



**CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka**

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

# IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "CENTAR ALEJA" U BANJALUCI - ponovljeni nacrt Plana-

BANJALUKA, jun 2023.god.

DOKUMENT:

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA  
"CENTAR ALEJA" – ponovljeni nacrt Plana**

INVESTITOR:

**„TERMOMONTAŽA“ a.d. iz Banjaluke  
„METALEX“ d.o.o. iz Prnjavora**

LOKACIJA:

GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA:

**UGOVOR BR. CPK-UG-114-12/19 OD 31.12.2019.god.**

NOSILAC IZRADE:

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING  
„CPK“ doo. Banja Luka

VERIFIKACIJA:

SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA \_\_\_\_  
SJEDNICI ODRŽANOJ \_\_\_\_\_ 2021 godine

UČESNICI U IZRADI:

MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.  
IGOR TANASIĆ, dipl.inž.arh.  
BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.grad.  
HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.grad.  
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.  
MLADEN GAVRIĆ, dipl.inž.maš.

DIREKTOR:

---

Nebojša Pavlica, dipl.inž.grad.

## S A D R Ź A J

### I OPŠTI DIO

### II TEKSTUALNI DIO

#### A) UVODNI DIO

#### B) ANALIZA I OCJENA STANJA

#### C) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

#### D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

#### E) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

### III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:1000
1.a	Valorizacija - postojeća namjena površina	R = 1:1000
1.b	Valorizacija - postojeća namjena i spratnost	R = 1:1000
1.c	Valorizacija - bonitet	R = 1:1000
2.	Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
3.	Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
4.	Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka – Osnovna namjena površina – sintezna karta -	R = 1:5000
4.1.	Izvod iz urbanističkog plana Grada Banja Luka iz 1975. godine - namjena površina-	R = 1:5000
4.2.	Izvod iz regulacionog plana „Centar Aleja“ - Plan prostorne organizacije -	R = 1:1000
5.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
5.1.	Plan namjene površina	R = 1:1000
6.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
7.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
8.	Plan parcelacije	R = 1:1000
9.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:1000
10.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
11.	Plan infrastrukture - toplifikacija	R = 1:1000
12.	Sintezna karta infrastrukture	R = 1:1000



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## I OPŠTI DIO



**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ВЛАДА**  
**МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,**  
**ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ**

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-343/22 од 05.05.2022. године, издаје

**ЛИЦЕНЦУ**

"CPK" д.о.о. Бања Лука

за израду докумената просторног уређења и то:

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

- а) зонинг план,
- б) зонинг план подручја посебне намјене,
- в) регулациони план,
- г) урбанистички пројекат,
- д) план парцелације.

Ова лиценца важи од 05.05.2022. године до 05.05.2026. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-2923/2022  
Бања Лука, 05.05.2022. године



На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 14/18 и 9/19), Скупштина града Бањалука је, на 4. сједници, одржаној 26. и 27. 5, те 1, 2. и 7. 6. 2021. године, донијела

## О Д Л У К У о измјени дијела Регулационог плана „Центар-Алеја“

### I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Центар - Алеја“ („Службени гласник Града Бањалука“, број 20/18) (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор који се налази на углу улица Олимпијских побједника и Српске војске, а односи се на парцеле бр. 1625, 1626/5, 1626/1, 1636/83, 1626/4, 1636/84, 1626/6 и 1626/7, к.о. Бањалука 6 (н.п.), у укупној површ иницијално од 1,52 ха, који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

Обухват из претходног става није дефинитиван и може претрпјети мање корекције, а коначне границе дефинисаће се приликом израде Плана.

### II

Плански период у смислу члана 40. став 3 тачка в) Закона о уређењу у простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) је 10 година.

### III

За израду Плана дефиниш у се следеће смјернице:

- План израдити у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, те другим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникације, заштита од природних непогода и техничких инцидента, заштита ваздуха, воде и тла, природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.);

- приликом израде Плана потребно је водити рачуна о јавном интересу и општим и посебним циљевима просторног развоја;

- носилац израде обавезан је да обезбједи усаглашеност Плана у току његове израде са документом просторног уређења ширег подручја, односно да је у сагласности са важећим планским документом најближег претходног нивоа, као и програмским елементима који му буду достављени од стране носиоца припреме.

### IV

Преднацрт Плана биће израђен у року од 45 дана од дана закључивања уговора о изради Плана.

Приједлог Плана утврдиће носилац припреме Плана и Градоначелник и доставити га Скупштини Града на усвајање у року од 60 дана од дана одржавања јавне расправе из члана 48. став 5. Закона о уређењу у простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

2

V

Садржај Плана начелно је одређен чланом 35. Закона о уређењу у простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), а детаљније одредбама Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења – чл. 144. до 154. („Службени гласник Републике Српске“, број 69/13).

VI

Нацрт Плана биће изложен на јавн и увид у трајању од 30 дана, у просторијама носиоца припреме и носиоца израде Плана и Мјесне заједнице „Росуље“.

О мјесту, времену и начину излагања нацрта Плана на јавни увид, јавност ће бити обавијештена огласом објављеним у средствима јавног информисања осам дана прије почетка јавног увида и 15 дана од почетка излагањ а нацрта на јавн и увид.

Носилац израде обавезан је да размотри све примједбе, приједлоге и мишљења који су достављени током јавног увида и да прије утврђивања приједлога Плана о њима заузме свој став који у писаној форми доставља носиоцу припреме Плана и лицима која су доставила своје приједлоге, примједбе и мишљења.

Став носиоца израде Плана о примједбама, приједлозима и мишљењима разматра се на јавној расправи. У складу са закључцим а утврђеним на јавној расправи, одржаној у складу са одредбама члана 48. Закона о уређењу простора и грађењу, носилац припреме Плана и Градоначелник утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини Града на усвајање.

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку њ еговог донош ењ а обезбиједиће предузећа „Термомонтажа“, а.д. из Бањалуке и „Metalex“, д.о.о. из Прњавора.

VIII

Носилац припреме Плана је Градска управа - Одјељење за просторно уређење.

Носилац израде Плана биће одређен на приједлог инвеститора који је обавезан да носиоцу припреме из става 1 достави доказ о избору носиоца израде Плана.

IX

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивањ а у Службеном гласнику Града Бањалука.

Број: 07-013-325/21.



ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Младен Илић, дипл.правник









## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## II TEKSTUALNI DIO



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdoo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## A. UVODNI DIO

## I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 4. sjednici održanoj 26. i 27.5 i 1,2 i 7.6.2021.god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Centar-Aleja“, objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.26/21 – u daljem tekstu Plan.

Predmet Plana predstavlja prostor na uglu ulica Olimpijskih pobjednika i Bulevara Srpske vojske, a odnosi se na k.č.br. 1625, 1626/5, 1626/1, 1636/83, 1626/4, 1636/84, 1626/6 i 1626/7 K.O.Banjaluka 6 (n.p.), u površini od 1.52 ha, a obuhvaćeno je Regulacionim planom „Centar-Aleja“ koji je usvojen 2018.godine („Sl.gl.Grada Banjaluka“br. 20/18).

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana „Centar-Aleja“ je pokrenuta od strane pravnih lica odnosno preduzeća „Termomontaža“ a.d. iz Banjaluke i „Metalex“ d.o.o. iz Prnjavora.

Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela navedenog Regulacionog plana, kako je navedeno u obrazloženju uz prijedlog Odluke, ogleda se u potrebama vlasnika i korisnika ovog zemljišta za drugačijom organizacijom prostora, odnosno potrebom za uvođenjem višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+9 i Po+P+6, umjesto dva višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti -2Po+P+6 i poslovnog objekta Po+P+3, koji bi bolje iskoristili prostor u odnosu na važeće plansko rješenje, uz poštovanje urbanističkih parametara.

U prilog inicijative je dostavljen i prijedlog, odnosno idejno rješenje izmjene Regulacionog plana. Kroz predloženo rješenje osnovni koncept organizacije i uređenja prostora je u smislu izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa spratnosti Po+P+9 i dvije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+6.

U obrazloženju uz prijedlog Odluke je navedeno da je zahtjev razmatran sa osvrtom na neposredno okruženje, odnosno na mogućnosti lokacije, stepen realizacije planske dokumentacije, kao i odnos zahtjeva prema ostalom dijelu Regulacionog plana koji se ne mijenja. Analizom je konstatovano da postoje elementi za preispitivanje planskog rješenja u dijelu i prema zahtjevima dostavljenim od podnosioca inicijative, odnosno da su predloženim rješenjem potrebe za parkiranjem u okviru građevinske parcele zadovoljene i da su zadovoljeni koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti za predmetnu lokaciju. Takođe je izvršena analiza distanci između planiranih objekata, te imajući u vidu odredbe članova 53. i 54. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br. 115/13), može se konstatovati da je ista ispoštovana.

Ugovor o izradi Plana je zaključen između „Termomontaža“ a.d. iz Banjaluke i „Metalex“ d.o.o. iz Prnjavora kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka kao Izvršioca.



Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te je obuhvaćen prostor na uglu ulica Olimpijskih pobjednika i Bulevara Srpske vojske, a odnosi se na k.č.br. 1625, 1626/5, 1626/1, 1636/83, 1626/4, 1636/84, 1626/6 i 1626/7 K.O.Banja Luka 6 (n.p.).

Ukupna površina prostornog obuhvata iznosi 1.52 ha.

Javni uvid Plana, u trajanju od 30 dana, održan je u periodu od 28.03.2023 godine do 28.04.2023 godine.

Skupština Grada usvojila je prijedlog Plana na ..... sjednici, održanoj ..... 2021 godine.

Regulacioni plan je rezultat zajedničkog rada nosioca pripreme i nosioca izrade Plana u procesu pripreme i izrade Plana. Programskim smjernicama, koje je nosilac pripreme blagovremeno dostavio nosiocu izrade Plana, ostvareno je aktivno učešće Grada i zainteresovanih subjekata u izradi ovog planskog dokumenta, kao i kroz proceduru javnog uvida i stručnih rasprava kroz koje je Plan prošao, a sve u cilju produkovanja što potpunijeg i kvalitetnijeg dokumenta koji će imati praktičnu i operativnu vrijednost.

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl.gl.RS“ br. 43/13) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl.RS“ br.69/13). Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za predmetni objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su ažurni podaci o stanju izgrađenosti na terenu, kao i osnovne karakteristike nivelacije terena u razmjeri 1:1000, na kojima su dalje vođene sve aktivnosti vezane za izradu Plana.

## **II      PODACI O PLANIRANJU**

### **1.    IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA**

Prema Zakonu o uređenju prostora i građenju, prostorno uređenje kao cjelovito staranje o prirodnoj i izgrađenoj sredini, usmjerava se odgovarajućim planovima.

Regulacioni plan, kao provedbeni dokument, ima osnovu u razvojnom planu višeg reda. Predmetna lokacija je pokrivena strateškim dokumentom višeg reda, odnosno Prostornim planom grada Banjaluka (Sl.gl.Grada Banjaluka br.11/14), prema kojem je dato područje definisano kao uže urbano područje (grafički prilog br.4: Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka, Osnovna namjena površina-sintezna karta).

Za prostor Grada Banja Luka postoji Urbanistički plan Banjaluke iz 1975. godine, a s obzirom na vremensku distancu od njegovog donošenja, te u skladu sa važećom zakonskom regulativom, isti se u ovom dokumentu prikazuje informativno. Prema istom je data lokacija definisana kao stambena zona (grafički prilog br.4a: Izvod iz Urbanističkog plana grada Banjaluke iz 1975.godine- Namjena površina).

## 2. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

Zakonom o uređenju prostora i građenju je regulisano za koja područja su opštine i gradovi obavezni da donesu regulacione planove. U članu 35. je definisano da se regulacioni plan donosi za pretežno izgrađena urbana područja na osnovu urbanističkog plana, kao i za područja od opšteg interesa jedinice lokalne samouprave za razvoj privrede ili izgradnju objekata društvene infrastrukture na osnovu urbanističkog plana ili dokumenata višeg reda ili šireg područja, pri čemu je nužno detaljno definisati uslove projektovanja i izgradnje novih objekata, kao i rekonstrukciju postojećih, na osnovu čega se pristupilo izradi izmjene dijela regulacionog plana za predmetni prostor.

## 3. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Važeći regulacioni plan na području izrade predmetnog Plana je **Regulacioni plan "Centar-Aleja"** donesen 2018.godine („Sl.gl.Grada Banjaluka“br.15/60). Ovim planskim dokumentom je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja poslovnog objekta spratnosti Po+P+3 sa pripadajućom građevinskom parcelom, te izgradnja dva višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti -2Po+P+6 na dvije građevinske parcele.

## 4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 4. sjednici održanoj 26. i 27.5 i 1,2 i 7.6.2021.god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Centar-Aleja“, objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.26/21 – u daljem tekstu Plan.

## 5. PLANSKI PERIOD

Planski period, u smislu člana člana 40. stav 3. tačka v) Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13) je deset godina, kako je definisano Odlukom o izradi Plana.

## 6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te je obuhvaćen prostor na uglu ulica Olimpijskih pobjednika i Bulevara Srpske vojske, a odnosi se na k.č.br. 1625, 1626/5, 1626/1, 1636/83, 1626/4, 1636/84, 1626/6 i 1626/7 K.O.Banjaluka 6 (n.p.).

Ukupna površina prostornog obuhvata iznosi 1.52 ha.

## **7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA**

Odlukom o izradi Plana za nosioca pripreme Plana je određena Gradska uprava Grada Banjaluka - Odjeljenje za prostorno uređenje.

S obzirom na to da je inicijator izrade ovog Plana fizičko lice, te da prema Odluci o izradi Plana snosi troškove u postupku donošenja Plana, ugovor o izradi Plana je zaključen između „Termomontaža“ a.d. iz Banjaluke i „Metalex“ d.o.o. iz Prnjavora kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka kao Izvršioca, odnosno Nosioca izrade Plana.

## **8. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA**

Radni tim za izradu Plana je u potpunom sastavu radio i naveden je u uvodnom dijelu elaborata. Kompletnost tima je omogućio da se Plan obradi multidisciplinarno i na taj način postigne rješenje koje može da ispuni zahtjeve.

