



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
"АДА ДЕБЕЉАЦИ 4" У БАЊОЈ ЛУЦИ**
(за обухват који чини дио парцеле означене као к.ч.бр. 1896 КО
Врбања 2)

-НАЦРТ ПЛАНА-

БАЊАЛУКА, март 2024.год.



ДОКУМЕНТ: **РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН - ИЗМЈЕНА**

ПРЕДМЕТ : ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
"АДА ДЕБЕЉАЦИ 4" У БАЊОЈ ЛУЦИ
(за обухват који чини дио парцеле означене као
к.ч.бр. 1896 КО Врбања 2)
-Нацрт Плана-

ИНВЕСТИТОР: **НЕВЕН СТАНИЋ ИЗ БАЊАЛУКЕ**

ЛОКАЦИЈА: НАСЕЉЕ АДА-ДЕБЕЉАЦИ – БАЊА ЛУКА

БРОЈ ДОКУМЕНТА: **У - 554 / 2023**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **"АЦС СТУДИО" д.о.о. БАЊА ЛУКА**

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: ПРЕДРАГ ЈОВАНИЋ, дипл.инж.арх.
АЋИМ РАДИШИЋ, дипл.инж.грађ.
НАДА МИЛАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ГОЈКО ПРАШТАЛО, дипл.инж.ел.
МАРИНКО ЛАТИНОВИЋ, дипл.инж.маш.

ДИРЕКТОР:

ПРЕДРАГ ЈОВАНИЋ, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ:

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНИ ДИО

B) АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

V) ПРОБЛЕМИ СТАЊА

Г) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Д) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Прилог: Табела валоризације постојећег грађевинског фонда

III ГРАФИЧКИ ДИО

01.A	Геодетска подлога	P = 1: 1000
01.Б	Валоризација	P = 1: 1000
01.B	Власничка структура земљишта	P = 1: 1000
01.г	Карта погодности	P = 1: 1000
02.	Извод из Регулационог плана (План просторне орг.)	P = 1: 1000
03.	Инжењерско геолошка карта	P = 1: 1000
04.	План просторне организације	P = 1: 500
05.	План саобраћаја и нивелације	P = 1: 500
06.	План инфраструктуре: хидротехника	P = 1: 1000
07.	План инфраструктуре: електроенергетика, тт	P = 1: 1000
08.	План инфраструктуре: гасификација	P = 1: 1000
09.	План инфраструктуре: синтезна карта	P = 1: 1000
10.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1: 500
11.	План парцелације	P = 1: 500



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

I ОПШТИ ДИО



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

A. УВОДНИ ДИО

I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради **Измјене дијела регулационог плана "АДА ДЕБЕЉАЦИ 4" у Бањој Луци** (за обухват који чини дио парцеле означене као к.ч.бр. 1896 КО Врбања 2), приступило се након што је Скупштина Града Бања Лука, дана 11.07.2023.године донијела „Одлуку о изради измјене дијела **регулационог плана "АДА ДЕБЕЉАЦИ 4" у Бањој Луци** (у даљем тексту: Измјена плана).

Одлука је објављена у Службеном Гласнику Града Бања Лука 29/23.

Предмет Измјене плана представљају постојеће локације унутар обухвата основног Плана, а које су омеђене јавном површином, односно јавним саобраћајницама.

Иницијатива за Измјену плана покренута је због тренутне тржишне потребе за другачијом просторном организацијом и промјеном намјене планираних објеката, из разлога што планским концептом важећег Плана предметно земљиште није на адекватан и тржишно прихватљив начин третирано са планским могућностима изградње нових објеката и пратећих садржаја, што на неки начин усављава или ограничава даљу афирмацију предметних парцела, са циљем изградње и привођења коначној намјени.

Укупна површина обухвата износи оријентационо $P=0,18\text{ha}$ ($P=1.762\text{m}^2$).

Предметно земљиште које је обухваћено Измјеном плана је неизиграђено и неуређено, и исто није приведено основној и планираној намјени, која је дефинисана важећим Планом.

Предметни локалитет Измјене плана тренутно је обухваћен „Ада Дебељаци 4" у Бањој Луци.

Уговор о изради Измјене Плана је закључен између Невена Станића као Наручиоца и предузећа „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке, као Извршиоца.

Измјена дијела Плана презентована је на стручној расправи у просторијама локалне самоуправе града Бањалука дана 25.01. 2024. године. На презентовано планско рјешење које је дефинисало у склопу обухвата измјене дијела Плана двије грађевинске парцеле нза планирану градњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4 дате су одређене сугестије и примједбе.

Примједбе су се највише односиле на однос, тј. дистанцу између планираних (два објекта) објекта у склопу обухвата, док је друга примједба била од стране предузећа Водовод а.д. Бањалука.

Примједбе су уваже и уграђене у овај елаобрат измјене дијела Плана.

Након прихваћених примједби дошло је до промјене планског рјешења у склопу обухвата, а мисли се на то да је умјесто двије грађевинске парцеле са планираним вишепородичним објектима на истим, овим елаборатом дефинисана је једна грађевинска парцела за вишепородично становање.

Регулациони план, односно Измјена дијела Плана је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде Плана у процесу припреме и израде Измјене дијела Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме благовремено доставио носиоцу израде Измјене Плана, остварено је активно учешће Града и заинтересованих субјеката у изради овог планског документа, као и кроз процедуру јавног увида и стручних расправа кроз које је План прошао, а све у циљу

продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

Измјена Плана је садржајно и методолошки усклађена са одредбама „Закона о просторном уређењу и грађењу“ („Сл.гл.РС“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и „Правилником о садржају, начину израде и формирању докумената просторног уређења“ – члан 144. до 154. („Сл. гл.РС“ бр. 69/13), као и "Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације" (Сл.гл.РС 115/13)".

Измјеном Плана се одређују генерални урбанистичко - технички услови, параметри, елементи и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за предметне објекте, укључујући и све видове инфраструктуре.

За потребе израде Измјене Плана прибављени су ажурни подаци о стању изграђености на терену, као и основне карактеристике нивелације терена у размјери 1:1000, на којима су даље вођене све активности везане за израду Плана.

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

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

Регулациони план, као provedбени документ, има основу у развојном плану вишег реда.

Предметна локација је покривена стратешким документом вишег реда, односно „Просторним планом Града Бања Лука“. Основни Регулациони план израђен је у складу са основним планским концептом и основном намјеном површина, дефинисаном важећим „Просторним планом“.

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

„Законом о уређењу простора и грађењу“ је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове.

У члану 35. је дефинисано да се регулациони план доноси за претежно изграђена урбана подручја на основу урбанистичког плана, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре на основу урбанистичког плана или докумената вишег реда или ширег подручја, при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката, као и реконструкцију постојећих, на основу чега се приступило изради измјене дијела регулационог плана за предметни простор.

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Тренутно важећи регулациони план на подручју израде предметне је Регулациони план „Ада – ДЕБељаци 4“ у Бањој Луци.

Важећим планом су на предметном локалитету Измјене плана је планирана изградња осам индивидуалних стамбених објеката, који су организовани на осам засебних грађевинских парцела, у виду четири дуплекса. Спратност објеката је П+1.

У непосредном окружењу планирани су објекти исте или сличне намјене, са сличним концептом уређења предметних грађевинских парцела.

Дио основног Плана је спроведен на простору у непосредном окружењу, а што подразумијева да је изграђен дио планираних објеката те да је извршено уређење предметних парцела, са изградњом јавне комуналне инфраструктуре и саобраћајница на дијелу јавне површине.

На предметном локалитету није у потпуности започета реализација планског концепта основног Плана.

4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Изради **Измјене регулационог плана „Ада Дебељаци 4“** приступило се након што је Скупштина Града Бања Лука, дана 11.07.2023.године донијела „Одлуку о изради измјене дијела Регулационог плана „Ада Дебеаца 4“ у Бањој Луци (у даљем тексту: Измјена плана) Одлука је објављена у „Сл. Гл. Града Бања Лука – број 29/23).

5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период, у смислу члана члана 40. став 3. тачка в) Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13) је (10) десет година, како је дефинисано и Одлуком о изради Измјене плана.

6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Укупна површина обухвата Измјене плана износи $P=0,18ha$.

7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради Измјене Плана за носиоца припреме Измјене Плана је одређено је Град Бања Лука, односно Одјељење за просторно уређење.

Уговор о изради Измјене Плана је закључен између Невена Станића као Наручиоца и предузећа „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке, као Извршиоца, односно Носиоца израде Измјене Плана.

8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Измјене Плана је у комплетном саставу радио и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућио да се План обради мултидисциплинарно, и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 42. ЗАКОНА

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

Носилац припреме Измјене Плана је у поступку прикупљања података, по објави Одлуке о приступању изради Измјене Плана, обавијестио јавност путем јавног позива и надлежне комуналне институције о приступању измјени дијела Регулационог плана.

У току израде преднацрта Измјене Плана од Носиоца припреме Плана достављени су програмски елементи и смјернице надлежних органа и организација у складу са Законом.



Измјена дијела Плана презентована је на стручној расправи у просторијама локалне самоуправе града Бањалука дана 25.01. 2024. године. На презентовано планско рјешење које је дефинисало у склопу обухвата измјене дијела Плана двије грађевинске парцеле нза планирану градњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4 дате су одређене сугестије и примједбе.

Примједбе су се највише односиле на однос, тј. дистанцу између планираних (два објекта) објекта у склопу обухвата, док је друга примједба била од стране предузећа Водовод а.д. Бањалука.

Примједбе су уваже и уграђене у овај елаобрат измјене дијела Плана.

Након прихваћених примједби дошло је до промјене планског рјешења у склопу обухвата, а мисли се на то да је умјесто двије грађевинске парцеле са планираним вишепородичним објектима на истим, овим елаборатом дефинисана је једна грађевинска парцела за вишепородично становање.

