



ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЈУГ 1"
- НАЦРТ ПЛАНА -

БАЊА ЛУКА, фебруар 2020. године



ДОКУМЕНТ : ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЈУГ 1"

ИНВЕСТИТОР: ГРАД БАЊА ЛУКА
Бања Лука, Трг српских владара 1

ЛОКАЦИЈА: ПРОСТОР НА УГЛУ БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА
И УЛИЦЕ МАЈКЕ ЈУГОВИЋА, у површини од 0.32 ha

ВЕРИФИКАЦИЈА: СКУПШТИНА ГРАДА БАЊАЛУКЕ НА _____ СЈЕДНИЦИ
ОДРЖАНОЈ _____ ГОДИНЕ

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

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: СНЕЖАНА МРЂА-БАЏА, дипл.инж.арх.
ТАМАРА ПАШТАР, дипл.инж.арх.
др БРАНИСЛАВ БИЈЕЛИЋ, дипл.простор.планер
ВЛАДИМИР БОРИСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.саобр.
мр РИСТО СТЕПАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
мр МИЛАН ПРЖУЉ, дипл.инж.ел.
ДРАГАНА ДЕЛИЋ, дипл.инж.ел.
СТЕВО ЖДРЊА, дипл.инж.маш.
СЛАВИЦА ПАШТАР, дипл.инж.ел.
ДАЛИБОР ПАСПАЉ, геод.тех.
СЊЕЖАНА ПАСПАЉ, грађ.тех.
ДРАГАНА МИЛИНКОВИЋ, дипл.економ.
МАРЈАНА КНЕЖЕВИЋ, дипл.економ.

ДИРЕКТОР:

СНЕЖАНА МРЂА - БАЏА, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Просторна цјелина
2. Природни услови и ресурси
 - 2.1. Геолошки састав и грађа терена
 - 2.2. Инжењерскогеолошке карактеристике
 - 2.3. Сеизмолошке карактеристике
 - 2.4. Геотехнички услови
3. Систем зелених површина
4. Типологија изградње
5. Зонирање територије
6. Валоризација наслијеђених фондова високоградње и нискоградње
7. Власништво над земљиштем
8. Могућности парцелације
9. Заштита објеката културно-историјског и природног наслеђа
10. Услови заштите људи и добара за случај елементарних непогода, ратних катастрофа и технолошких акцидената
11. Могућности кретања лица са умањеним тјелесним способностима
12. Инфраструктура - комунална опремљеност и уређеност простора
 - 12.1. Саобраћај
 - 12.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 12.3. Електроенергетика
 - 12.4. Телекомуникације
 - 12.5. Топлификација
13. Животна средина
14. Биланси коришћења површина, ресурса и објеката
15. Оцјена природних и створених услова

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

1. Циљ и концептуална полазишта
2. Инфраструктура
 - 2.1. Саобраћај
 - 2.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 2.3. Електроенергетика
 - 2.4. Телекомуникације
 - 2.5. Топлификација
3. Систем зелених површина
4. Животна средина
4. Биланс потреба и могућности



Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. Организација простора
2. План намјене објеката и просторне организације
 - 2.1. Становање
 - 2.2. Пословне и привредне дјелатности
3. Општи урбанистичко-технички услови
4. Инфраструктура
 - 4.1. Саобраћај
 - 4.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 4.3. Електроенергетика
 - 4.4. Телекомуникације
 - 4.5. Топлификација
5. Парцелација, грађевинске и регулационе линије
 - 5.1. Парцелација
 - 5.2. Грађевинске и регулационе линије
6. Систем зелених површина
7. Животна средина
8. Услови за очување, заштиту и презентацију природног и културног наслеђа
9. Мјере енергетске ефикасности
10. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава
11. Услови за уклањање баријера за кретање лица са умањеним тјелесним способностима
12. Планирани биланси

Д) ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

Прилог бр. 1: Одлука о изради Измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“

Прилог бр. 2: Валоризационе табеле објеката постојећег стања

Прилог бр. 3: Закључак о утврђивању Нацрта измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“

III ГРАФИЧКИ ДИО

01.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА - постојеће стање са границом обухвата плана	P 1:1000
01.а	ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА	P 1: 1000
01.б	ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА - намјена, спратност и бонитет	P 1:1000
01.в	МРЕЖА ПОСТОЈЕЋИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	P 1: 1000
01.г	ПОСТОЈЕЋА ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА	P 1: 1000
01.д	ПЛАН РУШЕЊА	P 1:1000
02.а	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА БАЊА ЛУКА	P 1:25000
02.б	ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА БАЊАЛУКЕ	P 1:5000
02.в	ИЗВОД ИЗ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЈУГ 1“	P 1:1000
03.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА	P 1: 1000
04.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	P 1:1000
04.а	ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	P 1:1000
05.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P 1:1000
06.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - хидротехника	P 1:1000
07.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - електроенергетика и телекомуникације	P 1:1000
08.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - топлификација	P 1:1000



09.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - синтезна карта	P 1:1000
10.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P 1:1000
11.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P 1:1000



I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



II ТЕКСТУАЛНИ ДИО



А) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради *Измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“* се приступило након што је Скупштина Града Бањалука на 30. сједници одржаној 13.03.2019. године донијела Одлуку о *измјени дијела Регулационог ппана „Југ 1“* (Службени гласник Града Бања Лука, бр. 9/19).

Предмет овог Регулационог пклана представља подручје које се налази на углу Булевара војводе Степе Степановића и Улице мајке Југовића, а односи се на земљиште означено као к.ч. бр. 558/1, 559/1, 559/2, 560, 561, 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/1, 564/2, 520/2, 520/2, 520/6 и 520/3 К.О. Бања Лука 5 (нови премјер). Површина обухвата плана износи 0.32 ha.

Разлог за покретање иницијативе је веома изражен интерес за градњу на предметном простору, за што је неопходно преиспитати претходна планска рјешења, њихову проводивост и потребу што рационалније искориштености простор унутар предметног локалитета. Један од значајних фактора који утичу на реализацију планских рјешења је адекватано планирање грађевинских парцела усклађено у максимално могућој мјери са власничком структуром.

Носилац припреме Плана је Градска управа Града Бањалука - Одјељење за просторно уређење. Плански период за који се Регулациони план доноси је десет (10) година.

Уговор о изради *Измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“* закључен је 09.07.2019. године између наручиоца Града Бања Лука, Трг српских владара 1 у Бања Луци, заступан по Градоначелнику Мр Игору Радојичићу и „УРБИС ЦЕНТРА“ д.о.о. Бањалука, Булевар војводе Степе Степановић 101а, као извршиоца.

Носилац припреме Плана је носиоцу израде Плана доставио програмске елементе за израду плана.

Регулациони план је садржајно и методолошки усклађен са одредбама *Закона о уређењу простора и грађењу* (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и *Правилником о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења* (Сл. гласник РС бр. 69/13), те даје генералне услове и смјернице које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова.

Радни тим за израду овог Регулационог плана је наведен, у комплетном саставу, у уводном дијелу елабората. Комплетност радног тима је омогућила да се сагледа проблематика простора обухвата Плана и да се мултидисциплинарно обради, те да се на тај начин постигну рјешења која могу да испуне захтјеве инвеститора и корисника простора.

Планска документација која је служила за израду овог Плана је *Просторни план Града Бања Лука* (Сл. гл. Града Бања Лука бр. 11/14), *Урбанистички план Бањалуке* из 1975. године и те *Регулациони план „Југ 1“* (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 27/05 и 26/17).

Према одредбама *Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења* (Службени гласник РС бр. 69/13), члан 179. Правилника, прије приступања изради преднацрта документа носилац припреме и носилац израде документа усаглашавају начин израде документа у дигиталном облику са Министарством.

У складу са одредбама *Закона о уређењу простора и грађењу* (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) прва фаза у изради Плана је Преднацрт плана који се разматра на стручној расправи организованој од стране носиоца припреме плана.

Планом су дефинисани сви релевантни урбанистичко-регулативни елементи за будућу изградњу и планско уређење простора који он обухвата.



Након стручне расправе, одржане 20.12.2019. године, са представницима Носиоца припреме Плана и представницима надлежних комуналних органа и организација, размотрене су и уважене све дате примједбе и сугестије на Преднацрт плана, те је, у складу са *Законом о уређењу простора и грађењу*, припремљен приједлог Нацрта плана за разматрање на Скупштини Града Бањалука.

У складу са чланом 47. и 192. *Закона о уређењу простора и грађењу* (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и чланом 38. *Статута Града Бања Лука* (Службени гласник Града Бања Лука бр. 14/18 и 9/19), Скупштина града Бања Лука је, на 39. сједници одржаној 12. фебруара 2020. године, донијела *Закључак о утврђивању Нацрта измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“*.

Нацрт је изложен на јавни увид у трајању од 30 дана, у периоду од 10. марта до 10. априла 2020. године.



Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Предметна локација, површине 0.32 ха се налази у ужем градском подручју, на углу Булевара војводе Степе Степановића и Улице мајке Југовића, а односи се на земљиште означено као к.ч. бр. 558/1, 559/1, 559/2, 560, 561, 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/1, 564/2, 520/2, 520/2, 520/6 и 520/3 К.О. Бања Лука 5 (нови премјер).

У оквиру обухваћеног простора егзистирају индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти, на засебним парцелама, на којим су у унутрашњости углавном изграђени један или више помоћних објеката. Углавном су то објекти ниске спратности, мањих хоризонталних габарита и лошег бонитетног стања, концентрисани на Булевар војводе Степе Степановића.

Дио обухвата припада отвореним просторима Универзитета у Бањој Луци, а ријеч је о зеленим, поплочаним и паркинг површинама.

Предметни обухват је покривен *Просторним планом Града Бања Лука (Сл. гл. Града Бања Лука бр. 11/14), Урбанистичким планом Бањалуке из 1975. године, те Регулационим планом „Југ 1“ (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 27/05 и 26/17).*

2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

Основ за израду овог дијела регулационог плана су одредбе Закона о уређењу простора и грађењу, Закона о геолошким истраживањима, Закона о заштити животне средине, те Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу, Правилника о техничким мјерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима и др.

