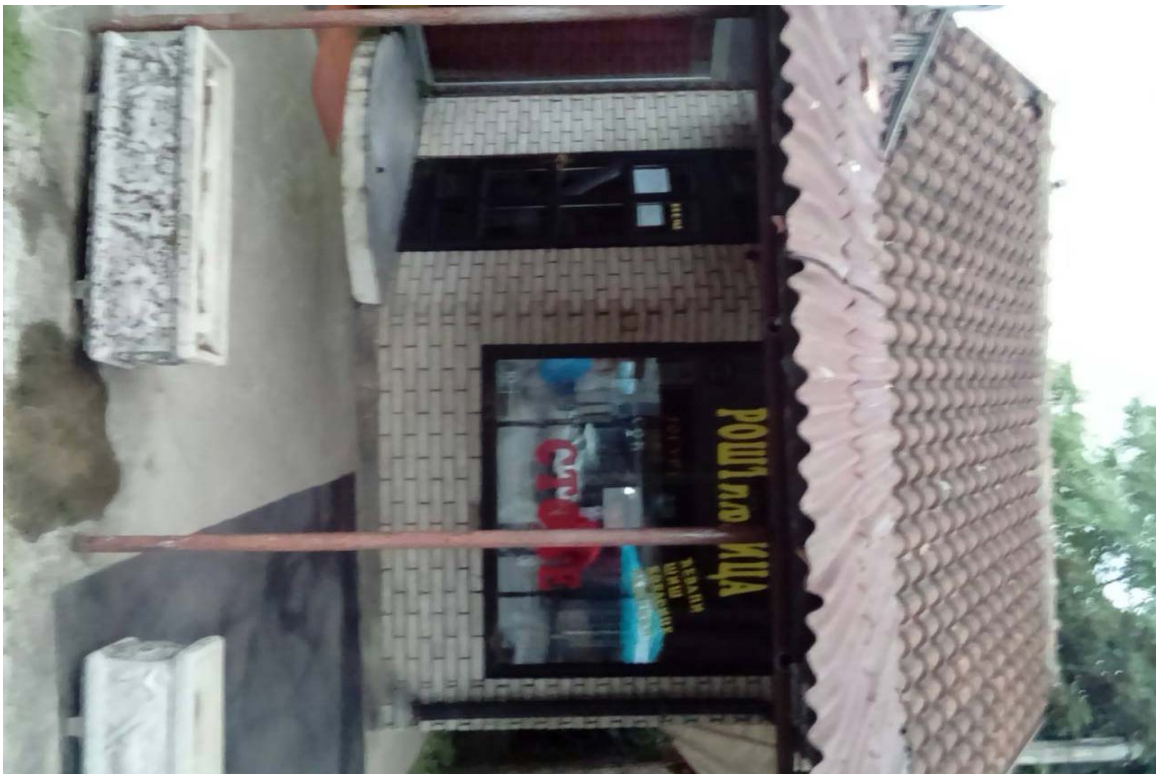
ВОДОВОД
ВОДОВОД

PEKARA
FOTOKOPIRANJE

mojMarket
najboljše od nas!
P
E94-A-592
E21-J-887

NEKTAR
NEKTAR





ПЕТЕРАЦ

"KOD MAHE"
SVE VRSTE JELA SA ROŠTILJA
SVE VRSTE PIVA I SOKOVA