10. НАЦРТ ПЛАНА

По завршеној стручној расправи израђен је нацрт Измјене плана, који се доставља надлежном одјељењу градске управе, на даљу процедуру.

11. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ИЗМЈЕНА ПЛАНА

Јавни увид у нацрт Измјене Плана је, у складу са Одлуком о усвајању нацрта Плана, организован у трајању од 30 дана, и то у периоду од2024.године до2024.године, на сљедећим локацијама:

- носилац припреме Измјене Плана – просторије Града Бања Лука;
- носилац израде Плана – просторије у Улици Милана Карановића 53 у Бањој Луци;
- у просторима надлежне мјесне заједнице.

У току јавног увида, на нацрт Измјене Плана, у складу са Законом, затражена су мишљења надлежних институција на предложена рјешења.

У току трајања јавног увида и јавне расправе достављене су примједбе на нацрт Измјене плана, укупно је достављено примједби.

Од укупног броја примједбипримједбе су усвојене,примједби је дјелимично усвојено, апримједбне су одбијене.

На измјењено планско рјешење Нацрта Измјене плана, које је било изложено на поновљеном јавном увиду, није било достављених примједби ни на јавном увиду нити на поновљеној јавној расправи.

12. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

По завршетку јавних увида и јавних расправа, израдиће се приједлог Измјене плана, који ће се доставити надлежном одјељењу градске управе.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

13. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Као информационо - документациона основа су кориштени сви до сада израђени планови, који на било који начин имају везе са предметним простором, односно који обухватају предметни простор.

Такође Измјена Плана рађена је у складу са свом важећом законском и нормативном регулативом, односно „Законом о просторном уређењу и грађењу“ („Сл.гл.РС“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и „Правилником о садржају, начину израде и формирању докумената просторног уређења“ – члан 144. до 154. („Сл. гл.РС“ бр. 69/13), као и "Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације" (Сл.гл.РС 115/13)“.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

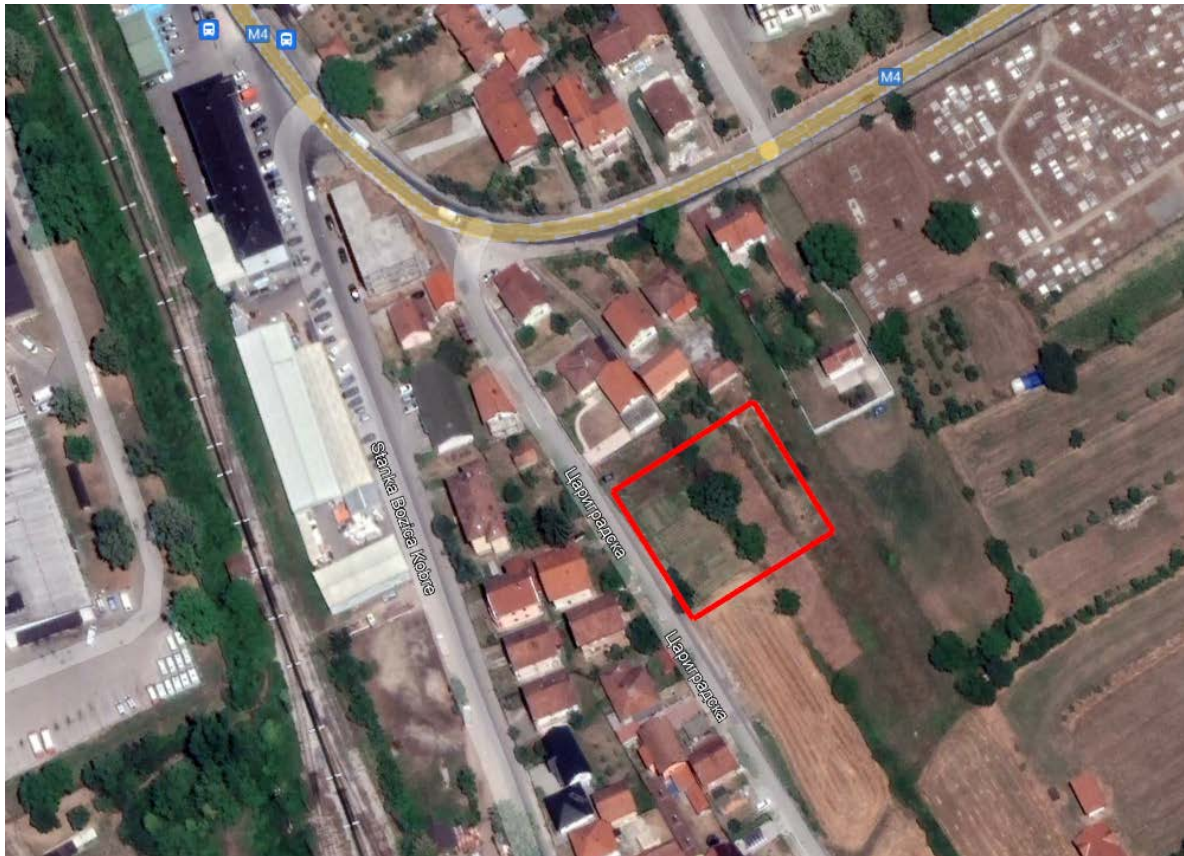
Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80

I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Простори који се налазе у обухвату предметне Измјене плана смјештени су у оквиру стамбеног насеља Ада – Дебељаци, у Бањој Луци. Предметном локалитету се приступа са постојећих јавних саобраћајница, тачније из улице Цариградске која се у непосредној близини надовезује на магистрални пут М4 (Сл.1).



Сл.1 Предметна локација. Црвеном линијом оквирно је назначена површина обухвата измјене дијела Плана, смјештена уз улицу Цариградску.

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

Предметна локација се налази у насељу Ада – Дебељаци, у Бањој Луци.

Предметне парцеле и предметно земљиште које је обухваћено обухватом Измјеном плана представља неизграђено и неуређено земљиште, које до момента израде ове Измјене Плана није спроведено намјени у складу са планским концептом основног Плана.



Обухват плана тангира постојеће јавне површине и постојеће јавне саобраћајнице, које су изведене на предметном локалитету.

Терен предметних парцела је раван, организован као равна површина, без падова.

Простор предметног обухвата, са аспекта положаја, фреквентности, доступности, степена инфраструктурне и комуналне опремљености и изграђености, као и са аспекта повезаности са осталим саобраћајницама, представља изузетно повољну локацију за изградњу вишепородичних стамбених објеката.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

На предметним парцелама, које су обухваћене Измјеном плана нема изграђених објеката.

На сусједним парцелама налазе се изграђени индивидуални и колективни стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти промјењивих хоризонталних габарита и спратности, који су изведени у складу са планским концептом и намјенама дефинисаним на основу основног Плана.

Објекти су изграђени и исти се користе у складу са основним намјенама.

3.2. ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИЈА

Парцеле које се налазе у предметном обухвату Измјене плана су у приватном власништву.

На граници предметних парцела према јавним саобраћајницама дефинисана је регулација према јавном земљишту, која је у том смислу основним Планом назначена регулационом линијом.

Регулација по важећем Плану се задржава без измјена или планираних корекција исте.

3.3. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

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

Валоризацијом у оквиру обухвата Измјене плана нису евидентирани објекти на предметним парцелама.

3.4. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

На основу доступних података формирана је карта власничке структуре, која даје уопштену слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Измјене Плана.

Према достављеној документацији евидентно је да је парцела у приватном власништву.

3.5. ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ЗАСТУПЉЕНОСТ ЈАВНИХ САДРЖАЈА

На предметном локалитету као примарна намјена заступљено је становање које је организовано кроз индивидуалне стамбене и стамбено-пословне објекте.



3.5.1. Становање

У простору обухвата Измјене Плана на изграђених садржаја ове намјене, односно предметни простор је неизграђен.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У простору обухвата Измјене Плана на изграђених садржаја ове намјене, односно предметни простор је неизграђен.

3.5.3. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Не постоје изграђени објекти ових садржаја.

3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата Измјене Плана, као и у непосредном окружењу, нису евидентирани садржаји везани за спорт, док је уз ријеку Саву организована пјешачка површина - шеталиште.

3.6 БИЛАНС СТАЊА ИЗГРАЂЕНОСТИ И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Пошто се ради о Измјени плана малог обухвата, мишљења смо да постојећи и планирани биланси основног Плана предметном измјеном не могу бити у већој мјери промењени или измјењени, чиме би се нарушио плански и развојни концепт основног Плана.

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

I. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

Инжењерскогеолошке карактеристике терена у зони обухвата Измјене регулационог плана за простор и локалитет насеља Ада- Дебељаци, обрађене су на основу:

- Детаљних инжењерскогеолошких, сеизмолошких и геомеханичких истраживања 1970-1971 године (Институт за геолошка истраживања Сарајево и Геозавод Београд).
- Геомеханичких испитивања за потребе изградње објеката.
- Инжењерскогеолошког рекогносцирања терена.

Дате су основне карактеристике појединих литогенетских комплекса.

Поточно ријечни нанос (пр+ал)

У сјеверозападним дијеловима алувијалне равнице, ријечни шљункови прекривени су глинама пролувијалног поријекла.

Глине преко шљункова настале су из мутних токова потока који су плавили ободне дијелове алувијалне равнице. Продукт су мирне седиментације по престанку транспортне мочи бујичних токова, често из заосталих вода на претежно равним површинама алувијона изграђеног од шљунка.

Задржавање вода било је могуће јер је оцјеђивање из шљунка смањено због присуства глиновите компоненте.

У односу на гранулометријски и минеролошко петрографски састав, затим структурно текстурне карактеристике, материјални састав је врло промјенљив, укључиво присуство органских остатака, зависно од хидролошког режима и карактера стијена изложених распадању унутар сливног подручја.

У хидролошком смислу претставља материјале са значајним колекторским својствима и са смањеном порозношћу услјед присуства глиновите компоненте.