Инжињерскогеолошки услови – карактеристике обрађени су по подацима Основне геолошке карте размјере 1:100.000, Инжињерскогеолошке карте урбанистичког подручја Бањалуке 1:10.000, Геомеханичке карте урбанистичког подручја Бањалуке размјере 1:10.000, Карте сеизмичке микрорејонизације урбанистичког подручја Града Бањалуке 1:10.000, Ревизије Регулационог плана "Југ 1" у Бањалуци, те друге расположиве документације и теренског увида.

Предметни простор приказан је на одговарајућим прилозима овог плана.

Рељеф и хидрографија

Подручје регулационог плана налази се у јужном дијелу града Бањалуке, на око 1 km од његовог средишњег дијела. То је дио флувио - акумулативног генетског типа рељефа на неогеним седиментима бањалучког басена. Терен је раван. Апсолутне висине су око 160 m.n.m. Највећим дијелом то је алувијална терасна раван.

На предметни терен знатан хидролошки утицај има ријека Врбас, који се налази у непосредној близини, као и воде које се дренају са брдских терена Старчевице (Поток и др.). На овом дијелу Врбас има корито дубине око 6 m чије су обале претежно са нагибом од 40 - 50°.

Геолошки састав и грађа терена

Према подацима, површински дио терена изграђује квартарни ријечни нанос, пјесковити (a₂) и шљунковити ријечни нанос (a₁). Пјесковит нанос чине претежно пјескови, дебљине до 2 m који леже преко пјесковитих шљункова, док је шљунковит нанос представљен шљунковима различитог петрографског састава, претежно кречњачког.

Инжињерске и хидрогеолошке карактеристике

Инжињерскогеолошке карактеристике терена су у директној зависности од литолошког састава и грађе терена, хидролошких, хидрогеолошких карактеристика, динамичких активности, рељефа и сл.

Ријечни нанос, у површинском дијелу терена је слабије консолидован, слабо водопропустан. Дубље шљунковите наслаге добро су консолидоване, добро водопрпусне.

Неогене глине добро су консолидоване; лапори су углавном чврсте конзистенције. Неогени комплекс наслага лапора и глина углавном има улогу хидрогеолошког изолатора.

Максимални ниво подземне воде је на апсолутној висини од око 154 m, тј. око 5 - 6 m испод природне површине терена.

У природним условима терен је стабилан. Цјелокупан простор по погодности припада категорији терена погодног за градњу.

Сеизмолошке карактеристике

Према Карти сеизмичке микрорејонизације урбанистичког подручја Бањалуке, простор који обухвата регулациони план се налази у зони максимално очекиваног интензитета потреса IX° MSK и коефицијента сеизмичности K_s = 0,100.

3. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према еколошко-вегетацијској рејонизацији шума Босне и Херцеговине, подручје обухвата се налази у оквиру припанонске области, односно сјеверозападном босанском подручју. Према овом извору средња годишња температура ваздуха износи 10.5 °C, док у вегетационом периоду она износи 16.9 °C. Средња релативна влажност ваздуха износи 78 %. Средња годишња сума падавина износи 1057 mm, док у вегетационом периоду износи 559 mm. Потенцијална евапотранспирација у вегетационом периоду износи 573 mm, а индекс клима 24. Вегетациони период траје 194 дана.

На основу педолошке карте СФРЈ (1:50 000), секција Бањалука 2, дио обухвата уз Врбас је представљен карбонатним флувисолом док се дио обухвата, данас формиран као насеље налази на смеђим бескарбонатним тлима. Ријеч је о изузетно квалитетном педолошком покривачу, погодном за формирање парковских насада.

Исконска вегетација овог подручја засигурно је била представљена шумама лужњака и обичног граба (*Carpino betuli* – *Quercetum roboris*), док је само корито Врбаса представљено шумама врба и топола (*Salicetum et Populetum*).

Уређеност предметног простора, са аспекта система зелених површина, се може окарактерисати као задовољавајућа. Ријеч је уређеним зеленим површинама које се налазе уз објекте Универзитета и чине дио уређења њихових комплекса.



Предметни обухват повезан је са зеленом матрицом града преко двије јаке линијске фоме зеленила:

1. Дворед у Булевару Степе Степановића, који је засађен у зелену траку током 1959/60 године искључиво од стабала јавора негундовца (*Acer negundo*). Спознаја о агресивности ове врсте довела је до тога да је дио стабала замијењен са стаблима углавном млијеча (*Acer platanoides*) и јавора;
2. Дрворед у Улици мајке Југовића, који је старости око 35 година, формираног искључиво од америчке кошћеле (*Celtis occidentalis*), са кораком садње од 10 m.

4. ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

Унутар посматраног блока, изграђени су индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти, средњег до доброг степена бонитета, оријентисани према Булевару војводе Степе Степановића са пратећим помоћним објектима у дну парцеле. Осим поменутих објеката, на јавним површинама постављени су монтажно-демонтажни објекти (два киоска и трафо станица).

5. ЗОНИРАЊЕ ТЕРИТОРИЈЕ

Као критеријуми за зонирање су коришћени: намјена простора, функционална диспозиција објеката, структура парцелације, степен регулације објеката, бонитет грађевинског фонда, степен изграђености простора, амбијенталне карактеристике простора, структура власништва над земљиштем, саобраћајна матрица, те карактеристични урбанистички параметри - коефицијент заузетости и коефицијент изграђености предметних зона и појединачних грађевинских парцела у оквиру зона.

У просторном обухвату дефинисане су зоне у складу са локацијом на којој се налазе. То су зоне индивидуалних стамбених објеката (са интерполацијом пословних дјелатности), отворених површина Универзитета у Бањој Луци, те јавне саобраћајне површине.

6. ВАЛОРИЗАЦИЈА НАСЛИЈЕЂЕНИХ ФОНДОВА ВИСОКОГРАДЊЕ И НИСКОГРАДЊЕ

У склопу анализе постојећег стања дата је детаљна валоризација наслијеђених фондова високоградње која је презентована на графичком прилогу и у склопу валоризационих табела датих на крају текстуалног дијела плана. Валоризација објеката нискоградње је дата у склопу области инфраструктуре.

7. ВЛАСНИШТВО НАД ЗЕМЉИШТЕМ

Карта власништва над земљиштем је саставни дио графичког дијела предметног регулационог плана, према којој се може констатовати да је највећи дио земљишта у предметном обухвату у приватном власништву, док је један дио у јавном власништву (Универзитет у Бањој Луци и Град Бања Лука).

8. МОГУЋНОСТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Могућност нове парцелације постоји, у виду укрупњавања парцела, како би се постигле претпоставке за градњу објеката већих хоризонталних и вертикалних габарита, а самим тим и креирање квалитетних градских уличних потеза.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА

У предметном обухвату не постоји културно-историјско и природно насљеђе, евидентирано од стране Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа.



У контактної зони измјене Плана, уз Улицу мајке Југовића налази се вриједан дрворед кошћеле (лат. *Celtis australis*), који је потребно очувати.

10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА ЗА СЛУЧАЈ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА

Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава на подручју Града Бањалука остварује се путем надлежног органа цивилне заштите (на нивоу општине) који се налази у оквиру Републичке управе за цивилну заштиту. Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

У области заштите од елементарних непогода, ратних дејстава, као и других већих опасности потребно је предузети следеће мјере:

- уважавајући чињеницу да се предметни простор налази у подручју са израженом сеизмичком активношћу високог степена интензитета, стриктна је примјена прописа о асеизмичкој градњи, односно примјена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима;
- стриктна примјена противпожарних прописа;
- контрола и санација противпожарне заштите у пословним објектима.

11. МОГУЋНОСТИ КРЕТАЊА ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Приступ објектима, за особе с умањеним тјелесним способностима, је омогућен, али анализирајући цјелокупан простор може се констатовати да је кретање у комплетном обухвату отежано због архитектонских баријера.

12. ИНФРАСТРУКТУРА - КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

12.1. Саобраћај

Просторни обухват *Измјене дијела Регулационог плана „Југ 1“* оивичен је улицама Војводе Степе Степановића и Мајке Југовића.

Улице које ограничавају овај обухват представљају дијелове примарне градске мреже саобраћајница. Улице унутар обухвата не постоје, изузев колског приступа Универзитету и постојећем паркинг простору.

Дуж улице Војводе Степе Степановића већина објеката је доживјела надоградњу, проширења и промјену намјене објеката из стамбеног у стамбено - пословне и евидентан је недостатак броја паркинг мјеста.

Унутар самог блока постоји очигледан недостатак паркинг мјеста, који нарочито долази до изражаја код објеката са већом спратношћу, код објеката Универзитета.

12.2. Хидротехничка инфраструктура

У обухвату подручја измјене дијела регулационог плана, стање изграђености хидротехничке инфраструктуре има велики значај за квалитет и услове живљења на овоме простору.

Хидротехничка проблематика изражена у оквиру обухвата плана је:

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуалне технолошке и остале потребе – водовод,
- сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља – фекална канализација,
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација.

Водовод

Подручје обухвата измјене дијела регулационог плана се снабдијева водом са градског водоводног система. Овај дио насеља припада првој зони водоснабдијевања, која омогућава снабдијевање потрошача санитарном водом лоцираних до коте 190,0 т.п.т.

Стање изграђености дистрибуционе (примарне и секундарне) градске водоводне мреже је следеће:

- цјевоводи профила Ø350 mm (примарни) и Ø80 mm (дистрибуциони) у Булевару војводе Степе Степановића.

Положај постојеће водоводне мреже у обухвату регулационог плана је уцртан на графичком прилогу, *01.в Мрежа постојећих инфраструктурних система.*

Канализација

У обухвату предметног подручја постоји изграђена канализациона мрежа. Канализационе мрежа у насељу "Обилићево" је грађена дјелом по мјешовитом, а дијелом по раздјелном (сепаратном) систему. Код сепаратног система посебно се одводе површинске воде од падавина - кишна канализација, а посебно санитарне отпадне воде - фекална канализација.

