

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА
“ДРАКУЛИЋ” У БАЊАЛУЦИ**

- нацрт плана-

БАЊА ЛУКА, јануар 2024. год.

ДОКУМЕНТ:	ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ДРАКУЛИЋ" У БАЊАЛУЦИ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	„Beging“, д.о.о. Београд, ПЈ Бањалука
ИНВЕСТИТОР:	СИМИЋ ДАЛИБОР ИЗ БАЊАЛУКЕ
ЛОКАЦИЈА:	К.Ч. БР. 1146/1 И 1147/1 К.О. ПЕТРИЋЕВАЦ 2
БРОЈ УГОВОРА:	94-10/23
ВЕРИФИКАЦИЈА:	СКУПШТИНА ГРАДА БАЊАЛУКЕ НА РЕДОВНОЈ СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈГОДИНЕ
УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ :	Срђан Дерајић, дипл.инж.арх. Даница Цветковић, дипл.инж.грађ. Милан Колунџија, дипл.инж.ел Предраг Маринковић, дипл.инж.маш. Јован Бојчић, дипл.инж.грађ. Драгана Бабић, арх-грађ.тех.

ДИРЕКТОР :

Спасоје Дерајић, дипл.инж.грађ.

С А Д Р Ж А Ј:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

1. Просторна цјелина
2. Природни услови и ресурси
3. Постојеће намјене и типологија изградње
4. Зонирање територије
5. Валоризација наслијеђених фондова високоизградње и нискоградње
6. Власништво над земљиштем
7. Инфраструктура
8. Градитељско наслеђе
9. Животна средина
10. Биланс коришћења површина, ресурса и објеката
11. Оцијена стања организације, уређења и коришћења простора

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

Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

1. Организација простора
2. Становање
3. Пословне дјелатности
4. Општи урбанистичко-технички услови
5. Инфраструктура
6. Животна средина
7. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава
8. Биланс површина

Д) ОРИЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Ђ) ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

III ГРАФИЧКИ ДИО

1. Геодетска подлога	P = 1:500
2. Извод из Просторног плана Града Бањалука	P = 1:10000
3. Извод из Урбанистичког плана Града Бањалука	P = 1:5000
4.a. Извод из Регулационог плана стамбеног насеља „Дракулић“ - Секција „А“	P = 1:1000
4.b. Извод из Измјене и допуне Регулационог плана стамбеног насеља Петрићевац	P = 1:1000
7. Постојећа намјена површина	P = 1:500
8. Карта власничке структуре	P = 1:500
9. Инжењерско - геолошка карта	P = 1:500
10. Функционална мрежа јавне инфраструктуре	P = 1:500
11. План просторне организације	P = 1:500
12. План намјене површина	P = 1:500
13. План саобраћаја и нивелације	P = 1:500
14. План инфраструктуре - хидротехника	P = 1:1000
15. План инфраструктуре - електроенергетика и телекомуникације	P = 1:1000
16. План инфраструктуре - синтезна карта	P = 1:1000
17. План грађевинских и регулационих линија	P = 1:500
18. План парцелације	P = 1:500
19. План рушења	P = 1:500

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Срђан (Спасоје) Дерајић, дипл.инж.арх.
(Име, очево име и презиме, занимање)

1104983100078 рођен-а 11.04.1983. године у Бањој Луци
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

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

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-2419/15
Број протокола: 15.02-361-633/15
Бања Лука, 19.05.2015. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Даница (Миодраг) Цветковић, дипл.инж.грађ.
(Име, очево име и презиме, занимање)

0811958715194 рођен-а 08.11.1958. године у Београду
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

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

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-2412/15
Број протокола: 15.02-361-629/15
Бања Лука, 19.05.2015. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Милан (Бранко) Колунџија, дип.инж.ел.
(Име, очено име и презиме, занимање)

2211984382136 рођен-а 22.01.1984. године у Книну
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

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

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-8347/19
Број протокола: 15.02-361-89/19
Бања Лука, 19.02.2019. године





МИНИСТАР
Еребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је **Предраг (Александар) Маринковић, дипл.инж.маш.**
(Име, отчево име и презиме, занимање)

<u>1302958710194</u> (ЈМБГ)	рођен-а <u>13.02.1958.</u> (Датум)	године у <u>Прешеву</u> (Мјесто)	
--------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	--

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

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце:	ФЛ-2411/15
Број протокола:	15.02-361-632/15
Бања Лука,	19.05.2015. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић
Сребренка Голић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ



Утврђује се да је Синиша (Вукота) Вукотић, дип.инж.саов.
(Име, отацко име и презиме, занимање)

1201979773624 рођен-а 12.01.1979. године у Лозници
(ЈМБГ) (Датум) (Место)

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

израду техничке документације, фаза саобраћајне сигнализације и надзор.

