

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МАЛТА 1"
НА К.Ч.БР.822 И 823/1 К.О.БАЊАЛУКА 6 (н.пр.)
У БАЊАЛУЦИ
(нацрт)**

БАЊАЛУКА, октобар 2020.год.

ПРЕДМЕТ: **ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МАЛТА 1" НА К.Ч.БР.822 И 823/1 К.О.БАЊАЛУКА 6 (н.пр.) У БАЊАЛУЦИ**

ИНВЕСТИТОР: **БЈЕЛАЈАЦ НЕНАД, Бањалука**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **„ROUTING“ д.о.о. БАЊАЛУКА**

ВЕРИФИКАЦИЈА: **СКУПШТИНА ГРАДА БАЊАЛУКА
..... СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈгод.**

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ: НАТАША ВОЈВОДИЋ, дипл.инж.арх.....
ТИЈАНА БОРЕНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ВЕСНА ПЛАВШИЋ СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....
МИРЈАНА МИЛАШИНОВИЋ, дипл.инж.ел.....
НИКОЛА РАЈИЛИЋ, дипл.инж.ел.....
ГОРАН ПАШИЋ, дипл.инж.маш.....
БОРИСЛАВ МАЛБАША, дипл.инж.маш.....

ДИРЕКТОР

.....
ВУК СУБОТИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ:**I ОПШТИ ДИО****II ТЕКСТУАЛНИ ДИО****A) УВОДНИ ДИО****Б) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА****В) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА****Г) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА****III ГРАФИЧКИ ДИО**

01.	Геодетска подлога	P = 1:1000
01a.	Постојећа намјена површина	P = 1:1000
01б.	Функционална организација постојећих јавних површина и комуналне инфраструктуре	P = 1:1000
02.	Карта власничке структуре	P = 1:1000
03.	Инжињерско – геолошка карта	P = 1:1000
04a.	Извод из Просторног плана Града Бањалука - основна намјена површина – синтезна карта -	P = 1:50000
04б.	Извод из Урбанистичког плана Града Бањалука из 1974. године - намјена површина -	P = 1:10000
04в.	Извод из Регулационог плана за простор Регионалног центра - план просторне организације -	P = 1:1000
05a.	План намјене површина	P = 1:1000
05б.	План просторне организације	P = 1:1000
06.	План саобраћаја и нивелације	P = 1:1000
07.	План инфраструктуре – хидротехника	P = 1:1000
08.	План инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације	P = 1:1000
09.	План инфраструктуре – топлификација	P = 1:1000
10.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1:1000
11.	План парцелације	P = 1:1000

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A. УВОДНИ ДИО

I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради измјене дијела Регулационог плана за простор регионалног центра у Бањалуци приступило се након што је Скупштина Града на сједници одржаној 24. и 25.06.2020. године донијела Одлуку о изради измјене дијела Регулационог плана Малта 1 у Бањалуци (Службени гласник Града Бањалука, број 19/20) - у наставку текста: *измјена дијела Плана*.

Уговор о изради измјене дијела Плана је закључен између Бјелајац Ненада као инвеститора и предузећа „Routing“ д.о.о. Бањалука као извршиоца, а у складу са чл. 39. Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

Након анализе просторно-планске документације и анализе терена, као и захтјева инвеститора, покренута је процедура измјене дијела Регулационог плана за предметни простор.

Површина простора у обухвату износи цца 1500m².

Измјена дијела Плана је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде у процесу припреме и израде измјене дијела Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме благовремено доставио носиоцу израде измјена дијела Плана, остварено је активно учешће носиоца припреме и заинтересованих субјеката у изради овог планског документа, као и кроз процедуру јавног увида и стручних расправа кроз које је измјена дијела Плана прошла, а све у циљу продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

Измјена дијела Плана је садржајно и методолошки усклађена са одредбама Закона о просторном уређењу и грађењу («Сл.гл.РС» 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), Правилником о садржају, начину израде и доношења документа просторног уређења («Сл.гл.РС» 69/13), Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације («Сл.гл.РС» 115/13), Правилником о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта-пречишћен текст (Сл.гласник РС 34/14) те осталим прописима из посебних области које су релевантне за планирање и уређење простора.

Измјеном дијела Плана се одређују општи урбанистичко - технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко - техничких услова како за објекте тако и за комуналну инфраструктуру и јавне површине.

За потребе израде измјене Плана је извршено ажурирање геодетске подлоге, а на тај начин су прибављени ажурни подаци о стању изграђености на терену, као и основне карактеристике нивелације терена у размјери 1:1000, на којима су даље вођене све активности везане за израду измјене дијела Плана.

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА

За овај простор 2008.године усвојен је спроведбени документ: **Измјена дијела Регулационог плана Малта 1 у Бањалуци** (Сл.гл. Бањалука 15/08).

Према важећем документу, на предметном локалитету, планирано је задржавање стамбене намјене и то здражвање индивидуалних стамбених објеката спратности до П+2 уз могућу реконструкцију. На парцелама у непосредном окружењу такође је планирано задржавање индивидуалних стамбених објеката.

Приступ предметном локалитету задржан је из постојеће Улице краља Петра II, на западној страни.

Шире окружење предметног локалитета може се окарактерисати као мјешовита зона са два или више типова нестамбене градње, с обзиром на то да су присутни различити објекти, како типолошки, тако и објекти различите намјене.

Како не постоји интерес за реализацију планског рјешења (задржавање објеката индивидуалног становања), односно за задржавање постојеће намјене, инвеститор је покренуо је иницијативу за измјену дијела Регулационог плана, како би се створили основни предуслови пренамјену простора и изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

Иницијатива за измјену Плана је размотрена од стране надлежог одјељења у Градској управи те предложена Скупштини града која је исту усвојила, након чега је инвеститор покренуо поступак измјене дијела Плана сходно чл 39. Закона.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗМЈЕНУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПО ЗАХТЕВУ ИНВЕСТИТОРА

Законом о уређењу простора и грађењу (Сл.гл.РС 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), Члан 39. Став 3., дефинисано је да инвеститор који има посебан интерес за израду спроведбеног документа за одређено подручје или за израду документа просторног уређења подручја посебне намјене, може својим средствима финансирати израду тог документа просторног уређења, те да је израда или измјена документа могућа за мањи просторни обухват, а све како би се у простору створили техничко - регулативни елементи за стварање услова за пројектовање и извођење објеката.

3. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Изради измјене дијела Регулационог плана Малта 1 у Бањалуци приступило се на основу Одлуке о изради измјене дијела Регулационог плана коју је Скупштина Града Бањалука донијела на сједници одржаној дана 24.и 25.06.2020.год.(«Сл.гл. Града Бањалуке» бр. 19/20) - у наставку текста *измјена дијела Плана*.

4. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период одређен је Одлуком о приступању изради измјене дијела Плана, као период од 10 година.

5. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Обухват измјене дијела Плана је приказан на графичком прилогу бр. 01: *Геодетска подлога*, као и осталим тематским графичким прилозима.

Просторни обухват измјене дијела Плана је дефинисан одлуком о изради и обухвата катастарске парцеле бр.822 и 823/1 к.о. Бањалука 6 (н.пр.).

Поред овог простора разматран је и простор непосредно уз обухват а на коме су важећим Планом предвиђене јавне површине и комунална техничка инфраструктура у циљу усаглашавања и континуитета планираних рјешења.

6. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради измјене дијела Плана за носиоца припреме измјене дијела Плана је одређено Одјељење за просторно уређење, Града Бањалука. Као носилац израде Плана, према Уговору склопљеном између предузећа „Routing“ д.о.о. Бањалука и инвеститора Бјелајац Ненада именовано је предузеће „Routing“ д.о.о. Бањалука.

7. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду измјене дијела Плана је радио у комплетном саставу, те је наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућила да се измјена дијела Плана обради мултидисциплинарно и да се на тај начин постигне рјешење које може да испуни све потребне захтјеве.

8. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА

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

У току израде преднацрта, од стране носиоца припреме измјене дијела Плана достављена су мишљења и програмски елементи надлежних институција.

9. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА И НАЦРТ ПЛАНА

Преднацрт плана усвојен је на стручној расправи 16.10.2020.

10. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

.....

11. ПРИЈЕДЛОГ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА ПЛАНА

.....

12. ВАЖЕЋИ ДОКУМЕНТИ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

Као плански основ, у складу са Законом, кориштени су важећи стратешки и спроведбени документ просторног уређења за предметни обухват:

- Просторни план града Бањалука (Сл.гласник БЛ 11/14) и
- Измјена Регулационог плана за Малта 1 у Бањалуци (Сл.гласник БЛ 15/08).

Као информационо -документациона основа кориштен је и Урбанистички план Града Бањалуке из 1975.г.

Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

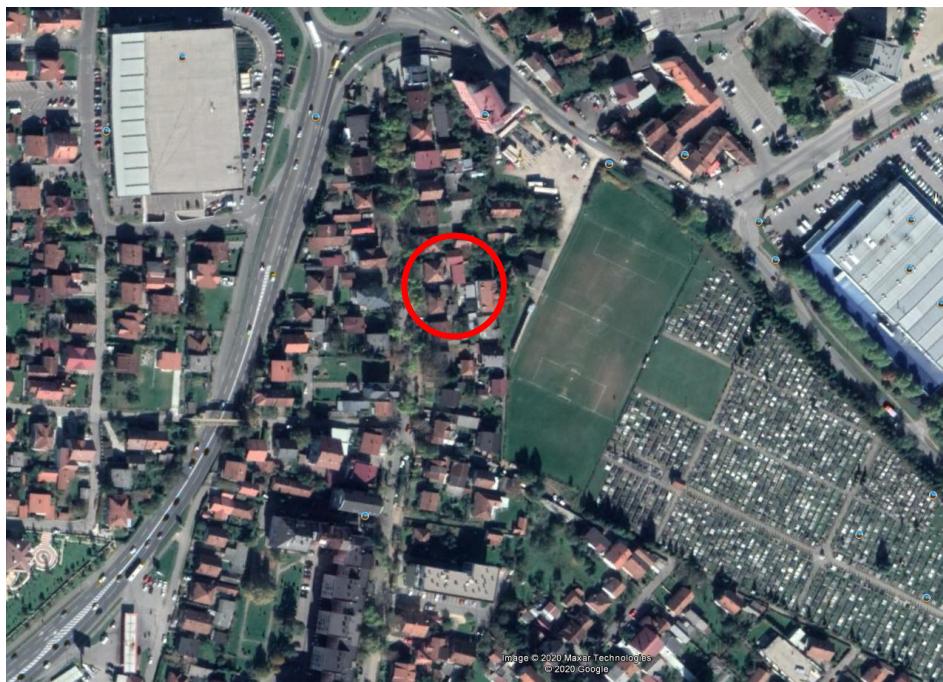
I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Предметна локација налази се у сјеверном дијелу ширег градског центра у насељу Росуље, у Улици краља Петра II. Просторне карактеристике простора одликује заступљеност различитих типова становања: вишепородично и индивидуално становање. У непосредном контакту предметне локације заступљено је индивидуално становање, спратности до П+2, које углавном доминира јужно и сјеверно од предметне парцеле и даје карактеристично обиљежје овој страни уличног фронта. Овај обликовно уједначени улични фронт, на јадном потезу јужно од предметне локације доживио је дјелимичну трансформацију у смислу мијењања физичке структуре и промјене намјене из једнопородичног у вишепородично становање али на начин да се није нарушио изглед и висинска регулација те је задражана спратност од три надземене етаже на уличној фасади.

У широј околини, сјеверно и сјевероисточно од обухвата измјене Плана заступљене су и остале функције компатибилне стамбеној функцији: спорт и рекреација, пословање и сл. У непосредном контакту са обухватом измјене заступљено је индивидуално становање што је описано у уводном дијелу овог елабората.

Као илустрација у наставку текста приказан је сателитски снимак постојећег стања (извор: *Google Earth*).



Илустрација бр. 1: сателитски снимак локације

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

Предметни простор се налази у ширем центру града. У ближем окружењу налазе се стамбене и стамбено-пословне различите структуре, категорије и године изградње. Простор се може окарактерисати као простор у коме је присутна урбана ремоделација постојећих физичких структура и намјена, у смјеру индивидуалног ка вишепородичним типовима изградње.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

3.1. Постојећа намјена површина

У постојећем стању предметни простор је изграђен. На предметним парцелама постоје индивидуални стамбени објекти и пратећи помоћни објекти.

3.2. Типологија изградње

Постојећи објекти на парцели, које су предмет измјене Плана, су слободностојећи.

У ширем окружењу, јужно од предметне локације, изграђени су вишепородични стамбено - пословни објекти груписани у отворене блокове.

3.3. Власничка структура и постојећа парцелација

На основу доступних података, који су достављени за потребе израде овог документа, формиран је графички прилог бр.02: *Карта власничке структуре*.

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

4.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ (Извод из РП-а)

Основ за израду овог дијела регулационог плана су одредбе Закона о уређењу простора, Закона о геолошким истраживањима, те Правилника о садржају планова и др.

Инжињерскогеолошки услови – карактеристике предметног терена обрађени су по подацима Основне геолошке карте размјере 1:100.000, са тумачем, затим Геомеханичке карте урбанистичког подручја Бањалуке, Карте сеизмичке микрорејонизације градског урбанистичког подручја Бањалуке, односно детаљних инжењерскогеолошких и геомеханичких истраживања као и сеизмолошких истраживања урбанистичког подручја Бањалуке (1971).

Предметни простор и програмирани објекти приказани су на одговарајућим прилозима овог плана.

Рељеф

Простор овог регулационог плана налази се у сјеверном дијелу града Бањалука, на дијелу простране алувијалне равни Врба, у средишњем дијелу неогеног бањалучког басена. Апсолутне висине природног терена су око 154,00 м.

Геолошки састав и грађа терена

Површински падински дио терена изграђују квартарне алувијалне наслага ријечног шљунка (al) дебљине до 7 м, а леже преко језерских неогених лапоровито-глиновитих наслага велике дебљине, тектонски поремећене (урбане и расједнуте) (Ng₂).

Инжењерскогеолошке карактеристике

Шљунковито тло добро је консолидовано, добро водопропусно, добро носиво. Неогене језерске глине и лапори у хидрогеолошком смислу представљају хидрогеолошки изолатор. Глиновите наслага добро су услојене и добро консолидоване, лапори углавном чврста конзистенције.

Највећи дио предметног простора у природним условима је стабилан, са оријентационим дозвољеним оптерећењем тла за дубину 2 м и ширином темељне траке 1 м δ доз.>300 кN/м². Максимални ниво подземне воде на предметном терену је на апс. висини око 152 м.

Сеизмичке карактеристике

Предметно подручје налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса I=8 ½ MSK, коефицијента сеизмичности Ks = 0,05 преодминантне периоде тла 0,15-0,23 сек, очекиваног просјечног убрзања тла 180 цм/сек².

4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Систем зелених површина има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем, различити су по својој намјени, по циљевима који се њима желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, стварање повољних микро-климатских услова и амбијентално осмишљавање коришћењем естетско - декоративног изгледа зеленила.

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.

Предметно контактано подручје, са аспекта система зелених површина, представљено је највећим дијелом двориштима приватних парцела, из чега и произилази њихов велики утицај на амбијенталну вриједност простора. Уређеност поменутих површина се може окарактерисати као задовољавајућа.