Вриједности основних отпорно деформабилних карактеристика зависно од састава тла је у просјечним вриједностима од:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| • Чврстоћа на притисак | $\beta_p = 20 - 200 \text{ kPa}$ |
| • Модул еластичности | $E = 5 - 10 \text{ MPa}$ |
| • Поасонов коефицијент | $\nu = 0,3 - 0,4$ |
| • Модул стишљивости | $Mv = 4.000 - 6.000 \text{ kN/m}^2$ |
| • Угао унутрашњег трења | $\varphi = 12 - 20^\circ$ |
| • Кохезија | $c = 5 - 20 \text{ kPa}$ |

Шљунковито ријечни нанос (ал₁)

Шљунак је добро консолидован, добро сложен и полуобрађена до обрађена зрна, различитог петрографског састава, доминантно кречњачког поријекла.

Нижи дијелови шљунка као неvezани подложни су ерозији.

Заглињеност површинских дијелова шљунка је поводањског поријекла са мочношћу доминантно глиновите компоненте је од 1,0-3,0 м, чије поријекло је везано за процесе спирања са околних узвишења.

У хидрогеолошком смислу шљунковити ријечни нанос претставља колектор и резервоар са међузрнском порозношћу.

Под оптерећењем шљунак се понаша као еластично и кртопластично тло са просјечним карактеристичним отпорно деформабилним вриједностима:

- Чврстоћа на притисак $\beta_p = 100 - 400$ kPa
- Модул еластичности $E = 10 - 500$ Mpa
- Поасонов коефицијент $\nu = 0,35 - 0,4$
- Модул стишљивости $Mv = 8.000 - 80.000$ kN/m²
- Угао унутрашњег трења $\varphi = 26 - 36^\circ$
- Кохезија $c =$ само као привидна

Вриједности основних отпорно деформабилних карактеристика тла са претежно глиновитим саставом су у просјечним вриједностима од:

- Чврстоћа на притисак $\beta_p = 50 - 300$ kPa
- Модул еластичности $E = 5 - 15$ Mpa
- Поасонов коефицијент $\nu = 0,3 - 0,4$
- Модул стишљивости $Mv = 5.000 - 10.000$ kN/m²
- Угао унутрашњег трења $\varphi = 15 - 24^\circ$
- Кохезија $c = 5 - 30$ kPa

У смислу хидрогеолошких функција глине са примарно капиларном и супкапиларном порозношћу претстављају водонепропусно тло.

Према резултатима новијих геомеханичких испитивања која су вршена за потребе изградње постојећих објеката на простору обухвата регулационог плана, вода у тлу је регистрована на дубини од 2,5 – 4,5 м, мјерено од садашње површине терена.

Ово се значајно разликује од података из постојећих важећих докумената урбанистичког плана (заснованих према испитивањима из 1970-1971. године приказаним у инжењерскогеолошким и геомеханичким картама), обзиром на промјене у стању воде у тлу као последица утјецаја изграђених инфраструктурних садржаја и објеката.

Стабилност терена

На простору обухвата регулационог плана нису регистроване актуелне појаве карактеристичне за савремене инжењерскогеолошке процесе. Према још актуелним документима из урбанистичких планова дио локације у обухвату регулационог плана дефинисан је као рејон утјецаја старих рударских радова плитке експлоатације. У поступку планирања и извођења геотехничких испитивања за објекте у овом подручју обратити посебну пажњу.

Геомеханичке испитивања

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

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

Избор параметара тла може бити значајнији од самог рачунског модела и избора парцијалних фактора сигурности. Резултате свих геотехничких испитивања документовати у Извјештају о испитивању тла.

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

Плитко темељење

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

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

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

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

Дејства која треба узети у обзир код прорачуна према граничним стањима су:

- Стално оптерећење.
- Корисно оптерећење.
- Оптерећење од конструкције из окружења.
- Саобраћајно оптерећење.
- Динамичка оптерећења.
- Помјерања и убрзања изазвана земљотресом.

- Ниво подземне воде у тлу.
- Тежина тла и воде.
- Постојећи напони у тлу.
- Притисци воде било да је надземна или подземна.
- Температурни ефекти.
- Бубрење и скупљање изазвано промјеном влажности или вегетацијом.

Гранична носивост тла треба да обезбједи да темељ може да прими пројектовано оптерећење са потребном – дозвољеном сигурношћу.

Гранична носивост темења може бити срачуната аналитички на основу апроксимативних израза изведених из теорије пластичности и експерименталних резултата или на основу полумпиријских метода.

Лом конструкције од помјерања темеља треба онемогућити тако што диференцијална вертикална и хоризонтална слијегања дијелова темељне конструкције треба да буду таква да не дође до граничног стања лоба надтемељне конструкције.

Прорачун темеља према граничном стању употребљивости има за циљ онемогућавање појаве таквих ситуација као што су неприхватљиве пукотине, проблеми са инсталацијама које улазе у конструкцију или нагињање конструкције. Помјерања треба да буду таква да нису нарушени критерији употребљивости и могу се посматрати као укупно помјерање теетмељне конструкције и диференцијална помјерања дијелова темељне конструкције.

Прорачун слијегања треба да обухвати тренутна и временски условљена слијегања преко слиједећих рачунских компоненти:

- Слијегање у недренираним условима за потпуно засићено тло.
- Консолидационо слијегање.
- Слијегање услијед секундарне компресије.

Дубина слојева који се деформишу треба да узме у обзир величину и облик темеља, промјену крутости тла са дубином и размак елемената темељне конструкције.

Диференцијална слијегања и релативне ротације треба да буду у границама које неће дозволити појаву граничног стања употребљивости.

При димензионирању крутих темеља може се претпоставити линеарна расподјела контактних притисака, док се код деформабилних темеља расподјела контактних притисака може одредити уколико се темељ моделира као греда или плоча ослођена на деформабилни континуум или низ опруга одговарајуће крутости. За тачније прорачуне који се проводе у сврху добијања економичније конструкције, треба узети у обзир интеракцију темеља и темељног тла. Код тракастих темеља и плоча оптерећене концентрисаним силама за модел тла се може усвојити модел реакције постељице користећи линеарну еластичност. Модул реакције постељице може се одредити из анализе слијегања са адекватном расподјелом контактних притисака, који треба да буду у оквиру вриједности за линеарно понашање тла.

4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.2.1. Општи еколошки услови

Према Еколошко – вегетацијској рејонизацији шума БиХ (Стефановић et al) подручје обухвата се налази у сјеверозападном – босанском - крајишком подручју.

На основу педолошке карте СФРЈ (1:50 000), предметни обухват је представљен са смеђим бескарбонатним тлима на највећем дијелу обухвата, односно земљиштима високих производних могућности, док је изградња насеља довела до формирања специфичног типа земљишта – урбосола који такође захвата значајан дио обухвата.

Вегетациони период траје 195 дана.

4.2.2. Стање зелених површина

На подручју и у непосредном окружењу предметног обухвата налазе се ријетке мање групације високог и ниског раслиња, формираних у неколико епоха развоја система зелених површина.

О оквиру обухвата Измјене плана евидентирани су неуређене зелене површине, које се огледају највише у ријетким мањим групацијама ниског раслиња и неуређених и некултивисаних травнатих површина.

Унутар обухвата нема групација природног наслеђа, нити заштићених врста.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1. САОБРАЋАЈ

Предметни простор смјештен је у насељу Ада Дебељаци у Бањој Луци.

До предметне парцеле организован је и формиран колски приступ преко постојеће јавне саобраћајнице а мисли се на Улицу Цариградску.

Саобраћајнице су изведене у пуном профилу, и то као асфалтирана површина, са коловозним тракама намјењеним за двосмијерно кретање путничких и теретних моторних возила.

Приступна саобраћајница ул. Цариградска је изведена у профилу ширине 5m без тротоара.

Стање коловозног застора у оквиру обухвата на примарним саобраћајница је добро.

5.1.1. Пјешачке комуникације

У оквиру простора који је предмет Измјене плана не постоји изведена мрежа пјешачких стаза, тако да се пјешаци крећу у оквиру коловозних површина.

5.1.2. Бицикличке комуникације

У оквиру простора који је предмет Измјене Плана не постоји мрежа бицикличких стаза. Бициклисти се крећу у оквиру коловозних површина.

5.1.3. Паркирање

Потребе за паркирањем остварују се у највећој мјери на изведеним површинским паркиралиштима, на уређеним паркинг површинама на припадајућим грађевинским парцелама.

На предметном локалитету нема изведених јавних паркинга, нити подземних гаража.

5.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру предметног локалитета не обавља се јавни градски и приградски превоз путника.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Са становишта хидротехничке инфраструктуре, унутар подручја предметног обухвата Регулационог плана, разматрана је следећа проблематика:

- снабдијевање водом за санитарне, противпожарне и остале потребе – водовод;
- сакупљање и одвођење фекалних (употријебљених) вода из насеља – фекална канализација;
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација;
- пречишћавање употребљених вода – канализације;

5.2.1. Водовод

Снабдијевање водом (за санитарне и пожарне потребе) дијела насеља и зоне који су предмет ове Измјене плана, се врши са водоводног система Бања Луке.

У близини обухвата Измјене Плана пролазе главни цјевоводи. Главни цјевоводи су пречника $\varnothing 100\text{mm}$ и $\varnothing 150\text{mm}$.

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

5.2.2. Канализација

Предметни обухват Измјене плана се налази у насељу у коме је изграђена јавна канализациона мрежа, односно јавни мјешовити колектор Ф 300/450мм.

Недалеко од предметног локалитета са сјеверне стране постоји траса мјешовитог колектора Ф 600мм.

5.2.3. Водотоци

На предметном локалитету нема постојећих нити привремених и повремених водотока.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

На локалитету који се налази у обухвату Измјене плана постоји изграђена електроенергетска инфраструктура односно средњонапонска и нисконапонска дистрибутивна мрежа.

Трасе постојећих средњенапонских и нисконапонских каблова, као и постојеће трансформаторске јединице приказане су у графичком прилогу Измјене плана.