Café
NINON
NINON

ZLATAR-ČASOVNIČAR HALIĆ
SATOVI
SREBRO
ZLATO
OTKUP ZLATA
OTKUP ZLATA
OTKUP ZLATA

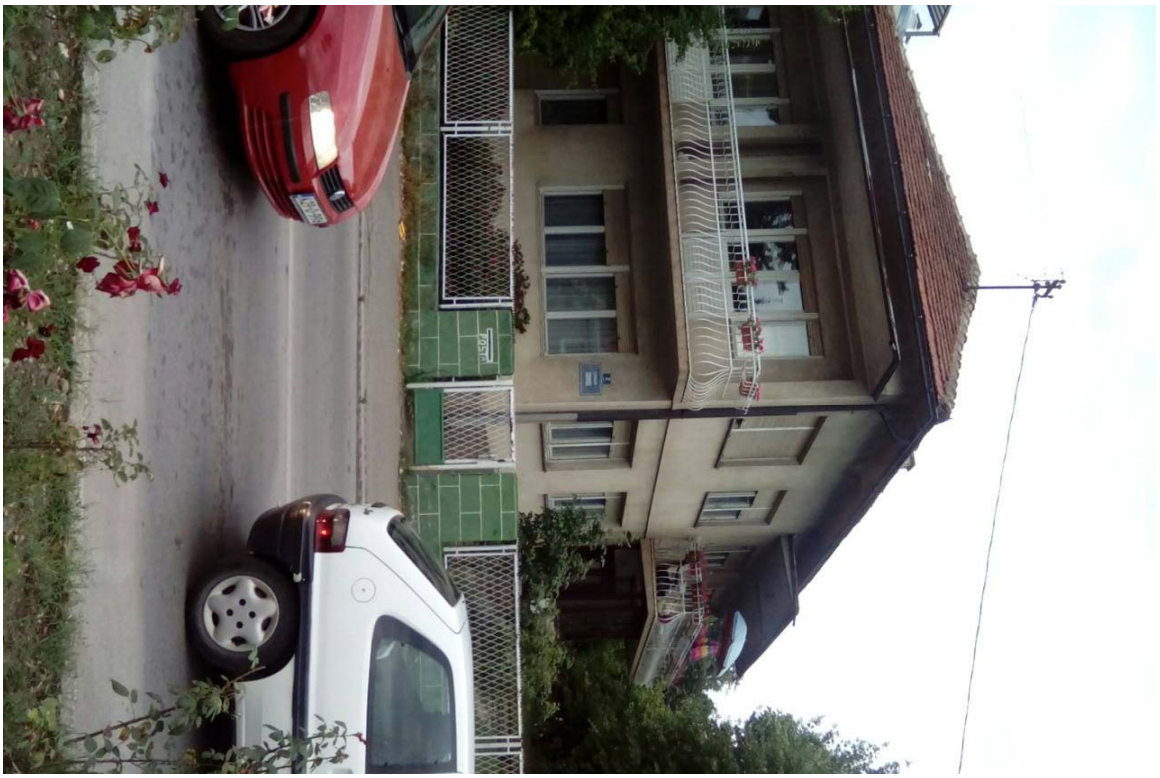
CAFFE

NEKTAR
NEKTAR

RANJE
Coca-Cola

NEKTAR
NEKTAR
NEKTAR