Број лиценце: ФЛ-8657/19
Број протокола: 15.02-361-519/19
Бања Лука, 18.09.2019. године





Министар
Синиша Голић

На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 38. Статута Града Бањалуке („Службени гласник Града Бањалуке“ број 14/18 и 9/19), Скупштина града Бањалуке је, на 22. сједници, одржаној 11.7.2023. године, донијела

ОДЛУКУ

о измјени дијела Регулационог плана стамбеног насеља Дракулић у Бањалуци

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана стамбеног насеља Дракулић у Бањалуци („Службени гласник Града Бањалуке“, бр. 29/09, 28/14, 3/16, 37/16, 35/18, 3/19, 9/21, 16/21 и 29/21), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор у Мајевичкој улици, а односи се на к.ч. бр. 1146/1 и 1147/1, к.о. Петрићевац 2 (н.п.), у укупној површини од 0,39 ха и који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

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

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

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

IV

Преднацрт Плана биће израђен у року од 30 дана од дана закључивања уговора о изради Плана.

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

Рок израде Плана је година дана од закључивања уговора о изради Плана са носиоцем израде који буде одређен у складу са одредбама члана VIII став 2 ове одлуке.

2

V

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

VI

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

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

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

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

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбиједиће заинтересовани инвеститор.

VIII

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

Носилац израде Плана одредиће се на приједлог инвеститора који је обавезан носиоцу припреме из става 1 доставити доказ о избору носиоца израде Плана.

IX

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

Број: 22-013-319/23.



О б р а з л о ж е њ е
уз приједлог Одлуке

Предмет ове измјене представља простор који се налази у Мајевичкој улици, за који је поднесена иницијатива од стране Симић Далибора из Бањалуке, а односи на земљиште означено као к.ч.бр. 1146/1 и 1147/1, к.о. Петрићевац 2 (н.п.), у укупној површини од 0,39 ха.

Предметни простор обухваћен је Регулационим планом стамбеног насеља Дракулић у Бањалуци усвојеним 2009.године („Службени гласник Града Бањалука“ бр. 29/09, 28/14, 3/16, 37/16, 35/18, 3/19, 9/21, 16/21 и 29/21).

Предметни простор је изграђен, односно на истом егзистира приземни пословни објекат. У непосредном окружењу су изграђени објекти становања, те стамбено-пословни објекти.

Важећим регулационим планом на предметном земљишту планирана је изградња приземног пословног објекта терцијарних дјелатности, те другачијих хоризонталних габарита од постојећих, на грађевинској парцели површине 3486 m².

Подносилац иницијативе је уз захтјев приложио приједлог траженог рјешења, које је израђено од стране пројектне куће „Бегинг“, д.о.о. Београд, ПЈ „Бегинг Бањалука“.

Иницијативом се тражи изградња двије ламеле једног вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пе на коригованој грађевинској парцели у односу на важеће планско рјешење површине 3321 m², те корекцију дијела јавне саобраћајнице са које би предметни објекти имали остварен приступ. У оквиру подрумске етаже су предвиђене техничке просторије и паркинг гараже, док би приземље и спратови били намијењени стамбеној намјени. За потребе снабдијевања предметног објекта електричном енергијом планирана је изградња ТС.

Иницијатива, тачније текстуално и графичко образложење, достављено од стране подносиоца, разматрано је у односу на шири урбанистички концепт, просторне могућности локације, као и однос захтјева према осталом дијелу плана који се не мијења.

Имајући у виду напријед наведено, Одјељење за просторно уређење је мишљења да постоје елементи за преиспитивање планског рјешења, те се предлаже да се приступи изради измјене дијела Регулационог плана стамбеног насеља Дракулић у Бањалуци.

Приједлог ове Одлуке утврдио је Градоначелник дана2023.год.

ОБРАЂИВАЧ

Одјељење за просторно уређење
в.д. Начелник-а

Вук Вишескруна, дипл.инж.арх.

ПРЕДЛАГАЧ
ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Станивуковић

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

1. Документација вишег реда

Основ за израду измјене дијела регулационог плана као provedbenog документа поред важећег Регулационог плана Стамбеног насеља „Дракулић“ су и стратешки документи у виду - урбанистичког плана и просторног плана. Стратешки документи као урбанистичко-техничка основа који су служили за израду овог Плана су:

- Урбанистички план Града Бањалуке из 1975. године,
- Просторни план Града Бања Луке, усвојен 2014. године.