Предметно подручје припада канализационом систему који прикупља и одводи отпадне воде са десне стране ријеке Врбас. Постојећу канализацију сачињавају колектори:

- мјешовити Ø1000/1500 mm од насеља Обилићево, пролази кроз комплекс Универзитета;
- Фекални Ø400 mm од насеља Обилићево, пролази простором између Универзитета и Психијатрије;
- Оборински Ø400 mm и Ø300 mm у Булевару војводе Степе Степановића;
- Оборински Ø700 mm у улици Мајке Југовића.

Положај постојеће канализационе мреже у обухвату регулационог плана је уцртан на графичком прилогу, *01.в Мрежа постојећих инфраструктурних система.*

12.3. Електроенергетика

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

Нисконапонски електроенергетски прикључак постојећих објеката изведен је са дистрибутивне трафостанице БТС „Пољопривредни факултет“. Прикључење је изведено подземним НН кабловима одговарајућег пресека.

Трафостаница је укључена у средњенапонску 10/20)kV кабловску мрежу града, а локација ТС и трасе напојних 10(20) kV водова уцртане су у графичким прилозима елабората.

Разводна НН мрежа изведена је као кабловска подземна и надземна мрежа и углавном сви капацитети су искоришћени.



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

Све улице у границама обухвата су освјетљене, а генералним планом реконструкције и модернизације јавне расвјете у улицама града предвиђено је постављање нових LED свјетиљки и замјена оштећених носача расвјетних тијела, тако да се овим планским документом неће обрађивати освјетљење наведених улица.

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

12.4. Телекомуникације

Објекти који се налазе на простору обухваћеним Измјеном дијела Регулационог плана „Југ 1“ у Бањалуци су прикључени на градску ТТ мрежу, односно, градску инфраструктуру из области телекомуникација.

Југоисточном границом предметног обухвата, уз Булевар војводе Степе Степановића, постоји телефонска кабловска канализација, чија је траса и положај кабловских окана приказан у графичком прилогу елабората.

Телефонска мрежа предметног обухвата сведена је на аутоматску телефонску централу “АТЦ Бања Лука 5”.

12.5. Топлификација

На разматраној локацији, обухваћеној овим планом, постоје изграђене инсталације система даљинског гријања.

Постојећи објекти, на овом простору, снабдијевају се топлотном енергијом из система даљинског гријања и из индивидуалних топлотних извора.

13. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Процес изградње и урбанизације простора неминовно доводи до нарушавања квалитета природних услова живљења. Интензивнија изградња резултирала је деградацијом простора која за резултат има негативне посљедице по квалитет животне средине као и укупни квалитет људског боравка у предметном простору.

Због све тежих посљедица које проузрокује такво стање, последњих година се придодаје све већа пажња заштити животне средине. Поменуте деградације се манифестују у различитим облицима, пре свега као:

1. Загађивање вода (површинских и подземних);
2. Загађивање земљишта и нагомилавање чврстог отпада;
3. Загађивање атмосфере;
4. Појава буке и др.

Разматрање проблематике заштите животне средине постаје актуелно тек у посљедњих неколико година, што као посљедицу има недостатак великог дијела података о тренутном стању животне средине, односно евиденцију контроле и мјерења загађења. Извори утицаја на квалитет ваздуха могу се условно подијелити на:

1. Линијске изворе загађења (саобраћајнице)
2. Тачкасте изворе загађења (котловнице, ложишта и слично)

Загађење атмосфере настаје од гасовитих продуката сагоријевања односно емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива који се употребљавају најчешће у саобраћају, или као енергенти било у привредним или индивидуалним активностима.

Квалитет ваздуха како на ширем урбаном подручју тако и у овом дијелу плана има промјенљиве вриједности у различитим периодима годишњих доба.

Комунална бука је једна од пратећих проблематика свих урбаних цјелина. Међутим, с обзиром да претходно нису рађена никаква мјерења еквивалентних нивоа комуналне буке ова област у оквиру предметног документа неће се моћи квантитативно изразити ни анализирати.

Уклањање отпада представља један од битних услова за спречавање ширења заразних болести, загађења основних природних елемената животне средине и уопште за одржавање јавне хигијене.

Опслуживање простора услугама сакупљања комуналног и других осталих категорија отпада тренутно врши комунално предузеће КЈП „Чистоћа“ а.д. Бања Лука, које одвози у контитуитету комунални отпад са овог простора, међутим с обзиром да фреквенција одвоза није адекватно усклађена са степеном продукције одређене количине отпада често се нађу одложене поред контејнера предвиђених за одлагање отпада.

14. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

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

Површина обухвата	0.32 ha
Укупна бруто грађевинска површина свих објеката	439 m ²
Укупна површина под објекатима	294 m ²

Коефицијент изграђености

(однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске површине) 0.1

Коефицијент заузетости

(однос тлоцртне површине свих објеката и укупне површине грађевинске површине) 0.1

15. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА

При дефинисању циљева развоја и утврђивању просторно-програмског концепта, врши се анализа појединих елемената и даје се оцјена постојећег стања, уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота. У ту сврху, анализирају се природни и створени услови датог простора, односно, природне карактеристике, намјена површина, постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност. За предметну локацију, одређује се степен повољности и то у три категорије:

- повољне површине које подразумевају површине које не захтијевају значајне техничке мјере и немају негативних посљедица на простор и животну средину,
- неповољне површине које подразумевају велика ограничења и трошкове за изградњу,



- условно повољне површине обухватају оне дијелове анализираног подручја који захтијевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње.

На основу идентификације и критичког осврта информација са тематских карата, преузимају се појединачне информације и прави се синтезна оцјена природних и створених услова и повољности за изградњу. Резултат су хомогене цјелине или потеза у којима дјелују исти фактори који пружају повољне, условно повољне и неповољне услове за изградњу.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, носивост и стабилност терена, хидрогеолошке карактеристике и сеизмичност. Са аспекта природних услова, простор је условно повољан.

У групи створених услова анализирана је: постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

Цјелокупан простор третира се као условно повољан са становишта нове изградње.

Са аспекта инфраструктурне опремљености, простор обухвата измјене регулационог плана је представљен као повољан, с обзиром на постојећу саобраћајну повезаност и инфраструктурну опремљеност (јавни водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура, зона градског топлификационог система).

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

1. ЦИЉ И КОНЦЕПТУАЛНА ПОЛАЗИШТА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању може се констатовати да су исказане потребе, дефинисане кроз пројектни задатак, да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету и постојећој намјени у окружењу.

Основни циљ овог планског акта је дефинисање физичких структура које ће се прилагодити новим околностима и потребама како становништва које живи у обухвату, тако и власницима земљишта. Потребно је да се дефинише концепт плана у складу са већ формираним урбаним идентитеом овог дијела града.

Овим планом је неопходно разрадити услове и предложити рјешења за проводљивија планска рјешења у смислу формирања грађевинских парцела уз максимално поштовање власничке структуре. Поступком ремоделације потребно је планирати интервенције које требају ићи у правцу коначног формирања урбане матрице на нивоу започетог формирања планских рјешења саобраћајне мреже, те јасно дефинисати примарну градску мрежу и дати адекватна саобраћајна рјешења за стационарни саобраћај у складу са одговарајућим стандардима и утврђеним капацитетима. „Зелену матрицу“ као јасно дефинисану карактеристику идентитета града потребно је максимално испоштовати, те предвидјети реконструкцију постојећих и интерполацију нових зелених површина.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати у сљедећем:

- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- дати оцјену стања саобраћајног система и саобраћајне инфраструктуре;
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- утврдити кроз концепцију однос обухваћеног простора по садржају и функцији према осталим контактним зонама, став према ранијим планским документима;
- одредити потезе интервенције у смислу градње нових објеката;
- одредити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје блок, улични потез и појединачни објекат;
- планским одређењем формирати простор задовољавајућег урбаног стандарда;
- заснивати рјешења на економској рационалности;
- формирати грађевинске линије на начин да се формирају квалитетнији урбани улични фронтови.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. Саобраћај

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:

- реконструисање постојећих и доградња нових елемената путне мреже унутар обухвата, са јасном хијерархијском класификацијом сабирних, стамбених и приступних улица, који ће обезбједити квалитетно и ефикасно одвијање саобраћаја,
- усаглашавање мреже примарних градских саобраћајница и мреже жељезничких пруга, са планским документима вишег реда, као и

- дефинисање површина за безбједне и ефикасне пјешачке токове.

2.2. Хидротехничка инфраструктура

У оквиру обухвата регулационог плана разматрани су слиједећи актуелни аспекти хидротехничке инфраструктуре:

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуалне технолошке и остале потребе - водовод,
- сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља – фекална канализација,
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација,
- водотоци у насељу.

Оцијењено је да је у простору обухвата регулационог плана по свим наведеним аспектима хидротехничка инфраструктура изграђена уз потребну додатну изградњу секундарних прикључних цјевовода за планиране садржаје у обухвату плана.

- Везано за снабдијевање водом, предметно подручје припада првој висинској зони водоснабдијевања, која омогућава снабдијевање потрошача санитарном и хидрантском водом лоцираних до коте 190 m.n.m. Даљња изградња и реконструкција водоводне мреже на предметном подручју ће се проводити према планским рјешењима остале инфраструктуре (саобраћанице, паркинзи) као и планским елементима предузећа „Водовод“ а.д. Бања Лука.
- Канализациона мрежа (како за одвођење фекалних отпадних вода тако и за одвођење површинских вода од падавина) је изграђена у потребном обиму са становишта јавне инфраструктуре. Потребно је изградити одговарајуће секундарне прикључне канализационе колекторе у овисности од планираних намјена простора (саобраћајнице, паркинзи, зелене површине, планирани објекти и сл).
- Планским развојним документима града Бања Луке планирано је да се од појединих дијелова града изграде одговарајући главни канализациони колектори, чија је улога да прикупи све постојеће и планиране колекторе отпадних вода и одведе на централно градско постројење за пречишћавање отпадних вода (локалитет Траписти).