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

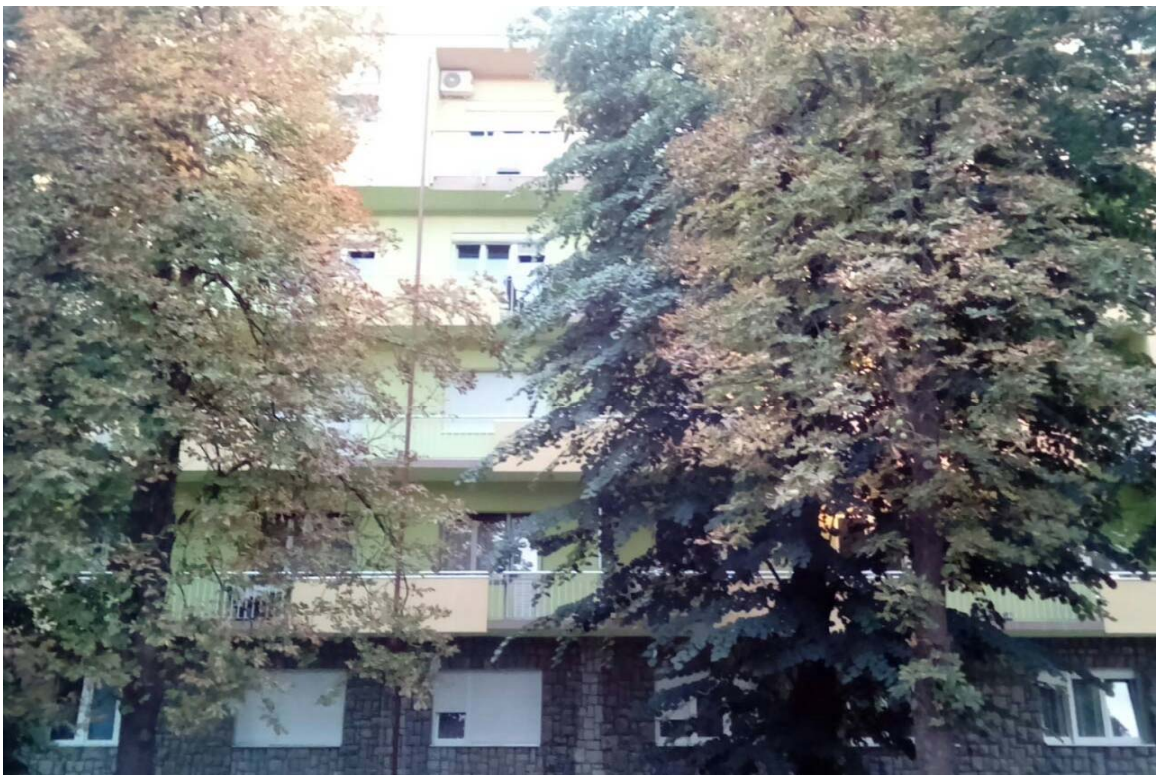


Gurman

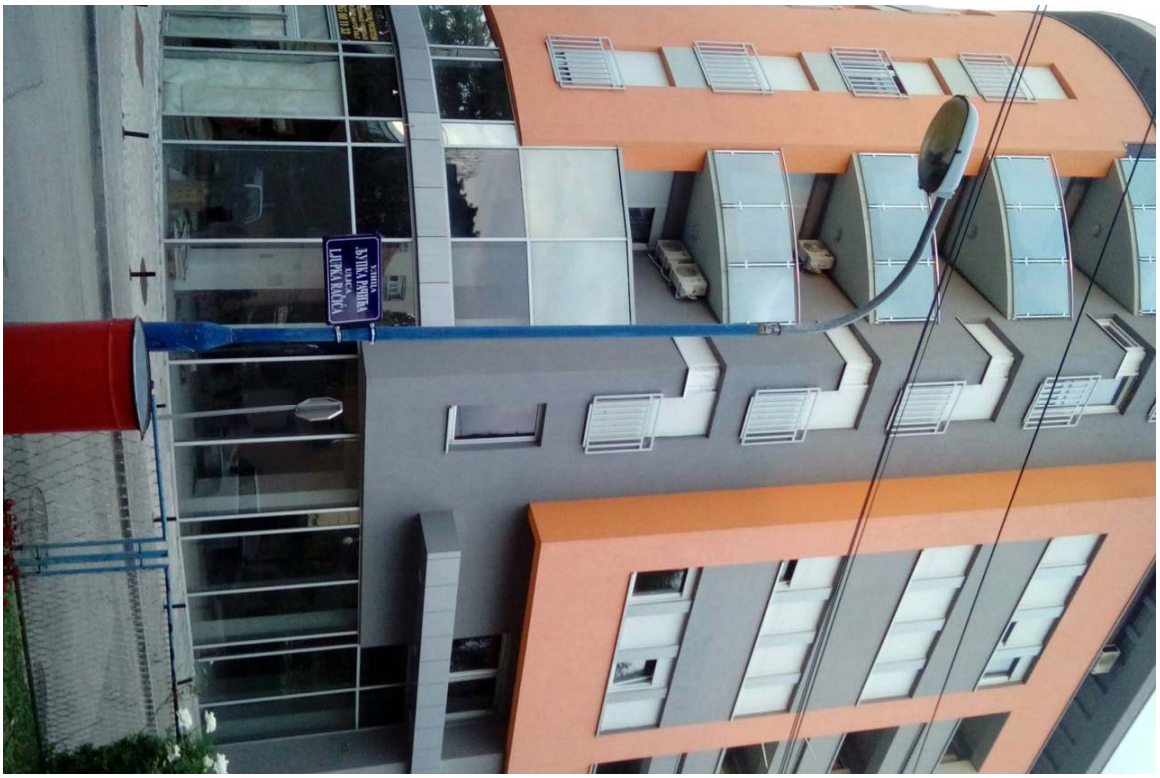
PARK
BANJA LUKA

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

vitinka
vitinka