## **9. PODACI O USAGLAŠENOSTI STAVOVA SA ORGANIMA I ORGANIZACIJAMA IZ ČLANA 42. ZAKONA**

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja. Nosilac pripreme Plana je u postupku prikupljanja podataka, po objavi Odluke o pristupanju izradi Plana, obavijestio javnost putem javnog poziva i nadležne komunalne institucije o pristupanju izmjeni dijela Regulacionog plana. U toku izrade prednacrt Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija („Vodovod“ a.d. Banjaluka, Mtel a.d. Banja Luka, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske, Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara, Odjeljenje za komunalne poslove, Odjeljenje za saobraćaj i puteve) u skladu sa Zakonom. Na zahtjev Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali: Z.P. „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka, MHZ ERS „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka, Direkcija-Služba razvoja, „Eko toplane“ doo. Banjaluka.

## 10. JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

Javni uvid u nacrt Plana je, u skladu sa Odlukom o usvajanju nacrtu Plana, organizovan u trajanju od 30 dana, u vremenskom periodu od 28.03.2023 g. do 28.04.2023 g. na sljedećim lokacijama:

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka, Ada 24, Banja Luka;
- mjesna zajednica „Borik“.

U toku javnog uvida, na nacrt Plana, u skladu sa Zakonom, zatražena su mišljenja nadležnih institucija na predložena rješenja.

Mišljenja nadležnih institucija, dostavljena su Nosiocu pripreme i Nosiocu izrade Plana. Sve sugestije sadržane u navedenim mišljenjima su sagledane, analizirane, te inkorporirane u planska rješenja i sastavni su dio Plana.

U toku javnog uvida, u sveske primjedbi, koje su se u toku javnog uvida nalazile u prostorijama Mjesne zajednice „Borik“, u prostorijama Nosioca pripreme Plana (Odjeljenje za prostorno uređenje Gradske uprave Grada Banjaluka), kao i u prostorijama nosiova izrade Plana (Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka) su upisane primjedbe, mišljenja i prijedlozi na Nacrt Plana (4 primjedbe i sugestije nadležnih komunalnih institucija i 3 primjedbe fizičkih/pravnih lica).

Dana 25.05.2023 godine održana je javna rasprava u prostorijama Gradske uprave u kojoj su učešće uzela zainteresovana fizička lica, kao i predstavnici Gradske uprave Grada Banjaluka i ostali zainteresovani učesnici.

## 11. PRIJEDLOG PLANA

U prijedlog Plana ugrađene su primjedbe i prijedlozi sa javnog uvida, nakon čega su prijedlog Plana utvrdili nosilac pripreme i Gradonačelnik, te ga podnijeli Skupštini grada na usvajanje.

Plan je usvojen na ... sjednici Skupštine Grada Banjaluka, održanoj .....2023 godine.

## 12. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

Kao informaciono-dokumentaciona osnova su korišteni svi do sada izrađeni planovi, koji na bilo koji način imaju veze sa predmetnim prostorom, koji obuhvataju predmetni prostor.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## B. ANALIZA I OCJENA STANJA



## I PROSTORNA CJELINA

### 1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Predmet Plana predstavlja prostor na uglu ulica Olimpijskih pobjednika i Bulevara Srpske vojske, a odnosi se na k.č.br. 1625, 1626/5, 1626/1, 1636/83, 1626/4, 1636/84, 1626/6 i 1626/7 K.O.BanjaLuka 6 (n.p.).

Na predmetnoj lokaciji egzistiraju poslovni objekti montažnog karaktera. Do predmetne lokacije postoji asfaltirani javni pristupni put. Teren je u nivelacionom smislu ravan.

U neopsrednom okruženju izgrađeni su poslovni objekti različitih namjena (Delta Planet shopping mall, Euroherc i sl.), zapadno od predmetne lokacije, egzistira gradski park "Mladen Stojanović", dok na sjevernoj strani egzistiraju stambeno-poslovni objekti koji su realizovani u skladu sa planskim rješenjem, te je i opremanje gradskog građevinskog zemljišta u zoni ovih objekata u najvećoj mjeri realizovano. Spratnost višeporodičnih objekata zapadno od predmetne lokacije iznosi od 2Po+P+9 i 2Po+P+8. Poslovanje u izgrađenim objektima zastupljeno je u prizemlju, a spektar djelatnosti je iz domena uslužnih djelatnosti (ugostiteljstvo, trgovina), te uslužnog zanatstva (frizerski, kozmetički saloni i sl.).

### 2. MJESTO, NAMJENA I ULOGA PROSTORNE CJELINE U URBANOM PODRUČJU

Predmetni obuhvat izmjene dijela Plana nalazi se istočno od centralnog gradskog jezgra Banjaluke, na udaljenosti od oko 5 km, i nalazi se u stambenoj zoni sa dva ili više tipova stambene gradnje.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije

### **3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE**

#### **3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE**

Na predmetnoj lokaciji egzistiraju poslovni objekti montažnog karaktera te trafostanica. Objekti su spratnosti P (prizemlje) i prikazani su na grafičkom prilogu 01b\_Postojeća spratnost i namjena objekata.

#### **3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA**

Predmetni obuhvat se graniči sa javnom sabračajnicom u južnom dijelu obuhvata (ulica Olimpijskih pobjednika) te u istočnom dijelu (Bulevar Srpske vojske), pa je u tom smislu i definisana regulacija prema javnoj površini.

#### **3.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA**

Predmetna lokacija je izgrađena, te je valorizacija postojećeg građevinskog fonda prikaza u valorizacionom listu.

#### **3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA**

Na osnovu dostupnih podataka formirana je karta vlasničke strukture, koja daje uopštenu sliku o vlasničkoj strukturi zemljišta u okviru obuhvata Plana.

Parcele k.č.br. 1625, 1626/5, 1626/1, 1626/4, 1626/6 i 1626/7 K.O.Banja Luka 6 (n.p.) su u privatnom vlasništvu, odnosno u vlasništvu inicijatora Izmjene plana, dok su parcele k.č.br. 1636/83 i 1636/84 K.O.Banja Luka 6 (n.p.) definisane kao javne.

#### **3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA**

Prikaz postojeće namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu br. 1a: *Postojeća namjena površina*, u okviru koje je prikazan obuhvat Plana u sjevernom dijelu namjene poslovanje dok je južni dio neizgrađene neuređene površine.

##### **3.5.1. Stanovanje**

U okviru obuhvata nisu zabilježeni sadržaji stanovanja.

##### **3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti**

U okviru obuhvata u poslovnim objektima zastupljeni su sadržaji poslovne i privredne djelatnosti, i odnose se na preradu i skladištenje lake metalurgije.

##### **3.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti**

U okviru obuhvata nisu zabilježeni sadržaji javnih službi.

### 3.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata nisu zabilježeni sadržaji vezani za sport i rekreaciju.

### 3.6 BILANS STANJA IZGRAĐENOSTI I KORIŠTENJA PROSTORA

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

<b>BILANS STANJA ( P= 15 168 m<sup>2</sup> ~ 15.2 ha )</b>	
<b>Neizgrađene površine</b>	<b>13 349m<sup>2</sup></b>
<b>Površine pod objektima</b>	<b>1 819m<sup>2</sup></b>
<b>Bruto građevinska površina objekata</b>	<b>1 819m<sup>2</sup></b>
<b>Koeficijent izgrađenosti</b>	0,13
<b>Koeficijent iskorišćenosti</b>	0,13

## 4. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

### 4.1 INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Osnov za izradu ove izmjene i ovog dijela u izmjeni Plana su odredbe čl. 33. i 45. Zakona o uređenju prostora, odnosno čl. 36. Pravilnika o sadržaju planova.

Inženjersko-geološki uslovi u ovoj izmjeni obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000 – Inženjerskogeološke karte urbanističkog područja Banjaluke razmjere 10.000, Geomehničke karte urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10.000, Karte seizmičke mikrorajonizacije urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10.000, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

#### 4.1.1. Reljef

Predmetna izmjena Plana obuhvata središnji dio grada Banjaluke, kako je prikazano na situacionom planu u prilogu. To je dio prostranih aluvijalnih terasnih ravni, relativne visine 4 i 12 m, odnosno apsolutnih visina 156-157 m, (niža terasa) i 161-164 m (viša terasa). Ovaj teren nalazi se sa lijeve strane rijeke Vrbasa u banjalučkom neogenom basenu. Terasne ravni su međusobno u vezi sa izraženim terasnim odsjekom visine oko 4m. Otvorenih površinskih tokova na ovom prostoru nema. Poznato je da je vršeno nekontrolisano vađenje šljunka do dubine od 2-4 metra na većem broju mjesta, da je teren na mnogo mjesta zasipan i nivelisan. Dio terena koji je predmet ove izmjene je na aps. visini oko 161 m.

#### 4.1.2. Geološki sastav i građa terena

Prirodni površinski dio terena izgrađuje kvartarni potočno-riječni nanos (pr+al). Potočno-riječni nanos nastao je pod uticajem mnogobrojnih potočnih tokova sa uzvišenja koja se nalaze na zapadu banjalučke kotline. Debljina ovih naslaga iznosi i do 5 m, a leže preko riječnih šljunkova. Potočno-riječni nanos čine: sugline, supjesci, rjeđe šljunkovi. Ukupna debljina kvartarnih naslaga u navedenom dijelu je 6-7,5 metara.

Riječni šljunkoviti nanos čini šljunak različitog petrografskog sastava najvećim dijelom krečnjačkog, mjestimično pjeskovit. Cijeli kompleks kvartarnih naslaga leži diskordantno preko neogenih jezerskih naslaga glina, laporovitih glina i sl. velike debljine.

#### 4.1.3. Inženjerskogeološki podaci

Potočni, riječni nanos (sugline, supjesci, rjeđe šljunak) slabije su konsolidovane, slabo vodopropusne.

Riječni šljunkovit nanos dobro je složen, dobro konsolidovan, dobro vodopropustan. Neogene jezerske gline i laporovite gline, dobro su konsolidovane, vodonepropusne.

Maksimalni nivo podzemne vode mjeren juna-decembra 1970. godine je, na aps. visini oko 156,50 m tj. oko 4,5 m dubine.

Prema podacima Geomehaničke karte urbanističkog područja Banjaluke predmetni teren je u prirodnim uslovima stabilan. Orijentaciono dozvoljeno opterećenje tla za dubinu 2 m i širinu temeljne stope 1 m je na glinovito-pjeskovitom tlu 100-200 kN /m<sup>2</sup> (pojas pored Ulice Mladena Stojanovića od Mljekare do trafo-stanice u parku. Na ostalom prostoru, na šljunkovitom tlu, dozvoljeno opterećenje tla iznosi i preko 300 kN /m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4. Seizmološki podaci

Po podacima Karte seizmičke mikrorejzonizacije urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10.000 predmetno područje nalazi se u zonama maksimalno očekivanog intenziteta potresa 8 i 8½ MSK; kako je prikazano na Inženjerskogeološkoj karti u prilogu ovog Plana.

Prostor od Mljekare – parka Mladena Stojanovića do Banjalučkog polja nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa 8½ MSK, koeficijenta seizmičnosti K<sub>s</sub>=0,05 predominantne periode tla 0,15-0,23 sec; očekivanog prosječnog ubrzanja tla 180 cm/sec<sup>2</sup>.

Prostor od Pozorišta – Prirodno-matematičkog fakulteta i Banjalučkog polja nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa 8o MSK, koeficijenta seizmičnosti K<sub>s</sub> =

0,04, predominantne periode tla je 0,28-0,34 sec; očekivanog prosječnog ubrzanja tla 140 cm/sec<sup>2</sup>.

#### 4.1.5. Morfološke karakteristike terena

Predmetno područje se nalazi u istočnom dijelu grada Banjaluke i predstavlja aluvijalnu ravan rijeke Vrbas. Apsolutna visina se kreće oko 157 m. Teren je subhorizontalan sa terasnim odsjekom u sjeverozapadnom dijelu. Predmetni prostor predstavlja dio aluvijalne ravni rijeke Vrbas. Na samoj lokaciji ne postoji površinski tok ali su podzemne vode u direktnom kontaktu sa rijekom Vrbas koja se nalazi na oko 500 m istočno od predmetne lokacije.

## 5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

### 5.1. SAOBRAĆAJ

#### 5.1.1. Saobraćajna mreža

Obuhvat izmjene Plana je smješten u sjevernom dijelu u odnosu na centar grada, te se nalazi na uglu Bulevara Srpske vojske i ulice Olimpijskih pobjednika. Sa istočne strane u odnosu na lokaciju proteže se Bulevar Srpske vojske u pravcu sjever-jug sa po dvije kolovozne strake u jednom smjeru sa obostranim pojasom zelenila te biciklističkom i pješakom stazom. Na ukrštanju sa ulicom Olimpijskih pobjednika egzistira kružni tok, i po pitanju komunalne opremljenosti saobraćajnica može se konstatovati da su iste u dobrom stanju.

Teren je u nivelacionom smislu ravan.

Trenutno se do predmetnog lokaliteta pristupa se javnom saobraćajnicom tj. sa ulice Olimpijskih pobjednika.

#### 5.1.2. Pješačke komunikacije

U kontaktnoj zoni obuhvata izmjene postoje izgrađene pješačke komunikacije i to sa istočne i južne strane obuhvata izmjene plana uz Bulevar Srpske vojske i ulicu Olimpijskih pobjednika. Sa sjeverne strane kružnog toka izveden je podhodnik ispod Bulevara Srpske vojske i na taj način je obezbjeđen sigurniji protok pješaka što predstavlja dobru povezanost naselja.

#### 5.1.3. Parkiranje

U kontaktnoj zoni obuhvata ne postoje izgrađena javna parkirališta. Na širem lokalitetu parkiranje se odvija u profilima blokovskih saobraćajnica i u okviru građevinskih parcela.

## 5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### 5.2.1. Vodovod

Snabdijevanje vodom predmetnog lokaliteta (za sanitarne i protivpožarne potrebe) vrši se sa vodovodnog sistema Grada Banja Luke.

Javnu vodovodnu infrastrukturu u neposrednom okruženju predmetnog obuhvata čine:

primarni vodovod profila Ø500 mm (DL) u profilu Ulice Bulevar srpske vojske,  
primarni vodovod profila Ø250 mm (LŽ) u profilu Ulice Bulevar srpske vojske,  
sekundarni cjevovodi profila Ø225 mm (PE) u Ulici Olimpijskih pobjednika

Predmetni lokalitet pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata sanitarnom i hidrantskom vodom do kote 180 mm).