Од јавних зелених површина, у контактном простору егзистира дрворед у Улици Краља Петра II, који је формиран после другог свјетског рата. У фрагменту дрвореда који се налази непосредно поред обухвата низ је формиран од стабала јавора негундовца (*Acer negundo*), каталпе (*Catalpa bignonioides*) и липе (*Tilia argentea*). Дрворед је изведен у двоструком профилу и доброг је здравственог стања, иако је почетни избор врста био неодговарајући, јер се јавор негундовац показао као изразито агресивна врста и препоручује се његово сукцесивно уклањање и замјена квалитетнији врстама.

5. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

5.1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Предметна локација се налази у улици Краља Петра II, коју иста тангира са западне стране. Сјеверно се налази кружни ток, који формирају Западни транзит (магистрални пут М16) и улица Ивана Горана Ковачића.

Колски и пјешачки приступ до предметне локације је омогућен из улице Краља Петра II преко зеленог појаса и тротоара. Терен је у нивелационом смислу раван. Предметне катастарске честице су изграђене. На истима постоје изграђени индивидуални стамбени објекти, са уређеним партерним површинама. Потребне за паркирањем постојећих објеката задовољене су у оквиру грађевинских парцела.

5.1.1. Пјешачке комуникације

У оквиру обухвата измјене плана не постоје изграђене пјешачке стазе, односно пјешачке стазе се налазе у саобраћајном профилу Улице Краља Петра II која није предмет ове измјене Плана.

5.1.2. Бициклическе комуникације

У оквиру обухвата измјене плана не постоје изграђене бициклическе стазе.

5.1.3. Паркирање

У оквиру обухвата измјене плана не постоје јавна паркиралишта. Паркирање за генерисане потребе остварују се у оквиру власничких парцела.

5.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру обухвата измјене плана не постоје аутобуска стајалишта и окретнице.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдијевање водом предметног локалитета (за санитарне и противпожарне потребе) врши се са водоводног система Града Бања Луке.

Јавну водоводну инфраструктуру чини водовод профила Ø100 мм дуж Улице краља Петра II.

Предметни локалитет припада првој висинској зони водоснабдијевања (снабдијевање објеката санитарном и хидрантском водом до коте 180 мнм).

Положај постојеће јавне водоводне мреже уцртан је на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

Канализација

На предметном локалитету постоје изграђен канализациони систем мјешовитог типа.

Канализациону инфраструктуру чини мјешовити колектор профила Ø600 дуж Улице краља Петра II.

Трасе јавне канализационе мреже уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Електроенергетска инфраструктура која се налази на предметном локалитету приказана је на графичком прилогу.

На ширем локалитету налазе се постојеће трафостанице које су напојене подземним средњенапонским кабловима.

Траса средњенапонског кабла пролази поред предметне парцеле чија је траса приказан на графичком прилогу и иста је преузета из матичног важећег регулационог плана.

Надземна нисконапонска мрежа која се налази на предметном локалитету изведена је самоносивим кабловским сноповима монтираним на стубовима нисконапонске мреже као и по кровним носачима постојећих објеката.

На предметној локацији, унутар предметног обухвата налази се индивидуално стамбени објекат и пратећи помоћни објекти. Индивидуално стамбени објекат има изведен нисконапонски прикључак.

Дуж постојеће саобраћајнице постоји изграђена јавна расвјета која је изведена на металним стубовима са свјетилкама. Поменути расвјета напојена је подземним нисконапонским кабловима.

Трасе подземних нисконапонских каблова који се налазе на предметној локацији због непостојања ажурних геодатских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре нису приказане на графичком прилогу.

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Телекомуникациона инфраструктура која се налази на ширем локалитету приказна је на графичком прилогу.

На предметном локалитету налазе се трасе телекомуникационе канализације са припадајућим окнима, као и трасе телекомуникационих и оптичких каблова.

Такође, на предметном локалитету налази се и надземна телекомуникациона инфраструктура. Позиција телекомуникационог извода надземне телекомуникационе инфраструктуре дата је на графичком прилогу.

На предметној локацији, унутар обухвата Измјене дијела регулационог плана, налази се индивидуално стамбени објекат са пратећим садржајима. Постојећи објекат има изведен надземни телефонски прикључак. На графичком прилогу дата је и траса надземног оптичког кабла која улази у предметни обухват Измјене дијела регулационог плана.

Прије почетка извођења радова на предметној локацији, унутар обухвата Измјене дијела регулационог плана, ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника компаније „МТЕЛ“ а.д. Бања Лука.

5.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На предметном простору не постоји изграђена вреловодна и топловодна мрежа градског топлификационог система.

Јужно од предметне локације, на удаљености од око 200 м од планираног објекта, постоји изграђен јавни градски вреловод пречника ДН 100 који се „протеже“ дуж улице Краља Петра II Карађорђевића као што је приказано у графичком прилогу.

Топлотна енергија, за највећи број изграђених објеката у обухвату Регулационог плана „Малта 1“, се остварује из топлотних извора који су изведени као појединачни извори топлоте по просторијама које се загријавају, или као мањи системи централног гријања са котловницама, док други дио објеката потребну топлотну енергију за загријавање обезбеђује са система даљинског гријања чији је испоручилац градска „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука.

6. ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

Увидом на терену, и анализом важећих Планава за предметни обухват, установљено је да на предметном подручју нема евидентираних археолошких локалитета, нити природног и градитељског насљеђа.

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

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

1. загађивање вода (површинских и подземних);

2. нагомилавање чврстог отпада;
3. загађивање атмосфере;
4. појава буке и др.

Загађење ваздуха настаје емисијом полутаната у атмосферу као посљедица сагоријевања различитих врста горива у окружењу овог обухвата, који се употребљавају најчешће у саобраћају или као енергенти, као и транспортом загађујућих материја из сусједних региона (регионални утицаји).

Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама објеката. Оно што је неопходно нагласити, између осталог, је да квалитет ваздуха на овом подручју у великој мјери зависи од климатских карактеристика као и укупних емисионих вриједности полутаната ширег ваздушног поља Бањалуке.

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

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

Б. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

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

Како не постоји интерес за реализацију важећег планског рјешења, односно, за задржавање индивидуалног становања, инвеститор је кроз покретање иницијативе за измјену дијела Регулационог плана, заинтересован да се створе основни услови за реализацију, односно, за изградњу стамбеног објекта намијењеног вишепородичном становању.

За имплементацију садржаја, тражених у захтјеву инвеститора, не постоје значајнији просторни проблеми који би могли утицати на реализацију планираног рјешења, као у ближем тако и у ширем окружењу.

Постојећи грађевински фонд (намјена и валоризација)

У постојећем стању предметни простор је изграђен. На предметној парцели постоји индивидуални стамбени објекат и пратећи помоћни објекти који се морају уклонити у циљу реализације тражених садржаја сходно захтјеву инвеститора који је покренуо иницијативу за измјену важећег Плана.

Бонитет постојећег грађевинског фонда може се окарактерисати као добар.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. Саобраћај

Предметни простор односно предметну локацију је са саобраћајног аспекта потребно сагледати у оквиру саобраћајне мреже непосредног простора. Како је ријеч о стамбеном објекту, потребно је обезбиједити адекватни колски и пјешачки приступ објекту.

Матичним планом у оквиру предметног обухвата са западне стране приказана је саобраћајница која исту тангира, а које је у односу на постојећу саобраћајну мрежу приближно истог саобраћајног профила. У склопу саобраћајног профила исте егзистирају обостране пјешачке стазе – тротоари, као и зелене површине.

Овом измјеном дијела Регулационог плана дефинише се изградња вишепородичног стамбеног објекат умјесто два индивидуална стамбена објекта, како је било дефинисано матичним планом. Наведена измјена је довела и до промјене организације партерних површина у склопу грађевинске парцеле објекта.