vitinka



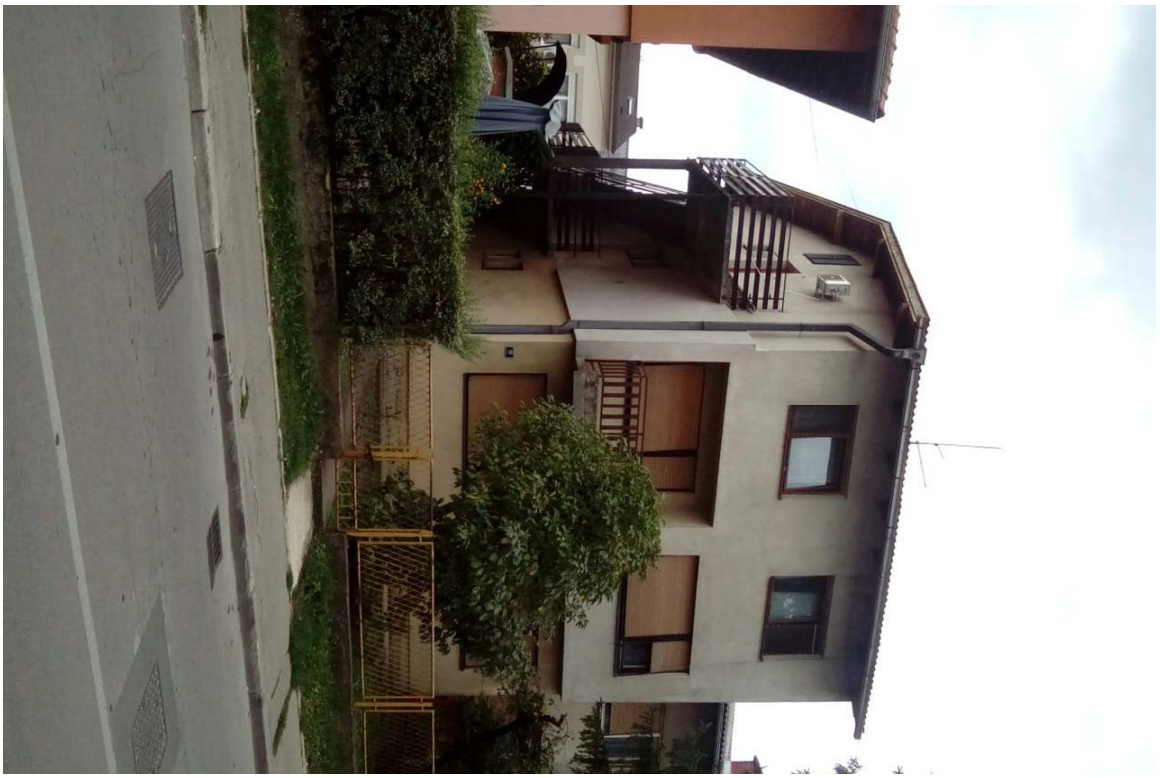
BEST
moja trgovina

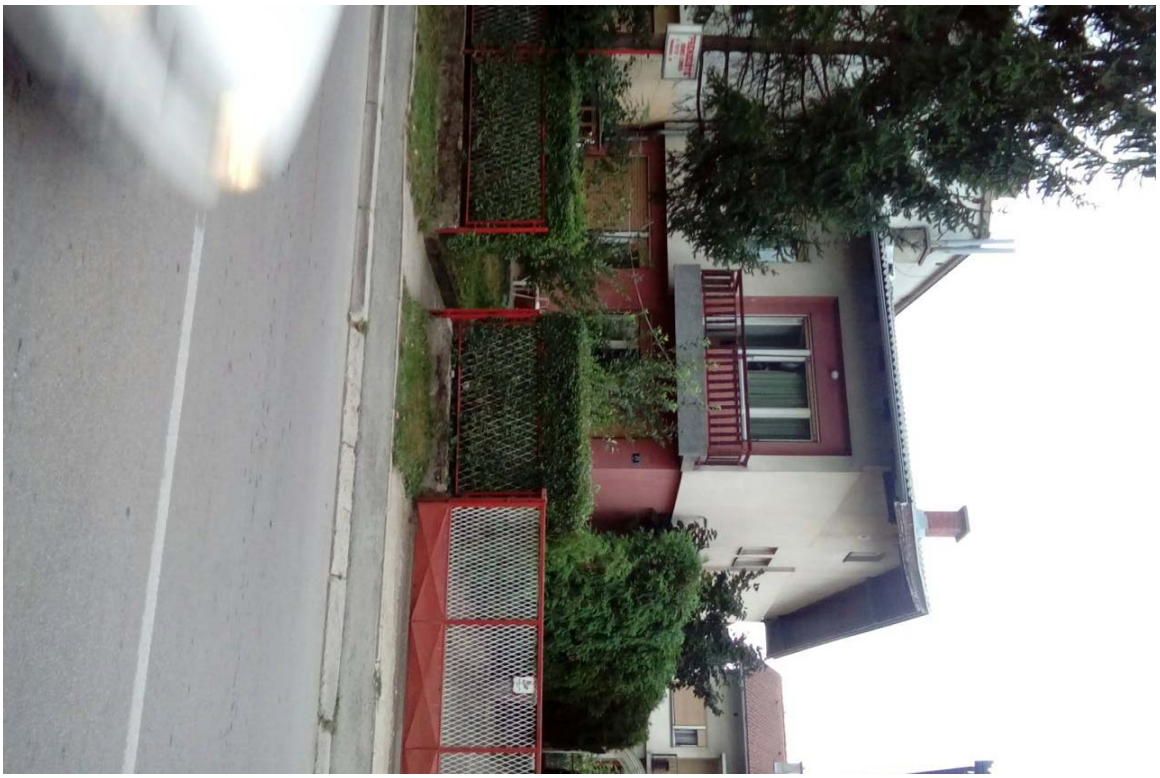


Pioneer
KENWOO
ALPINE
Car Audio and Navigation Systems
ULICA
LJUPKA RAČIĆA
AJI ZVUCH
XENON
SVJETLA
KICKE