Položaj postojeće i planirane javne vodovodne mreže ucrtan je na grafičkom prilogu: Plan infrastrukture – hidrotehnika.

### 5.2.2. Kanalizacija

U neposrednom okruženju izgrađeni su kolektori fekalne i oborinske kanalizacije.

Kanalizacionu infrastrukturu predmetnog područja sačinjavaju:

- fekalni kolektor profila Ø300 (AC) u profile Ulice Bulevar srpske vojske,
- oborinski kolektor profila Ø300(AC) u profilu Ulice Bulevar srpske vojske,
- oborinski kolektori profila Ø400 mm (AC) u profilu Ulice Bulevar srpske vojske,
- fekalni kolektor profila Ø800 mm (B) u profilu Ulice Olimpijskih pobjednika,
- oborinski kolektor profila Ø315 mm (PVC) u Ulici Olimpijskih pobjednika,
- oborinski kolektor profila Ø1600 (B) u Ulici Olimpijskih pobjednika.

Trase javne kanalizacione mreže ucrtane su na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

### 5.2.3. Vodotoci

U obuhvatu Plana ne postoje vodotoci (rijeke i potoci) koji imaju uticaj (ograničavajuće faktore) na planiranje prostora.

## 5.3. ELEKTROENERGETIKA

Na predmetnoj lokaciji unutar obuhvata izmjene plana nalazi se postojeća trafostanica „29. novembar“, čija je pozicija prikazana na grafičkom prilogu.

Uz rub predmetnog obuhvata nalazi se i rekonstruisana trafostanica TS“Autoprevoz“ (3x1000kVA), koja napaja objekte u okruženju.

Navedene trafostanice su napojene podzemnim srednjenaponskim kablovima, čije su trase preuzete iz matičnog regulacionog plana.

Na širem lokalitetu, ali i uz rub predmetnog obuhvata nalazi se trasa elektroenergetske kanalizacije. Trasa iste je preuzeta iz matičnog regulacionog plana.

Trase podzemnih niskonaponskih kablova nisu predmet regulacionog plana i iste će biti prikazane kroz urbanističko-tehničke uslove, te saglasnost na lokaciju koja se, za potrebe urbanističko-tehničkih uslova, izdaje od strane nadležne elektrodistribucije. Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemnih elektroenergetskih instalacija prilikom izvođenja radova obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

#### **5.4. TELEKOMUNIKACIJE**

Na širem lokalitetu, ali i uz rub predmetnog obuhvata se nalazi trasa TK kanalizacije sa prirapadajućim oknima. Na grafičkom prilogu prikazane su i trase podzemnog telekomunikacionog i optičkog kabla. Navedena postojeća TK infrastruktura preuzeta je iz matičnog regulacionog plana.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova obavezno obzbiijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika nadležnog TK operatera.

#### **5.5. TOPLIFIKACIJA**

Područje obuhvaćeno izmjenom dijela Regulacionog plana "Aleja-Centar" u Banjaluci je obuhvaćeno mrežom daljinskog grijanja iz gradske Toplane. Sa istočne i južne strane obuhvata odnosno paralelo uz Bulevar Srpske vojske i ulicu Olimpijskih pobjednika prolazi vrelovod koji snadbjeva objekte u okolini.

Toplotna energija, za najveći broj izgrađenih objekata u neposrednoj blizini je preko sistema daljinskog grijanja tj. gradske toplane, dok određeni broj objekata pretežno individualni stambeni objekti se griju iz sopstvenih izvora toplotne energije koji su izvedeni kao pojedinačni izvori toplote po prostorijama koje se zagrijavaju, odnosno kao manji sistemi centralnog grijanja sa kotlovnica.

### **6. GRADITELJSKO NASLJEĐE**

Uvidom na terenu, i analizom važećih Planova za predmetni obuhvat, ustanovljeno je da na predmetnom području nema evidentiranih arheoloških lokaliteta, niti prirodnog i graditeljskog nasljeđa.

### **7. ŽIVOTNA SREDINA**

Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed urbanizacije koju karakterišu eksploatacija prirodnih resursa (objekti, asfalt, infrastruktura) prouzrokuje krizu u životnoj sredini koja se manifestuje u različitim oblicima, prije svega kao:

1. zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
2. nagomilavanje čvrstog otpada;
3. zagađivanje atmosfere;
4. pojava buke i dr.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdoo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

Zagađenje vazduha nastaje emisijom polutanata u atmosferu kao posljedica sagorijevanja različitih vrsta goriva u okruženju ovog obuhvata, koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju ili kao energenti, kao i transportom zagađujućih materija iz susjednih regiona (regionalni uticaji).

Više koncentracije zagađujućih materija za očekivati je da se nalaze na samim linijama obodnih saobraćajnica, kao i u zavjetrenim zonama objekata. Ono što je neophodno naglasiti, između ostalog, je da kvalitet vazduha na ovom području u velikoj mjeri zavisi od klimatskih karakteristika kao i ukupnih imisionih vrijednosti polutanata šireg vazdušnog polja Banjaluke.

Polutanti koji se ističu kao zagađivači, odnosno koji se obično nalaze u zoni umjerenog ograničenja su: ugljendioksid, azot, sumpordioksid, kao i teški metali poput olova, kadmijuma i arsena.

### **8. USLOVI KRETANJA OSOBA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA**

Uvidom na terenu ustanovljeno je da predmetni prostor i njegovo neposredno okruženje, u postojećem stanju su djelimično prilagođeni kretanju osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.





## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## C. PROBLEMI STANJA

## 1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Na osnovu analize postojećeg stanja, te njegovog poređenja sa stanjem realizovanih planskih rješenja u neposrednom okruženju, analizirani su eventualni su problemi koje je potrebno prevazići u novom planskom konceptu.

Predmetni lokalitet, shodno rješenjima važećeg Plana, dio je planiranog poslovanja koje se nadovezuje sa postojećom izgrađenom strukturom identične namjene. Na predmetnim katastarskim parcelama planirana je izgradnja dva višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti -2Po+P+6 i poslovnog objekta Po+P+3. Pristup građevinskim parcelama omogućen je sa javne saobraćajnice. Planom je predviđeno da se potrebe za parkiranjem zadovolje unutar građevinskih parcela planiranih objekata.

Za planirane objekte Planom je predviđeno formiranje zasebnih građevinskih parcela za pomenute objekte. Ostalo zemljište oko objekta planirano je kao dvorište odnosno uređenje građevinskih parcela.

Za implementaciju sadržaja i način organizacije prostora, traženih u zahtjevu investitora, u mnogome se utiče na uslove provođenja koji su u znatnoj mjeri poboljšani i prilagođeni aktuelnim propisima koji regulišu ovu oblast.

## 2. SAOBRAĆAJ

Obzirom da je predmetni obuhvat neizgrađen, time ne postoje ni generatori saobraćajnih kretanja čije bi se potrebe za određenim kapacitetima mogle razmatrati na nivou ovog poglavlja.

## 3. ZELENE POVRŠINE

Uočeni problemi vezani za stanje sistema zelenila u obuhvatu odnose se na spomenuto u opisu stanja.

## 4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### 4.1. VODOVOD

Postojeća vodovodna mreža šireg područja je ocijenjena kao povoljna, te shodno tome, ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i hidrantskom vodom.

### 4.2. KANALIZACIJA

Postojeća kanalizaciona mreža šireg područja je ocijenjena kao povoljna za zadovoljenje budućih potreba od dodatnih potrošača, pa shodno tome, ne postoje problemi oko kanaliziranja i odvođenja fekalnih (upotrijebljenih) i oborinskih voda.

U samom obuhvatu izmjene, nema izgrađenih kanalizacionih kolektora, kao ni u dijelu južno od predmetnog obuhvata, te je za funkcionisanje planiranih objekata potrebno izvesti dio planskih trasa datih matičnim planom.

### **4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE**

#### **4.3.1. Elektroenergetika**

Na predmetnoj lokaciji, unutar obuhvata izmjene plana nalazi se postojeća trafostanica „29.novembar“, koja je u lošem stanju i čija pozicija ometa izvođenje predmetnih radova. Srednjenaponski kablovi koji napajaju pomenutu trafostanicu takođe ometaju izvođenje planiranih radova.

Prije početka izvođenja planiranih radova, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnoj elektrodistribuciji radi definisanja uslova zaštite, kao i definisanja tehničkog rješenja za ukidanja postojeće trafostanice i srednjenaponskih kablova na predmetnoj lokaciji.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemnih elektroenergetskih instalacija prilikom izvođenja radova obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

#### **4.3.2. Telekomunikacije**

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne telekomunikacione infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata izmjene plana prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlaštenog nadležnog telekomunikacionog operatera.

Sve radove na iskopima u blizini postojeće telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno i uz mjere maksimalnog opreza i uz obavezno prisustvo ovlaštenog lica nadležnog telekomunikacionog operatera.

### **5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA**

U cilju vrednovanja prostora, kroz ocjenu prirodnih i stvorenih uslova, za područje izmjene dijela Plana analizirane su tri grupe faktora: prirodne karakteristike, namjena površina i postojeća izgrađenost i infrastrukturna opremljenost.

U grupi prirodnih uslova analizirani su nagibi, nosivost, visina podzemnih voda, podložnost plavljenju i seizmologija.

Na osnovu prethodno navedenog, ocijenjeno je da je predmetni lokalitet uslovno pogodan za realizaciju sadržaja koji su predmet zahtjeva investitora, s obzirom da postoje ograničenja koja se odnose na zatečenu infrastrukturnu opremljenost koje u određenoj mjeri otežava realizaciju predviđenog rješenja.

### **6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA**

S obzirom da je prostor u obuhvatu izmjene Plana, u postojećem stanju, neizgrađen, ocijenjeno je da je uslovno pogodan za realizaciju sadržaja koji su predmet zahtjeva investitora.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## D. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu Plana i njegovom neposrednom okruženju i podataka o planiranju, može se konstatovati da su iskazane potrebe da se predmetni prostor (obuhvat Plana i njegovo neposredno okruženje) dovede u stanje primjereno lokalitetu i postojećem stepenu urbaniteta Grada.

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati kroz sljedeće:

- planskim opredjeljenjem formirati prostor visokog urbanog standarda;
- organizovati kvalitetan vid višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem;
- iskoristiti postojeći potencijal za formiranje sistema zelenih površina;
- utvrditi karakteristike pojedinih elemenata prirodne sredine;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema, te planirati saobraćajnu infrastrukturu u sklopu obuhvata Plana u skladu sa planiranom namjenom prostora;
- definisati osnovne saobraćajne tokove i parkiranje vozila;
- planirati razvijenost infrastrukturne mreže;
- usaglašavanjem interesa afirmisati poslovne sadržaje na predmetnoj lokaciji;

## 1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

Osnovni pravci razvoja lokacije određeni su kako inicijativom investitora, tako i namjenom prostora, te mogućnostima koje pruža sama lokacija. Izgradnja planiranih višeporodičnih stambenih sadržaja u sklopu plana ima za cilj da unaprijedi i afirmiše dati prostor, a nikako da naruši postojeće i planirano stanovanje i poslovanje u neposrednom okruženju Plana.

## 2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Osnovni cilj daljeg planiranja razvoja predmetne lokacije jeste afirmacija poslovnih sadržaja u prizemlju objekta koji će funkcionalno i oblikovno u mnogome doprinijeti razvoju same lokacije, ali i okruženja. Predmetna integracija poslovnih sadržaja u prizemlju na datom lokalitetu će doprinijeti poboljšanju opšte slike predmetne lokacije i šireg okruženja.

## 3. SPORT I REKREACIJA

U sklopu Plana ne predviđa se uvođenje značajnijih sportskih i rekreacijskih sadržaja, ali je potrebno prostor obogatiti zelenilom, kako bi se povećao ukupan komfor života. Postoji potreba za planiranjem i uređenjem rekreativnih površina u neposrednom okruženju obuhvata Plana kako bi se povećao ukupni komfor života, što je definisano matičnim regulacionim planom, kao i planovima u neposrednom okruženju.

## 4. INFRASTRUKTURA

### 4.1. SAOBRAĆAJ

Osnovni koncept plana saobraćaja i nivelacije je definisan na način da se ispune zahtjevi, koji se traže od saobraćajne mreže, a to su: efikasne veze sa okolinom, adekvatna unutrašnja mreža i pristupi planiranim sadržajima, kao i veza postojećih sadržaja u okruženju sa planiranim sadržajima, obezbjeđivanje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, parking površine i sl.) bilo da su generisani u području planiranja ili su pak tranzitnog karaktera.

Imajući u vidu vlasničku strukturu, kao i koncept važećeg matičnog Regulacionog plana, definisani su sledeći ciljevi:

- planirati povećanje kapaciteta parkirališta (površinskih ili u objektima)
- u potpunosti zadržati koncept saobraćajnog rješenja, koji definiše primarne saobraćajnice koje tangiraju predmetni obuhvat.

### 4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### 4.2.2. Vodovod i kanalizacija

Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom sa javne gradske vodovodne mreže.

Postojeća vodovodna mreža šireg područja je ocijenjena kao povoljna i ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i hidrantskom vodom.

Položaj postojećeg i planiranog vodovoda ucrtan je na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

Postojeći sistem prikupljanja i odvođenja otpadnih voda šireg područja je separatnog tipa, tj. posebnim kolektorima se odvođe fekalne (upotrijebljene) vode od objekata i površinske vode sa saobraćajnica, krovnih površina, parkinga i ostalih slabije propusnih površina.

Novoplaniranim saobraćajnicama se predviđa izgradnja fekalnih i oborinskih kolektora koji će se priključiti na planirane trase (predviđene matičnim Planom) i dalje na postojeće kolektore koji su navedeni u uvodnom dijelu.

Na ovaj način će se stvoriti dobri uslovi za odvođenje fekalnih (upotrijebljenih) i atmosferskih (oborinskih) voda.

Trase postojećih i planiranih kanalizacionih kolektora ucrtane su na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

### 4.2.3. Elektroenergetika

Cilj regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća elektroenergetska infrastruktura, te da se izvrši procjena potrebnih trafostanica za potrebe obezbjeđenja kvalitetnog napajanja električnom energijom postojećih i planiranih objekata.

### 4.2.4. Telekomunikacije

Cilj izmjene regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća TK infrastruktura, te da se izvrši procjena da li se planirani objekat može priključiti na postojeću TK infrastrukturu.