2.3. Електроенергетика

Постојећа електроенергетска инфраструктура у предметном обухвату је прилично несређена и приликом извођења било каквих радова на овом подручју о томе ће се морати водити рачуна, да не дође до оштећења истих.

Приликом планиране изградње и полагања новие инфраструктуре каблове полагати искључиво дуж колских и пјешачких комуникација да не ремете градњу и радове на другим објектима у оквиру предметног обухвата.

Уколико постојећи каблови ремете планирану градњу, неопходно је извршити њихово измјештање. Из тих разлога, каблове полагати уз колске и пјешачке комуникације.

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

Поред наведено циљ плана је да се предвиде нове трасе електроенергетске кабловске канализације за потребе полагања нових електроенергетских каблова, као и за потребе измјештања постојећих електроенергетских каблова.

2.4. Телекомуникације

Претплатничка и разводна ТТ мрежа капацитираће се према потребама планиране изградње.

Циљ регулационог плана је да се уобзире 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, као и за потребе измјештања постојеће телекомуникационе инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

2.5. Топлификација

С циљем рационалног коришћења топлотне енергије при загријавању грађевинских објеката, а такође и њене рационалне “производње”, у области топлификације се предвиђа:

- изградња нових објеката и система:
 - изградња система централног снабдијевања објеката топлотном енергијом, са примјеном енергетски ефикаснијих рјешења,
 - изградња објеката уз поштовање техничких захтјева за рационалну употребу енергије, који су прописани:
 - највећом допуштеном годишњом потребном топлотном енергијом за гријање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине гријаног дијела објекта,
 - највећим допуштеним коефицијентом трансмисијског топлотног губитка по јединици површине омотача зграде,
 - спријечавањем прегријавања просторија зграде због дјеловања сунчевог зрачења током љета,
 - ограничењима зракопропусности омотача зграде,
 - највећим допуштеним коефицијентима проласка топлоте појединих грађевинских дијелова омотача зграде,
 - смањењем утицаја топлотних мостова,
 - највећом допуштеном кондензацијом водене паре унутар грађевинског дијела зграде,
 - спрјечавањем површинске кондензације водене паре.
- стварање могућности за употребу алтернативних горива, на основу конкурентности цијена, поузданости снабдијевања горивом, те еколошког значаја, предност дати домаћим енергентима,
- што веће учешће алтернативних извора енергије за гријање (енергија сунца, биомасе и слично).

3. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На основу програмских елемената и матрице која је добијена детаљним вредновањем задатог простора, издвојиле су се основне потребе и циљеви у домену уређења зелених површина.

Уређење зелених површина има за приоритетан циљ побољшавање микроклиматских и санитарно-хигијенских услова на посматраном простору. Такође се намеће и незаобилазна естетска компонента која се остварује правилним рјешавањем односа изграђених и озелењених површина, гдје појединачни елементи хортикултурног уређења потенцирају и оплемењују архитектонске елементе и цијелокупни амбијент изграђених структура.

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. Примарни циљ квалитетно формиране зелене матрице, јесте формирање пријатног



амбијента за кориснике овог простора уз неоспорну позитивну функцију у контексту регулације микроклимата.

4. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине.

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви овог плана, дефинишу се и одређена рјешења која се заснивају како на дефинисању заштите основних природних елемената тако и на заштиту 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 јединственог система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче);
- Заштиту од буке (кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисања саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемник, смањења стварања буке и спречавања њеног ширења у околину, итд.);
- Заштиту вегетације и фауне, при чему се мисли на вегетацију планирану регулационим планом.

У том смислу неопходно је правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности овог Регулационог плана.

5. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору дефинисао је програмски задатак достављен од стране Одјељења за просторно уређење Градске управе Града Бањалука, као и могућности које разматрани простор пружа за нову изградњу.

Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Основна концепција уређења простора у оквиру просторне цјелине наметнула се као посљедица намјене дефинисане планском документацијом рађеном у претходном периоду, природних и створених услова овог простора, те програмских елемената достављених од посједника и корисника постојећих објеката, правних и физичких лица.

Простор обухваћен израдом Плана дефинисао је површине сљедећих намјена:

- Површине за изградњу нових објеката;
- Површине за функционисање постојећих објеката ван обухвата измјене Плана;
- Површине предвиђене за пјешачки саобраћај;
- Површине предвиђене за колски саобраћај;
- Површине предвиђене за бициклички саобраћај;
- Зелене површине грађевинских парцела објеката;
- Јавне зелене површине;
- Инфраструктурне објекте.

2. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр. 04 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја и остваривања квалитетних корелација са постојећим садржајима, како унутар обухвата, тако и у непосредном окружењу.

Основна концепција уређења и коришћења простора, који је предмет обухвата овог Плана, базирана је на намјени површина дефинисаној *Просторним планом Града Бања Лука из 2014. године, Урбанистичким планом Бањалуке из 1975. године, Регулациони план „Југ 1“ (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 27/05 и 26/17)*, постојећој намјени површина у непосредном окружењу, издатој документацији у контактним зонама (изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+6+Пе, као и на конкретним програмским задацима достављеним од стране Одјељења за просторно уређење Градске управе Града Бањалука.

Овим Регулационим планом предвиђена је изградња нових објеката становања, два стамбено-пословна објекта, спратности 2По+П+6+Пе, која формирају облик ћириличног слова „П“. Објекти су планирани унутар грађевинских линија дефинисаних као зона грађења, важећим Регулационим планом и у складу са прописаним коефицијентима за зоне грађења. Зона грађења је проширена према Улици мајке Југовића, у габаритима који не угрожавају постојеће и планиране објекте, уређење јавних површина, нити вриједан дрворед у овој улици. За планиране објекте дефинисане су припадајуће грађевинске парцеле, рампе за силазак у подземне етажне намјењене гаражирању аутомобила и помоћним и техничким просторијама, те грађевинске линије које представљају границу до које се објекти могу градити.

2.1. СТАНОВАЊЕ

Унутар блока је предвиђена изградња два стамбено-пословна објекта, вишепородичног становања, спратности 2По+П+6+Пе.

2.2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Унутар предметног обухвата предвиђена је изградња стамбено-пословних објекта унутар којих је планирано формирање пословних простора, са условом да је ријеч о дјелатностима које су

компатибилне са становањем и да не угрожавају нормално функцисање стамбених објеката и отворених простора који припадају овим објектима.

2.3. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДРУШТВЕНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Овим Планом, остављена је могућност интерполације јавних и друштвених садржаја, у виду смјештања ових садржаја у приземље вишепородичних стамбено-пословних објеката.

3. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овом Планом дефинисани су сви релевантни урбанистичко-регулативни елементи за пројектовање и изградњу објекта у подручју обухвата измјена Плана.

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

3.1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија се градња овим Планом предвиђа, треба формулисати детаљни пројектни задатак који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану, а који се односе на:

- намјену и ситуациони размјештај објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- орјентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну и осталу комуналну инфраструктуру (водовод, канализација, електроенергетика, телекомуникације, топлификација),
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове заштите и друго.

Сви ови подаци формулишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за објекат у виду детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за његово дефинисање представља овај План, односно његова измјена за предметни локалитет.

Намјена планираних објекта дефинисана је на карти бр. 04 План организације простора, графичког дијела овог елабората.

Хоризонтални габарити планираних објеката приказани на карти бр. 04 План просторне организације су оријентациони. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити објеката.

Када за то постоје оправдани разлози (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, олакшавање провођења планског рјешења и слично), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита дефинисаних на графичким прилозима плана.

Услов за примјену одредаба претходног става је да се промјеном хоризонталног габарита не прелазе регулационе и грађевинске линије или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице, нити нарушавају прописане међусобне удаљености,



коэффициенти изграђености и заузетости парцеле, дефинисани *Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гл. Републике Српске бр. 115/13)*.

Повећање хоризонталних габарита објекта утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

Вертикални габарити планираних објекта, изражени бројем надземних етажа и приказани на карти бр. 04 *План просторне организације* су максимални.

На приједлог подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских/сутеренских етажа.

Потребне помоћне просторије за планиране стамбене вишепородичне објекте смјестити унутар габарита планираног објекта у приземној или подрумској/сутеренској етажи објекта.

На грађевинској парцели потребно је обезбједити 20% зелених површина. У случајевима гдје су габарити подрумске етаже већи од габарита приземља објекта, обавезно је извођење зеленог крова над дијелом подрумске етаже у површини која је потребна да би се испоштовали коефицијенти озелењених површина дефинисани *Законом о уређењу простора и грађењу (Сл. гласник РС 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19)*.

Грађевинске парцеле вишепородичних стамбено-пословних објекта није могуће ограђивати, у складу са чланом 35 *Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гл. Републике Српске бр. 115/13)*.

Грађевинске линије објекта, приказане на карти бр. 10. - План грађевинских и регулационих линија су граничне и приказују линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом.

Појединачне грађевинске линије за планиране објекте ће бити детаљно разрађене кроз детаљне урбанистичко-техничке услове, а на основу интегралног урбанистичко-архитектонског рјешења.

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

Урбанистичко-техничким условима одређује се дефинитивна намјена објекта и његових дијелова, дефинитивни 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, паркиралишта, озелењавања и уређења животног простора и друго.

За планиране објекте, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и слично, урбанистичко-технички услови израђују се за поједине објекте, односно за поједине површине.