KP
KRAJINAPETROL
KP
KRAJINAPETROL
Pioneer

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba





Прилог:

Списак ломних тачака и координата грађевинских и регулационих линија

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA PRIZEMNIH I SPRATNIH ETAŽA

OZNAKA	Y	X
1	6435911.58	4958410.38
2	6435894.95	4958420.57
3	6435876.93	4958391.16
4	6435893.55	4958380.97
5	6435893.06	4958383.03
6	6435879.00	4958391.64
7	6435895.45	4958418.51
8	6435909.52	4958409.89
9	6435971.26	4958389.29
10	6435977.22	4958398.54
11	6435992.35	4958388.78
12	6435980.43	4958370.29
13	6435971.18	4958376.26
14	6435972.61	4958376.56
15	6435980.13	4958371.68
16	6435990.97	4958388.49
17	6435977.52	4958397.16
18	6435972.65	4958389.59
19	6435884.64	4958343.71
20	6435878.95	4958334.30
21	6435902.91	4958319.81
22	6435908.61	4958329.23
23	6435821.97	4958248.70
24	6435820.29	4958249.78
25	6435816.44	4958243.80
26	6435818.40	4958243.14
27	6435814.08	4958213.21
28	6435816.17	4958214.25
29	6435823.66	4958207.05
30	6435824.74	4958208.73
31	6435831.24	4958218.82
32	6435832.06	4958242.20
33	6435957.24	4958283.01
34	6435947.38	4958289.73
35	6435946.17	4958290.60
36	6435973.79	4958329.46
37	6435974.59	4958328.00
38	6435982.19	4958329.94
39	6435980.98	4958328.36
40	6436017.19	4958305.08
41	6436016.03	4958303.46
42	6436009.08	4958293.67
43	6436018.85	4958286.72
44	6436025.89	4958296.40
45	6436027.08	4958298.05
46	6436063.65	4958272.07
47	6436062.49	4958270.44
48	6436055.54	4958260.66
49	6436050.59	4958240.67
50	6436052.59	4958228.84
51	6436052.92	4958226.86
52	6435984.08	4958214.76
53	6435983.74	4958216.73
54	6435981.66	4958228.56
55	6435965.89	4958225.84
56	6435967.98	4958213.97
57	6435968.32	4958212.00
58	6435928.93	4958205.06
59	6435929.42	4958207.17
60	6435915.53	4958214.79
61	6435916.73	4958216.43
62	6435924.68	4958227.34
63	6435890.28	4958202.41

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONIH LINIJA

OZNAKA	Y	X
111	6435907.74	4958444.96
112	6435912.60	4958447.21
113	6435945.20	4958425.94
114	6435942.64	4958421.95
115	6435993.96	4958388.57
116	6435987.77	4958378.37
117	6435978.20	4958363.95
118	6435963.35	4958373.91
119	6435941.62	4958340.74
120	6435940.59	4958341.34
121	6435917.62	4958306.02
122	6435906.36	4958313.12
123	6435907.77	4958315.48
124	6435875.64	4958335.36
125	6435884.64	4958350.02
126	6435882.77	4958351.21
127	6435889.35	4958362.45
128	6435867.63	4958375.75
129	6435894.34	4958421.53
130	6435851.77	4958336.41
131	6435883.49	4958315.67
132	6435886.32	4958313.29
133	6435926.31	4958287.58
134	6435918.59	4958276.68
135	6435910.75	4958270.06
136	6435869.85	4958211.17
137	6435847.31	4958191.91
138	6435840.94	4958188.14
139	6435833.74	4958189.54
140	6435824.31	4958195.09
141	6435819.72	4958197.57
142	6435811.10	4958209.39
143	6435811.26	4958233.03
144	6435815.48	4958250.31
145	6435820.96	4958263.62
146	6435834.69	4958296.10
147	6435977.38	4958334.58
148	6436018.17	4958305.61
149	6435992.87	4958269.82
150	6435967.08	4958233.50
151	6435970.88	4958211.91
152	6435928.80	4958204.53
153	6435908.61	4958219.26
154	6435917.74	4958231.78
155	6435912.62	4958236.13
156	6435939.76	4958274.99
157	6435936.45	4958276.93
158	6436027.17	4958299.21
159	6436072.77	4958266.81
160	6436079.31	4958262.17
161	6436054.55	4958226.19
162	6435981.71	4958213.82
163	6435979.04	4958228.99
164	6435979.85	4958232.59
165	6436008.98	4958273.61
166	6436037.36	4958189.27
167	6436029.07	4958201.97
168	6435993.47	4958200.32
169	6435978.53	4958198.84
170	6435958.23	4958194.36
171	6435926.27	4958186.05
172	6435920.53	4958181.67
173	6435920.11	4958174.46