На нивоу околне саобраћајне мреже, саобраћајнице у непосредном окружењу предметног обухвата у постојећем стању представљају дијелове примарне и секундарне саобраћајне мреже централног подручја града Бања Лука. Тренутно својим попречним профилима поменуте саобраћајнице могу поднијети постојећа саобраћајна оптерећења, али повећање саобраћаја у дужем временском периоду може да доведе до проблема у нагомилавању саобраћаја и смањивања безбједности саобраћаја.

У оквиру предметног обухвата нема изграђених бициклистичких стаза, те наведено доводи до тога да се бициклисти крећу по коловозним површинама, чиме је њихова безбједност угрожена. Уз предметну локацију постоје изграђене пјешачке стазе, те су уређени приступи постојећим објектима преко иститих и врши се пресецање пјешачких токова.

На предметном простору не постоје јавна паркиралишта, те се паркирање обавља у оквиру грађевинских парцела индивидуалних, колективних, пословних и других објеката. Често долази до паркирања возила по тротоарима, што представља проблем у кретању пјешака.

2.2. Водовод

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна, те сходно томе, не постоје проблеми око снабдијевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом.

2.3. Канализација

Постојећа канализациона мрежа је оцијењена као повољна за задовољење будућих потреба од додатних потрошача, па сходно томе, не постоје проблеми око канализације и одвођења фекалних (употријебљених) и оборинских вода.

2.4. Електроенергетика

На предметној локацији, унутар предметног обухвата Измјене дијела регулационог плана, налази се индивидуално стамбени објекат са пратећим садржајима, а који имају изведен нисконапонски прикључак.

Прије почетка извођења планираних радова, инвеститор је обавезан да се посебним захтјевом обрати РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука ради дефинисања услова заштите, као и дефинисања техничког рјешења за измјештање/укидање постојеће нисконапонске мреже која омета извођење радова и постојећег нисконапонског прикључка објекта на предметној локацији.

2.5. Телекомуникације

На предметној локацији, унутар предметног обухвата Измјене дијела регулационог плана, налази се индивидуално стамбени објекат са пратећим садржајима који има изведен телефонски прикључак.

Прије почетка извођење планираних радова на предметној локацији инвеститор је обавезан да се посебним захтјевом обрати компанији „МТЕЛ“ а.д. Бањалука ради дефинисања услова заштите, као и дефинисања техничког рјешења за измјештање/укидање постојеће телекомуникационе инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

2.6. Топлификација

Основни и највећи проблем због којег је релативно тешко предметни објекат као и остале објекте у окружењу прикључити на даљински систем гријања је тај што је постојећа градска вреловодна мрежа од предметне локације удаљена око 200 метара. Без обзира на то како матичним Планом је предвиђена реализација вреловодне мреже у Улици краља Петра II.

Проблем се може појавити уколико у непосредном окружењу дође до ширења градске вреловодне мреже, а тренутни расположиви капацитети градске „Еко Топлане д.о.о. Бања Лука на предметном локалитету су скоро у потпуности искориштени.

Такође по Одлуци о производњи и испоруци топлотне енергије објављеној у „Службеном гласнику града Бања Лука“ број:18/2013 од 01.10.2013 године, предвиђено је да се објекти који су обухваћени градском топлификационом мрежом прикључе на систем даљинског гријања. О овом проблему свој став треба да донесе градска „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука као испоручилац топлотне енергије на основу постојећих расположивих капацитета и динамике ширења градске вреловодне мреже на овом простору .

3. ОЦЈЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА

У циљу вредновања простора, кроз оцјену природних и створених услова, за подручје измјене дијела Плана анализирани су три групе фактора: природне карактеристике, намјена површина и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

У групи природних услова анализирани су нагиби, носивост, висина подземних вода, подложност плављењу и сеизмологија.

У групи створених услова анализирана је постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност (саобраћајна, веоководна и канализациона опслуженост простора).

На основу претходно наведеног, оцијењено је да је предметни локалитет условно погодан за реализацију садржаја који су предмет захтјева инвеститора, с обзиром да постоје ограничења која се односе на затечену изграђеност на парцели, с обзиром да је прије реализације планираних садржаја потребно уклонити изграђене објекте.

4. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

С обзиром да је простор у обухвату измјене Плана, у постојећем стању, изграђен, оцијењено је да је условно погодан за реализацију садржаја који су предмет захтјева инвеститора.

V. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату измјене дијела Плана и података о планирању, може се констатовати да постоје реалне могућности да се на овом простору створе услови којима ће се обезбиједити веће могућности за реализацију планских рјешења, а све у складу са потребама корисника простора, те важећим прописима и стандардима из ове области.

Урбанистички циљеви се састоје и у слједећем:

- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине, односно затеченог стања, и прилагодити их планском рјешењу,
- дефинисати карактеристике физичких структура у непосредном окружењу и кроз планско рјешење обезбиједити оптимално уклапање садржаја у дати контекст (постојећи и планирани),
- заснивати рјешење на једнозначним рјешењима у свим аспектима и на максималној проводивости у датим околностима,
- заснивати рјешење на економској рационалности,
- заснивати рјешење на енергетској ефикасности,
- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања, те дефинисати основне саобраћајне токове и услове паркирања возила и
- предвидјети рационално и проводиво опремање земљишта комуналном инфраструктуром.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. Саобраћај

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

2.2. Водовод

Планирани објекат у обухвату Плана снабдијеваће се водом са јавне градске водоводне мреже.

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна и не постоје проблеми око снабдијевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом. Трасе водоводне мреже су задржане и нису планиране нове у односу на матични план.

Положај постојећег водовода уцртан је на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

2.3. Канализација

Постојећи систем прикупљања и одвођења отпадних вода је мјешовитог типа.

Планирани објекат у предметном обухвату има услове за прикључак на јавну канализациону мрежу.

Трасе постојећих и планираних канализационих колектора уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

2.4. Електроенергетика

Циљ измјене дијела Регулационог плана је да се уобзире и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена да ли се планирани вишепородични стамбени објекат може прикључити на постојећу електроенергетску инфраструктуру на

предметном локалитету. Уколико то није могуће процијенити потребан број трафостаница за потребе обезбјеђења квалитетног напајања електричном енергијом планираног пословног објекта.

2.5. Телекомуникације

Циљ измјене регулационог плана је да се уобзире и проанализира постојећа телекомуникациона инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена да ли планирани вишепородични стамбени објекат може да се прикључи на постојећу ТК инфраструктуру.

2.6. Топлификација

Као и обично, када се планира у простору, прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду изграђеност простора одређени су слједећи циљеви и то:

- стварање ефикасне и функционалне топлификационе мреже када се за то стекну потребни услови.

Циљ планског рјешења је да предложено рјешење за снабдијевање предметног објекта (као и осталих објеката у окружењу) топлотном енергијом за загријавање просторија буде рационално, технички оптимално, прилагодљиво промјенама и да се заснива на систему даљинског гријања из градске „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука када се за то створе услови.

3. СИСТЕМ (МРЕЖА) ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Циљ просторног развоја са становишта система зелених површина има у циљу побољшања квалитета целокупног простора на начин да се њихово уређење подигне на виши ниво у складу са савременим планерским приступом. Али, с обзиром на то да је обухват измјене Плана просторно ограничен и обухвата остало (приватно) земљиште, а не јавно, те да је предложеним рјешењем у поступку иницијативе за измјену Плана, планирана само једна грађевинска парцела (остало земљиште), те да јавне површине па тако и зелене површине које су дио система јавних градских зелених површина, нису предмет измјене тако нити циљеви у погледу реализације истих нису предмет овог документа.