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет регулационог плана и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласност на



локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране надлежног дистрибутивног предузећа.

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На локалитету који се налази у обухвату Измјене плана постоји изграђена ТК инфраструктура која је приказана у графичком прилогу.

Трасе ТК канализације су на одређеним дионицама ометају извођење планираних радова и потреба за измјештањем истих ће бити дефинисана у оквиру урбанистичко-техничких услова, а након изласка на терен овлаштеног лица „Телекома Српске“ и дефинисања услова заштите и измјештања постојеће ТК инфраструктуре.

5.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У непосредном окружењу обухвата и локација које су предмет измјене плана, не постоји изграђена изграђена цјевоводна мрежа даљинског гријања из градске Топлане за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање објеката и просторија.

Објекти се грију индивидуалним системима гријања.

6. ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

У складу са актом који је достављен је Носиоцу израде од „Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС“, наводи се да је увидом у документацију Завода утврђено да на парцелама које су предмет Измјене плана нема евидентираног културно-историјског и природног наслеђа.

Увидом и валоризацијом грађевинског фонда и природног наслеђа на лицу мјеста и предметној локацији, нису евидентирани објекти који би потенцијално могли бити објекти или садржаји културно – историјског или природног наслеђа.

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

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

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

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



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

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

Полутанти који се истичу као загађивачи, односно који се обично налазе у зони умјереног ограничења су: угљендиоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, каднијума и арсена. Деградација тла огледа се у оквиру изграђеног дијела који је покривен инфраструктуром.

8. УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

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



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

V. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

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

Плански концепт дефинисан претходним, односно основним Планом на предметном локалитету створио је одређена ограничења и условљавања, у смислу реализације плана и изградње планираних објеката и садржаја са уређењем припадајућих грађевинских парцела.

Ограничења су највећим процентом евидентна у смислу предвиђених намјена планираних објеката, гдје имамо предвиђене намјене које нису усклађене са тржишним условима, као и могућности флексибилније организације простора и објеката, а коју су највећим дијелом условљена техничким и технолошким карактеристикама потенцијалног купца и инвеститора.

У вези са тим, основним Планом планирана је и дефинисана неуједначена структура реорганизације и урбане регулације предметног локалитета, што ствара неуређену и неусклађену грађевинску структуру, не само на предметној микролокацији, него и на ширем локалитету.

Увидом на лицу мјеста такође је евидентирано је да је на предметном локалитету у непосредном окружењу реализација важећег Плана спроведена парцијално, и то само на мјесту гдје није било спроведбених ограничења у смилу свих фактора који утичу на динамику и могућност реализације Плана.

2. САОБРАЋАЈ

Предметни локалитет представља стамбену зону, са планираним и изграђеним стамбеним и стамбено-пословним објектима.

Ободне саобраћајнице, у постојећем стању представљају интерне јавне саобраћајнице, и као такве, својим попречним профилима могу поднијети постојећа саобраћајна оптерећења, која су конципирана на предвиђеном кориштењу путничких и теретних моторних возила.

Постојеће саобраћајнице изведене су у прописним профилима, у ширинма од 5,5m I 6,0m, са дјелимично изграђеним пјешачким површинама.

На предметном локалитету не постоје у профилу улице Цариградске изведен тротоар, такође нема садржаја организованог јавног градског превоза, као нити система јавних паркинг простора.

3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Уочени проблеми на простору обухвата могу се подијелити у неколико група:

- Проблем температурних острва на источном дијелу обухвата, односно великих асфалтних површина без зеленила;
- Већина новоизграђених објеката нема реализоване зелене структуре у оквиру парцела у задовољавајућем проценту и површини;

4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. ВОДОВОД

Са становишта водоснабдијевања постојећих и планираних садржаја у обухвату Регулационог плана, стање је повољно због задовољавајуће изграђености јавне водоводне инфраструктуре.

Постојећи примарни цјевоводи представљају добар основ за даље планирање (развијање) водоводне мреже којом би се обезбиједило квалитетно водоснабдијевање постојећих и планираних садржаја у скопу предметног обухвата.

4.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Са становишта одвођења фекалних (употријебљених) и атмосферских вода из постојећих и планираних садржаја у склопу предметног обухвата Измјене Плана, као и одвођења површинских вода од падавина са кровних равни, саобраћајних и паркинг површина и осталих слабије пропусних површина (поплочања), стање је условно повољно, јер на предметном локалитету не постоји изведена кишна канализација. Постојећа фекална канализација је задовољавајућа.

За оборинске воде на предметном локалитету приближи реципијент је у виду мјешовите канализације Ф600мм смјештен на око 200м са сјеверне стране предметног локалитета.

Постојећа изграђена канализација представља добар основ за даље планирање (развијање) канализационе мреже којом за даљу изградњу и уређење локалитета.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

4.3.1. Електроенергетика

На предметном локалитету не постоји евидентирана проблематика средњонапонских водова и енергетске инфраструктуре.

С обзиром да је на предметном локалитету започета интезивнија изградња и уређење, у даљим фазама реализације потребно је детаљно сагледати расположиве капацитете постојећих трансформатора.

У складу са тим потребно је дати нова планска и техничка рјешења прикључка планираних објеката и садржаја.

4.3.2. Телекомуникације

На предметном локалитету не постоји евидентирана проблематика телекомуникационих водова и инфраструктуре.

4.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

Због боравка људи у просторијама планираних објеката потребно је исте загријавати зими и евентуално, расхлађивати љети.

На предметном локалитету не постоји изграђена вреловодна мрежа, као нити систем даљинског гријања.

Потребно је сагледати постојеће стање и капацитете, те у складу са тим потребно је дати нова планска и техничка рјешења прикључка планираних објеката и садржаја.

5. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ УСЛОВА

Обухват Измјене Плана представља простор који је предвиђен за просторну и концептуалну реорганизацију са циљем стварања флексибилнијег коцепта планирања и организације објеката и садржаја, који на такав начин неби условљавали или ограничавали даљу реализацију плана, односно изградњу планираних објеката и садржаја, као и уређење предметног локалитета.

У складу са тим, овом приликом су анализиране природне карактеристике, предвиђена намјена површина и објеката, као и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност локалитета.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, висина подземних вода, носивост, стабилност, сеизмичност и тектонске особине.

У погледу ове анализе повољности са аспекта природних услова, ово подручје има низ повољности за изградњу грађевинских објеката.

Анализирана је и постојећа намјена површина, као и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност (саобраћајна, водоводна и канализациона). Постојећи изграђени фонд се може у цјелини уклопити у програмски и концепцијски дио Измјене плана.

На основу наведене анализе могуће је као оцјену стања дати сљедеће закључке:

- Природни услови подручја су повољни и не представљају ограничавајући фактор за даљу изградњу и урбано уређење и опремање простора;
- Параметри изграђености указују на релативно низак степен искоришћености простора, поготово ако се узме у обзир позиција и намјена предметног локалитета;
- Постојећу саобраћајну инфраструктуру чини мрежа интерних саобраћајница;
- Мрежа комуналних инфраструктурних инсталација у овом подручју је развијена;
- Разматрани простор је у највећем дијелу повољан за изградњу, уређење и кориштење у смислу потенцијала за нове садржаје и функције.

6. ОЦЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Обухват Измјене Плана, односно зона у којој се исти налази, представља простор који се налази на локацији погодној за формирање и изградњу колективних, односно вишепородичних стамбених објеката, те га треба схватити и третирати као простор повољан за изградњу садржаја и објеката те намјене.

То значи да се одређени урбани модели организације простора морају подићи на виши ниво уређења, а у складу са постојећим и планираним садржајима у непосредном окружењу.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Измјене плана и података о планирању, може се констатовати да су исказане потребе да се овај простор планском изгледом доведе у стање примјерено локалитету и основној намјени локалитета.

Програмски задатак достављен од стране Носиоца припреме садржи:

Смјернице дефинисане уз Одлуку о поступању изради Измјене плана – у којима се наводи:

- План се треба израдити у складу са одредбама „Закон о уређењу простора и грађењу“, „Правилника о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења“, „Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“, те другим прописима из посебних области релевантним за планирање и уређењем простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникација, заштите од природних непогода и техничких инцидената, заштита ваздуха, воде, тла природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.).
- Посебну пажњу приликом израде Измјене плана потребно је водити о јавном интересу и општим и посебим циљевима просторног развоја;
- Списак издатих услова у предметном обухвату и непосредном окружењу;
- Програмске елементе и смјернице надлежних органа и организација достављене на захтјев носиоца припреме Плана и то:
 - „Водовод“ а.д. Бања Лука;
 - „Електродистрибуција“ а.д. – Бања Лука;
 - „Телекомуникације РС“ а.д. – РЈ Бања Лука;

Носилац израде Измјене плана обавезан је обезбиједити усаглашеност Измјене плана у току његове израде са документом просторног уређења ширег подручја, односно да је исти сагласан са важећим планом који је предмет измјене и са плановима који најближег претходног нивоа, као и програмским елементима који му буду достављени од стране носиоца припреме.

Основни циљ Измјене плана, на основу наведеног, је провјера усклађености свих наведених захтјева, те њихова интеграција у складну и функционалну просторну и организациону цјелину, како би се План што ефикасније и у разумном временском периоду могао реализовати.

Могућности за досадашњу изградњу на овом простору дјелимично су биле ограничене и условљене постојећим планским концептом, који није био усклађен са тренутним тржишним условима, као нити са тенденцијама раста и развоја предметне зоне и локалитета.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати хумано и квалитетно кориштење планираних садржаја;
- искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;

- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања аутомобила (намјенско и јавно паркирање);
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила, као и нове функционалније прикључке на постојеће саобраћајнице;
- одредјелити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје, блок, трг, улични потез и појединачни објекат;

1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

На предметном подручју постоји изражен тренд афирмације намјене становања, због саме позиције локације и јако повољних услова становања у вези са самим положајем.