## 5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Cilj prostornog razvoja sa stanovišta sistema zelenih površina ide u cilju poboljšanja kvaliteta cjelokupnog prostora na način da se njihovo uređenje podigne na viši nivo u skladu sa savremenim planerskim pristupom.

## 6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine. Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprječavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim Planom se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

Osnovne potrebe zaštite se zasnivaju u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti koje su dio ove urbane cjeline, a koje mogu bitno da utiču na kvalitet čovjekovog života u njoj.

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalsanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);

- Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprječavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje ekološki povoljnog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om, kao i na postojeću vegetaciju u širem okruženju.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta, tj. komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge strane, radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje.

## **7. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI**

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru je egzaktno iskazan prilikom definisanja programskog zadatka i smjernica za izradu Plana kroz obrazloženje Odluke o pristupanju izradi Plana, čiji su navodi dati u uvodnom dijelu Plana.

Za postojeće objekte u širem okruženju, izvan obuhvata Plana, planskim konceptom je potrebno omogućiti dalje održavanje i razvoj.





## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## G. KONCEPT (PROGRAM) PLANA

## 1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, te analizi konkretnih zahtjeva investitora iskazanih kroz inicijativu za izradu Plana.

Kroz ovaj dokument je, osim predmetnog lokaliteta – obuhvata Plana, sagledano i njegovo neposredno okruženje, kroz postojeće stanje i planski koncept, kao neodvojivi dio te funkcionalne cjeline.

Kao i matičnim regulacionim planom, tako i ovim Planom, dio zemljišta u obuhvatu predmetnog Plana je namijenjeno za građevinsko.

Pozicija prostorne cjeline na mapi grada determiniše visok stepen uređenosti prostora, sa kombinacijom različitih funkcija koje izazivaju izraženu frekventnost korisnika, te nameće potrebu za izrazitim uobličavanjem urbanih formi.

Uobličavanje postojećih fizičkih struktura i prilagođavanje namjena njihovoj poziciji u prostoru, kao i izgradnja novih, koje su produkt potreba sadašnjeg vremena, jedni su od osnovnih zadataka planiranja u gradskom području.

Izvršena je analiza odnosa postojećih i planiranih objekata i sadržaja u okruženju, te se može konstatovati da su ispoštovani planski parametri koje je definisao matični regulacioni plan i Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.gl. RS“ br. 40/13), kao i Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13) - horizontalni i vertikalni gabariti objekata, distance između objekata, adekvatna infrastrukturna opremljenost, zastupljenost zelenih površina i sl.

Potrebno je napomenuti da je izvršena analiza distanci između postojećih i planiranih objekata, te imajući u vidu odredbe članova 53. I 54. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13), može se konstatovati da je ista ispoštovana.

U skladu sa tim, može se konstatovati da planski koncept unapređuje prostornu cjelinu u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije zadržana je urbana matrica u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept.

U tom smislu, u većoj mjeri je zadržana planirana osnovna mreža saobraćajnica kao i način priključenja na infrastrukturnu mrežu, uz planiranje adekvatnijih sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, u skladu sa novonastalim potrebama.

## 2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Predmetni prostor se u budućnosti namjenjuje za stambeno-poslovnu namjenu (višeoporodični stambeno-poslovni objekti).

Planira se izgradnja višeoporodičnog stambeno-poslovnog kompleksa u južnom dijelu lokacije u obliku latiničnog slova „L“ spratnosti dvije kule 2Po+P+20 i 2Po+P+16 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+7 horizontalnih gabarita prizemene etaže horizontalnih gabarita 74.5m x 16m i 50.8m x 16m, sa konzolnim prepustima od 2.0m, te na sjevernom dijelu lokacije izgradnja dvije lamele višeoporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+7 i Po+P+12 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+1, horizontalnih gabarita prizemlja 39m x 16.4m, sa konzolnim prepustima lamela od 1.5m.

U sklopu planiranih objekata u prizemlju se planiraju poslovni sadržaji koji su kompatibilni sa višeoporodičnim stanovanjem. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambeno-poslovnim objektima moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama (npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.).

U okviru predmetnih parcela predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe posjetioca i stanara odnosno korisnika. Za višeoporodični stambeno-poslovni kompleks u južnom dijelu lokacije se ostavlja mogućnost proširenja prizemne etaže u granicama kako je označeno na grafičkom prilogu 05\_Plan prostorne organizacije.

Organizacija višeoporodičnih stambeno-poslovnih objekata omogućava formiranje zajedničkog životnog prostora na kome se planira uređenje površina za javno korištenje (kao što su zelene površine, popločani blokovski trгови sa potrebnim mobilijarom, dječja igrališta itd), ozelenjavanje, kao i izgradnja pješačkih komunikacija.

Oko višeoporodičnih stambeno-poslovnih objekata nije dozvoljeno postavljanje ograde. Cilj je formiranje jedinstvenog gradskog prostora, odnosno blokova (u ovom Planu su uglavnom blokovi otvorenog oblika).

U podrumskim etažama, se planiraju parking garaže kojima se pristupa preko kolskih rampi iz internih saobraćajnica koje su planirane unutar obuhvata i vežu se na postojeće i planirane saobraćajnice u kontaktnim zonama obuhvata.

U okviru predmetnog obuhvata potrebe za parkingom se dijelomično planiraju na površinskim parkinzima a djelomično u podrumskim etažama (detaljnou analizou, na osnovu utvrđene bruto građevinske površine planiranih objekata i odgovarajućih

standarda iz ove oblasti, utvrđeno da je za zadovoljenje potreba za parkiranjem potrebno obezbjediti oko cca 600 parking mjesta).

Svi objekti mogu imati podzemne etaže (jednu ili više) u smislu formiranja pomoćnih prostorija ili parking prostora.

U skladu sa veličinom i položajem parcele, te konstruktivnim sklopom objekta na parceli, podzemne etaže mogu imati maksimalne gabarite od granica parcele udaljene po minimum 1m, kako se ne bi ugrozile susjedne parcele i objekti na njima.

Pristup do građevinski parcela planiran je servisnom saobraćajnicom koja se planira paralelno duž Bulevara Srpske vojske u istočnom dijelu u odnosu na lokaciju, te sa druge strane, zapadne strane preko planirane blokovske saobraćajnice. Širina planiranog kolovoza servisne saobraćajnice je 4.5m, dok je širina planirane saobraćajnice sa zapadne strane 6.50m sa obostranim parkiranjem i trotoarom širine 2.0m.

Saobraćajno rješenje kontaktnih saobraćajnica preuzeto je iz važećeg Regulacionog plana a planirano rješenje je integrisano u planirani kontekst javnih površina.

Saobraćajne površine unutar građevinske parcele, kao i gabarit podzemne etaže date Planom su orijentacioni, te se ostavlja mogućnost da se u skladu sa konkretno definisanim programskim zadacima za izgradnju objekta urbanističko-tehničkim uslovima definišu konačni dispozicija saobraćajnih površina.

### 3. REGULACIONE LINIJE

Regulacione linije su planske linije koje odvajaju zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Izmjenom dijela Plana, ne mijenja se utvrđeni odnos javno-privatno, dat važećim Regulacionim planom, osim u južnom dijelu obuhvata Izmjene gdje je zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa definisana javna zelena površina te ne ulazi u sastav građevinske parcele kompleksa stambeno-poslovnih objekata.

Ovim dokumentom su definisane regulacione linije koje su jednake granicama građevinskih parcela prema javnim površinama.

Regulacione linije definisane Planom ne mogu biti promijenjene na štetu javnih površina.

### 4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinske linije su formirane tako da definišu maksimalni horizontalni gabarit planiranih objekata, te je u tom smislu definisan orijentacioni horizontalni gabarit objekata, grafički i numerički (kotama i koordinatama tačkaka).

Na grafičkom prilogu *Plan građevinskih i regulacionih linija* definisane su građevinske linije prizemlja planiranih objekata, u okviru kojeg se može projektovati i graditi objekti.

Na način na koji su definisane građevinske linije, ne dolazi do narušavanja odnosa prema objektima u okruženju.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekata u granicama maksimalnog gabarita.

Kada za to postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava.

Planom je definisana maksimalna spratnost planiranih objekta unutar obuhvata Izmjene. Spratnost višeporodičnog stambeno-poslovnog kompleksa u južnom dijelu lokacije u obliku latiničnog slova „L“ spratnosti dvije kule 2Po+P+20 i 2Po+P+16 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+7, te na sjevernom dijelu lokacije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+7 i Po+P+12 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+1.

Prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa provedenom analizom i iskazanim potrebama korisnika prostora, moguće je definisati spratnost objekta u granicama maksimalne spratnosti. Pri definisanju drugačijeg tretmana spratnosti u okviru maksimalno dozvoljene, potrebno je u skladu sa planiranim sadržajima kapacitirati parking prostor uz poštovanje svih važećih zakona, pravilnika i propisa koji definišu datu oblast.

## 5. PARCELACIJA

Planom parcelacije predviđeno je formiranje pripadajućih građevinskih parcela za planirane višeporodične stambeno-poslovne objekte, građevinska parcela za infrastrukturni objekat trafostanice, te parcela za javne zelene površine u južnom dijelu obuhvata. Pomenute parcele su prikazane na grafičkom prilogu br. 8: Plan parcelacije.

Parcele su definisane postojećim i planiranim granicama. Planirane granice parcela su u prostoru određene koordinatama lomnih tačaka i dužinama frontova – u skladu sa grafičkim priložima. Numeracija i površina parcela je, takođe, prikazana na tematskom grafičkom prilogu.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u nužnoj mjeri se može korigovati građevinska parcela predviđena ovom izmjenom dijela Plana, ali u minimalnim odstupanjima i to da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa. Prilikom toga, ne smiju se ugrožavati drugi okolni objekti, odnosno pristupi tim objektima, njihovo normalno funkcionisanje.

### Parcele infrastrukturnih objekata:

Ukoliko se ukaže potreba za pozicioniranjem određenih infrastrukturnih sadržaja u okviru obuhvata Plana, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tog infrastrukturnog objekta moguće je definisati građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbjeđenim trajnim pristupom.

**Parcelacija javnih površina:** Ukoliko se iz opravdanih razloga ukaže potreba za formiranjem javnih površina (u cilju stvaranja što kvalitetnije saobraćajne i zelene matrice i sl.) u okviru obuhvata Plana, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tih sadržaja definisati građevinsku parcelu optimalne površine. U obuhvatu Plana je planirana izgradnja javne saobraćajne saobraćajne površine.

## 6. BILANS PLANA

Na grafičkom prilogu br. 5a: *Plan namjene površina* prikazana je planirana dominantna namjena prostora (stambeno-poslovna).

### Napomena:

Koeficijent zauzetosti obuhvata Plana predstavlja odnos tlocrtnne površine svih objekata u obuhvatu prema površini obuhvata, a koeficijent izgrađenosti je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekta i ukupne površine obuhvata Plana.

<b>BILANS PLANA</b> (P=15168m <sup>2</sup> / 1.52ha)		
	Planirani objekti	UKUPNO
<b>Površina pod objektima</b>	4.362m <sup>2</sup>	<b>4.362m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupna BGP (nadzemno)</b>	44.307m <sup>2</sup>	<b>44.307m<sup>2</sup></b>
<b>Koeficijent izgrađenosti</b>	ukupan BGP / P obuhvata	<b>2,82</b>
<b>Koeficijent zauzetosti</b>	P pod objektima / P obuhvata	<b>0.28 (28%)</b>

## 7. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovim Planom i uslovima definisani su svi relevantni regulativno - urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekta u području Plana. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskog projekta za objekat čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko - regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se namjena zgrade i njenih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskim linijama i prema granicama građevinske parcele, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcele i dr.

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Planom i sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijskih uslova i za izradu tehničke dokumentacije.

Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene, ili organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova izradi idejno rješenje ili idejni projekat predmetnog objekta.

U tom dokumentu koji čini sastavni dio lokacijskih uslova i rješenja o odobrenju gradnje, u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Ako se pojavljuje više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedinim dijelovima objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću  $\pm 20$  cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.  
Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar i sl.).
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio tehničke dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetska efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekat mora biti priključen na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim priložima grafičkog dijela Plana.
- Uslovi za zadržavanje uličnih fasada matičnog objekta i njihovo uklapanje u novoprojektovani objekat (uz smjernice, mišljenje i saglasnost Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa RS).
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.



## Koncept predmetnog Plana rezultirao je rješenjem koje predviđa:

- Izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata

### 7.1. PLANIRANI OBJEKTI

#### Višeporodični stambeno-poslovni objekti

Tipologija gradnje: Predloženim rješenjem previđa se izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog kompleksa u južnom dijelu lokacije, te na sjevernom dijelu izgradnja dvije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta.

Planirana namjena: Objekti su stambeno-poslovni. Stanovanje je višeporodično i zastupljeno je na spratnim etažama, dok su prizemne etaže predviđene za poslovanje. Podrumske etaže su u funkciji parkiranja kao i smještaja instalacija i druge opreme i pomoćnih prostorija.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije: Spratnost višeporodičnog stambeno-poslovnog kompleksa u južnom dijelu lokacije u obliku latiničnog slova „L“ spratnosti dvije kule 2Po+P+20 i 2Po+P+16 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+7, te na sjevernom dijelu lokacije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+7 i Po+P+12 sa dijelom kojih ih spaja 2Po+P+1. Nije obavezno da objekat dostigne planiranu spratnost.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit: Na građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi samo unutar površine predviđene za razvoj osnovne građevine, tj. unutar gradivog dijela parcele, u zoni koja je definisana građevinskom linijom. Građevinska linija u smislu ovog Plana je pravac koji određuje obavezu izgradnje građevine. Prepusti van građevinske linije su dozvoljeni na spratnim etažama u širini od 1.50m do 2.00m i to na visini min. 3.0m od kote konačnog terena. Građevinske linije planiranih objekata prikazane su na grafičkom prilogu br.7.

Horizontalni gabarit objekata prikazan na grafičkim prilozima je orijentacioni. Konačni gabarit utvrdiće se prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova.

Fasadnu ravan spratnih etaža moguće je prepustiti u odnosu na fasadnu ravan prizemlja od 1.50m do 2.00m, u cilju dobijanja atraktivnijeg izgleda objekta. U okviru prepusta moguće je organizovati koristan prostor.

Uređenje građevinske parcele: sve površine parcele izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korišćenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi.