4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви, овом измјеном дијела Плана се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају, како на дефинисању заштите основних природних елемената.

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

Заштита животне средине у простору који је обухваћен измјеном дијела 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 (спрјечавање депоновања отпада на за то непредвиђеним мјестима, итд.);
- заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење еколошки повољног система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче) и
- заштиту вегетације.

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

Г. КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, матичног Плана, те анализи конкретних захтјева инвеститора, те важеће законске регулативе и прописа.

Обухват измјене дијела Регулационог плана има површину од око 0,15ha (цца 1531m²).

Измјеном дијела Регулационог плана и даље се задржава матичним Планом утврђен одос *јавно-остало* земљиште, те се овом измјеном задржавају сва рјешења која се односе на јавне површине и јавну инфраструктуру у непосредном контакту са предетном парцелом.

Као и матичним Планом, тако и овом измјеном дијела Плана, комплетно земљиште у просторној цјелини намијењено је за грађевинско.

Предложеним рјешењем предвиђа се изградња једног вишепородичног стамбеног објекта на припадајућој грађевинској парцели. Грађевинска парцела одређена је у односу на регулациону линију којом је одређен појас јавне регулације за реализацију јавних саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре.

План уклањања

Да би се планирано рјешење спровело потребно је уклонити постојеће објекте и припремити грађевинску парцелу за планирану градњу.

У наставку је приказана илустрација уклањања постојећих објеката у оквиру обухвата измјене Плана.

2. НАМЈЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ИЗМЈЕНЕ ПЛАНА

У оквиру ове измјене Регулационог плана, планирана је површина за изградњу стамбеног садржаја (вишепородични објекат). Измјеном Плана нису планиране друге површине, било јавног карактера или површине осталог земљишта.

На предметном простору предвиђена је једна грађевинска парцела за изградњу вишепородичног објекта и партерног уређења око објеката (пјешачке, колске и зелене површине).

Приступ до грађевинске парцеле планиран је са јавне саобраћајне површине (Улица краља Петра II).

Планираним рјешењем предвиђено је да се потребе за паркирањем задовољавају се у оквиру грађевинске парцеле, на партеру и у планираном објекту.

3. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Измјеном дијела Регулационог плана задржава се матичним Планом утврђен одос *јавно-остало* земљиште, те се овом измјеном задржавају сва рјешења која се односе на јавне површине и јавну комуналну и осталу техничку инфраструктуру у непосредном контакту са предетном парцелом.

Јавне површине диференциране су у односу на остале површине у обухвату измјене Плана регулационим линијом.

Регулациона линија и осовина јавне саобраћајнице, у складу са правилима струке, су елементи за утврђивање јавне саобраћајне мреже, односно јавног интереса.

План парцелације је приказан на графичком прилогу бр. 12.

4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ОСНОВНА НИВЕЛАЦИЈА

Регулационе линије су планске линије које одвајају земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене.

Овим документом задржане су регулационе линије из матичног Плана те су границе грађевинске парцеле за изградњу планираног објекта према јавној површини једнаке регулационим линијама којима се дефинише појас јавног.

Оквирна нивелација простора одређена је на графичком прилогу: *План саобраћаја и нивелација*, а детаљну нивелацију потребно је дефинисати пројектном документацијом.

Регулационе линије су приказане на графичком прилогу бр.11: План грађевинских и регулационих линија.

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом парцелације предвиђено је формирање припадајуће грађевинске парцеле за изградњу планираног објекта.

Грађевинска парцела је дефинисана постојећим границама а формираће се удвајањем двије катастарске парцеле к.ч.бр. 822 и 823/1 к.о. Бањалука 6 (н.пр.).

Укупна површина грађевинске парцеле износи цца 1531m².

Детаљним урбанистичко-техничким условима, у нужној мјери се може кориговати граница грађевинске парцеле предвиђена овом измјеном Плана, али у минималним одступањима и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа. Приликом тога, не смију се угрожавати други околни објекти, односно приступи тим објектима, њихово нормално функционисање, као ни контактне јавне површине и њихова реализација у складу са планским рјешењем.

6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

Овом измјеном дијела Плана дефинисани су сви релевантни регулативно - урбанистички елементи за пројектовање и изградњу планираног објекта. Текстурални дио измјене дијела Плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

6.1.1. Намјена објекта

Планирани објекат је стамбени. Становање је вишепородично и заступљено је на свим етажама осим подрума, гдје је предвиђен простор за паркирање, смјештај инсталације, техничке и помочне просторије. Такође, уколико се укаже потреба паркирање може бити организовано и у приземној етажи.

6.1.2. Типологија објекта

Предложеним рјешењем предвиђена је изградња слободностојећег објекта (објекат орјентисан на четри стране).

6.1.3. Хоризонтални габарит и спратност

Хоризонтални габарит објекта приказан на графичким прилозима је орјентациони, и износи цца **19.0m x 14.0m + 20.0m x 14.0m** (габарит приземља).

Коначни габарит утврдиће се приликом израде урбанистичко-техничких услова, али уз услов да се задрже минималне потребне дистанце према објектима у окружењу на начин како је то овом измјеном предвиђено.

Фасадну раван спратних етажа могуће је препустити у односу на фасадну раван приземља до 1.5м, осим на уличној фасади и на југоисточној фасади према објекту на сусједној парцели, у циљу добијања атрактивнијег изгледа објекта. Препуштање фасадне равни на спратовима је у функцији коефицијента изграђености за ову зону, те се приликом пројектовања мора водити рачуна о томе, јер дозвољени препусти су могућност и не значи да ће се на свим странама и на свим етажама објекта остварити максимални препусти.

Коначни облик и габарит свих етажа ће се дефинисати приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, у складу са општим условима из ове измјене.

Спратност планираног објекта износи дијелом **По+П+2** (улична фасада) и дијелом **По+П+3**. Спратност предвиђена овим планским рјешењем је максимална.

6.1.4. Положај објеката (грађевинске линије)

На грађевинској парцели дозвољено је градити само унутар површине предвиђене за развој основне грађевине, тј. унутар градивог дијела парцеле, у зони која је дефинисана грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију и истом је дефинисан уједначен улични профил.

Положај и габарит објекта, у односу на дефинисану грађевинску линију и у односу на бочне границе парцеле, дефинисани су димензијама.

Грађевинском линијом није дефинисан положај објекта у смислу дефинисања грађевинских линија за све фасадне равни јер ће прецизан положај објекта дефинисати кроз израду техничке документације а прије израде елабората о исклучењу објекта, грађевинска линија у овом елаборату предствља само однос објекта према регулационој линији, односно, грађевинска линија у смислу овог Плана је правац који одређује обавезу изградње грађевине.

Подрумска етажа планирана је као потпуно укопана, и за исту је на тематском графичком прилогу приказан оријентациони габарит и исти се мора реализовати унутар припадајуће грађевинске парцеле објекта.

Грађевинске линије приказане су на графичком прилогу бр.11.

6.1.5. Правила архитектонског обликовања

Објекат пројектовати тако да задовоље савремене стандарде у пројектовању стамбених објеката.

Архитектонски израз треба да буде у складу са карактером и функцијом објекта, па у том смислу треба вршити и одабир материјала, као и само обликовање.

Сходно томе, потребно је приликом пројектовања и извођења посебну пажњу посветити обликовању и материјализацији, које треба извести од грађевинских материјала по избору пројектанта, који су функционално и естетски примјениви за дату намјену. Квалитет уграђених материјала мора бити у складу са одговарајућим стандардима и атестима.