То се првенствено односи на формирање концепта вишепородичног становања, у смислу да се на предметном обухвату планира једна грађевинска парцела за вишепородично становање.

2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Измјеном плана није предвиђена организација нових пословних садржаја, односно нових пословних објеката.

Пословне дјелатности се могу по потреби организовати у дијелу планираног вишепородичног стамбеног објекта који се планира у предметном обухвату измјене Плана, уколико се за тим укаже потреба у даљим фазама реализације, односно спровођења Измјене плана.

2А. ЈАВНИ И ДРУШТВЕНИ САДРЖАЈИ

У оквиру обухвата Измјене плана није планирана организација простора за јавне и друштвене садржаје.

3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У оквиру обухвата Измјене плана није планирана организација спортских и рекреацијских садржаја.



4. ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. САОБРАЋАЈ

Постојећа изведена јавна саобраћајна матрица се задржава у постојећем стању и у постојећим формама профила, без планираних измјена или корекција. Остале саобраћајнице које су изведене на дијелу јавне површине налазе се изван обухвата Измјене плана, и исте нису предмет ове Измјене плана.

За планиране садржаје који су предмет ове Измјене плана, потребно је планским концептом квалитетно и прописно рјешити питање паркирања.

Због непостојања могућности организације нових јавних паркинга у непосредном окружењу, највећи дио потребних паркинг мјеста потребно је организовати на припадајућој, односно предметној грађевинској парцели, и то на претходно дефинисан начин, односно у виду партерног паркирања и у склопу подрумске (сутеренске) етаже објекта.

Димензионисање и пројекција потребног паркинг простора и паркинг мјеста биће дефинисани и усклађени са важећим „Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13).

Планска рјешења која су предмет Измјене плана својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће саобраћајне инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа јавна хидротехничка инфраструктура се задржава у постојећем стању, и иста није предмет Измјене плана.

Планска рјешења која су предмет Измјене плана својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће хидротехничке инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

4.3.3. Електроенергетика

Постојећа електроенергетска инфраструктура се задржава у постојећем стању, и иста није предмет Измјене плана.

Планска рјешења која су предмет Измјене плана својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће електроенергетске инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.3.4. Телекомуникације

Постојећа телекомуникациона инфраструктура се задржава у постојећем стању, и иста није предмет Измјене плана.

Планска рјешења која су предмет Измјене плана својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће телекомуникационе инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.4. Топлификација

Циљ плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија и расхладном енергијом за расхлађивање просторија буде рационално, економски оптимално, прилагодљиво промјенама, да чува околину и да уважи законску регулативу.

4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Основи циљеви везани за уређење зелених површина односе се на озелењавање отворених простора у обухвату Измјене плана и повезивање са зеленом матрицом у окружењу.

6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Општи критеријуми за заштиту животне средине од објеката полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на сљедеће:

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

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

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

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

- Заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката);

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

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

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

7. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору представља компромисно рјешење између захтјева инвеститора, актуелне тржишне валоризације предметног локалитета, са јасно одређеним циљевима и смјерницама и реалних могућности њихове реализације.

Основни циљ реорганизације простора је усклађивање предметног простора са новонасталим околностима и тржишним потребама које су се појавиле на предметном локалитету, урбаној матрици уређења и реконструкције предметног подручја, као и тренуутних тржишних услова, као и омогућавања флексибилнијег приступа планирања објеката и садржаја производне намјене.

За постојеће објекте у ширем окружењу, изван обухвата Плана, планским концептом је потребно омогућити даље одржавање и развој.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Д. КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА



1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, те анализи конкретних захтјева инвеститора исказаних кроз иницијативу за израду Измјене плана.

Кроз овај документ је, осим предметног локалитета – обухвата Измјене плана, сагледано и његово непосредно окружење, кроз постојеће стање и плански концепт, као неодвојиви дио те функционалне цјелине, са првенствено са циљем усклађивањем и уклапањем планског концепта Измјене плана у урбанистички плански концепт окружења који је дефинисан важећим Планом.

Предложеном основном концепцијом просторне организације задржана је урбана матрица стамбене зоне, у смислу формирања сродних и компатибилних садржаја у односу на постојећи и плански концепт.

У том смислу, задржана је планирана основна мрежа саобраћајница без планираних мјера интервенције на истим.

Урбанистичким концептом такође је задржан претходно дефинисани начин изградње, опремања и прикључења инфраструктурне мреже, као и постојећа инфраструктура – без планираних измјена.

Унутар обухвата Измјене плана задржана је основна намјена локалитета, са претежном и доминантном организацијом стамбеног простора.

2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Предметни простор се у потпуности у будућности намјењује за намјену становања, са планираном изградњом једног вишепородичног стамбеног објекта.

Такође унутар планираних објеката могућа је организација садржаја и дјелатности друге намјене, а који су компатибилни основној намјени површина која је предмет измјене плана.

Коначне намјене као и начин организације простора биће дефинисане накнадно, односно приликом наредене фазе реализације и спровођења плана.

Измјеном Плана на графичком прилогу бр.04 „План просторне организације“ дефинисана је диспозиција планираног вишепородичног објекта са датим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Максимални вертикални габарит планираног објекта је П+4 (приземље + четири спратне етаже).

Остављена је могућност да се за планирани објекат у даљим фазама реализације може организовати и планирати и изградња подрумске или сутеренске етаже.

Планирана изградња треба да буде предвиђена у складу са дефинисаним коефицијентима заузетости и изграђености.

Коначни распоред и организација планираних садржаја биће дефинисана накнадно, односно приликом израде урбанистичко-техничких услова, а све на основу пројектног задатка и техничке и технолошке шеме.



Уређење предметне парцеле потребно је предвидити са организацијом која би била у функцији основне намјене комплекса и садржаја, са уређеним манипулативним површинама (интерне асфалтиране саобраћајнице, поплочане и бетиниране површине и сл.). Дио предметне парцеле потребно је уредити у виду уређених зелених површина а све у проценту дефинисаном важећом законском и нормативном регулативом. Такође је планирана и једна мања парцела за планирану трансформаторску станицу.

Концептом измјене плана не би била угрожена виталности и функционалност постојећих и планираних садржаја на сусједним парцелама, а такође не би било угрожен или умањен јавни интерес на предметном локалитету, а који је конципиран основним Планом.

3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене (Сл.гл.РС 40/13 и 115/13).

Регулационе линије су приказане на графичком прилогу „План грађевинских и регулационих линија“.

Измјеном плана није било промјена по питању регулационих линија, односно исте су у потпуности преузете из важећег, односно матичног плана у уграђене у концепт Измјене плана.

Приликом израде детаљних урбанистичко - техничких услова, уколико се укаже потреба могуће је минимално кориговати регулационе линије, на начин да се задржи основни концепт јавно - приватно.

4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА)

Грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље и воде, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта (Сл.гл.РС 40/13 и 115/13).

Овом Измјеном плана дефинисана је грађевинска линија за планирани објекат.

Максимални габарити (хоризонтални и вертикални) који су дати овим план могу се извести под условом да се планирани објекти изведу у складу са дефинисаним коефицијентима заузетости и изграђености дати у табели Биланс Плана.

У даљим фазама реализације преко дефинисаних габарита објеката могуће је извести препусте у виду балкона, еркета, надстрешница, стреха и сл., али под условом да се на тај начин испоштују основни урбанистички параметри дефинисани законском и нормативном регулативом.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта која је документом просторног уређења, или на основу тог документа, одређена нумерички и графички, са обезбијеђеним колским и пјешачким приступом на јавну саобраћајну површину, одговарајућим бројем паркинг-мјеста и обезбијеђеном зеленом површином која обухвата минимално 20% укупне површине парцеле код изградње нових објеката, осим у случају замјене постојећег објекта новим.

Површине и ломне тачке планских грађевинских парцела приказане су на графичком прилогу „План парцелације“.

Приликом спровођења и реализације Измјене плана могуће су мање корекције граница планских грађевинских парцела, које са једне стране омогућавају лакшу реализацију и спровођење плана, а са друге не угрожавају општи концепт Измјене плана.

Такође, у даљим фазама реализације могуће је повезивање и укрупњивање парцела у јединствену грађевинску парцелу, коју могу да чине двије или више планских грађевинских парцела, а што ће детаљно бити дефинисано урбанистичко-техничким условима.

Свака грађевинска парцела има обезбјеђен приступ на јавну саобраћајницу као и прикључке на јавну комуналну инфраструктуру.

6. БИЛАНС ПЛАНА

Пошто се ради о Измјени плана малог обухвата, мишљења смо да постојећи и планирани биланси основног Плана предметном измјеном не могу бити у већој мјери промењени или измјењени, чиме би се нарушио плански и развојни концепт основног Плана.

7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овом измјеном дијела Плана дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у предметном обухвату.

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

Прије израде архитектонског пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуациони размјештај објекта и површина,
- оријентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну мрежу и задовољење саобраћајних потреба,
- максималну изграђеност парцеле,
- архитектонско обликовање објекта,



- услове за уређење слободних површина,
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу и
- услове заштите животне средине, еколошке услове и услове заштите од пожара, и сл.

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

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

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

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

У том документу који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње, у складу са овим Планом утврђују се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. Ако се појављује више садржаја различите намјене, њихов размјештај у појединим дијеловима објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуациони положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.

За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар и сл.).

- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл.

- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио техничке документације објекта.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекат мора бити прикључен на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

Односно, све у складу са актуелном законском регулативом.

7.1. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Концепт предметне Измјене плана предвиђа, односно планира, изградњу новог вишепородичног стамбеног објекта са пратећим садржајима и уређењем предметне грађевинске парцеле.

У вези са планираним садржајима и планским концептом ове Измјене плана нису предвиђене измјене у погледу претходно дефинисаних јавних површина (саобраћајне, пјешачке и зелене површине).

Преостали дио унутар обухвата Измјене плана предвиђен је да се уреди и изгради као систем отворених јавних површина, и то као у виду земљишта за редовну употребу планираних производних објеката и садржаја.