Načini ozelenjavanja parcele opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Ukoliko se ukaže potreba, prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a radi postizanja optimalnijih saobraćajnih rješenja, moguće je za potrebe pristupa i/ili parkiranja angažovati i dio građevinske parcele koji nije na grafičkim prilozima preciziran za tu namjenu, pod uslovom da se ne ugoražavaju ostale kolske i pješačke

komunikacije oko objekta, te ne umanjuje standard življenja na predmetnom lokalitetu.

Mogući broj etaža namijenjenih garažiranju vozila je 2 i definisaće se prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit (ovim Planom je definisan okvirni gabarit podrumskih etaži). Planom se ostavlja mogućnost uvođenja auto-lifta (platforme za vozila uz objekat ili u sklopu objekta) umjesto planirane rampe, ukoliko se prilikom realizacije planskog rješenja to pokaže kao racionalnija i optimalnija varijanta.

**Kroz detaljne UT-uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite suterenske etaže.**

Poštovanje uslova o ozelenjavanju javnih površina kao i propisanog procenta ozelenjavanja pripadajuće građevinske parcele je obavezno. Ozelenjavanje se vrši prema standardima propisanim u dijelu: *Zelene površine*.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Pomoćni objekti: Nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata u okviru građevinske parcele objekata.

Sve pomoćne prostorije moraju se smjestiti u okviru osnovnog gabarita objekta.

## 7.2. PRIVREMENI OBJEKTI

Postavljanje privremenih objekata u okviru obuhvata Plana je moguće u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br. 40/13, član 2, tačka (2)p) , što se posebno odnosi na postavljanje privremenih objekata za potrebe gradilišta, telefonskih govornica, reklamnih medija i objekata koji se postavljaju u slučaju vanrednih uslova i okolnosti.

## 7.3. PRAVILA ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na objekte i ambijent i imaju za cilj postizanje višeg nivoa likovnosti u oblikovanju prostora kako bi se dobila uređenija sredina i ujednačenost u izrazu.

Ona treba da spriječe pojavu neodgovarajućih objekata i ambijenata i da podstaknu autore ka doseganju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu.

### *Poštovanje konteksta*

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom

stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl. U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklopiti nove elemente u postojeći prostor, naročito ukoliko i u okruženju postoje objekti i prirodni elementi kulturno-istorijskog nasljeđa.

#### *Poštovanje izvornog arhitektonskog stila*

Prilikom gradnje novih objekata, primjena savremenih standardnih stilova treba da se ostvari kroz skladan estetski odnos sa postojećim objektima u neposrednom okruženju. Pri projektovanju i gradnji objekta predvidjeti upotrebu savremenih materijala i tehnologija kako bi se jasno odvojilo staro-novo.

#### *Uljepšavanje dvorišnih fasada*

Dvorišne fasade i kalkanski zidovi, isto kao i ulične fasade, formiraju urbani ambijent i utiču na estetiku prostora. Zbog toga je veoma važno tretirati ih ravnopravno sa „glavnim“ fasadama, naročito zbog toga što su unutrašnja dvorišta sastavni dio ukupnog prostora naselja i predviđena su za pješačka kretanja, a imaju i određene sadržaje namijenjene javnom korišćenju.

#### *Upotreba korektivnog zelenila*

Zelenilo je, u svakom slučaju, važan element prostora. Njegova uloga je ekološka, psihološka, ambijentalna, ali i estetska – naročito kada se radi o upotrebi zelenila radi korekcije nekog nedostatka u prostoru. Ako druge mjere nisu moguće, preporučuje se primjena vertikalnog i parternog zelenila, puzavica i sl.

#### *Uljepšavanje javnih prostora*

Treba imati u vidu da javni prostor, kao najvažniji element urbanog prostora, mora biti uređen i opremljen u skladu sa svojim značajem. Takvi prostori, iako nisu konkretno u obuhvatu Plana, treba da budu međusobno usaglašeni i ujednačeni u primjeni mobilijara, rasvjete, načina popločavanja, izbora boja, materijala i sl. Takođe, ukoliko na njima postoji neadekvatna urbana oprema (koja naružuje prostor) ili neodgovarajući sadržaji (kiosci, tezge, proizvoljno odabrana i postavljena rasvjeta i sl.) istu treba ukloniti.

### **7.4. URBANA OPREMA**

Skulpture, spomenike, fontane i slične elemente oplemenjivanja prostora moguće je postaviti na lokalitetima koji se u toku realizacije planskih rješenja pokazuju adekvatnim i atraktivnim sa stanovišta ambijenta, sagledivosti i sl.

## 8. OBEZBJEĐENJE JAVNOG I OPŠTEG INTERESA

### 8.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

U okviru predmetne parcele predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe stanara i posjetioca odnosno korisnika.

Potrebe za parkiranjem predmetnog objekta u južnom dijelu predmetnog lokaliteta se obezbjeđuju na parteru, te u okviru podrumске etaže koja ima planirane dvije dvosmjerne rampe. Ukupno na građevinskoj parceli objekta je ostvareno cca 339 parking mjesta (219 u podrumskoj etaži i 120 u okviru građevinske parcele na parteru). Potrebe za parkiranjem predmetnog objekta u sjevernom dijelu predmetnog lokaliteta (dvije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta) se obezbjeđuju na parteru, te u okviru podrumске etaže koja ima planirane dvije dvosmjerne rampe. Ukupno na građevinskoj parceli objekta je ostvareno cca 164 parking mjesta (127 u podrumskoj etaži i 37 u okviru građevinske parcelena parteru).

Pristup do građevinske parcela planiran je servisnom saobraćajnicom koja se planira paralelno duž Bulevara Srpske vojske u istočnom dijelu u odnosu na lokaciju, te sa druge strane, zapadne strane preko planirane blokovske saobraćajnice. Širina planiranog kolovoza servisne saobraćajnice je 4.5m, dok je širina planirane saobraćajnice sa zapadne strane 6.50m sa obostranim parkiranjem i trotoarom širine 2.0m.

Saobraćajno rješenje kontaktnih saobraćajnica preuzeto je iz važećeg Regulacionog plana a planirano rješenje je integrisano u planirani kontekst javnih površina.

### 8.2. ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

Obzirom na specifičnost obuhvata, ovim Planom se predviđa formiranje potpuno nove zelene strukture, sastavljene od travnatog partera, na kojem je predviđena sadnja visokog i žbunastog dendrofonda.

Pozicija budućeg travnjaka, drveća i grmlja je data na grafičkom prilogu „Plan prostorne organizacije“.

Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisani Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS br.40/13), kojim je definisan minimalni procenat zelenila u iznosu od 20% u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

Detaljno uređenje zelenih površina u okviru Plana je potrebno sprovesti kroz izradu tehničke dokumentacije vanjskog uređenja, čije je sastavni dio i pejzažno – hortikulturno uređenje, pri čemu će biti precizno odabrane biljne vrste kao i tehnički elementi sadnje istih.

### 8.3. PRIVREDA I USLUGE

Unutar obuhvata nisu planirani objekti poslovanja. Sadržaji iz domena privrede koji su zastupljeni se odnose na poslovne dijelove višeporodičnih objekata prvenstveno u prizemlju. U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima predviđaju se poslovni sadržaji u prizemnim etažama ali da funkcijom, bukom, vibracijama ili potrebom za parkiranjem i zadržavanjem vozila budu kompatibilni sa stambenom namjenom cjeline. Poslovni sadržaji mogu biti trgovina, ugostiteljski sadržaji, zanatske djelatnosti i sl.

### 8.4. JAVNE I DRUŠTVENE SLUŽBE

Planom nisu predviđeni posebni objekti javnih i društvenih službi na području obuhvata Plana, ali se predmetni objekat ili jedan njegov dio, uz poštovanje propisanih standarda može planirati za djelatnosti iz ovog domena, ukoliko se, prilikom korištenja prostora ili kroz razvojne planove određenih gradskih institucija ukaže potreba za njima.

## 9. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

### 9.1.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Mreža saobraćajnica je koncipirana na način da se obezbjedi kvalitetna blokovska saobraćajna mreža, koja je u stanju da zadovolji potrebe korisnika predmetnog područja, a uvažavajući potrebe šireg okruženja.

Mreža planiranih saobraćajnica omogućava pristup do planiranih građevinskih parcela, kako je to Zakonom i definisano. Ovom dokumentom je planirana je izgradnja odgovarajućih sadržaja na predmetnom lokalitetu, a time i izgradnja saobraćajno-manipulativnih površina unutar predmetnog obuhvata, koje su u funkciji planiranih sadržaja.

U okviru predmetne parcele predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe stanara.

Radijusi saobraćajne mreže i širine kolovoza su dimenzionisani u skladu sa uslovom da se vatrogasna vozila i komunalno vozila mogu nesmetano kretati.

Pristup do građevinski parcela planiran je servisnom saobraćajnicom koja se planira paralelno duž Bulevara Srpske vojske u istočnom dijelu u odnosu na lokaciju, te sa druge strane, zapadne strane preko planirane blokovske saobraćajnice. Širina planiranog kolovoza servisne saobraćajnice je 4.5m, dok je širina planirane saobraćajnice sa zapadne strane 6.50m sa obostranim parkiranjem i trotoarom širine 2.0m.

Saobraćajno rješenje kontaktnih saobraćajnica preuzeto je iz važećeg Regulacionog plana a planirano rješenje je integrisano u planirani kontekst javnih površina.

### 9.1.2. PARKIRANJE

Za potrebe planiranih objekata planirano je parkiranje na u parteru pripadajuće građevinske parcele te u garažama u suterenu predmetnog objekta.

Potrebe za parkiranjem predmetnog objekta u južnom dijelu predmetnog lokaliteta se obezbjeđuju na parteru, te u okviru podrumске etaže koja ima planirane dvije dvosmjerne rampe. Ukupno na građevinskoj parceli objekta je ostvareno cca 339 parking mjesta (219 u podrumskoj etaži i 120 u okviru građevinske parcele na parteru). Potrebe za parkiranjem predmetnog objekta u sjevernom dijelu predmetnog lokaliteta (dvije lamele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta) se obezbjeđuju na parteru, te u okviru podrumске etaže koja ima planirane dvije dvosmjerne rampe. Ukupno na građevinskoj parceli objekta je ostvareno cca 164 parking mjesta (127 u podrumskoj etaži i 37 u okviru građevinske parcelena parteru).

Implementacijom nekog od savremenih načina parkiranja vozila (razne vrste platformi za parkiranje) moguće je postići značajno veći kapacitet a tačan iznos broja parking mjesta se može utvrditi tek nakon izrade detaljnih Urbanističko – tehničkih uslova i tehničke dokumentacije.

Unutrašnja organizacija garaža je data orjentaciono i nije detaljno razrađivana jer će realni kapaciteti biti definisani tokom izrade Urbanističko – tehničkih uslova za objekat. Obzirom da se konstruktivni sistem objekta ne može optimizovati samo za potrebe garaže, već se usaglašava i sa organizacijom cjelokupnog objekta.

Na pratećem grafičkom prilogu je data dispozicija površinskih parkirališta te organizacija površinskih parking mjesta unutar istih.

Takođe, prilikom izrade urbanističko–tehničkih uslova i tehničkih rješenja i projektne dokumentacije za pojedinačne objekte, utvrdiće se tačan broj parking mjesta u podrumskim parking garažama. U skladu sa, na taj način, utvrđenim brojem parking mjesta, te raspoloživim brojem parking mjesta na parteru, limitiraće se korisna površina poslovnih i drugih sadržaja te broj stambenih jedinica a sve u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl.gl.RS br. 115/13).

### 9.1.3. USLOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Sve površine u osnovnom nivou terena ulica potrebno je dimenzionisati na način i u gabaritima minimalnim, prikazanim u okviru grafičkog priloga Plan saobraćaja i nivelacije, a koje će omogućiti odvijanje različitih vodova saobraćaja u svim vremenskim periodima i vremenskim uslovima.

Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od geometrijskih trasa, skretnih radijusa, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi.

Pješačke površine definisane kroz grafičke priloge moraju biti uređene prema važećim standardima u smislu urbane opreme, oblikovanja i finalne obrade partera.

Potrebe za parkiranjem rješavaju se u skladu sa principima iz dijela Koncept.

Sve saobraćajne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema prepreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju.

Na mjestima gdje se predviđa prelaz preko kolovoza za pješake, bicikliste i osobe smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi skošeni ivičnjaci.

Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote u grafičkom prilogu date su orijentaciono.

Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).

Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih saobraćajnica raditi od asfaltnih materijala.

Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.

## **9.2. ZELENE POVRŠINE**

### **9.2.1. Koncept planskog rješenja**

Obzirom na specifičnost obuhvata, ovim Planom se predviđa formiranje potpuno nove zelene strukture, sastavljene od travnatog partera, na kojem je predviđena sadnja žbunastog dendrofonda.

Pozicija budućeg travnjaka, drveća i grmlja je takođe data na grafičkom prilogu „Plan prostorne organizacije“.

Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisani Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br.40/13), kojim je definisan minimalni procenat zelenila u iznosu od 20% u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

Detaljno uređenje zelenih površina u okviru Plana je potrebno sprovesti kroz izradu tehničke dokumentacije vanjskog uređenja, čije je sastavni dio i pejzažno – hortikulturno uređenje, pri čemu će biti precizno odabrane biljne vrste kao i tehnički elementi sadnje istih.

## 9.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### 9.3.1. Koncept planskog rješenja

#### 9.3.1.1. Vodovod

Planirani stambeno-poslovni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje obuhvata Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa gradskog vodovodnog sistema. Ovaj dio naselja pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja, koja omogućava snabdijevanje potrošača sanitarnom vodom lociranih do kote 180m.n.m.

Nameće se izgradnja odgovarajuće sekundarne vodovodne mreže na prostorima gdje postojeća nije izgrađena ili postojeći profili zbog izgradnje novih objekata ne mogu da obezbijede potreban kapacitet i pritisak, kao i potrebne količine vode za protivpožarnu zaštitu.

Minimalni prečnik planiranih vodovodnih profila sa stanovišta istovremenog obezbijedenje dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je 150mm.

U dijelu ulice Bulevar Srpske vojske postojeći cjevovod koji je profila 200mm je nepristupačan, pa je u dijelu ove saobraćajnice potrebno izvršiti njegovo izdizanje – data je planirana nova trasa ovog cjevovoda, a nakon toga potrebno je da se izvrši i prepriključenje potrošača.