6.1.6. Услови у односу на енергетске карактеристике објеката

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

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде, смањује се непотребно расипање и прекомјерна потрошња енергије. Стога, корисници зграда остварују директне финансијске уштеде и побољшање

квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или раде у згради. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO₂. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Архитектонски параметри који утичу на енергетску ефикасност објеката и које треба узети у обзир приликом пројектовања су:

- фактор облика,
- оптимизација термичког омотача зграде: задржавање топлоте, избјегавање прегревања, децентрализована вентилација, коришћење дневног свјетла, генерисање електричне енергије,
- спречавање прегревања транспарентних површина,
- увођење свјетла и система контроле освјетљаја и сл.

Надаље, поред архитектонских параметара за постизање енергетски ефикасне архитектуре, области у којима се у нашим условима, највише примјењују мјере енергетске ефикасности су следеће:

- гријање,
- хлађење и вентилација и
- припрема потрошне топле воде.

Остала правила и мјере које се у оквиру обухвата Плана могу примјенити и тако допринјети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су следеће:

- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.
- Одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима за реализацију појединих објеката, а поштујући стандарде који су важећи у предметној области.
- Све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.

6.1.7. Уређење грађевинске парцеле и пратећи објекти на парцели

Површине парцеле изван габарита објеката планиране су углавном као манипулативне колско-пјешачке површине у функцији предметног објекта и зелене површине. У оквиру грађевинских парцела потребно је задовољити услов прописан Законом у погледу минималне заступљености зелених површина у износу од 20% површине грађевинске парцеле. У овај проценат улазе све хоризонталне зелене површине у оквиру грађевинске парцеле, на нивоу тла, изнад површине тла, озелењени кровови и сл.

Код пројектовања зелених површина потребно је увести животне облике који ће оплеменили предвиђени простор и имати позитиван учинак на кориснике предметног простора.

6.1.8. Привремени објекти

У оквиру обухвата измјене дијела Плана постављање привремених објеката дозвољено је у складу са правилима дефинисаним у матичном Плану, односно, постављање привремених објеката у оквиру измјене Плана могуће је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу (Сл.гласник РС 40/13) и актуелном градском Одлуком о уређењу простора.

6.1.9. Геотехнички услови изградње објеката

У циљу рационалнијег приступа истражним радовима и сложености поступка доказивања стабилности, за препоруку је кориштење принципа Еурокод-а 7, према којем планирани објекти припадају 2. геотехничкој категорији и изузетно 3. геотехничкој категорији за објекте у условима локација са потребом обезбјеђења сусједних објеката или садржаја за које је потребно урадити пројекат заштите темељних јама.

Геотехничке конструкције и радове треба пројектовати тако да се на нај економичнији начин уваже релевантна својства геотехничке средине и локалног тла уз образложење поступка избора карактеристичних вриједности параметара тла.

Избор параметара тла може бити значајнији од самог рачунског модела и избора парцијалних фактора сигурности.

Резултате свих геотехничких испитивања документовати у Извјештају о испитивању тла.

Изведене величине и образложени избор карактеристичних вриједности параметара тла заједно са образложеним избором пројектних ситуација, граничних стања и припадајучим доказима стабилности и употребљивости према једном од пројектних приступа треба бити садржано у геотехничком пројекту.

Плитко темељење

Код пројектовања плитких темеља треба усагласити одређене конструкторске захтјеве ка о што су:

- Објекат темељити у тлу адекватне носивости
- Објекат темељити на дубини која обезбјеђује конструкцију од утјецаја бубрења и скупљања, односно испод дубине смрзавања.
- Утјецај смањења отпорности носивог слоја услијед процјеђивања, климатских промјена или начина грађења.
- Утјецај ерозије тла на стабилност темеља.

При пројектовању темења узети у разматрање гранична стања лома и употребљивости:

- Губитак опште стабилности.
- Граничну носивост тла.
- Лом тла услијед клизања.
- Лом конструкције од помјерања тла.
- Прекорачење слијегача.
- Прекорачење бубрења и недозвољене вибрације.

7. ОПРЕМАЊЕ КОМУНАЛНОМ И ДРУГОМ ТЕХНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

7.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Овим рјешењем јавне саобраћајне површине изван предметног обухвата су преузете у потпуности из важећег Плана и информативно приказане.

Са западне стране предметног обухвата је важећом Планском документацијом приказана је саобраћајнице ширине цца 9,36m са обостраним тротоарима ширине од 3.12m и зеленим појасевима, као и зона уређења између тротоара и регулационе линије.

Са поменуте саобраћајнице планира се приступ предметној парцели, преко интерне саобраћајнице, са које ће се формирати и приступ у подземну етажу у склопу које је планирано паркирање. Остављена је могућност формирања и партерног паркинг простора, капацитета цца 7 паркинг мјеста.

У оквиру грађевинске парцеле дата је варијанта организације саобраћаја на начин да се обезбједи функционисање саобраћаја до нивоа који је неопходан за предметне садржаје. На нивоу урбанистичко – техничких услова оставља се могућност новог саобраћајног концепта, а у складу са детаљнијим програмским задацима уз услов поштовања актуелних прописа и норматива.

9.2. Пјешачки саобраћај

Овом измјеном Плана нису третиране јавне пјешачке површине. Оставља се могућност формирања улазно/излазних грла на саобраћајницу, на начин да се у тој зони укине планирани тротоар. Поменути тротоар је ширине цца 3.12m, као и сегмент зелене површине.

9.3. Бициклички саобраћај

У оквиру обухвата измјене дијела Плана не постоје планиране бицикличке стазе.

9.4. Паркирање

У зони грађења предметног објекта потребе за паркирањем неопходно је остварити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле. Планским рјешењем је у подземној етажи планирано паркирање, са приступом преко рампе, док се оставља могућност примјене и ауто лифта за приступ до подрумске етаже. Такође, у оквиру партера могуће је остварити одређени број паркинг мјеста те евентуално у приземљу објекта.

Приликом израде урбанистичко – техничких услова и техничких рјешења потребе паркирања дефинисаће се у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС бр. 115/13).

9.5. Елементи јавног превоза

У оквиру обухвата измјене дијела Плана не постоје планирана аутобуска стајалишта и окретнице.

9.6. Урбанистичко - технички услови за саобраћај

Урбанистичко - технички услови за саобраћајне површине у оквиру грађевинске парцеле

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

- сви хоризонтални саобраћајни елементи приказани су орјентационо, како би се добила слика о могућности уређења грађевинске парцеле, док ће се тачно уређење грађевинских парцела дефинисати документацијом нижег реда;
- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, а што ће се прецизно дефинисати документацијом нижег реда;
- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима и планираним јавним саобраћајним површинама, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње – воду не усмјеравати на јавне површине;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом, а у складу са потребама функционисања предметних објеката;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената или на неки други адекватан технички начин, у складу са теренским условима.

7.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Планирани објекат у обухвату Плана снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже Града Бања Лука. Подручје припада првој висинској зони водоснабдијевања (снабдијевање објеката водом до коте 180 мм).

Прорачун потребних количина воде се врши по сљедећем нормативу:

- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_{sp}=220$ л/ст/дан
- специфична потрошња воде на дан по запосленом $q_{sp}=150$ л/зап/дан
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $K_c=1.30$

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

Канализација

Матичним регулационим планом на предметном локалитету предвиђено је задржавање мјешовитог система канализације.

Плански елементи за прорачун количина фекалних отпадних вода су:

- број становника прикључених на водовод за санитарне потребе;
- просјечна густина насељености;
- специфична потрошња воде за становништво;
- одговарајући коефицијенти неравномјерности.

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су:

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

УСЛОВИ

Водовод

Планирани објекат у обухвату Регулационог плана, снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје припада првој висинској зони водоснабдијевања (снабдијевање објеката водом до коте 180 мнм).

Положаји постојећих цјевовода водоводне мреже су уцртани на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

Количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима Закона о заштити од пожара.