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. Основу за дефинисање урбанистичко-техничких услова представља овај План. У том документу који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње у складу са овим Планом утврђује се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. За објекте са више садржаја различите намјене, њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит, дефинисан бројем надземних етажа - спратност објекта или укупном висином објекта;
- Ситуациони 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 см. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.
За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина.
- 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. Потребно је 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 који је у складу са рјешењем о заштити и хортикултурним пројектом.
- 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 измјене дијела Плана.
- Урбанистичко-техничким условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

3.2. СТАТУС ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

1. Постојећи објекти који су Планом одређени за уклањање приказани су на карти бр. 1.д План рушења.
2. За објекте из тачке 1, док не буду уклоњени, важи посебан и ограничен урбанистички режим, који има за циљ да се омогући нормално коришћење ових објеката према њиховој намјени (становање, обављање дјелатности или помоћне просторије), а да се тиме не онемогући или знатно не отежа реализација одговарајућег планског рјешења када се за то створе услови.
3. У складу са начелима из тачке 2. власници/корисници објеката из тачке 1. имају у погледу тих објеката право на:

- 3.1. текуће одржавање објеката, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе објекту,
- 3.2. доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),
- 3.3. преградњу која нема карактер нове градње,
- 3.4. конзервацију грађевине,
- 3.5. доградњу или изградњу, као привремених грађевина, неопходних просторија за обављање дјелатности и неопходних помоћних просторија (оставе, гараже, котловнице, предулази, вјетробрани, надстрешнице и слично),
- 3.7. замјену крова, без подизања висине надзетка,
- 3.8. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- 3.9. постављање привремене оgrade на границама земљишта које се користи уз зграду,
- 3.10. друге мање интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, у правилу као привремене, којима се обезбјеђује нормално коришћење објекта 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 (реконструкција, надзиђивање једне или више етажа, реконструкција или замјена крова са подизањем надзетка, изградња нових грађевина сталног карактера и слично).

3.3. ПРИВРЕМЕНО КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

До реализације планских рјешења објекти и земљиште обухваћени Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализацију планских рјешења, а све у складу са важећим законским и подзаконским актима.

3.4. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

На простору који је обухваћен Планом могу се постављати привремени објекти на локацијама које се налазе на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној овим Планом и *Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19)*.

На локацијама које нису приведене коначној намјени могуће је постављање привремених објеката за потребе градилишта, телефонских говорница, киоска, рекламних паноа, надстрешница и слично.

За лоцирање привремених објеката обавезно се израђују детаљни урбанистичко-технички услови. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката и др.

За објекте из претходног става може се одредити простор потребан за њихово постављање и употребу, који не представља грађевинску парцелу и није предмет парцелације.

4. ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. Саобраћај

Као основа за успостављање планског концепта мреже саобраћајница унутар обухвата, узета је постојећа путна мрежа, као и плански документи урађени за просторе који тангирају предметни обухват.



Планираним рјешењем су отклоњени недостаци који су уочени у постојећем стању, прије свега планирањем проширења и регулисања постојећих саобраћајница на мјестима гдје је то неопходно, планирањем већег броја уређених паркинг мјеста и раздвајањем површина за колски и пјешачки саобраћај.

Остатак уличне мреже је дефинисан тако да обезбједи колски прилаз свим постојећим и планираним објектима, функционално и безбједно одвијање свих видова саобраћаја. Планиран је и једна број нових саобраћајница којима се обезбјеђује приступ планираним садржајима.

За планиране садржаје, планирана је изградња већег броја подземних гаража и површинских паркинга, којима се задовољавају потребе за паркирањем будућих станара и корисника јавних садржаја.

Планирани садржаји су повезани са окружењем, обезбјеђен им је функционалан колски прилаз и адекватан број паркинг мјеста. Мирујући саобраћај је рјешаван за сваку зграду понаособ или за групацију зграда по блоковима.

Нормативи које је неопходно поштовати приликом изградње нових објеката је обезбјеђење једног паркинг мјеста по стану, а за пословање у складу са *Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Службени гласник РС“ бр. 115/13).*

Урбанистичко-технички услови за саобраћај

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

- Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) дати координатама тачака на графичком прилогу су обавезујући за пројеканте и извођаче радова.
- Изградња свих саобраћајних површина може се вршити искључиво на бази извођачких пројеката уз обавезну претходну израду урбанистичко техничких услова.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима, а на бази геотехничких карактеристика тла која се добију претходним геотехничким испитивањима вршеним од стране за то стручне и овлаштене организације.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и већ изграђеним саобраћајницама и улазима у објекте, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње. Нивелационе коте дате у графичком прилогу су оријентационе.
- Одводњу оборинске воде извршити системом сливника и цјевовода са одводом до оборинске канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза).
- Коловозне засторе свих новопланираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површинску обраду тротоара извести асфалтом или поплочањем.
- Површинску обраду колско-пјешачких површина и манипулативних платоа, као и пјешачких стаза и тргова извести од бојеног асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала које предвиди пројектант у пројекту вањског уређења.
- Пјешачке споредне стазе могу се извести разнобојним уваљаним ризлом.
- Оивичење коловоза извести уградњом бетонских префабрикованих бијелих ивичњака дим. 20/24x80 см, а на мјестима улаза у парцеле и на мјестима приступних саобраћајница које се дају преко тротоара радити закошени ивичњак.



- Површине за паркирање оивичити уградњом бетонских ивичњака 18/24 см, а пјешачке стазе и тротоаре бетонским ивичњацима дим. 10/20 см.
- На свим пјешачким стазама ширине два и више метара поставити физичке препреке (стубиће) ради онемогућавања моторним возилима да користе пјешачке стазе.
- На свим тротоарима у зони пјешачког прелаза обавезно уградити одговарајуће префабриковане елементе или друге елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица.
- Урадити квалитетну расвјету свих саобраћајница и саобраћајних површина, а у складу са функционалним потребама и расвјетом околног простора.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију извести по Пројекту саобраћајне сигнализације. Све урадити у складу са одредбама Закона о основама безбједности саобраћаја и важећим стандардима.
- Како се ради о простору који је већим дијелом изграђен, за израду плана то представља усмјеравајуће као и ограничавајуће елементе.
- За планиране локације предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница.
- Паркирање је рјешено унутар парцела или на јавним повшинама уз планиране објекте. Капацитет паркиралишта је у складу са савременим потребама ове врсте објеката а димензионисан и просторно расподијељен у складу са важећом законском регулативом.

4.2. Хидротехничка инфраструктура

За примарне цјевоводе и примарне канализационе колекторе потребно је обезбиједити коридоре (мин. по 3 м са сваке стране) у којима се не може градити, нити постављати рекламне панове и садити дрвореде.

Водовод

Планирани стамбени, пословни и јавни садржаји у обухвату регулационог плана снабдијеваће се водом (за санитарне, пожарне и остале потребе) са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје обухвата регулационог плана припада првој висинској зони снабдијевања водом (референтна кота притиска у водоводној мрежи је резервоар Паприковац 1 – кота дна 190 мнм. За објекте веће спратности ће бити потребно у саставу водоводних инсталација објеката пројектовати одговарајућа постројења за повећање притиска.

Неопходно је потребно изградити дио секундарних јавних цјевовода које ће се уклапати у планирани концепт плана. Минимални пречник планираних водоводних профила са становишта истовременог обезбијеђење довољних количина воде за санитарне потребе и потребе заштите од пожара је 150 mm.

Капацитете и прорачун планираних елемената водоводног система (секундарне водоводне мреже) треба урадити у складу са следећим планским елементима:

- специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$,
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$,
- коефицијент часовне неравномјерности $K_{\epsilon}=1.3$.

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 ("Сл. гласник Републике Српске бр. 39/13), Закона о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", број 71/12, Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља или борави, односно ради већи број људи (Сл. Гласник РС број 11/18), Правилником о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије (Сл. гласник РС бр. 11/18).*



Код пројектовања инсталација у објектима, потребно је раздвајати инсталације за санитарне потребе за становање, санитарне потребе за пословне просторе, посебно инсталације за заштиту од пожара (унутрашња хидрантска мрежа), посебно инсталације за стабилне спринклерске инсталације за гараже. Такође је потребно пројектовати одговарајући систем мјерења утрошка воде за свакога потрошача (планирати импулсне водомјере са даљинским системом читавања утрошка воде, у свему према смјерницама предузећа „Водовод“ а.д. Бања Лука.

Положаји постојећих и планираних примарних и секундарних цјевовода водоводне мреже у обухвату регулационог плана су уцртани на графичком прилогу, *План инфраструктуре – хидротехника*.

Напомена: На мјесту планираног објекта се налазе интерне инсталације и водомјерни шахт објекта Универзитета у Бањој Луци, те ће исте бити потребно претходно измјестити (што ће се дефинисати кроз Урбанистичко-техничке услове за планирани стамбено-пословни објекат, уз додатне смјернице предузећа „Водовод“ а.д. Бања Лука).

Канализација

У складу са усвојеном програмском концепцијом развоја града Бањалуке, за урбано подручје у обухвату регулационог плана, предвиђа се сепаратни (раздјелни) систем прикупљања и одводње употребљених и оборинских вода. Површинске воде од падавина (кишна канализација) се могу на погодним мјестима упустити у оближње реципијенте (ријека Врбас). Санитарне отпадне воде (фекална канализација) ће се уклопити и јавни канализациони систем града и у коначности водити на централно градско постројење за пречишћавање (локалитет у Трапистима).

Све предвиђене мјере и објекте потребно је уклопити у јединствен и цјеловит систем који треба да обезбиди пуну функцију овог подручја и омогући даљи развоја урбаног дијела града.

Употребљене отпадне воде из планираних објеката у оквиру регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних канализационих колектора и гравитационим путем одвести према примарним постојећим колекторима.

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу, специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $K_c=1.3$.

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном с тим да је минимални пречник главних фекалних колектора је $\varnothing 300 \text{ mm}$. Пад колектора потребно је ускладити са нивелацијом терена (саобраћајнице) и kotaма прикључка на постојеће колекторе.

Површинске воде од падавина са кровова објеката, саобраћајница, паркинга, тротоара, платоа и других непропусних површина у оквиру обухвата регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних кишних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до примарних оборинских колектора, односно реципијената (ријека Врбас).