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Типологија градње: слободностојећи објекат – предвиђен да се граде системом чврсте градње;

Планирана намјена: вишепородични стамбени објекти.

Вертикални габарит: Максимални вертикални габарит планираних објеката је П+4 (приземље + четири спратне етажне).

Паркинг простор планиран је у оквиру предметне парцеле, а мисли се на дио паркинга планира на партерној површини предметне парцеле и дио паркинга планиран у склопу подрумске или сутеренске етажне.



Остали параметри који се односе на јавне саобраћајне површине остају непромјењени у односу на основни плански концепт саобраћаја, дефинисаним важећим Планом.

По питању јавне комуналне инфраструктуре, плански концепт уређења и опремања предметног локалитета, као и постојеће фактичко стање на терену, остају непромјењени у односу на важећи План.

Позиције објекта и хоризонтални габарит:

Позиција објекта на парцели дефинисана је грађевинским линијама.

7.2. Третман постојећег грађевинског фонда

7.2.1. Објекти који се задржавају

Нема постојећих објекта на земљишту унутар обухвата Измјене плана.

7.2.2. Објекти предвиђени за уклањање / измјештање

Није предвиђено рушење постојећих објекта.

7.2.3. Објекти који се уклањају ради замјенске градње на парцели

Нема постојећих објекта на земљишту унутар обухвата Измјене плана.

7.3. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Постављање привремених објекта у оквиру обухвата Плана је могуће у складу са актуелном законском регулативом.

7.4. ПРАВИЛА АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА

Правила архитектонског обликовања односе се на објекте и амбијент и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора како би се добила уређенија средина и уједначеност у изразу.

Она треба да спријече појаву неодговарајућих објекта и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких домета у архитектонском изразу.

Архитектонским обликовањем планираних објекта неопходно је пратити савремене стандарде у пројектовању објекта овог типа. Односно, потребно је архитектонским обликовањем доприњети визуелном квалитету непосредног окружењу.

С обзиром на наведено потребно је посебну пажњу посветити материјализацији и обликовању објекта у овом дијелу предметног обухвата.

ПОШТОВАЊЕ КОНТЕКСТА

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл.

У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито уколико и у окружењу постоје објекти и природни елементи културно-историјског наслеђа.



УПОТРЕБА КОРЕКТИВНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална, али и естетска – нарочито када се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору.

Ако друге мјере нису могуће, препоручује се, прилагођено намјени предметног простора, примјена вертикалног и партерног зеленила, пузавица и сл.

ТРЕТМАН МОДЕРНЕ И САВРЕМЕНЕ АРХИТЕКТУРЕ

Планирани објекти требају да буде спона између других постојећих објеката. У том случају, проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећих и новог објекта треба рјешавати на основу пажљиве архитектонско-урбанистичке анализе и прије било каквих спровођења интервенција у простору.

Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора уз унапређење функције објекта у контексту локације и сл.

Што се тиче примјене обликовно-архитектонских поступака у третирању објекта модерне и савремене архитектуре, треба поштовати савремене архитектонско-урбанистичке поступке, под условом да они представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних цјелина, а у оквиру урбанистичких параметара дефинисаних овом Измјеном дијела Плана.

7.5. УРБАНА ОПРЕМА

Урбани мобилијар, као и друге елементе оплемењивања простора могуће је поставити на локалитетима који се у току реализације планских рјешења покажу адекватним и атрактивним са становишта амбијента, сагледивости и сл.

8. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

8.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајне површине изван предметног обухвата су преузете у потпуности из важећег Плана и информативно приказане и исте су задржане у потпуности без измјена.

За планиране садржаје који су предмет ове Измјене плана, потребно је планским концептом квалитетно и прописно рјешити питање саобраћаја унутар парцеле као и адекватног паркирања. Паркирање за ову врсту и намјену објекта могуће је рјешавати кроз партерне паркинг просторе.

Димензионисање и пројекција потребног паркинг простора и паркинг мјеста биће дефинисани и усклађени са важећим „Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13).

Уколико се приступ планираним паркинг просторима врши посредно преко постојећих или планираних зелених површина, онда је потребно обезбједити такво техничко рјешење које то омогућује и не ограничава, а са друге стране не укида јавне зелене површине.

У погледу осталих елемената јавне саобраћајне инфраструктуре предвиђено рјешење се поклапа са важећим Регулационим планом.

Јавна површина, која је информативно приказана, обезбијеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог грађевинског земљишта.

Мрежа планираних и постојећих саобраћајница омогућава приступ до планираних грађевинских парцела, како је то законом и дефинисано.

8.2. ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру предметног обухвата дјелимично су дефинисане јавне зелене површине. Планским рјешењем се предвиђа подизање зелене матрице на ниво основне намјене локалитета.

Основни плански концепт у вези уређења зелених површина, дефинисан важећим Планом, задржан је највећим дијелом и овом Измјеном плана. При избору врста дрвећа и грмља за подизање остале планиране зелене матрице, потребно је водити се еколошким захтјевима и особинама врста за конкретну намјену простора.

Детаљно уређење зелених површина на овој локацији је потребно спровести кроз израду техничке документације вањског уређења, чије је саставни дио и Пејзажно уређење, при чему ће бити прецизно одабране биљне врсте као и технички елементи садње истих.

На овај начин ће се допринијети и квалитету околних јавних површина (при свега путем сагледавања предметног простора).

8.3. ПРИВРЕДА И УСЛУГЕ

Као дио планиране намјене у просторном обухвату Измјене плана је предвиђена могућност накнадне организације и планирања намјене осталих намјена пословања и привредних дјелатности.

8.4. ЈАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ СЛУЖБЕ

Планом нису предвиђени посебни објекти јавних и друштвених служби на подручју обухвата Измјене Плана.

9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

9.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планом саобраћаја и нивелације задржан је постојећи концепт саобраћајне мреже..

Из контактних Плана преузета су саобраћајна рјешења ободних магистралних саобраћајница, које представљају главне примарне саобраћајнице.

Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за планиране саобраћајне површине, али и за постојеће уколико морају да претрпе реконструктивне захвате, оставља се могућност њихове корекције под условом да исте не угоржавају основни плански концепт, те не онемогуће или знатно не отежају колску и пјешачку комуникацију.

У оквиру графичког прилога: План саобраћаја и нивелација приказан је концепт саобраћајне мреже за наведени простор.

9.1.1. ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Кроз планско рјешење у оквиру обухвата Плана планиране су јавне пјешачке комуникације првенствено у оквиру планираних саобраћајница.

Пјешачке стазе предвиђене су у минималној ширини од 1.5 m, при чему су у појединим зонама Измјене плана задржане постојеће пјешачке стазе мање ширине, а које задовољавају услове кориштења. Наведено се односи и на пјешачке стазе које су у ближем временском периоду планиране за извођење, односно за које су урађени урбанистичко - технички услови према рјешењу из претходног Плана.

Детаљним урбанистичко - техничким условима могуће је формирати додатне пјешачке комуникације унутар грађевинских парцела објеката које би се повезивале на планиране јавне пјешачке комуникације.

Кроз графички прилог „План саобраћаја и нивелација“ приказан је распоред јавних пјешачких стаза.

9.1.2. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

У оквиру обухвата Измјене плана није планиран бициклически саобраћај.

9.1.3. ПАРКИРАЊЕ

У оквиру предметног обухвата, с обзиром на то да су различити карактери грађевинских блокова, утврђени су различити концепти рјешавања потреба за паркирањем.

Генерално се може рећи да је за планиране објекте предвиђено да се потребе за паркирањем које генеришу садржаји тих намјена, остварују у оквиру површинских паркиралишта у оквиру парцеле.

„Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13), дефинисани су детаљнији услови за организацију паркинг простора.

Паркирање се може реализовати и унутар планираних сутеренских етажа предвиђених објеката.

У складу с тим, при изради детаљних урбанистичко техничких услова, потребно је и дефинисати потребан број паркинг мјеста за сваки конкретан објекат и локацију.

Као закључак, може се рећи да је паркирање за планиране објекте и садржаје, концептом Измјене плана задовољено.

9.1.4. ЕЛЕМЕНТИ ЈАВНОГ ПРЕВОЗА

Постојеће стање се задржава без планираних измјена.

9.1.5. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈ

Све површине у основном нивоу терена улица потребно је минимално димензионисати, на начин и у габаритима приказаним у оквиру графичког прилога „План саобраћаја и нивелације“, а које ће омогућити одвијање различитих видова саобраћаја у свим временским периодима и временским условима.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од геометријских траса, скретних радијуса, ако то захтијевају оправдани технички разлози,



образложени идејним пројектом или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинских односа и сл.)

Такође, детаљним урбанистичко-техничким условима могуће је извршити замјене позиција појединих елемената попречних профила, али да се при том не умањују ширине истих (замјена позиција паркинга и пјешачке и сл.), ако за то постоје оправдани технички и просторни разлози, а да се при том не наруши концепт саобраћајне мреже.

Јавне пјешачке површине дефинисане кроз графичке прилоге морају бити уређене према важећим стандардима у смислу урбане опреме, обликовања и финалне обраде партера.

Мјеста за паркирање у коридорима јавних саобраћајница морају се извести са димензијама минимално 2.5x5.0m.

Ефективна ширина једне саобраћајне траке у двосмјерним рампама мора да износи минимално 2.75m, док ефективна ширина једносмјерне рампе мора да износи минимално 3.5m.

Све саобраћајне површине требају бити изведене без архитектонских баријера тако да на њима нема препрека за кретање нити једне категорије становништва без обзира на доб и врсту потешкоћа у кретању.

На раскрсницама и на другим мјестима гдје се предвиђа прелаз преко коловоза за пјешаке, бициклисте и особе смањене покретљивости морају се уградити упуштени ивичњаџи.