64	6435893.54	4958201.91
65	6435898.46	4958192.73
66	6435896.84	4958190.03
67	6435884.90	4958187.11
68	6435881.17	4958190.92
69	6436019.45	4958180.90
70	6436032.33	4958190.39
71	6436026.11	4958198.83
72	6436012.46	4958198.20
73	6436008.73	4958195.45
74	6435996.94	4958174.27
75	6436002.75	4958167.40
76	6436003.40	4958166.63
77	6435959.47	4958130.81
78	6435959.96	4958129.91
79	6435953.37	4958123.83
80	6435948.49	4958124.85
81	6435946.59	4958125.27
82	6435927.42	4958163.84
83	6435928.30	4958164.18
84	6435939.40	4958168.47
85	6435917.81	4958158.20
86	6435908.84	4958175.01
87	6435896.03	4958168.17
88	6435904.99	4958151.36
89	6435908.22	4958153.91
90	6435900.07	4958169.19
91	6435885.29	4958161.62
92	6435893.58	4958146.09
93	6435780.49	4958134.04
94	6435798.35	4958127.56
95	6435781.39	4958132.12
96	6435796.44	4958126.68
97	6435776.98	4958068.35
98	6435776.08	4958070.27
99	6435761.03	4958075.71
100	6435759.11	4958074.80
101	6435665.99	4958143.69
102	6435656.95	4958147.98
103	6435663.38	4958161.53
104	6435672.41	4958157.25
105	6435669.69	4958165.18
106	6435663.36	4958168.18
107	6435666.84	4958175.91
108	6435664.12	4958177.19
109	6435666.35	4958182.14
110	6435675.47	4958178.04

174	6435936.37	4958143.78
175	6435946.17	4958123.76
176	6435954.15	4958122.07
177	6435972.57	4958139.07
178	6435995.21	4958158.16
179	6436017.89	4958174.98
180	6435920.87	4958153.74
181	6435908.99	4958176.18
182	6435906.77	4958177.20
183	6435872.37	4958168.75
184	6435893.94	4958139.58
185	6435768.05	4958149.18
186	6435781.40	4958145.06
187	6435789.31	4958141.11
188	6435794.23	4958136.68
189	6435798.38	4958128.56
190	6435797.77	4958119.46
191	6435789.61	4958096.08
192	6435787.25	4958089.33
193	6435773.84	4958061.60
194	6435771.54	4958058.86
195	6435769.34	4958058.90
196	6435733.17	4958073.48
197	6435694.87	4958088.83
198	6435666.23	4958100.25
199	6435634.44	4958113.10
200	6435633.74	4958117.21
201	6435640.82	4958133.49
202	6435640.35	4958134.01
203	6435647.46	4958149.34
204	6435663.62	4958184.19
205	6435668.43	4958186.06
206	6435681.72	4958180.62
207	6435691.58	4958176.26
208	6435708.96	4958169.20
209	6435727.65	4958162.97
210	6435746.66	4958157.34
211	6435761.27	4958153.01
212	6435762.12	4958148.93
213	6435758.72	4958136.95
214	6435744.11	4958133.92
215	6435739.42	4958136.10
216	6435684.52	4958152.52
217	6435680.42	4958137.58
218	6435685.59	4958135.26
219	6435687.64	4958141.37
220	6435691.64	4958144.79
221	6435707.23	4958139.91
222	6435743.42	4958128.91
223	6435752.84	4958126.91
224	6435760.58	4958130.66
225	6435756.69	4958134.39
226	6435763.53	4958134.94

Прилог:

Списак ломних тачака и координата планираних граница грађевинских парцела

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba

KOORDINATE LOMNIH TAČAKA PARCELA

OZNAKA	Y	X
1	6435912.60	4958447.21
2	6435928.14	4958436.91
3	6435945.11	4958425.99
4	6435942.64	4958421.95
5	6435951.63	4958416.03
6	6435964.22	4958407.73
7	6435993.96	4958388.57
8	6435978.20	4958363.95
9	6435963.35	4958373.91
10	6435967.88	4958380.82
11	6435953.02	4958390.58
12	6435946.60	4958378.36
13	6435933.66	4958386.89
14	6435938.18	4958393.75
15	6435937.32	4958394.32
16	6435932.07	4958404.67
17	6435920.95	4958411.47
18	6435914.12	4958415.65
19	6435907.74	4958444.96
20	6435896.98	4958426.14
21	6435868.97	4958375.07
22	6435889.71	4958362.23
23	6435908.89	4958394.16
24	6435909.70	4958393.72
25	6435882.77	4958351.21
26	6435884.64	4958350.02
27	6435882.92	4958347.15
28	6435875.64	4958335.36
29	6435906.36	4958313.12
30	6435907.77	4958315.48
31	6435909.11	4958317.65
32	6435907.84	4958318.72
33	6435913.87	4958328.11
34	6435924.59	4958344.81
35	6435924.53	4958345.44
36	6435917.62	4958306.02
37	6435940.59	4958341.34
38	6435941.62	4958340.74
39	6435850.36	4958332.55
40	6435854.02	4958334.94
41	6435883.49	4958315.67
42	6435886.32	4958313.29
43	6435913.70	4958296.18
44	6435926.31	4958287.58
45	6435917.94	4958275.77
46	6435910.75	4958270.05
47	6435895.42	4958247.93
48	6435859.78	4958272.28
49	6435847.32	4958253.04
50	6435883.92	4958231.33
51	6435879.96	4958225.61
52	6435879.31	4958226.10
53	6435879.39	4958227.49
54	6435855.22	4958243.14
55	6435848.81	4958247.29
56	6435847.14	4958244.36
57	6435819.56	4958260.34
58	6435816.95	4958253.81
59	6435844.77	4958237.05
60	6435823.99	4958204.77
61	6435828.45	4958201.90
62	6435824.64	4958195.60
63	6435819.72	4958198.33
64	6435813.93	4958204.34

OZNAKA	Y	X
130	6435981.92	4958173.22
131	6435986.35	4958168.93
132	6435985.08	4958167.91
133	6435995.49	4958158.08
134	6435984.00	4958149.17
135	6435972.42	4958159.56
136	6435951.77	4958192.53
137	6435935.01	4958188.04
138	6435934.98	4958186.96
139	6435938.41	4958181.31
140	6435935.93	4958179.80
141	6435942.21	4958169.46
142	6435941.28	4958169.20
143	6435942.93	4958165.63
144	6435956.26	4958172.13
145	6435961.58	4958163.67
146	6435965.72	4958155.12
147	6435975.10	4958141.38
148	6435954.15	4958122.07
149	6435946.17	4958123.76
150	6435938.77	4958139.31
151	6435952.70	4958147.75
152	6435931.24	4958153.56
153	6435926.05	4958163.31
154	6435920.11	4958174.46
155	6435923.68	4958185.01
156	6435906.77	4958177.20
157	6435908.98	4958176.20
158	6435920.87	4958153.74
159	6435893.94	4958139.58
160	6435878.31	4958161.93
161	6435872.37	4958168.75
1262	6435768.08	4958149.27
163	6435789.31	4958141.11
164	6435796.81	4958132.88
165	6435798.69	4958123.97
166	6435793.69	4958107.77
167	6435789.61	4958096.08
168	6435773.84	4958061.60
169	6435771.56	4958058.88
170	6435769.73	4958058.83
171	6435742.55	4958069.68
172	6435754.50	4958099.54
173	6435763.26	4958126.96
174	6435763.53	4958134.94
175	6435761.27	4958153.01
176	6435762.12	4958148.93
177	6435758.72	4958136.95
178	6435753.75	4958132.46
179	6435752.84	4958126.91
180	6435760.58	4958130.66
181	6435745.26	4958102.97
182	6435744.32	4958103.26
183	6435733.17	4958073.48
184	6435720.78	4958078.35
185	6435727.99	4958099.03
186	6435730.41	4958107.81
187	6435735.64	4958106.65
188	6435743.42	4958128.91
189	6435734.49	4958131.53
190	6435726.54	4958109.30
191	6435739.42	4958136.10
192	6435746.66	4958157.34
193	6435737.31	4958160.11