С обзиром да вода од падавина са ових површина може бити загађена атмосферским талогом, седиментима и токсичним материјама, потребно је предвидјети одговарајуће примарно пречишћавање ове воде прије њеног упуштања у колекторе (улични сливници са таложницама, евентуално сепаратори уља и слично).

Плански елементи потребни за прорачун кишне канализације су :

- припадајуће сливне површине

- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма интензитат-трајање-повратни период за подручје Бањалуке)
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене поршина).

Минимални пречник уличних кишних колектора је $\varnothing 300$ mm.

Положај планиране примарне и секундарне канализационе мреже за прикупљање и одвођење површинских и употребљених вода на подручју регулационог плана дат је на графичком прилогу, План ифраструктуре – хидротехника.

Општи урбанистичко-технички услови за хидротехничку инфраструктуру

Водовод

Планирани стамбени и јавни садржаји у обухвату регулационог плана снабдијеваће се санитарном и противпожарном водом са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје обухвата Регулационог плана се снабдијева водом са градског водоводног система. Овај дио насеља припада првој висинској зони водоснабдијевања, која омогућава снабдијевање потрошача лоцираних до коте 190 m.n.m. За објекте веће спратности је потребно у склопу пројектовања водоводних инсталација у објекту, пројектовати одговарајућа пумпна постројења зља повећање притиска.

Трасе планираних секундарних цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање. Планиране цјевоводе поставити испод тротоара или у зеленом појасу поред пута. Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута, намјени терена. Минимални надслој земље треба бити 1.20 m.

Плански елементи за пројектовање цјевовода за снабдијевање водом су:

- специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда) $q_{sp}=220$ l/st/dan
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $K_c=1.3$

Код пројектовања инсталација водовода у објекту посебно пројектовати инсталације за пословне дијелове објеката, посебно за стамбене дијелове објеката, посебно инсталације унутрашње хидрантске мреже, посебно за стабилну спринклерску инсталацију за подземне гараже (уколико постоје у објекту).

Елементи за прорачун потребних количина воде су:

- За санитарне потребе: број санитарних уређаја, појединачна потрошња по санитарном уређају и одговарајући коефицијенти истовремености употребе.
- Количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим законским прописима: Закон о заштити од пожара (Службени гласник Републике Српске бр. 71/12), Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. гласник РС бр. 39/13), Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља или борави, односно ради већи број лица, (Сл. гласник РС 11/18), Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије (Сл. гласник РС бр. 11/18).

Локацију водомјерног шахта, те мјесто прикључка објекта на градску водоводну цијев, одређује предузеће "Водовод", а.д. Бања Лука (према важећој одлуци о Јавном градском водоводу Града Бања Лука).

Код пројектовања водоводних инсталација у објекту, потребно је за сваку стамбену јединицу, као и за сваки пословни простор предвидјети водомјер са даљинским системом читавања воде, све

у складу са чланом 5б Закона о комуналним дјелатностима (Сл. гласник РС бр. 124/11), члановима 7, 18 и 32 (став 1-3) Одлуке о јавном водоводу и канализацији (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 8/12) и Упутством предузећа "Водовод" а.д. Бања Лука о општим и техничким условима за пројектовање хидро фазе стамбених и стамбено-пословних објекта који се односе на начин уградње секундарних водомјера за сваку стамбену јединицу односно пословни простор и даљински систем читавања потрошње воде.

Канализација

За планиране садржаје у обухвату Регулационог плана се усваја сепаратни систем канализације, тј. посебним каналима се прикупљају фекалне отпадне воде а посебним кишне воде.

Употребљене отпадне воде из планираних објеката, потребно је прикупити системом секундарних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до постојећих колектора којим се даље одводе фекалне отпадне воде (према планираном концепту градске канализације према главном градском канализационом колектору и централном постројењу за пречишћавање отпадних вода).

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу, специфична потрошња воде за период планирања 2020 год. (становништво, комуналне потребе, мала привреда) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $K_c=1.3$

Површинске воде од падавина са кровова објеката, саобраћајница, паркинга, тротоара, платоа и других непропусних површина у оквиру обухвата Регулационог плана, потребно је прикупити системом секундарних кишних канализационих колектора и гравитационим путем одвести до оборинских колектора, односно реципијента – водоток Црквена.

С обзиром да вода од падавина са ових површина може бити загађена атмосферским талогом, седиментима и токсичним материјама, потребно је предвидјети одговарајуће примарно пречишћавање ове воде прије њеног упуштања у колекторе (улични сливници са таложницама, евентуално сепаратори уља и слично).

Код прорачуна колектора потребно је анализирати и евентуалне узводне сливне површине које су изван обухвата овога плана.

Минимални пречник уличних колектора је $\varnothing 300 \text{ mm}$.

Плански елементи за прорачун кишне канализације су:

- припадајуће сливне површине
- мјеродавни интензитет кише
- одговарајући коефицијенти отицања.

Графички прилог *План инфраструктуре - хидротехника*, је саставни дио ових услова.

4.3. Електроенергетика

У обухвату Измјене Регулационог плана „Југ 1“ из 2017. године је, на основу података о постојећој и планираној бруто грађевинској површини објеката, програмских елемената и подлога за димензионисање електроенергетских мрежа, планирана изградња електроенергетске инфраструктуре (дистрибутивних трафостаница и електроенергетске мреже) неопходне за снабдијевање електричном енергијом планираних садржаја. Процијењено максимално једновремено оптерећење за обухват плана из 2017. године је око 4 MW. За процијењено



максимално једновремено оптерећење од 4 MW за планиране садржаје неопходна је изградња типских монтажно-бетонских трафо станица (МБТС) до 1000 kVA (појединачно 1x1000 kVA или са два трафоа 2x1000 kVA).

Овом измјеном Плана, није предвиђено повећање процјењене бруто грађевинске површине за предметни блок, нити процјењено максимално једновремено оптерећење за планиране садржаје.

Уклапајући се у раније урађени Регулациони план „Југ 1“, намеће се потреба за измјештањем постојеће, односно изградњом додатне типске монтажно-бетонске (МБТС) дистрибутивне трафо станице (МБТС) до 1000 kVA (појединачно 1x1000 kVA или са два трафоа 2x1000 kVA), тако да је НН прикључење планираних садржаја унутар ове измјене Плана предвиђено са те трафо станица.

Планирана ТС мора имати 4 ВН ћелије (3 кабловске и једну трафоћелију), трафо блок, затим НН постројења са 8 НН излаза и излазом за јавну расвјету.

Нову ТС изградити као слободностојећу или као ТС у објекту што ће завистити од услова на терену.

Повезивање планиране ТС на постојећу електроенергетску мрежу извести у складу са развојним плановима надлежне електродистрибуције, уважавајући тренутне прилике на терену и рјешење дефинисано Регулационим планом.

Остављена је могућност замјене и измјештања постојећих средњенапонских каблова, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и пројектима, а према условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Сви детаљи везани за измјештање и/или замјену постојећих средњенапонских каблова ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, а према условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Нисконапонски развод

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

Прикључак објеката на електроенергетску мрежу ће се изводити из кабловских прикључних кутија на фасади објеката.

Расвјета

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

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 of 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 овлашћених представника РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

Општи услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

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 m, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев Ø100 mm.

На мјесту укрштања енергетског кабла са телефонским каблом, вертикална удаљеност мора износити минимално 0.5 m.

Угао укрштања треба да буде:

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

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 m.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цијеви на растојању од најмање 0.3m.

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 m.

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 m. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 m од полиуретана, пјенушаваог бетона итд.

Каблови се полажу у азбестноцементне цијеву унутрашњег пречника 100 mm чија дужина са обје стране премашује ширину канала за 1.5 m. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 m са сваке стране спољних ивица цијеву, а шире од канала 1.2 m 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 m при паралелном вођењу, односно 0.2 m при укрштању.

Да би обезбиједили размак између каблова у рову, цијелом дужином трасе се може поставити низ опека, које се монтирају насатнице, на међусобном размаку од 1 m.

4.4. Телекомуникације

Претплатничка и разводна ТТ мрежа капацитираће се према потребама планиране изградње.

Планиране објекте прикључити подземним телефонским каблом потребног капацитета на постојеће окно ТК кабловске канализације, што ће прецизно бити дефинисано пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“.

Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у предметном простору.

Општи урбанистичко-технички услови

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.

За планирање телекомуникационе (ТТ) инфраструктуре, на подручју гдје се регулационим планом предвиђа изградња или реконструкција пословних или објеката друге намјене, потребно се придржавати доле наведених општих услова за телекомуникациону инфраструктуру.

- У случајевима гдје се изградњом објекта (стамбени, пословни, саобраћајница...) захвата постојећа ТТ инфраструктура треба предвидјети заштиту исте од евентуалног оштећења. Уколико објекат захвата трасу ТТ инфраструктуре треба планирати измјештање исте на другу локацију. За измјештање обавезно контактирати надлежне службе Телекома Српске како би се усагласило техничко рјешење за поменуто измјештање. (Све трошкове заштите и измјештања сноси инвеститор).
- Прикључак објекта предвидјети са најближе прикључне тачке ТТ инфраструктуре. Уколико је то постојећа ТТ инфраструктура (окно кабловске канализације или кабловски раздјелник), од планираног објекта до исте треба предвидјети довођење минимално двије ПЕ цијеви Ø50mm. У случају да је најближа тачка ТТ инфраструктуре планирана (није изграђена), треба прво предвидјети изградњу планиране ТТ инфраструктуре (најчешће кабловске канализације) до првог постојећег ТТ објекта (најчешће окна кабловске канализације), а затим довођење претходно поменутих ПЕ цијеви.
- Од изводних ормара до мјеста планираног за прикључак ТК инсталације (локација у зеленој површини или тротоару изван објекта) треба положити цијеви кроз које се могу увући ТК кабови. Најповољније би било када би то биле двије ПЕ цијеви Ø50mm. Поменути цијеви треба завршити у бетонском окну.