Proračun potrebnih količina vode se vrši po sledećem normativu:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku  $q_{sp}=220$  l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom  $q_{sp}=150$  l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti  $K_{\check{c}}=1.30$

Cjevovodi pored snabdjevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode.

Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana su ucrtani na grafičkom prilogu Plan infrastrukture – hidrotehnika.

#### 9.3.1.2. Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja grada Banjaluke, za urbano područje u obuhvatu ove izmjene regulacionog plana, predviđa se separatan (razdjelni) sistem prikupljanja i odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda i odvođenje na centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje, pored obala rijeke Vrbas (lijevom i desnom stranom).



Upotrebijene otpadne vode iz stambeno-poslovnog objekta u okviru regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti prema primarnim postojećim kolektorima.

Takođe, nameće se izgradnja odgovarajuće sekundarne kanalizacione mreže na prostorima gdje postojeća nije izgrađena /sekundarna kanalizaciona mreža profil min.Ø300mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebijene vode na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu Plan infrastrukture – hidrotehnika.

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe;
- prosječna gustina naseljenosti;
- specifična potrošnja vode za stanovništvo;
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

Prilikom urbanizacije prostora u obuhvatu regulacionog plana, potrebno je planirati i organizovati sakupljanje i odvođenje suvišnih količina oborinske vode sa krovova, saobraćajnica i ostalih nepropusnih površina.

Površinske vode od padavina sa krovova objekata, saobraćajnica, parkinga, trotoara, platoa i drugih nepropusnih površina u okviru obuhvata regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kišnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti do primarnih oborinskih kolektora.

Kod proračuna glavnih kolektora potrebno je analizirati i uzvodne slivne površine koje su izvan obuhvata ovoga plana.

S obzirom da voda od padavina sa ovih površina može biti zagađena atmosferskim talogom, sedimentima i toksičnim materijama, potrebno je predvidjeti odgovarajuće primarno prečišćavanje ove vode prije njenog upuštanja u kolektore (ulični slivnici sa taložnicama, eventualno separatori ulja i slično).

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su :

- pripadajuće slivne površine
- intenzitet mjerodavnih kiša (sa diagrama intenzitat-trajanje-povratni period za područje Banjaluke)
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina)

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebnjene vode na području dijela regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu Plan infrastrukture – hidrotehnika.

### 9.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

#### 9.3.2.1. Vodovod

Planirani stambeno-poslovni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje obuhvata Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa gradskog vodovodnog sistema. Ovaj dio naselja pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja, koja omogućava snabdijevanje potrošača sanitarnom vodom lociranih do kote 180m.n.m.

Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Planirane cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20m.

Planski elementi za projektovanje su:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku  $q_{sp}=220$  l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom  $q_{sp}=150$  l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti  $K_{\xi}=1.30$

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća "Vodovod" a.d. Banja Luka.

#### 9.3.2.2. Kanalizacija

Za planirane sadržaje u obuhvatu Regulacionog plana se usvaja separatan sistem kanalizacije, tj. posebnim kanalima se prikupljaju fekalne otpadne vode a posebnim kišne vode.

Upotrebljene otpadne vode iz stambenih i javnih objekata, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti do primarnih postojećih kolektora kojim se dalje odvođe fekalne otpadne vode (prema planiranom konceptu gradske kanalizacije prema glavnom gradskom kanalizacionom kolektoru i centralnom postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda).

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

- pripadajuće slivne površine
- intenzitet mjerodavnih kiša (sa diagrama intenzitat-trajanje-povratni period za područje Banjaluke)
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina)

Površinske vode od padavina sa krovova objekata, saobraćajnica, parkinga, trotoara, platoa i drugih nepropusnih površina u okviru obuhvata Regulacionog plana,

potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kišnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti do primarnih oborinskih kolektora.

S obzirom da voda od padavina sa ovih površina može biti zagađena atmosferskim talogom, sedimentima i toksičnim materijama, potrebno je predvidjeti odgovarajuće primarno prečišćavanje ove vode prije njenog upuštanja u kolektore (ulični slivnici sa taložnicama, eventualno separatori ulja i slično).

Kod proračuna glavnih kolektora potrebno je analizirati i eventualne uzvodne slivne površine koje su izvan obuhvata ovoga plana.

Minimalni prečnik uličnih kolektora je  $\varnothing$  300mm.

Planski elementi za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuće slivne površine
- mjerodavni intenzitet kiše
- odgovarajući koeficijenti oticanja

Grafički prilog plan infrastrukture – hidotehnika je sastavni dio ovih uslova.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća "Vodovod" a.d.Banja Luka.

## **9.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE**

### **9.4.1. Koncept planskog rješenja**

#### **9.4.1.1. Elektroenergetika**

##### **9.4.1.1.1. Trafostanice i sredjenaponski kablovi**

U predmetnom obuhvatu matičnim planom nije predviđena izgradnja trafostanice.

S obzirom na planiranu izgradnju za predmetni obuhvat u nastavku na osnovu bilansa bruto građevinskih površina izvršen je proračun za potrebnom električnom energijom sa očekivanim vršnim opterećenje.

Bilans bruto građevinskih površina unutar predmetnog obuhvata sa definisanom namjenom, iznosi:

garaža: BGP= 13 106 m<sup>2</sup>  
stanovanje: BGP= 40 332 m<sup>2</sup>  
poslovanje: BGP= 3 975 m<sup>2</sup>

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje okvirno iznosi:

$P_{jm} \approx 2000$  kW

U obuhvatu izmjene regulacionog plana postoji izgrađena trafostanica, koja je u lošem stanju i ista je predviđena za uklanjanje. S obzirom da za planirane predmetne objekte nema dovoljno kapaciteta za napajanjem električnom energijom, potrebna instalisana snaga transformatora u planiranoj trafostanici iznosi:

$P_{(inst.trafost.plan)} = (2000 \text{ kW}) / 0.8 = 2500 \text{ kW}$

Uz koeficijent iskorišćenja trafostanice od oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu za potrebe planiranih objekata unutar obuhvata

izmjene plana a i šire potrebno izgraditi jednu distributivnu transformatorsku stanicu tipa MBTS 10(20)/0.4kV, instalisane snage 3x1000 kVA.

Napomena:

Instalisana snaga i prenosni odnos transformatora, kao i dimenzije kućice koju je potrebno izgraditi za smještaj tri transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Trafostanica koja će se nalaziti u obuhvatu izmjene plana napajaće i potrošače koji se nalaze izvan obuhvata te je iz tog razloga predviđena rezerva u instalisanim kapacitetima trafostanice.

Lokacija planirane trafostanice prikazana je na grafičkom prilogu.

Napomena: Ovom izmjenom plana ostavljena je mogućnost promjene planirane parcele te definisanja nove parcele za izgradnju trafostanice, ukoliko se to ukaže kao potreba zbog definisanja boljeg tehničkog rješenja, a što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija. Prilikom izvođenja radova na izgradnji planirane trafostanice obavezno se pridržavati odredbi o sigurnosnim udaljenostima i visinama propisane „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ („Službeni glasnik RS“, br. 7/12), kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Trafostanicu graditi kao slobodnostojeći objekat čije će se arhitektonsko rješenje uklopiti u okolni prostor.

Prilikom definisanja pozicije za izgradnju objekta trafostanice u okviru parcele trafostanice neophodno je obezbijediti minimalno 1 m dodatnog prostora oko iste kako bi se omogućilo nesmetano izvođenje radova na polaganju uzemljivačke trake ili za dodatne radove na objektu trafostanice, a u zavisnosti od izbora opreme koja će biti ugrađena.

Srednjenaponski kablovi

Na predmetnom lokalitetu, uz rub predmetnog obuhvata izmjene plana nalazi se trasa srednjenaponskog kabla i elektroenergetske kanalizacije.

Napajanje planirane trafostanice izvesti formiranjem zatvorenog srednjenaponskog prstena, čime će se omogućiti dvostrano napajanje trafostanice. Planirana trasa podzemnih srednjenaponskih kablova kojima će se napajati planirana trafostanica prikazana je na grafičkom prilogu.

Napomene: Ovom izmjenom plana ostavljena je mogućnost promjene tehničkog rješenja i srednjenaponskog priključka trafostanice što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi tehnički detalji vezani za srednjenaponski priključak trafostanice će biti definisan tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača), ostavljena je mogućnost izgradnje elektroenergetske kablovske kanalizacije. Potreba za izgradnjom pomenute elektroenergetske kablovske kanalizacije će biti definisana urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

Ovom izmjenom plana ostavlja se mogućnost polaganja praznih PVC cijevi kao bi se omogućilo naknadno neometano provlačenje kablova bez prekopavanja saobraćajnih površina.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar predmetnog obuhvata prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

#### **9.4.1.1.2. Niskonaponski razvod**

Prenos električne energije, od distributivnih trafostanica do potrošača, vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, prema potrebama potrošača, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Trase niskonaponskih kablova će biti definisane u okviru urbanističko – tehničkih uslova. Kablove polagati slobodno u zemlju, a na mjestima polaganja ispod saobraćajnica, kablove polagati u kablovsku kanalizaciju.

Svi tehnički detalji vezani za priključak planiranog objekta će biti definisani detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Zbog nepostojanja ažurnih podloga podzemnih elektroenergetskih instalacija prilikom izvođenja radova **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo predstavnika nadležne elektrodistribucije.

Javna rasvjeta

Ukoliko se javi potreba za izgradnjom javnih saobraćajnih površina, za potrebe osvijetljavanja istih ostavlja se mogućnost izgradnje javne rasvjete.

Rasvjetu javnih saobraćajnih površina projektovati u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Rasvjetu izvesti na metalnim stubovima, čija će pozicija, visina i tip, te tip i snaga sijalice biti definisana u skladu sa fotometrijskim proračunom i projektnim zadatkom, a u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE.

Planiranu rasvjetu napojiti podzemnim niskonaponskim kablovima sa novoplaniranog razvodnog ormara javne rasvjete, a što će biti definisano urbanističko tehničkim uslovima i projektnom dokumentacijom.

#### **9.4.1.2. Telekomunikacije**

Prije početka izvođenja radova izvođač je obavezan od „MTEL“-a d.d. Banjaluka zatražiti izlazak ovlaštenog lica radi obilježavanja postojeće trase TK infrastrukture na terenu i određivanja uslova zaštite i eventualnog izmještanja ukoliko se ta to ukaže potreba.

Planirane objekte priključiti na postojeću TK infrastrukturu prema uslovima koje propiše MTEL a.d. Banjaluka.

Svi tehnički detalji vezani za priključenje objekta će biti definisani urbanističko-tehničkim uslovima, projektom i uslovima koje propiše MTEL a.d. Banjaluka.

Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika MTEL-a a.d. Banjaluka.

Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

Opšti uslovi – Elektroenergetika

#### TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu tri energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:

- racionalno iskorišćenje prostora,
- dobru ventilaciju,
- jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
- efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
- efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.

3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje  $\varnothing 110$  mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.

4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijedena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih venti-lacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator.

Za proračun hlađenja u trafostanici koristi se neka provjerena metoda, npr. metoda termičara. Pri proračunu dimenzija ventilacionih otvora treba, pored ostalog, uzeti u obzir:

- da se odvođenje toplote vrši i preko zidova, vrata i krova trafostanice;
- da se maksimalno opterećenje distributivnog konzuma javlja u zimskim mjesecima pri spoljnoj temperaturi vazduha oko 0 °C za stambena naselja bez centralnog grijanja stanova, odnosno pri spoljnoj temperaturi od najviše 15 °C za stambena naselja sa centralnim grijanjem.

Ventilacioni otvori treba da budu izvedeni i obezbijedeni tako da je onemogućen ulazak sitnih životinja i ptica.

Trafostanica mora imati obezbijedjen saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova za nesmetanu montažu građevinskog objekta trafostanice, te ugradnje i zamjene energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme unutar trafostanice.

#### TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

Predviđena je izgradnja trafostanice tipa MBTS, BTS ili ZTS a što će precizno biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

2. Uljna kada:

Projektom predvidjeti da se ispod transformatora ugradi uljnonepropusna i vodonepropusna kada dovoljnog kapaciteta za prihvat cjelokupne količine ulja eventualno iscurjelog iz energetskeg transformatora. Time je izbjegnuta mogućnost eventualnog razlijevanja transformatorskog ulja, odnosno ekološka zaštita okolnog prostora.

3. Instalirana snaga trafostanica:  
maksimalno 3x1000 kVA

Napomena: Instalirana snaga transformatora će biti definisana projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

4. Prenosni odnos transformatora:

Prenosni odnos transformatora će biti definisan projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

5. Srednjenaponski blok:

Tip srednjenaponskog bloka će biti definisan projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

6. Niskonaponski blok:

Svi tehnički detalji vezani za izgradnju niskonaponskog bloka će biti definisani projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

7. Zaštita u trafostanici:

Projektom predvidjeti zaštitu energetskeg transformatora od kratkih spojeva, od kvarova unutar energetskeg transformatora, od preopterećenja energetskeg transformatora, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke.

Projektom predvidjeti zaštitu niskonaponskih izlaza i izlaza za javno osvjtljenje i kondenzatore, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke.

8. Zaštita od napona dodira i uzemljenje trafostanice:

Sistem uzemljenja kablovske distributivne trafostanice izvodi se tako da zadovolji uslove bezbjednosti od napona dodira za rad u srednjenaponskoj mreži čija je neutralna tačka uzemljena preko niskoomske impedanse, sa ograničenjem struje zemljospoja na najviše 300 A.

U kablovskeg DTS se izvodi združeno uzemljenje, tako što se izvede uzemljivač zaštitnog uzemljenja i na njega neposredno priključi neutralni provodnik NN mreže.

Na zaštitno uzemljenje DTS, koje ima ulogu združeno uzemljenja, vezuju se još: kućište energetskeg transformatora, metalni plaštovi, električne zaštite i armature kablova, sekundarna strujna kola mjernih transformatora, odvodnici prenapona, kao i svi ostali metalni dijelovi opreme i aparata koji ne pripadaju strujnim kolima.

Projektom predvidjeti mjere zaštite od direktnog dodira, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke. Za izradu uzemljenja trafostanice primjenjuje se „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V” („Sl.list SRJ”, br. 61/95).