Плански елементи за прорачун потребних количина воде и димензионисање секундарне водоводне мреже су:

- планирани број становника,
- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан);
- планирани коефицијенти неравномјерности (дневне неравномјерности 1,15, часовне неравномјерности 1,30);
- потребне количине воде за гашење пожара према важећим прописима Закона о заштити од пожара.

На нивоу урбанистичко – техничких услова потребно је ријешити проблематику прикључења објеката на јавни водовод, водећи рачуна о томе да водомјерно окно буде лоцирано на власничкој парцели, а према додатним условима надлежног комуналног предузећа за одржавање водовода – "Водовод" а.д. Бањалука.

Канализација

У складу са матичним регулационим планом, на предметној локацији је задржан канализациони систем мјешовитог типа.

Трасе цјевовода канализационе инфраструктуре приказане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

Канализациона (ревизиона) окна у склопу партерног уређења објеката смјестити на власничкој парцели.

Квалитет фекалних (употријебљених) вода, као и површинских вода од падавина мора да буде у складу са Правилником о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију ("Службени Гласник РС", број 44/01).

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

7.3.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Планирано оптерећење

На предметној локацији која се налази унутар обухвата Измјене дијела регулационог плана планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта (спратности P_0+P+2 и P_0+P+3), чија планирана бруто грађевинска површина износи оквирно БГП=2517 м².

Оквирне бруто грађевинске површине наведене су како слиједе:

- приземље БГП= 546.4 m²
- спратови (намјена :становање) БГП= 1970.4 m² (оквирно 30 стамбене јединице)

Максимално годишње једновремено оптерећење за планирани стамбени објекат износи оквирно:

$$P_{jm \text{ приземље}} \approx 546,4 \text{ m}^2 \times 10 \text{ W/m}^2 \approx 5.5 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ становање}} \approx 101 \text{ kW (за 30 стана према тех. препорукама ЕД Србија)}$$

$$P_{jm \text{ УКУПНО}} = 106,5 \text{ kW}$$

Напомена: Прецизно годишње једновремено оптерећење ће бити дефинисано приликом израде урбанистичко-техничких услова, а након дефинисања тачног броја стамбених јединица као и бруто грађевинске површине пословних простора унутар предметног објекта.

Трафостанице и средњенапонски каблови

У предметном обухвату Измјене дијела регулационог плана нема изграђених трафостаница.

На ширем локалитету налазе се постојеће трафостанице, које су напојене подземним средњенапонским кабловима.

Према планираном садржају који се предвиђа овом Измјеном дијела регулационог плана и то да се у ширем окружењу налазе постојеће трафостанице, сви технички детаљи везани за прикључак планираног објекта, а и евентуална потреба за изградњом нове трафостанице (уколико се укаже потреба за њеном изградњом), ће бити дефинисани детаљним урбанистичко-техничким условима и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре која се налази унутар обухвата Измјене дијела регулационог плана приликом извођења радова на предметној локацији ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука.

Нисконапонски развод

Прије почетка извођења планираних радова на рушењу постојећих објеката на предметној локацији, инвеститор је обавезан да се посебним захтјевом обрати РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука ради дефинисања услова за заштиту и дефинисања техничког рјешења измјештања/укидања постојеће нисконапонске мреже.

Прикључак предметног објекта извести подземним нисконапонским каблом/кабловима одговарајућег попречног пресека, што ће бити дефинисано урбанистичко – техничким условима, пројектом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука.

Трасе планираних нисконапонских каблова ће бити дефинисане у оквиру урбанистичко – техничких услова. Сви технички детаљи везани за прикључак предметног објекта, ће бити дефинисани детаљним урбанистичко – техничким условима, пројектом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука.

Сви радови морају бити изведени у складу са законом, прописима, стандардима и правилима техничке струке.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре приликом извођења радова на предметној локацији ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство представника РЈ „Електродистрибуција“ Бањалука.

Јавна расвјета

На ширем локалитету, дуж постојеће саобраћајнице у улици Краља Петра II, постоји изграђена јавна расвјета која је изведена на металним стубовима са свјетилкама.

С обзиром да предметни обухват Измјене дијела регулационог плана обухвата само парцелу инвеститора, те да се у оквиру предметног обухвата не третирају јавне саобраћајне површине, овом Измјеном регулационог плана се не предвиђа изградња јавне расвјете.

ОПШТИ УСЛОВИ

Приликом полагања нисконапонских каблова обавезно се придржавати сљедећег:

- 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.

7.3.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На предметној локацији која се налази унутар обухвата Измјене дијела регулационог плана планира се изградња стамбено објекта, чија планирана бруто грађевинска површина износи оквирно БГП=2517 m².

На основу планираних садржаја, за потребе прикључења планираног стамбеног објекта на телекомуникациону мрежу потребно је предвидјети оквирно 30 директних телефонских прикључака, док ће стварно потребан број бити дефинисан у оквиру електро фазе главног пројекта за изградњу планираног објекта.

Телефонски развод у предметном обухвату Измјене дијела регулационог плана извести подземним телефонским кабловима чије ће трасе бити дефинисане у оквиру урбанистичко – техничких услова.

Сви технички детаљи везани за прикључење планираног објекта ће бити дефинисани урбанистичко – техничким условима, пројектом и условима које пропише „МТЕЛ“ а.д. Бањалука.

Напомена: Уколико се приликом реализације планираног стамбено објекта створе технички услови за прикључење на телекомуникациону инфраструктуру на други начин, овом Измјеном регулационог плана је остављена могућност да се ново техничко рјешење изведе у потпуности према условима које пропише „МТЕЛ“ а.д. Бањалука.

ОПШТИ 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.

7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У складу са важећим регулационим планом планирано је ширење топлификационе мреже дуж Улице краља Петра II у циљу прикључења постојећих и планираних објеката у обухвату наведеног матичног Плана.

На графичком прилогу План инфраструктуре - топлификација приказана је траса планираног јавног вреловода.

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.

Топлотни конзум објеката

Процјена топлотног конзума

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

- пословни простор ----- 0,14 – 0,17 K W/m² (БГП);
- становање вишепородично ----- 0,12 K W/m² (БГП).
- складиштење ----- 0,08 K W/m² (БГП).

$$Q_s = P_s \cdot q_s \text{ [kW]}$$

гдје је:

P_s [m²] - бруто грађевинска површина планираног објекта

q_s [kW/ m²] - специфична топлота

Бруто грађевинске површине планираног објекта:

БГП - Приземље:----- 546,4 м²,
 БГП - Спратови: ----- 1970,4 м²,
 Укупно : 2517 м²;

Процјена топлотног конзума планираног објекта:

546,4 x 0,12 = 65,57 kW;
 1970,4 x 0,12 = 236,45 kW;
 Укупно: **302 kW**.

Процјењени максимални топлотни конзум планираног објекта је око **302 kW**.

Напомена: Правилником о методологији за израчунавање енергетских карактеристика зграда, Р.С. од априла 2015. године – Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију се наводе стандарди који су везани за енергетску ефикасност зграда.

Сходно реченом, примјеном најновијих стандарда везани за енергетску ефикасност зграда, процијењени топлотни конзум би био мањи (за високо изоловане зграде је 0,10 kW/m² (БГП)):

2517,00 x 0,10 = 251,7 kW.

На тај начин процијењени укупни топлотни конзум предметног објекта, примјеном претходно наведеног правилника везаног за енергетску ефикасност зграда, би износио око 250 kW, под условом да се сав простор загријава.