65	6435811.48	4958219.34
66	6435812.37	4958233.34
67	6435829.85	4958192.51
68	6435838.47	4958189.23
69	6435847.29	4958191.95
70	6435857.98	4958200.48
71	6435835.67	4958201.69
72	6435844.99	4958195.65
73	6435859.22	4958238.26
74	6435868.54	4958231.93
75	6435869.18	4958210.86
76	6435881.17	4958190.92
77	6435884.90	4958187.11
78	6435896.84	4958190.03
79	6435898.46	4958192.73
80	6435893.54	4958201.91
81	6435890.28	4958202.41
82	6435909.02	4958219.82
83	6435915.51	4958214.76
84	6435928.80	4958204.53
85	6435969.91	4958211.74
86	6435965.96	4958234.65
87	6435956.68	4958240.79
88	6435945.68	4958224.36
89	6435932.65	4958221.96
90	6435924.68	4958227.34
91	6435917.74	4958231.78
92	6435912.43	4958235.86
93	6435939.76	4958274.99
94	6435936.45	4958276.93
95	6435938.11	4958279.20
96	6435946.14	4958290.56
97	6435966.07	4958277.61
98	6435965.77	4958277.23
99	6435956.35	4958264.71
100	6435956.95	4958264.17
101	6435952.97	4958255.25
102	6435954.17	4958253.45
103	6435960.49	4958248.89
104	6435961.85	4958247.46
105	6435958.27	4958243.16
106	6435970.39	4958240.80
107	6435971.73	4958239.84
108	6435987.40	4958261.77
109	6436008.47	4958291.87
110	6436018.25	4958305.55
111	6435977.38	4958334.58
112	6435983.68	4958214.19
113	6435980.25	4958233.55
114	6436026.85	4958298.83
115	6436078.55	4958262.10
116	6436053.21	4958226.41
117	6436037.36	4958189.27
118	6436029.07	4958201.98
119	6435998.30	4958200.55
120	6436014.84	4958172.75
121	6436006.44	4958166.59
122	6435997.45	4958177.93
123	6436004.18	4958186.75
124	6435998.76	4958195.86
125	6435980.12	4958199.07
126	6435967.90	4958196.79
127	6435976.49	4958182.35
128	6435970.62	4958178.79
129	6435976.11	4958169.73

194	6435735.42	4958154.69
195	6435730.67	4958138.85
196	6435725.18	4958134.41
197	6435717.22	4958112.00
198	6435714.30	4958104.76
199	6435705.72	4958084.52
200	6435694.87	4958088.83
201	6435686.40	4958092.08
202	6435694.60	4958112.96
203	6435696.97	4958112.08
204	6435703.11	4958109.69
205	6435706.01	4958108.75
206	6435709.36	4958107.78
207	6435699.02	4958117.61
208	6435708.20	4958114.72
209	6435716.34	4958137.12
210	6435707.23	4958139.91
211	6435721.21	4958141.66
212	6435727.69	4958162.96
213	6435723.56	4958159.84
214	6435720.32	4958147.80
215	6435716.99	4958161.42
216	6435713.95	4958150.24
217	6435713.46	4958148.67
218	6435706.50	4958150.16
219	6435709.63	4958161.50
220	6435708.96	4958169.20
221	6435702.66	4958147.27
222	6435699.94	4958172.72
223	6435697.98	4958166.18
224	6435693.70	4958149.90
225	6435691.60	4958176.25
226	6435684.52	4958152.52
227	6435691.64	4958144.79
228	6435688.46	4958142.43
229	6435687.00	4958139.45
230	6435685.59	4958135.26
231	6435680.76	4958138.61
232	6435680.42	4958137.58
233	6435686.86	4958115.84
234	6435686.55	4958115.20
235	6435666.23	4958100.25
236	6435674.93	4958119.93
237	6435660.67	4958125.72
238	6435667.09	4958139.42
239	6435669.15	4958140.18
240	6435669.93	4958142.20
241	6435677.14	4958157.60
242	6435672.13	4958160.55
243	6435675.24	4958167.91
244	6435681.72	4958180.62
245	6435668.25	4958186.13
246	6435666.54	4958186.39
247	6435664.85	4958185.76
248	6435663.71	4958184.38
249	6435657.03	4958169.98
250	6435647.46	4958149.34
251	6435640.35	4958134.01
252	6435640.82	4958133.49
253	6435646.50	4958124.35
254	6435662.32	4958118.07
255	6435658.22	4958107.51
256	6435642.20	4958113.98
257	6435633.74	4958117.21
258	6435634.44	4958113.10

III ГРАФИЧКИ ДИО

Vožda Karađorđa 14 Prijedor
Tel/faks: 052 232 645
www.fortisgroup.ba