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

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 400 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0,6	>0,5
ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА	>0,5	>0,5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0,5	>0,5
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА		



-цјевоводи отвореног начина грађења	>0,8	>0,8
-цјевоводи полузатвореног начина грађења	>0,5	>0,8
-цјевоводи затвореног начина грађења	>0,5	>0,8

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

4.5. Топлификација

С обзиром да се подручје обухваћено измјеном дијела регулационог плана налази унутар градског топлификационог система, предвиђено је да се топлотна енергија потребна за топлификацију (гријање, вентилацију и климатизацију) планираних објеката обезбиједи њиховим прикључењем на градски систем даљинског гријања.

Коришћење електричне енергије, за електро котлове, у сврху централног гријања, користити само по посебном одобрењу и уз услове испоручиоца електричне енергије.

С циљем коришћења хидрогеолошких потенцијала бањалучког подручја, оставља се могућност коришћења топлотних пумпи вода-вода за загријавање и хлађење просторија планираних објеката. Могуће је коришћење пумпи неког другог типа (земља-вода, вода-ваздух, ваздух-ваздух,...).

Топлотни конзум објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података.

Тако процјењен максимални топлотни конзум планираних објеката у обухвату, је око 440 kW. Гаражни простор није предвиђен за загријавање.

Услови за топлификацију објеката њиховим прикључењем на систем даљинског гријања:

Вреловодни развод

Вреловодни развод извести према сљедећим условима:

- вреловодну мрежу димензионисати за температурни режим рада 130/73 °C;
- мрежу положити подземно, одабрати безканално полагање са челичним фабрички предизолованим цијевима.

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте.

Топлотне станице

Топлотну станицу извести према сљедећим условима:

- топлотна станица је индиректна (са измјењивачем топлоте);
- топлотну станицу пројектовати за температурни режим рада 130/73-90/70 °C, или нижи на секундару;
- регулација температуре полазне воде у функцији од температуре спољног ваздуха.



Топловодни развод

Топловодни развод извести према сљедећим условима:

- топоводну мрежу димензионисати за температурни режим рада 90/70 оС или нижи;
- мрежу положити подземно, одабрати безканално полагање.

Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према сљедећим условима:

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

У случају изградње котловница неопходно је испоштовати све законске прописе везане за изградњу котловница.

Котловница

Котловницу извести према сљедећим условима:

- температурни режим рада 90/70 °С или нижи;
- гориво: чврсто, течно или гасовито.

Резервоар за гориво (у варијанти течног или гасовитог горива)

За локацију резервоара, коју одабере пројектант, прибавити сагласност Министарства унутрашњих послова Центар јавне безбједности Бања Лука, Одјељење за заштиту од пожара, као и других надлежних институција.

Општи услови за изградњу подземних гаража

Вентилација гараже:

- гаражни простор вентилисати принудно тако да получасовна средња вриједност концентрације угљен-моноксида (СО) не износи више од 100 cm^3/m^3 (100ppm), уз допуштено одступање за очекиване правилне периоде саобраћајних пикова;
- да би се то постигло, систем за извлачење ваздуха у гаражама са малим улазним и излазним саобраћајем мора избацити најмање 6 m^3 ваздуха, а у осталим гаражама најмање 12 m^3/h по квадратном метру корисне површине гараже.

При пројектовању, изградњи и експлоатацији објеката, са становишта топлфикације испоштовати сљедеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, Сл. гласник РС број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19;
- Закон о заштити од пожара, Службени гласник РС број 71/12;
- Закон о заштити на раду, Службени гласник РС број 01/08, 13/10;
- Закон о заштити ваздуха, Службени гласник РС број 124/11 и 46/17;
- Закон о заштити животне средине, Службени гласник РС број 71/12 и 79/15;
- Одлука о општим условима за производњу, испоруку и коришћење топлотне енергије (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 2/18);
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о мјерама за спречавање и смањење загађивања ваздуха и побољшање квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 3/15;
- Закон о комуналним дјелатностима, Службени гласник РС број 124/11;
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;

- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, Службени лист СФРЈ 38/89;
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица (Службени гласник РС број 11/18);
- Закон о енергетској ефикасности, Сл. гласник Републике Српске, број 59/13);
- Правилник о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда, Службеном гласнику Републике Српске, број 30/15);
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, Службени гласник РС број 11/18;
- Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије „Екотоплане Бања Лука“;
- И све друге важеће законске прописе из ове области.

7. ПАРЦЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

7.1. Парцелација

У оквиру графичког прилога плана парцелације приказан је третман парцела које су дефинисане координатама тачака и дужинама фронтова.

Тежило се формирању грађевинских парцела на начин да се одређене намјене групишу у јединствене грађевинске парцеле, како би се у моменту реализације постигла што квалитетнија рјешења и изградња потребних пратећих простора, уређење озелењених и партерних површина.

Све границе парцела су дефинисане координатама геодетских тачака. Грађевинске парцеле приказане су на графичком прилогу бр. 11 План парцелације.

7.2. Грађевинске и регулационе линије

Грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље или воде, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта (члан 2. Закона о уређењу простора и грађењу, Сл. Гл. РС бр. 40/13, 106/15 и 84/19).

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавних саобраћајних површина од земљишта планираног за друге намјене.

Регулациона линија је дефинисана на предметном графичком прилогу и поклапа се са линијама граница парцеле према саобраћајницама.

Координате регулационих и грађевинских линија дате су као саставни и обавезујући дио плана. Грађевинске и регулационе линије су обавезујуће за инвеститора, пројектанта и извођача.

8. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Главна функција зеленила је стварање што повољније микроклиме неког локалитета, а такође је значајан и естетски фактор зеленила, с обзиром на његово учешће у стварању урбанистичке композиције насеља.

Функција зеленила огледа се у стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова. Карактер пејзажног уређења условљен је са спратношћу објеката, архитектонском композицијом и др. Зеленило, на тај начин, испуњава и визуелно-естетску функцију (отвара визуре на оно што је лијепо, а затвара неке дијелове објеката и других садржаја). У вези с тим, пројектовање зелених површина мора да се изводи паралелно са пројектовањем објеката.

Унутар обухвата Плана планирано је уређење зеленила стамбених блокова, јавних зелених површина, заштитних зелених површина уз саобраћајнице, те садња новог дендрофонда, како би се замијенио постојећи предвиђен за уклањање.

Израдом Плана се тежило очувању постојећих зелених површина и посађеног дендрофонда, у највећој могућој мјери.

Дрвореди и заштитно зеленило уз саобраћајнице

Нови дрвореди су планирани тамо гдје то дозвољавају профили саобраћајница као и постојећа инфраструктурна мрежа. Као алејне врсте се предвиђају: липа (*Tilia platyphyllos*), црвени храст (*Quercus borealis*), тулипановац (*Liriodendron tulipifera*) и млијеч (*Acer platanoides*) при чему се препоручује садња различитих врста у дрворедима чиме се таквом простору даје изузетан естетски дојам.

Уз паркинг просторе предвиђена је садња кугластих форми горског јавора и млијеча. На садњи дрвореда уз паркинг просторе потребно је нарочито insistирати јер се на овим мјестима стварају тзв. температурна острва као изузетно неповољан моменат градских екосистема.

Планским рјешењима унутар обухвата Измјене плана, тежило се да се не угрози постојећи дрворед уз Улицу мајке Југовића и Булевара војводе Степе Степановића.

Зеленило стамбених блокова и зеленило ограничене употребе

Потребно је у оквиру за то предвиђених површина, на што квалитетнији начин осмислити начин коришћења и хортикултурно уређење. Препоручују се адекватна рјешења зеленилом партерног типа, уз стално одржавање и попуњавање простора ефектним цвјетним, лишћарским и четинарским врстама.

Уређење зелених површина стамбених блокова подразумијева и постављање урбаног мобилијара (клупе, канте за отпатке, јавна расвјета, жардињере, дјечија игралишта, сталци за бицикле и слично). Због изложености утицају временских услова током читаве године, урбани материјал изводи од квалитетног материјала, отпорног на влагу, врло високе/ниске температуре, као и значајне осцилације истих. Естетику, као и димензије урбаног мобилијара, извести у складу са урбанистичким рјешењем за одређени простор.

Урбанистичко-технички услови за уређење зелених површина

Урбанистичко-техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за простор пејзажно архитектонских објеката (пјешачке комуникације и чврсте површине, површине под зеленилом) 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.

При избору врста бирати оне са најмањим захтјевима у односу на услове средине. Предност се даје аутохтоним врстама.

Приликом поплочања планираних пјешачких површина, посебну пажњу обратити на простор око постојећих стабала која се задржавају, како се не би пореметило одржавање водног режима земљишта, што значи само употребу елемената који омогућавају инфилтрацију воде у тло.

9. ЖИВОТНА СРЕДИНА

9.1. Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је моментално непостојање система управљања квалитетом ваздуха односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета него и управљати са њим. Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине. У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

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

На основу географског положаја, метеоролошких услова и других битних ограничења ово подручје Регулационог плана није значајно оптерећено количином полутаната која би битно смањила квалитет животне средине ове урбане цјелине. Управо у смислу задржавања квалитета ваздуха као и тренда његовог побољшања дозвољене емисионе вриједности емитера полутаната који се налазе у плану морају се кретати у границама задовољавања емисионих вриједности прве-друге категорије квалитета ваздуха.

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС бр. 124/11 и 46/17), као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.

9.2. Заштита вода

Вода је један од основних природних елемената без којег је немогуће замислити живот на земљи. Учествује у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна, односно добар је растварач, има велику способност апсорпције како хемијских супстанци тако и различитих прашкастих неорганских материја.

Управо на основу ових неких физичких особина може се донијети и закључак да је такву материју као што је вода тешко и заштитити.

На подручју обухвата Регулационог плана предузете су одређене мјере у погледу заштите вода и то минимум који би се требао испунити да се испуне захтјеви заштите животне средине прописани како законском регулативом тако и свјетским стандардима и прописима. Урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог комуналног система дугорочно посматрано.

Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом односно централним градским канализационим системом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање. Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај Плански документ неопходно је извести у складу са Законом о водама (Службени гласник РС бр. 50/06, 92/09, 121/12 и 74/17).

9.3. Заштита земљишта

Заштита земљишта овог регулационог плана најбоље ће се постићи:

- Законским регулисањем и заустављањем процеса бесправне градње објеката;



- Регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла;
- Одговарајућим техничко-технолошким решењима у котларницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- Адекватним планирањем саобраћајница са свим заштитним неопходним мјерама.

9.4. Управљање чврстим отпадом

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

Евакуацију чврстих отпадних материја са простора предметног обухвата треба се остварити у складу са документацијом вишег реда и *Студијом управљања чврстим отпадом за регију Бања Лука* као и *Студијом система уклањања чврстог отпада за Град Бањалуку*.

Планирано је да свако физичко или правно лице, које поседује отпад или произвођач отпада, дужно прикупљати кућни и комерцијални отпад унутар своје парцеле на начин који искључује негативан утицај на животну средину.

Регулационим планом се планира постављање контејнера запремине 1.1 m³ (1100 l) који би се диспонирали, за ту прилику, на тачно утврђене вањске површине, а које ће имати обезбијеђене све санитарно хигијенске услове.

Приликом избора локација на којима ће се постављати контејнери од 1.1 m³, мора се водити рачуна о:

- задовољењу свих хигијенских захтјева;
- обезбјеђењу свих заштитних мјера (противпожарне и од несрећних случајева);
- поштовању естетских критеријума;
- одговарајућем прилазу за возила за одвоз смећа;
- заштити мјеста складиштења од атмосферлија и осталих спољних утицаја.

Поред ових локалитета за прикупљање комуналног отпада из објеката, Планом је предвиђено и постављање корпи за смеће дуж свих пешачких стаза које се налазе уз саобраћајнице.

С обзиром на положај плана и планирану количину отпада планира се и његово уклањање два пута у току седмице.

Отпад са овог подручја предвиђен је да се уклања и депонује на постојећу депонију која има моментално карактер градске (на локацији Рамићи) све док се регионална санитарна депонија не стави у функцију, а која ће такође имати исту локацију.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и уопште подизања система за управљање отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене *Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС бр. 111/13, 106/15 и 16/18)*.

10. УСЛОВИ ЗА ОЧУВАЊЕ, ЗАШТИТУ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЉЕЂА

Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и у складу са чланом 82. *Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 11/95)*, обавјестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера.

Такође, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског поријекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, у складу са чланом 47. Закона о заштити природе (Службени гласник РС бр. 113/08) потребно је да се обавијести Завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа Републике Српске и предузму све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

11. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Имајући у виду нерационално коришћење топлотне енергије при загријавању грађевинских објеката, а такође и њену нерационалну производњу, у овој области се предвиђају слиједеће мјере енергетске ефикасности:

- изградња нових објеката и система:
 - изградња система централног снабдијевања објеката топлотном енергијом, са примјеном енергетски ефикаснијих рјешења,
 - изградња објеката уз поштовање техничких захтјева за рационалну употребу енергије, који су прописани:
 - највећом допуштеном годишњом потребном топлотном енергијом за гријање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине гријаног дијела објекта,
 - највећим допуштеним коефицијентом трансмисијског топлотног губитка по јединици површине омотача зграде,
 - спријечавањем прегријавања просторија зграде због дјеловања сунчевог зрачења током љета,
 - ограничењима зракопропусности омотача зграде,
 - највећим допуштеним коефицијентима проласка тоpline појединих грађевинских дијелова омотача зграде,
 - смањењем утицаја топлотних мостова,
 - највећом допуштеном кондензацијом водене паре унутар грађевинског дијела зграде,
 - спрјечавањем површинске кондензације водене паре.
- стварање могућности за употребу алтернативних горива, на основу конкурентности цијена, поузданости снабдијевања горивом, те еколошког значаја, предност дати домаћим енергентима,
- што веће учешће алтернативних извора енергије за гријање (енергија сунца, биомасе и слично).

Приликом пројектовања и изградње објеката обавезно је поштовање следећих законских и подзаконских аката:

- Закон о енергетској ефикасности (Службени гласник Републике Српске број 59/13),
- Правилник о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда (Службени гласник Републике Српске број 30/15).

12. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКИХ ОПАСНОСТИ И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Провођење донесених планова и докумената везаних за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничких несрећа и евентуалних ратних дејстава, представља основне планске активности у домену планских рјешења по питању заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава.

Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне

опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

Најчешће природне несреће које наносе штету материјалним добрима и угрожавају људске животе, а које су регистроване на подручју града Бањалука односе се на земљотрес, кише јаког интензитета које узрокују бујичне поплаве, олујне непогоде праћене градом, клизишта, суше, рани или касни мраз и друго. Поред тога, опасности за материјална добра и људске животе су и техничко-технолошке несреће (пожари, рушење или преливање брана на акумулацијама, експлозије гасова), као и остале несреће већих размјера (мине и неексплодирана минско-експлозивна средства, велике несреће у саобраћају и слично).

Бањалучко сеизмогено подручје је једно од најактивнијих жаришних подручја ширег простора. У овом сеизмогеном подручју догодило се више разорних земљотреса. Због природе земљотреса намеће се потреба сталног осматрања сеизмичке активности. Велику важност за смањење негативних утицаја сеизмичке активности има примјена одговарајућих прописа о начину градње стамбених, пословних и других објеката, те грађење зграда савременим отпорним конструктивним системима. Потребно је извршити модернизацију и осавремењивање сеизмолошких станица и инструмената.

Поплава је најчешће посљедица великих киша, наглог отапања снијега, јаких вјетрова и других природних несрећа. Рјешавање проблема заштите од поплава заснива се на осигурању података о изграђеним објектима за заштиту од поплава, те процјени потенцијалних штета, као и степену угрожености људских живота и оцјени оправданости улагања у објекте за заштиту против поплава.

Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

У области заштите од елементарних непогода, ратних дејстава, као и других већих опасности потребно је предузети следеће мјере:

- уважавајући чињеницу да се Бањалука налази у подручју са израженом сеизмичком активношћу високог степена интензитета, стриктна је примјена прописа о асеизмичкој градњи, односно примјена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима;
- стриктна примјена противпожарних прописа, контрола и санација противпожарне заштите у пословним објектима.

13. УСЛОВИ ЗА УКЛАЊАЊЕ БАРИЈЕРА ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Приликом пројектовања објеката, у складу са њиховом намјеном и површинама, обавезно је поштовање одредаба *Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјецe и лица са умањеним тјелесним способностима (Сл. гласник РС бр. 93/13)*.

Јавне, саобраћајне и пјешачке површине, у простору обухваћеном Планом морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у складу са законском регулативом која се односи на ову област.

Препорука је да код јавних површина треба избјегавати различите нивое пјешачких простора, а када је промјена неизбјегна рјешавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбиједиле мјере за олакшање кретања лица са посебним потребама.



14. ПЛАНИРАНИ БИЛАНСИ

Према планираном рјешењу просторне организације, у простору обухвата Плана, установљени су слиједећи урбанистички параметри, дефинисани у складу са *Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације* (Службени гласник РС бр. 115/13):

Површина обухвата	0.32 ha
Укупна бруто грађевинска површина постојећих објеката	0 m ²
Укупна бруто грађевинска површина планираних објеката становање 7770 m ² пословање 1040 m ² подрумска етажа 1920 m ²	10730 m ²
Укупна бруто грађевинска површина објеката	10730 m²
Укупна површина под постојећим објектима	0 m ²
Укупна површина под планираним објектима	1040 m ²
Укупна површина под објектима	1040 m²
Степен озелењености парцеле	20%
Укупна површина грађевинских парцела планираних објеката	2485 m²
Коефицијент изграђености (однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске површине)	3.6*
Коефицијент заузетости (однос тлоцртне површине свих објеката и укупне површине грађевинске површине)	0.4*

*У складу са прописаним коефицијентима за зону грађења у посматраном блоку, дефинисану *Регулационим планом „Југ 1“* (Сл. гласник Града Бања Лука бр. 27/05 и 26/17), које износе: коеф. изграђености 4.0, коеф. заузетости 50%.

Д) ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурним уређењем, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.

У складу са *Законом о уређењу простора и грађењу* (Сл. Гл. РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) израђује се Економска валоризација план (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Регулационог плана за предметни обухват.

Како се према *Законом о уређењу простора и грађењу* (Сл. Гл. РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), поглавље III *Грађевинско земљиште* и *Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта* (Сл. Гл. РС 95/13) уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној Регулационим планом, врши само према усвојеном Програму, основни циљеви израде Плана 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,
- утврђивање просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m² бруто грађевинске површине (БГП).

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

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта као и трошкови њихове реализације подразумијевајући израду геодетских подлога, урбанистичко - планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне кординације у припремању грађевинског земљишта.

Опремање грађевинског земљишта подразумијева изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, као и уређење зелених површина.

Према *Законом о уређењу простора и грађењу* (Сл. Гл. РС бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), поглавље III *Грађевинско земљиште* и *Правилнику о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта* (Сл. гласник РС 95/13) 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 обрачунава се дјелењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта са укупном планираном БГП објеката утврђеном по Регулационом плану.

С обзиром да је ријеч о измјени дијела *Регулационог плана „Југ 1“* у Бањалуци, не мијењају се јединични трошкови уређења градског грађевинског земљишта дати матичним Регулационим планом из 2005. године, те његовом измјеном из 2017. године.



Прилог бр. 1: Одлука о измјени дијела Регулационог плана „Југ 1“



Прилог бр. 2: Валоризационе табеле објеката постојећег стања



Прилог бр. 3: Закључак о утврђивању Нацрта измјене дијела
Регулационог плана „Југ 1“



III ГРАФИЧКИ ДИО