При пројектовању, изградњи и експлоатацији планираног објекта, са становишта топлификације испоштовати следеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, („Службени гласник РС“, број 40/13, 106/15 и 3/16);
- Закон о заштити од пожара, („Службени гласник РС“, број 94/19);
- Закон о заштити на раду, („Службени гласник РС“, број 01/08);
- Закон о заштити ваздуха, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Закон о заштити животне средине, („Службени гласник РС“ број, 71/12);
- Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Закон о комуналним дјелатностима, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, („Службени гласник РС“, број 11/18);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, („Службени лист СФРЈ“, број 24/87);
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару, („Службени лист СФРЈ“, број 45/83);
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, („Службени лист СФРЈ“, 38/89);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ 87/93“);
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица („Службени гласник РС“, број 11/18);
- Правилник о измјенама и допунама Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица („Службени гласник РС“, број 6/19);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/1995);
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације
- Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије, «Еко топлане Бања Лука» д.о.о. Бањалука и све друге важеће законске прописе из ове области.

8. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

Према досадашњој евиденцији, на подручју обухвата измјене дијела Плана не постоје евидентирани објекти културно-историјског наслеђа, археолошки локалитети, нити природно наслеђе.

Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина стави под заштиту, третман таквих објеката и цјелина мора бити у складу су Законом о културним добрима, а мјере заштите добара подразумијевају следеће:

- Уколико се предвиђају интервенције на културним добрима или у њиховој тангентној зони, које могу утицати на изглед и својства добра, прије предузимања радова потребно је, у складу са одредбама Закона о културним добрима, обратити се Заводу за заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС посебним захтјевима ради прописивања детаљних мјера заштите, издавања сагласности на пројектну документацију и увида у изведене радове.
- Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и, у складу сачланом 79. Закона о културним добрима, обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера
- За планиране пројекте и активности који нису обухваћени процјеном утицаја на животну средину, а који сами или с другим пројектима или активностима могу имати битан утицај на еколошки значајно подручје или заштићену природну вриједност, утврђује се њихова прихватљивост на природу, а Завод за заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС доноси стручно мишљење о прихватљивости пројекта у складу са Законом о заштити природе и посебним законима (чл. 21 Закона о заштити природе – Сл. Гл. РС, бр. 113/08).
- Уколико се приликом извођења грађевинских или других радова пронађе природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског поријекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, неопходно је одмах обавијестити Завод за

заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС и предузети све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица (чл. 47 Закона о заштити природе).

- Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина стави под заштиту, третман таквих објеката и цјелина, као и до сада евидентираних објеката, површина и природних вриједности мора бити у складу су Законом о културним добрима.

9. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Мјере санације, очувања и унапређења животне средине и његових угрожених дијелова (заштита зрака, вода и тла, као и заштиту од буке и вибрација) потребно је проводити у складу с важећим законима, одлукама и прописима из подручја заштите животне средине.

9.1. Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је тренутно непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета, него и управљати њиме, како на подручју овог обухвата, тако и на подручју цијеле територије Републике.

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

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

Ради заштите зрака, објекте треба извести тако да нису извор онечишћења зрака било прашином, било испустом плинвитих твари.

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

9.2. Заштита вода

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

Загађење подземних вода спријечиће се изградњом непропусне канализацијске мреже.

Обавезна је уградња додатних прочистача (мастоловаца, хватача уља и сл.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, како за отпадне воде из гаража, тако и за оборинске воде паркинг површина и пјешачких површина.

Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана.

Оборинску одводњу с отворених површина колских комуникација треба извести водонепропусним сливником.

Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову

одговарајућу заштиту.
Сви дијелови одводње требају бити водонепропусни.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз ову измјену дијела Плана неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

9.3. Заштита земљишта

Заштита земљишта овог Плана најбоље ће се постићи:

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

9.4. Заштита од буке

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

9.5. Управљање чврстим отпадом

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

Сви пословни објекти, у оквиру своје парцеле, морају да испоштују дефинисане прописе у зависности од њихових потреба, које су одређене њиховом намјеном.

Ове мјере које се предвиђају да би се регулисале локације посуда за сакупљање смећа, њихов размјештај и фреквенција одвожења прикупљеног отпада, су онај минимални услов који се треба испунити да би се испоштовали санитарно-хигијенски и естетски услови у једном насељу оваквог типа.

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

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

10. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

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

Ватрогасни приступи осигурани су по свим јавним саобраћајним површинама, а додатни ватрогасни приступи и површине за рад ватрогасне технике утврђиваће се кроз посебан елаборат противпожарне заштите, који је саставни дио документације за извођење и који се, у складу са Законом о заштити од

пожара – пречишћени текст (Сл.гл. РС, бр. 71/12), на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

У сврху спречавања ширења пожара на сусједне грађевине, грађевина мора бити удаљена од сусједних грађевина најмање 4,0 м, што је у овом плану постигнуто.

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

- Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 71/12),
- Правилника о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС, бр. 39/13),
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 39/13),
- Правилника о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. гласник РС", бр. 19/10),
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“, бр. 45/83),
- Правилника о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СФРЈ, бр. 38/89),
- Правилника о смјештају и држању уља за ложење („Сл. лист СФРЈ“, бр. 45/67),
- Уредбе о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља или борави, односно ради већи број лица („Сл. гласник РС“, бр. 32/12).

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

Приликом пројектовања и извођења објекта и површина на простору обухвата предметне измјене дијела Плана неопходно је примјенити све прописане мјере за заштиту објекта од елементарних и других непогода.

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

Заштита од удара грома треба да се обезбиједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене.

Посебну пажњу обратити на одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, Закона о заштити од елементарних непогода, Закона о заштити од пожара - пречишћени текст, те остале прописе који дефинишу ову област.

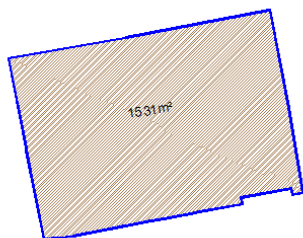
На подручју обухвата Плана планирана је заштита становништва од природних и ратних катастрофа у заклонима.

12. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

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

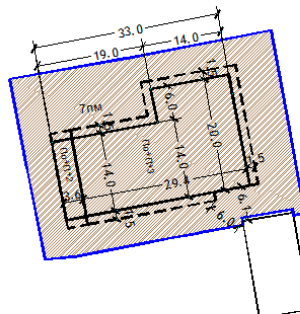
13. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (остварени предложеном просторном организацијом)

Услови дефинисани Правилником (Сл.гл.РС115/13)
(мјешовита зона са два или више типова нестамбене градње)



макс БПП = $1531\text{m}^2 \times 1.7 = 2602\text{m}^2$
макс.спратност= 5 надземних етажа (П+4)
коэффициент заузетости = 0.6
коэффициент изграђености= 1.7
20% зелених површина= 306 m^2
1 стан / 1 паркинг мјесто

Урбанистички показатељи остварени
предложеном просторном организацијом



Пов.грађевинске парцеле = 1531 m^2
спратност= По+П+2 и По+П+3

остварени **Бм** цца = 2517 m^2
приземље: 546.4 m^2 , спратови: 1970.4 m^2 ,
зеленило на парцели: 335 m^2
број станова цца: 2517 / 70 = 36 станова
пм у гаражи макс.: 1478 m^2 / 35 m^2 = 42пм + цца 7пм на партеру = 49пм
(k.izg:1.65, k.zauz=0.4)

Прилог бр. 1: Урбанистички показатељи на нивоу грађевинске парцеле (обухват измјене Плана)

14. ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Овим документом се трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта преузимају из важећег Регулационог плана *Малта 1* у Бањалуци те износе:

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m^2 нето грађевинске површине износе:	109,00
---	---------------

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

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m^2 нето грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:	142,00
--	---------------

С обзиром да овај документ представља измјену Плана по захтјеву инвеститора, мора се нагласити да у овој измјени Плана **нема планираних јавних површина и комуналне јавне инфраструктуре који су другачији од оних планираних важећим Планом**, имајући у виду чл.25. Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта – пречишћен текст (Сл.гласник РС 34/14).

III ГРАФИЧКИ ДИО