9.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

9.2.1. Концепт планског рјешења

Основни плански концепт је заснован на подизању зелених структура у форми травњака и краћих дрвореда и групација дрвећа и грмља, а према распореду датом на графичком прилогу „План просторне организације и уређења зелених површина“.

План уређења јавних зелених површина остаје непромјењен у односу на основни План.

Посредан приступ планираним паркинг просторима на предметног парцели могуће је остварити преко постојећих или планираних зелених површина али искључиво без предвиђених укидања засада високог растиња, нити укидања зелених травнатих површина. Уколико се приступ остварује преко зелених површина, онда је потребно предвидити уградњу ошупљених (перфориране) бетонске галантерије.

9.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

- Снабдијевање водом за санитарне потребе, потребе заштите од пожара и остале потребе
- Одвођење и диспозиција употребљених отпадних вода

Водовод

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна за задовољење будућих потреба од додатних потрошача. Профил цјевовода је довољан да обезбиједи квалитетно водоснабдјевање локације, у првом реду везано задовољења прописа из заштите од пожара.

Минималан профил цјевовода је $\varnothing 150$ мм.

Прорачун потребних количина воде се врши по следећем нормативу:

- планирани број становника,
- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_s=220$ l/st/dan
- коефицијент дневне неравномјерности $k_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $k_h=1.30$
- потребне количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта – у складу са Правилником о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 71/12).

Цјевоводи поред водоснабдјевачке улоге имају и улогу да обезбиједи довољне количине противпожарне воде.

Канализација

Планско одређење дефинисано концептом основног Плана је развој канализационе мреже сепаратног типа, којом би се засебно прикупљале атмосферске и употребљене воде.

С обзиром на динамичну урбанизацију дијела града у коме се налази предметни обухвати, планом се предвиђа задржавање основног планског концепта комуналног опремања локалитета.

Унутар саме парцеле не којој је планирана изградња објекта обавеза је пројектовати сепаратни систем канализације.

Плански елементи за прорачун количина фекалних (употријебљених) вода су:

- планирани број становника који су прикључени на јавни водовод,
- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан),
- одговарајући коефицијенти неравномјерности (коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$, коефицијент часовне неравномјерности $K_h=1.30$).

Плански елементи за прорачун количина површинских вода од падавина су:

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

Цјелокупни систем одводње фекалних (употријебљених) вода, као и површинских вода од падавина извести водонепропусно.

9.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

9.4.1. Концепт планског рјешења

9.4.1.1. Електроенергетика

9.4.1.1.1. Трафостанице и средњенапонски каблови

Овом Измјеном плана осовни концепт уређења, изградње и опремања електроенергетске инфраструктуре на датом и ширем локалитету, концептуално није мјењан, односно задржан је у складу са планским рјешењем основног регулационог плана.

Измјеном плана непредвиђена је изградња једне трафостанице за потребе напајања планираног објекта који је дефинисан овом измјеном Плана.

Начин, као и услови прикључења планираног објекта биће дефинисани накнадно, односно приликом израде урбанистичко-техничких услова.

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

9.4.1.1.2. Нисконапонски развод

Пренос електричне енергије од трафостаница до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

Трасе нисконапонских каблова ће бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

За потребе полагања планираних нисконапонских каблова, те за потребе измјештања постојећих нисконапонских каблова који ометају извођење планираних радова остављена је могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.

Потреба за изградњом поменуће ЕЕ кабловске канализације ће бити дефинисана урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише надлежна РЈ „Електродистрибуција“.

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

9.4.1.1.3. Јавна расвјета

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

Расвјету саобраћајница, паркинга и пјешачких комуникација које се налазе у обухвату регулационог плана извести у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Тип и висину стубова, распоред стубова, тип свјетилки, као и тип и снагу сијалица, одредити у складу са фотометријским прорачуном и пројектним задатком, а у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ.

Напајање расвјете на предметном локалитету извести подземним нисконапонским кабловима, чије ће трасе бити дефинисане урбанистичко-техничким условима и пројектом.

За потребе прикључења постојеће расвјете, те за потребе прикључења планиране расвјете потребно је предвидјети изградњу разводних ормара јавне расвјете у непосредној близини трафостаница, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

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

9.4.1.2. Телекомуникације

Овом Измјеном регулационог плана је остављена могућност задржавања или укидања и/или измјештања постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви детаљи везани за укидање и/или измјештање постојеће ТК инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“, а након изласка на терен овлаштеног лица „Телекома Српске“.

На основу планираних садржаја за потребе прикључења планираног објекта на ТК инфраструктуру потребно је предвидјети изградњу МСАН-а (типа indoor) у непосредној близини обухвата измјене РП, на локацији предвиђеној са Регулационим планом за простор регионалног центра. За потребе постојећих и планираних садржаја, у обухвату измјене РП, потребно је минимално 20 портова(парица).

За потребе прикључења постојећих и планираног објекта на ТК инфраструктуру, односно за потребе полагања нових телефонских каблова на предметном локалитету, као и за потребе измјештања



постојећих телефонских каблова регулационим планом је предвиђена изградња телефонске кабловске канализације.

Траса планиране телефонске канализације је приказана у графичком прилогу; положаји кабловских окана планиране ТК канализације ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима и пројектом, а према условима које пропише „Телеком Српске“.

Сви детаљи везани за изградњу планиране телефонске кабловске канализације ће бити дефинисани урбанистичко-техничких условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“.

Тачан број потребних директних прикључака ће бити дефинисан УТ-условима за сваки објекат понаособ након дефинисања стварне намјене објекта.

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

Сви детаљи везани за полагање прикључних телефонских каблова ће бити дефинисани урбанистичко-техничких условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“.

У циљу обезбјеђења квалитетног преноса информација у националној и интернационалној мрежи захтјева се да низ параметара који су од утицаја на квалитет преноса буду у прописаним границама.

Будући да се ради о мјесној телефонској мрежи, биће неопходно обезбиједити испуњење прописаних захтјева у дијелу у коме се они односе на мјесну мрежу.

Прије почетка извођења радова извођач је обавезан од „МТЕЛ“-а а.д. из Бања Луке, затражити излазак овлаштеног лица ради обиљежавања постојеће трасе ТК инфраструктуре на терену и одређивања услова заштите и евентуалног измјештања.

Ископе у близини постојеће ТК инфраструктуре изводити максимално опрезно уз присуство стручног лица како не би дошло до оштећења постојеће ТК инфраструктуре.

Инвеститор је за предметни регулациони план обавезан прибавити све потребне сагласности од „Телекома Српске“.

9.4.1. Општи услови за изградњу електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре

9.4.1.1. Општи услови – Електроенергетика

Електроенергетске каблове пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа. Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.

Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама ЕДБ. Трасу нисконапонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама. Сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

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

Укрштање и паралелно вођење са телефонским кабловима

Приликом паралелног полагања енергетских са телефонским каблом, мора се између њих постићи растојање минимално 0.5 m, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев $\varnothing 100$ mm.

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

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

Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цијеви треба да износи најмање 0.4 m.

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

Уколико не могу да се постигну горе наведени размаци на тим мјестима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цијев.

На мјестима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цијеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.

Удаљеност кабла и топловода код паралелног вођења износи минимално 1 m.

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

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



Укрштање и паралелно вођење каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

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

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

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

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

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

9.4.1.2. Општи услови – Телекомуникације

Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.

Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.

Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.

Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.

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

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

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

ВРСТА ПОДЗЕМНОГ ИЛИ НАДЗЕМНОГ ОБЈЕКТА	УДАЉЕНОСТ [m]	
	Хоризонтална	Вертикална
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:		
- 250 V	>0,3	>0,3



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

- 10 kV	>0,5	>0,5
- преко 10 kV	>1	>0,5
СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 400 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0,6	>0,5
ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА	>0,5	>0,5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0,5	>0,5
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА		
-цјевоводи отвореног начина грађења	>0,8	>0,8
-цјевоводи полузатвореног начина грађења	>0,5	>0,8
-цјевоводи затвореног начина грађења	>0,5	>0,8

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

9.5.ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Плански концепт термоенергетске инфраструктуре, дефинисан претходним односно важећим Планом, остаје непромјењен у односу на рјешење дефинисано важећим Планом.

Инсталације и опрему за загријавање, расхлађивање, провјетравање и климатизацију бирати по захтјеву инвеститора у складу са могућностима који ће се прописати локацијским условима за сваки објект.

Објекте изградити од одговарајућих материјала и квалитетне изолације како би се обезбиједио оптималан утршак топлотне и расхладне енергије.

Детаље прописати урбанистичко техничким условима овисно о захтјеву инвеститора и законским и техничким ограничењима. Топлотне пумпе директног испаравања и одговарајућих техничких величина могу служити и за загријавање просторија.

При пројектовању и изградњи инсталација гријања, хлађења и провјетравања придржавати се важећих законских прописа и стандарда за ову област које ће се поближе одредити локацијским условима.

9.6. ГАСИФИКАЦИЈА

Основним планом није предвиђена гасификација.

9.6. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И МЕЂУСОБНИ РАСПОРЕД ВОДОВА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Идејна урбанистичка рјешења су на разини концепције информативно су приказана по појединим врстама комуналне инфраструктуре на графичким прилозима, који су као такви преузети из матичног регулационог плана, будући да није планирана додатна инфраструктура у обухвату Плана.

Распоред коридора комуналне инфраструктуре дефинисане матичним регулационим планом обухвата постојећу инфраструктуру која се задржава и усклађује са планираним рјешењима нове комуналне инфраструктуре.

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

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

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

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

10. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Степен истражености терена није довољан да би се могли прописати геотехнички услови пројектовања и изградње објеката. Због тога је потребно да се прије пројектовања и изградње објеката ураде детаљна геотехничка истраживања, а која су прописана законским и подзаконским актима.

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

- Правилника о техничким прописима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.лист СФРЈ 15/90);
- Правилника о техничким мјерама и условима за извођење истражних радова при изградњи великих објеката (Сл.лист СФРЈ 3/70),
- Правилника о садржају програма и пројеката геолошких истраживања и извјештаја о резултатима спроведених истраживања (Сл.гл. РС бр. 112/12);
- Закона о водама (Сл.гл.РС бр.50/06, 121/12);
- Стандарди из области геотехнике.