9. Zaštita od požara u TS:

Vrata distributivne trafostanice treba da budu otporna prema požaru. Vrata moraju da se otvaraju u smjeru izlaženja, a otvaranje vrata sa unutrašnje strane mora da bude lako izvodljivo, bez upotrebe ključa ili alata.

Za zaštitu od širenja požara na objekte u blizini trafostanice primjenjuje se „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ”, br.74/90).

10. Zaštita od buke:

Primjena mjera za smanjenje buke treba da omogući da se nivo buke ograniči ispod 40 dB(A) danju i 30 dB(A) noću, mjereno u stambenoj pros-toriji pored (iznad) distributivne trafostanice.

11. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

Prema tehničkim propisima, ne mora se izraditi gromobranska instalacija za transformatorske stanice sa transformatorima pojedinačne snage do 630(1000) kVA, te će eventualna potreba za izgradnjom iste biti definisana projektom, a u skladu sa važećim propisima.

12. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

- jednopolna šema;
- uputstvo za prvu pomoć;
- opomenske tablice za visoki napon;
- sigurnosna („zlatna“) pravila;
- knjiga pregleda i revizije DTS i
- inventar trafostanice (ormarić prve pomoći, izolacione rukavice, izolacione čizme itd.).

## TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

### Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

- Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.
  - Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.
  - Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.
  - Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.
  - Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.
  - Sva ukrštanja i paralelna vođenja energetske kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.
- Tehničke preporuke prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja elektroenergetskih kablova sa drugim infrastrukturnim instalacijama

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama

- Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
  - Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.
2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima
- Prilikom paralelnog vođenja energetske kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetske kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonske kabl u PVC cijev  $\varnothing 100$  mm.
  - Na mjestu ukrštanja energetske kabl sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
    - u naseljenim mjestima : najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90° ;



- van naseljenih mjesta : najmanje 45°.
- Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.
- Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetske kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.
- 3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom
  - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.
  - Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
  - Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
  - Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
  - Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).
- 4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom
  - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.
  - Udaljenost kabla i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.
  - Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetskog kabla i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.
  - Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.
- 5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom
  - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.
  - Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:
    - 0.8 m u naseljenim mjestima,
    - 1.2 m izvan naseljenih mjesta.
  - Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.
- 6. Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova
  - Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.

- Da se obezbijedi da se u rovu kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može cijelom dužinom trase da se postavi niz opeka, koje se montiraju nasatnice na međusobnom razmaku od 1 m.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležna elektrodistribucija.

#### NAPOMENE:

- U toku izrade tehničke dokumentacije primjeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke.
- U toku izvođenja radova ne ugrožavati javni red i mir, te omogućiti nesmetano funkcionisanje okolnog prostora.
- U toku izvođenja radova omogućiti sve bezbjedonosne uslove za predmetni i okolni prostor.
- Nakon završetka radova, ukloniti sve tragove radova i urediti okolni prostor.
- Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.
- Elementi definisani ovim uslovima obavezni su za investitora i sve učesnike u realizaciji objekta.

Projekat i planirana izgradnja moraju biti u skladu sa važećom zakonskom regulativom:

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);
2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);
3. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);
4. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);
5. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);
6. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);
7. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);
8. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);
9. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
10. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
11. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
12. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
13. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
14. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
15. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

Opšti uslovi – Telekomunikacije

### Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja telefonskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

Tehničke preporuke za polaganje podzemnih telekomunikacionih objekata i instalacija u odnosu na druge podzemne i nadzemne objekte ili instalacije

Prilikom izrade trase za polaganje podzemnih telekomunikacionih objekata i instalacija treba voditi računa da njeno rastojanje od drugih podzemnih i nadzemnih objekata ili instalacija bude prema propisanim rastojanjima datim u sljedećoj tabeli:

Vrsta podzemnog ili nadzemnog objekta Udaljenost [m]  
horizontalna vertikalna

Elektroenergetski kablovi:

– 250 V > 0.3 > 0.3

– 10 kV > 0.5 > 0.5

– preko 10 kV > 1 > 0.5

Stubovi elektroenergetskih vodova:

– do 35 kV > 1 –

– do 110 kV > 10 –

– do 220 kV > 15 –

– do 400 kV > 25 –

Vodovodna cijev > 0.6 > 0.5

Odvodna kanalizacija > 0.5 > 0.5

Regulaciona linija zgrade > 0.5 > 0.5

Instalacije centralnog grijanja:

– cjevovodi otvorenog načina građenja > 0.8 > 0.8

– cjevovodi poluzatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8

– cjevovodi zatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8

Ukoliko ne mogu da se održe ova rastojanja potrebno je primijeniti dopunske zaštitne mjere za telefonske kablove.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne telekomunikacione infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata Izmjene dijela Regulacionog plana prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadežnog TK operatera.

## 9.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na tematskom grafičkom prilogu je prikazana planirana termoenergetska infrastruktura koja je preuzeta iz matičnog Regulacionog plana.

Na osnovu navedenog, planirano je da se toplotna energija potrebna za toplifikaciju stambeno - poslovnih objekata, čija izgradnja je predviđena ovim Planom, obezbijedi iz gradskog toplifikacionog sistema izgradnjom vrelovodnih priključaka i toplotnih stanica čija je dispozicija vidljiva na grafičkom prilogu (orjentaciona pozicija).

Dimenzionisanje prečnika vrelovoda će se usaglašavati sa "Eko Toplanom" d.o.o. Banja Luka kroz dokumentaciju nižeg reda.

U fazi projektovanja, dozvoljeno je određeno odstupanje od naznačene trase s ciljem postizanja samokompensacije temperaturnih izduženja vrelovoda. Spomenuto odstupanje ne smije ugroziti druge infrastrukturne objekte.

Priključni vrelovod, od postojećeg vrelovoda do predmetnih stambeno - poslovnih objekata, će dimenzionisati projektant, u skladu sa procijenjenim potrebama i budućih objekata koji se priključuju na njega, a sve uz saglasnost "Eko Toplana" d.o.o. Banja Luka.

Ukoliko se ispostavi da trenutno nije moguće izvršiti planirano priključenje planiranih stambeno - poslovnih objekata na postojeći vrelovod, a o čemu će svoj konačan stav donijeti "Eko Toplanom" d.o.o. Banja Luka, kroz urbanističko-tehničke uslove je moguće ostvariti investitoru mogućnost da potrebnu toplotnu energiju za zagrijavanje planiranih stambeno - poslovnih objekata obezbijedi na neki od alternativnih načina grijanja. Preporuka je, da se u tom slučaju, potrebna toplotna energija obezbijedi iz individualnog toplotnog izvora (kotlovnice), toplovodnim kotlom za centralno/etažno grijanje. Kao energent za kotao koristiti čvrsto gorivo – pelet, briket, ili biomasa (drvo, drveni otpad). Investitoru se takođe može na nivou urbanističko-tehničkih uslova ostaviti mogućnost da potrebnu toplotnu energiju za predmetni stambeno - poslovni objekat obezbijedi instaliranjem toplotnih pumpi koje koriste energiju zemlje, vode, ili vazduha uz pogonsku upotrebu električne energije. Toplotne pumpe (dizalice toplote) mogu služiti za grijanje zimi i za hlađenje ljeti. Sunčeva energija se može koristiti u prelaznim periodima grijanja i za zagrijavanje potrošne tople vode. U slučaju da se investitor odluči da planirani stambeno –poslovni objekat zagrijava korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioaca električne energije. Hlađenje prostorija u ljetnom periodu obezbijediti lokalnim sistemima za hlađenje po prostorijama. Provjetravanje prostorija obezbijediti prirodnim putem, a gdje to nije moguće, obezbijediti odgovarajuću instalaciju za prinudno provjetravanje. Vrstu opreme kao i ostale uslove za hlađenje, ventilaciju i klimatizaciju birati po želji investitora.

### Toplotni konzum objekata

Prilikom definisanja toplotnog konzuma u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka:

- poslovanje ----- 0,14 K W/m<sup>2</sup> (BGP).

- stanovanje višeporodično ----- 0,12 K W/m<sup>2</sup> (BGP).

### Bilans bruto-građevinskih površina planiranih višeporodičnih stambenih objekata:

Poslovanje- (plan) :-----	5.978,0 m <sup>2</sup>
Stanovanje- (plan) :-----	30.795,0 m <sup>2</sup>
Garaža - (plan) :-----	13.106,0 m <sup>2</sup>
Ukupno :	49.876,0 m <sup>2</sup>

### Procjena toplotnog konzuma planiranih stambeno-poslovnih objekata:

Poslovanje-plan:	5.978,0 x 0,14 =	836,9 kW;
Stanovanje-plan:	30.795,0 x 0,12 =	3.695,4 kW;
Ukupno:		4.532,3 kW.

Procjenjeni maksimalni toplotni konzum planiranih stambeno-poslovnih objekata pod uslovom da se sav prostor zagrijava (bez garaže) je oko **4.532 kW**.

### Opšti uslovi za izgradnju i rekonstrukciju termoenergetskih instalacija

#### Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70°S;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Ukoliko ne bude moguće ostvariti priključenje planiranog poslovnog objekta na daljinski sistem grijanja, a investitor se odluči za izgradnju kotlovnice, neophodno je da ispoštuje sve zakonske propise vezane za gradnju kotlovnica.

#### Kotlovnica

- - kotlovnicu instalirati unutar objekta;
- - temperaturni režim rada 90/70°S ili niži;
- - gorivo: čvrsto, pelet, briket, biomasa (drvo);
- Kotlove i instalacije grijanja graditi za toplovodni sistem grijanja poštujući sve propise i standarde vezane za ovu oblast.

Napomena:

- Član 84. Zakona o zaštiti vazduha koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“ br. 124/11“ glasi:
- Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovog zakona primjenjuju se odgovarajući podzakonski akti doneseni na osnovu Zakona o zaštiti vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj. 53/02), ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

#### Opšti uslovi za izgradnju podzemnih garaža

## Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> vazduha u garaži;

Obavezno ispoštovati: - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10);

## 9.6. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU I MEĐUSOBNI RASPORED VODOVA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Idejna urbanistička rješenja su na razini koncepcije informativno su prikazana po pojedinim vrstama komunalne infrastrukture na grafičkim priložima, koji su kao takvi preuzeti iz matičnog regulacionog plana, budući da nije planirana dodatna infrastruktura u obuhvatu Plana.

Raspored koridora komunalne infrastrukture definisane matičnim regulacionim planom obuhvata postojeću infrastrukturu koja se zadržava i usklađuje sa planiranim rješenjima nove komunalne infrastrukture.

Prijedlog rješenja u načelu polazi od uvažavanja, odnosno zadržavanja položaja one komunalne infrastrukture za koju ne postoji opravdanje i potreba za njeno izmještanje. U takvim je slučajevima položaj planirane infrastrukture u poprečnom profilu raspoređen uz uslov poštovanja pojasa postojeće infrastrukture.

Drugi osnovni kriterijum za raspored koridora infrastrukture polazi od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda uz poštovanje važećih propisa.

Poprečne prelaze infrastrukture treba u pravilu izvoditi u zoni raskrsnica. Sve poprečne prelaze infrastrukture treba osigurati na tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.), što se smatra obavezom prilikom izgradnje i rekonstrukcije bilo saobraćajnih površina, bilo infrastrukture.

## 10. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekta. Zbog toga je potrebno da se prije projektovanja i izgradnje objekata urade detaljna geotehnička istraživanja, a koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima.

Analiza geotehničkih uslova predstavlja osnov za planiranje prostora. Prije izrade tehničke dokumentacije i izgradnje predmetnih objekata neophodno je ispoštovati sve obaveze definisane sledećim zakonskim i podzakonskim aktima.

- Pravilnika o tehničkim propisima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.list SFRJ 15/90);
- Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata (Sl.list SFRJ 3/70),
- Pravilnika o sadržaju programa i projekata geoloških istraživanja i izvještaja o rezultatima sprovedenih istraživanja (Sl.gl. RS br. 112/12);
- Zakona o vodama (Sl.gl.RS br.50/06, 121/12);
- Standardi iz oblasti geotehnike.

Da bi se obezbjedila bezbjedna gradnja potrebno je takođe ispoštovati i sljedeće:

- Ugradnju nasipa na kome će se vršiti gradnja potrebno je izvesti prema Standardu JUS-a koji, između ostalog definiše vrste materijala (krupnoću zrna i vlažnost), način ugradnje (uklanjanje humusnog sloja, nasipanje u slojevima, zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanju) i drugo;
- Usjeke terena potrebno je obezbjediti potpornim zidovima,
- Definirati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele (slijevanje voda na susjedne parcele, i dr.);
- Podzemne prostorije moguće je projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno. Imajući u vidu da je nivo podzemnih voda promjenjiv, prilikom ovih istraživanja posebnu pažnju obratiti na maksimalne nivo podzemnih voda;
- Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.
- Ukoliko detaljna geološka istraživanja (neophodna u okviru ovih uslova) definišu prisustvo nekih klizišta ili dr. savremenih geoloških procesa (izazvanih prirodnim ili antropogenim faktorima) koji bi se mogli odraziti nepovoljno na planirani objekat, potrebno je stopirati izdavanje građevinske dozvole do saniranja tog dijela terena;

## **11. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-ISTORIJSKIH CJELINA I OBJEKATA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronađu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i obavijestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera (član 82.Zakona o kulturnim dobrima).

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova pronađe prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porijekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, neophodno je odmah obavijestiti navedeni Zavod i preduzeti sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlaštenog lica (član 47. Zakona o zaštiti prirode).

U slučaju pronalaska fosila i minerala koji bi mogli predstavljati prirodnu vrijednost nalazač je dužan da obavijesti Ministarstvo ili Zavod (član 44. Zakona o zaštiti prirode).

## 12. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine. Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine polaze od međunaradno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim Planom se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

U toku procesa planiranja uređenja i izgradnje prostora posebna pažnja je posvećena odnosu koji proizvodi plasman svih izgrađenih sadržaja na prirodnu sredinu. Balansiran je odnos izgrađenosti prema kvalitetu zemljišta, planski je kvalitetno i racionalno tretirana sva infrastruktura koja mora biti izvedena u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbjeđuje neophodan standard življenja i rada.

U tom smislu, na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem, načinom gradnje ili upotrebom, posredno ili neposredno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti životne sredine iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim zakonima i propisima zaštite životne sredine.

Unutar područja obuhvata Plana, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu prethodnog stava.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja životne sredine i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla, kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu sa važećim zakonima, odlukama i propisima iz područja zaštite životne sredine.