Да би се обезбједила безбједна градња потребно је такође испоштовати и сљедеће:

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

11. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

Од носиоца припреме није нам достављено мишљење надлежних „Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС“, у вези постојања културно – историјског и природног наслеђа унутар предметног обухвата Измјене плана. Валоризацијом и снимањем постојећих објеката и садржаја на предметном локалитету нису уочени објекти који могу имати статус објекта ове категорије.

Уколико се ипак приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера (члан 82. Закона о културним добрима).

Уколико се приликом извођења грађевинских или других радова пронађе природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског поријекла, а за које се предпоставља

да има својство споменика природе, неопходно је одмах обавијестити наведени Завод и предузети све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлаштеног лица (члан 47. Закона о заштити природе).

У случају проналаска фосила и минерала који би могли представљати природну вриједност налазач је дужан да обавијести Министарство или Завод (члан 44. Закона о заштити природе).

12. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

У току процеса планирања уређења и изградње простора посебна пажња је посвећена односу који производи пласман свих изграђених садржаја на природну средину. Балансиран је однос изграђености према квалитету земљишта, плански је квалитетно и рационално третирана сва инфраструктура која мора бити изведена у складу са свим законским и хуманим нормама, да максимално штити природну средину и обезбјеђује неопходан стандард живљења и рада.

У том смислу, на подручју обухвата Плана не смију се градити грађевине које би својим постојањем, начином градње или употребом, посредно или непосредно, угрожавале живот, здравље и рад људи, односно угрожавале вриједности животне средине изнад дозвољених граница утврђених посебним законима и прописима заштите животне средине.

Унутар подручја обухвата Плана, односно у његовој непосредној близини, не може се уређивати или користити земљиште на начин који би могао изазвати посљедице у смислу претходног става.

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

12.1. ЗАШТИТА ЗРАКА

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је тренутно непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу

којег се може не само закључити стање квалитета, него и управљати њиме, како на подручју овог обухвата, тако и на подручју цијеле територије Републике.

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

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

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

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије, као и активности које се планирају спровести у ту сврху, морају бити у складу са Законом о заштити ваздуха Сл.гл. 53/02, као и осталим подзаконским актима и регулативама из ове области.

12.2. ЗАШТИТА ВОДА

Загађење подземних вода спријечиће се изградњом непропусне канализацијске мреже. Обавезна је уградња додатних прочистача (мастоловаца, хватача уља и сл.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, за оборинске воде са паркинг површина и пјешачких површина.

Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана. Оборинску одводњу с отворених површина колских комуникација треба извести водонепропусним сливником. Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту. Сви дијелови одводње требају бити водонепропусни.

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

12.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта овог Плана најбоље ће се постићи:

- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисаном и савјесном употребом органских материја, нафте и њених деривата;
- одговарајућим техничко-технолошким рјешењима у котловницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- адекватним планирањем саобраћајница са свим неопходним заштитним мјерама.

Да би се тло заштитило од загађења отпадом треба спријечити загађења системом издвојеног и организованог сакупљања и одвожења комуналног отпада.



12.4. ЗАШТИТА ОД БУКЕ

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према вањском простору не шире буку већу од допуштене. Смањење утицаја буке из вањског простора према објекта спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекат, а препоручује се и садња дендроматеријала по ободу саобраћајних површина (у складу са графичким прилозима).

12.5. УПРАВЉАЊЕ ЧВРСТИМ ОТПАДОМ

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

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

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

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и упоште подизања система за управљање отпадом, неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом Сл.гл. 53/02.

Дужина пута за вожњу контејнера до возила комуналног предузећа може бити макс. 10м. Приступне саобраћајнице за возила треба димензионирати на мин. 100 кН осовинског притиска, а радијус мора бити 12м. Тамо гдје није могуће осигурати простор у згради, формираће се плато за контејнере изван зграде.

Треба водити рачуна о одвајању различитих врста отпада ради рециклирања (стакло, ПЕТ амбалажа, картон, метал, алуминиј, биолошки отпад).

13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

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

Ватрогасни приступи осигурани су по свим јавним саобраћајним површинама, а додатни ватрогасни приступи и површине за рад ватрогасне технике утврђиваће се кроз посебан елаборат противпожарне заштите, који је саставни дио документације за извођење и који се, у складу са Законом о заштити од (Сл.гл. РС, бр. 71/12), на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.



У сврху спречавања ширења пожара на сусједне грађевине, грађевина мора бити удаљена од сусједних грађевина најмање 4,0 м или изнимно мање у складу с важећим прописима, а од прислоњених сусједних грађевина мора бити одвојена пожарним зидом ватроотпорности најмање 90 минута који надвисује кров намјање 0.5 м.

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

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 71/12),
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара (Сл.гл. РС, бр.39/13),
- Правилник о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („ Сл.гл. РС , бр. 39/13),
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу којима се окупља или борави, односно ради већи број лица ("Сл. гласник РС", бр. 64/13 и 61/15),
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Сл.гл. РС, бр.53/13)
- Закон о промету експлозивних материја и запаљивих течности и гасова (Сл.гл. РС, бр.78/11)
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању течног нафрног гаса (Сл.гл. РС, бр. 26/12)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, ("Сл. лист СФРЈ", бр. 4/87),
- Друге мјере заштите којима се могућност појаве пожара смањује на најмању могућу мјеру.

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

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

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

Заштита од удара грома треба да се обезбиједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје



радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити и замјенити, с обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

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

15. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или раде у згради или објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO₂. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Европска Унија наглашава важност енергетске ефикасности и увела је енергетску ефикасност у кључне циљеве Европске Уније до 2020. године – 20% повећање енергетске ефикасности, 20% повећања употребе обновљивих извора енергије и 20% смањења карбонских емисија, све до 2020. године.

Кључна подручја у којима се могу примјенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:

- Топлотна изолација зграде – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне;
- Гријање;
- Хлађење и вентилација;
- Припрема потрошне топле воде;
- Кориштење електричне енергије у домаћинству – штедљива расвјета, кућански електрични уређаји укључујући фрижидере, машине за прање и сушење веша, машине за прање посуђа и мале кућанске уређаје – ТВ, ДВД, музичке линије, компјутере, принтере, микровалне пећи, миксере, вентилаторе и сл.

Могућности за финансијске уштеде су значајне, овисно о врсти имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедети са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјену мјера енергетске ефикасности, потрошач наставља остваривати уштеде.

Велики проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично необновљиви и чија експлоатација доводи до трајног визуелног (уништење пејзажа), али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне посљедице за планету.



На основу досадашњег искуства установљени су начини за искориштење нових извора енергије, тзв. „алтернативних“ извора, код којих је суштинска предност у односу на конвенционалне изворе енергије то да се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже („обновљиви“ извори).

Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија вјетра, воде и биомасе.

Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се одредјеле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог Плана могу примјенити и тако допринјети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су сљедеће:

- код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са сусједном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8cm унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.
- одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област
- пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.
- све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.
- на погодном постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком сислу (визуелно, физички и сл.).

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

- Закон о уређењу простора и грађењу, („Службени гласник РС“, број 40/13);



- Закон о заштити од пожара, („Службени гласник РС“, број 71/12);
- Закон о заштити на раду, („Службени гласник РС“, број 01/08);
- Закон о заштити ваздуха, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Закон о заштити животне средине (пречишћени текст), („Сл.Гл.РС“, бр.28/07 и 41/08) ;
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух, („Службени гласник РС“, број 39/05 и 90/06);
- Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за спаљивање отпада, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Закон о гасу, („Службени гласник РС“, број 86/07);
- Закон о комуналним дјелатностима, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, („Службени лист СФРЈ“, број 24/87);
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару, („Службени лист СФРЈ“, број 45/83);
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, („Службени лист СФРЈ“, 38/89);
- Правилник о смјештају и држању уља за ложење, („Службени лист СФРЈ“, број 45/67);
- Правилник о изградњи станица за снабдијевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива, („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о складиштењу и претакању запаљивих течности, („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица, („Службени гласник РС“, број 64/13);
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, („Службени гласник РС“, број 39/13);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара, („Сл. лист СФРЈ“, број 24/1993);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара, („Службени гласник РС“, број 53/13);



- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, („Службени лист СРЈ“, број 8/1995);

И све друге важеће законске прописе из ове области.

16. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објекта и површина у оквиру простора обухвата измјене дијела Плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима («Сл. Гл. РС», бр. 93/13), те осталим важећим прописима и правилницима који дефинишу ову област.

17. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИЗРАДИТИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ И/ИЛИ КОНКУРС ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

Измјеном дијела Плана нису предвиђене зоне и објекти за које је потребно израдити урбанистички пројекат или расписати конкурс за израду пројекта.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за дату локацију изради урбанистички пројекат или распише конкурс за израду идејног пројекта објекта.

18. ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

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

Будући да је ријеч о Измјени дијела Регулационог плана, којом је планирана дјелимична која се искључиво односи на претходно дефинисане грађевинске парцеле, са предвиђеном промјеном намјене планираних објеката (новопланирана намјена је колективно становање) са незнатном промјеном укупне планиране брутограђевинске површине објекта која не утиче на претходно дефинисане планиране капацитете јавне инфраструктуре, Измјеном плана није било потребе за измјеном претходно дефинисане матрице и концепта опремања локалитета по питању јавне и комуналне инфраструктуре.

Планирана инфраструктура, дефинисана основним планом се задржава без измјена и нових планских рјешења.

НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Према Закону о грађевинском земљишту, утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m² површине планираних објеката.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта остаје непромјењена у односу на претходно дефинисану основним Планом.

Трошкови опремања остаје непромјењена у односу на претходно дефинисану основним Планом.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

III ГРАФИЧКИ ДИО

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80