### 12.1. ZAŠTITA ZRAKA

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je trenutno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni



monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njime, kako na području ovog obuhvata, tako i na području cijele teritorije Republike.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije, čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha, potrebno je voditi računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitih tvari. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, kao i aktivnosti koje se planiraju sprovesti u tu svrhu, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha Sl.gl. 53/02, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

## 12.2. ZAŠTITA VODA

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže.

Obavezna je ugradnja dodatnih pročištača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sistem javne gradske kanalizacije, kako za otpadne vode iz garaža, tako i za oborinske vode parking površina i pješačkih površina.

Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka - mjerno revizionih okana.

Oborinsku odvodnju s otvorenih površina kolskih komunikacija treba izvesti vodonepropusnim slivnikom.

Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavnu visinu podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Plan neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama RS.

## 12.3. ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Zaštita zemljišta ovog Plana najbolje će se postići:

- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- kontrolisanom i savjesnom upotrebom organskih materija, nafte i njenih derivata;
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rješenjima u kotlovnica (ugradnjom prečištača otpadnih gasova i čađi itd.);

- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim neophodnim zaštitnim mjerama.
- Da bi se tlo zaštitilo od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i
- organizovanog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

#### 12.4. ZAŠTITA OD BUKE

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene. Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objekta spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekat, a preporučuje se i sadnja dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina (u skladu sa grafičkim priložima).

#### 12.5. UPRAVLJANJE ČVRSTIM OTPADOM

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja, potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici s obzirom na neadekvatno funkcionisanje ovog sistema.

Svi poslovni i proizvodni objekti i uopšte objekti koji nemaju namjenu stanovanja, u okviru svoje parcele moraju da ispoštuju definisane propise u zavisnosti od njihovih potreba, koje su određene njihovom namjenom.

Ove mjere koje se predviđaju da bi se regulisale lokacije posuda za sakupljanje smeća, njihov razmještaj i frekvencija odvoženja prikupljenog otpada, su onaj minimalni uslov koji se treba ispuniti da bi se ispoštovali sanitarno-higijenski i estetski uslovi.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa predmetnog lokaliteta treba predvidjeti u skladu sa dokumentacijom višeg reda, te u skladu sa dinamikom odvoza koju usvoji nadležno komunalno preduzeće.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i upošte podizanja sistema za upravljanje otpadom, neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom Sl.gl. 53/02.

Dužina puta za vožnju kontejnera do vozila komunalnog preduzeća može biti maks. 10m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor u zgradi, formiraće se plato za kontejnere izvan zgrade.

Treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad).

### 13. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i/ili rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne.

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite, koji je sastavni dio dokumentacije za izvođenje i koji se, u skladu sa Zakonom o zaštiti od (Sl.gl. RS, br. 71/12), na odgovarajući način verifikuje kod ovlaštene institucije.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili iznimno manje u skladu s važećim propisima, a od prislonjenih susjednih građevina mora biti odvojena požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta koji nadvisuje krov namjanje 0.5 m.

Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno pridržavati se sljedećih propisa:

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 71/12),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.39/13),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. glasnik RS", br. 19/10),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, ("Sl. list SFRJ", br. 4/87),
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („ Sl.gl. RS , br. 39/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica ("Sl. glasnik RS", br. 64/13),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

### 14. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENATA

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primjeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti i zamjeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana.

Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara - prečišćeni tekst, te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

## 15. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumjeva širok obim djelatnosti koje vode prema povećanju efikasnosti potrošnje energije (grijanje/hlađenje, struja i voda) u zgradi ili objektu.

Uvođenjem mjera energetske efikasnosti u zgrade i objekte, ljudi smanjuju nepotrebno rasipanje i prekomjernu potrošnju energije. Stoga, korisnici zgrada ili objekata ostvaruju direktne finansijske uštede i poboljšanje kvalitete boravka u istima. Osim uštede energije, mjere energetske efikasnosti će poboljšati životni standard ljudi koji žive ili rade u zgradi ili objektu. Pored toga, mjere energetske efikasnosti smanjuju emisije stakleničkih gasova, uključujući i SO<sub>2</sub>. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

Evropska Unija naglašava važnost energetske efikasnosti i uvela je energetska efikasnost u ključne ciljeve Evropske Unije do 2020. godine – 20% povećanje energetske efikasnosti, 20% povećanja upotrebe obnovljivih izvora energije i 20% smanjenja karbonskih emisija, sve do 2020. godine.

Ključna područja u kojima se mogu primijeniti mjere energetske efikasnosti su sljedeća: Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;

Grijanje;

Hlađenje i ventilacija;

Priprema potrošne tople vode;

Korištenje električne energije u domaćinstvu – štedljiva rasvjeta, kućanski električni uređaji uključujući frižidere, mašine za pranje i sušenje veša, mašine za pranje posuđa i male kućanske uređaje – TV, DVD, muzičke linije, kompjutere, printere, mikrovalne peći, miksera, ventilatore i sl.

Mogućnosti za finansijske uštede su značajne, ovisno o vrsti implementiranih mjera energetske efikasnosti, uopšte 20-30% se može uštediti sa malom investicijom. Moguće je uštedjeti između 5-10% samo koristeći energiju na pametan i racionalan način. Kada potrošač već otplati inicijalnu investiciju u primjenu mjera energetske efikasnosti, potrošač nastavlja ostvarivati uštede.

Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja prirode, doveli su do potrebe za traganjem za takvim izvorima energije čije korišćenje neće imati štetne posljedice za planetu.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva ustanovljeni su načini za iskorišćenje novih izvora energije, tzv. „alternativnih“ izvora, kod kojih je suštinska prednost u odnosu na konvencionalne izvore energije to da se njihovi resursi obnavljaju u kratkom vremenskom periodu i to bez narušavanja prirodne ravnoteže („obnovljivi“ izvori).

Grupu ovih energenata čine: solarna enerija, energija vjetra, vode i biomase.

Osim potenciranja korišćenja obnovljivih izvora potrebno je voditi računa o ekonomičnoj potrošnji svih izvora energije, te u narednom periodu uvesti beneficije za one koji se opredjele za ovakav vid štednje i brige o prirodi.

Pravila i mjere koje se na području ovog Plana mogu primjeniti i tako doprinjeti većem korišćenju obnovljivih izvora i uštedi energije su sljedeće:

1. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korišćenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanjuje i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
2. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast
3. pasivni ili aktivni prijemnici sunčeve energije mogu se odobriti kao stalni ili privremeni - što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da su ovi uređaji odobreni kao stalni, ne može se odobriti nova izgradnja na okolnim parcelama koja im u sezoni grijanja smanjuju osunčanje između 9 i 15 časova za više od 20%.
4. sve mjere za korišćenje alternativnih izvora i uštedu energije mogu se neposredno odobriti na osnovu stručno pripremljenog tehničkog rješenja, a u skladu sa prethodnim uslovima – a ako ti uređaji prevazilaze obim potreba standardnog domaćinstva (ili manjeg poslovnog prostora), potrebno je obezbijediti usklađivanje kroz posebne urbanističko-tehničke uslove.
5. na pogodno postavljenim parcelama i objektima mogu se odobriti i drugi oblici korišćenja alternativnih izvora i ušteda energije, ukoliko ne djeluju štetno na susjedni prostor u bilo kom slistu (vizuelno, fizički i sl.).

**Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji planiranih objekata, sa stanovišta toplifikacije ispoštovati sljedeće propise:**

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 71/12);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“ broj 01/08);

- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – ("Sl.Gl.RS" br. 71/12 );
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni Glasnik broj 53/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara Službeni Glasnik RS broj 39/13;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10).

I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

## **16. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA**

Projektovanje i funkcionisanje objekta i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje građevina za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima («Sl. Gl. RS», br. 93/13), te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

## **17. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA**

Svaka izgradnja u osnovi je limitirana prethodnom izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnim uređenjem, odnosno uređenjem građevinskog zemljišta po etapama i u cjelini.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13) izrađuje se Ekonomska valorizacija plan (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta) na osnovu elemenata (idejnih rješenja) iz Regulacionog plana za predmetni obuhvat.

Kako se prema Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13), poglavlje III Građevinsko zemljište i Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta (Sl. glasnik RS 95/13) uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom Programu, osnovni ciljevi izrade Plana proističu iz odredbi Zakona i utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Regulacionim planom,
- sagledavanje svih propisanih radnji i aktivnosti na poslovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta,
- globalno sagledavanje svih troškova (izraženih u konvertibilnim markama) na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana,
- utvrđivanje prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine (BGP).

Na bazi ovako definisanih ciljeva izrade i donošenja Programa, odgovarajući organi opštine mogu definisati strategiju i donositi odgovarajuće investicione odluke vezano za izgradnju i uređenje građevinskog zemljišta, uključujući i modalitete izgradnje, odnosno modalitete finansiranja izgradnje.

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumijevajući izradu geodetskih podloga, urbanističko-planske dokumentacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne kordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao i uređenje zelenih površina.

Prema Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13), poglavlje III Građevinsko zemljište i Pravilniku o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta (Sl. glasnik RS 95/13) utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine (BGP).

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se djeljenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta sa ukupnom planiranom BGP objekata utvrđenom po Regulacionom planu.

S obzirom da je riječ o izmjeni dijela Regulacionog plana «Centar Aleja», odnosno dijela koji se nalazi u privatnom vlasništvu, te da se ovom Izmjenama zadržava sva postojeća i planirana javna infrastruktura definisana tim planom, ne mijenjaju se jedinični troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta dati Regulacionim planom iz 2018. godine.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

## E. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA



## I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana „Centar Aleja“ u Banjaluci - odluka objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.26/21 (u daljem tekstu Plan)- nije potrebna izrada daljih planskih dokumenata, tj. urbanističkih projekata.

## II Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja, smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen Planom, tj. na prostor unutar granice obuhvata Plana, prikazane na karti br.5.

Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata Plana imaju informativni karakter, i verifikovani su kao sastavni dio matičnog sprovedbenog planskog dokumenta koji je usvojen za taj prostor (Regulacioni plan "Centar-Aleja" u Banjaluci).

3. U postupku primjene Plana na lokaciju ili na objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim dijelovima tekstualnog dijela Plana.

U slučaju dileme o pojedinim elementima planskog rješenja, smatraće se relevantnim:

- a) za namjenu, položaj i gabarite višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata – planska rješenja data na karti br. 5 (Plan prostorne organizacije),
  - b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na karti br. 12 (Sintezna karta infrastrukture),
  - v) za oblik i granice građevinske parcele – karte br.8: Plan parcelacije,
  - g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na karti br.7 (Plan građevinskih i regulacionih linija).
4. Za primjenu Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat, izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju Planom određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevine i za korišćenje zemljišta.

### **III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja izmjene dijela Plana**

U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS br. 40/13) za intervencije unutar obuhvata Plana izdaju se lokacijski uslovi, a lokacijskim uslovima prethodi izrada urbanističko – tehničkih uslova, a prema potrebi i idejnog rješenja, nakon čega se pristupa izradi tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, a u zavisnosti od planiranih intervencija.

Lokacijski uslovi, kao i građevinska dozvola izdaje se na nivou lokalne uprave u Gradskoj upravi Grada Banjaluka (Odjeljenje za prostorno uređenje) ili na nivou Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologije RS, a na osnovu urbanističko – tehničkih uslova izrađenih u ovlaštenom preduzeću, a u svemu prema važećem Zakonom iz ove oblasti.

Detaljnim urbanističko – tehničkim uslovima se definišu konačna namjena, pozicija, horizontalni i vertikalni gabarit, građevinska parcela predmetnog objekta, kao i površina oko istog, a sve u skladu sa rješenjima prikazanim u grafičkom dijelu Plana (grafički prilozi 5-12) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu Plana za pojedine segmente koji se definišu.

Prilikom izrade lokacijskih uslova, neophodno je definisati i koridore saobraćajnica kao i segmente javne infrastrukture koje je potrebno realizovati da bi se planirani objekat priveo namjeni. U skladu sa tim, prije izrade tehničke dokumentacije koja prethodi građevinskoj dozvoli (za objekte i lokacije za koje je neophodno pribaviti građevinsku dozvolu) potrebno je pribaviti saglasnosti nadležnih komunalnih institucija i djelovati u skladu sa istim.

### **IV Informacioni sistem za potrebe planiranja**

Osnovni dokument na osnovu kojeg se vrši planiranje i organizovanje prostora, te procedura koji je potrebno zadovoljiti, je Zakon o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS. br. 40/13).

Takođe, prilikom analize prostora i formiranja koncepta Plana, koji je doveo do novog načina korišćenja i izgradnje na obuhvaćenom prostoru, neophodno je uobziriti prethodno plansko rješenje u smislu preuzimanja osnovnog saobraćajnog koncepta i interpretacije prostora, dokumentacija izdana od strane Odjeljenja za prostorno uređenje Grada Banjaluka i Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, kao i planska rješenja izgrađena za prostor koji graniči sa obuhvatom Plana.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdoo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

Osim baze podataka prema prethodo rečenom u procesu planiranja je ispoštovana i ostala važeća zakonska regulativa koja definiše pojedine oblasti, kao što su:

- propisi o prostornom uređenju,
- propisi o zaštiti životne sredine,
- propisi o javnim putevima,
- propisi o vodama,
- propisi o električnoj energiji,
- propisi o komunalnim djelatnostima,
- propisi o zaštiti od požara,
- propisi o zaštiti od elementarnih i drugih nepogoda,

te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

Prilikom izrade ovog dokumenta korišćeni su svi važeći zakoni i propisi iz pomenutih oblasti. Ukoliko, u vremenskom periodu za koji se donosi ovaj Plan, dođe do izmjene pojedinih zakonskih i podzakonskih akata, neophodno je prilikom izdavanja lokacijskih uslova, izrade tehničke dokumentacije, kao i pribavljanja građevinske dozvole postupiti prema aktima koji se u datom momentu smatraju važećim.



## CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298  
Matični broj: 11158501  
JIB: 4404199850006  
PDV: 404199850006  
Žiro račun: 5551000034389863  
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka  
Telefon: 051/492-411  
051/492-413  
laboratorija - 051/492-118  
e-mail: info@cpkbl.com  
cpkdo@gmail.com  
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

### III GRAFIČKI DIO