Урбанистички план из 1975. године за простор у обухвату измјене Регулационог плана стамбеног насеља „Дракулић“ дефинише зону становања смјештену уз Мајвичку улицу. Просторним планом града Бањалука који је усвојен 2014. године, предметни локалитет односно обухват измјене дефинисан је као дио Урбаног подручја Града Бањалука.

2. Констатација о обавезности доношења регулационог плана

Према одредбама члана 26. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник РС“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) наведено је да се регулациони планови доносе за претежно изграђена урбана подручја, при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре. Регулациони план утврђује: намјену површина, намјену и спратност објеката, густину насељености и коефицијент изграђености, коефицијент искоришћености, нивелационе податке, регулационе и грађевинске линије, валоризацију постојећих објеката и приједлог мјера интервенције, уређење слободних површина, урбанистичко-техничке услове за пројектовање и извођење, услове за израду урбанистичких пројеката, облик и димензије грађевинских парцела, податке о власничком статусу земљишта, услове уређења грађевинског земљишта, изградњу објеката и мреже комуналне, енергетске и саобраћајне инфраструктуре, мјере заштите културно-историјског и природног наслеђа, мјере заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода, мјере за уклањање архитектонских баријера, мјере за заштиту животне средине, економску валоризацију плана.

3. Важећи регулациони план

За предметни простор постоји важећа спроведбена планска документација, и то: Регулациони план стамбеног насеља „Дракулић“, који је усвојен 2009. године.

4. Одлука о приступању изради регулационог плана

Изради измјене дијела Регулационог плана стамбеног насеља „Дракулић“ у Бањалуци, приступило се након што је Скупштина Града Бањалука на 22. сједници одржаној 11.7.2023. године донијела Одлуку о изради измјене дијела предметног Плана. Иста је објављена у „Службеном гласнику града Бањалука“ број 22/23.

На основу скупштинске одлуке, којом се приступило изради измјени дијела регулационог плана, дефинисан је простор обухвата у површини од 0,39 ha. Обухват се односи на катастарске парцеле означене као к.п. број 1146/1 и 1147/1, к.о. Петрићевац 2 (нови премјер). Предметни простор је у власништву подносиоца захтјева.

5. Плански период

Плански период (члан 55. Закона о уређењу простора) одређен је Одлуком о изради Плана, као период од 10 година.

6. Просторна цјелина

Просторни обухват Плана је дефинисан одлуком о изради, а обухвата простор у оквиру важећег регулационог плана, смјештен у југоисточном дијелу важећег регулационог плана. Укупна површина коју обухвата подручје измјене дијела Плана је 0,39 ха.

7. Носилац припреме и носилац израде плана

Носилац припреме Плана је Градска управа Града Бања Луке - Одјељење за просторно уређење. Носилац израде регулационог плана је фирма „Beging“, д.о.о. Београд, ПЈ Бањалука.

8. Програмски задатак за израду плана

Програмски задатак огледа се у потребама за усаглашавањем планског рјешења са стањем на терену и новонасталим потребама које се односе на рационалнију организацију предметног простора као и повећање простора намијењеног изградњи вишепородичног становања које се налази у власништву подносиоца захтјева, односно у потреби за другачијом организацијом простора у оквиру предложеног обухвата измјене Плана.

Такође Измјеном плана од стране Инвеститора је захтјевано да се предметно земљиште боље искористи са аспекта положаја и атрактивности саме локације као и са аспекта тренутних тржишних услова.

Од стране носиоца припреме достављена нам је сљедећа документација:

- Одлука о измјени дијела Регулационог плана стамбеног насеља „Дракулић“ у Бањалуци, усвојену на сједници Скупштине града Бањалука одржаној 11.07.2023. године („Сл. Гласник Града Бањалука“ број 29/23) са образложењем и графичким прилогом обухвата.
- Извод из Просторног плана града Бањалука;
- Извод из Урбанистичког плана Бањалуке;
- Извод из важеће планске документације-Регулациони план стамбеног насеља Дракулић у Бањалуци, Измјена и допуна Регулационог плана стамбеног насеља Петрићевац; Регулациони план Паприковац-Петрићевац зона „Б“; (графички прилог: план просторне организације);
- Списак издатих стручних мишљења и урбанистичко-техничких услова у предметном обухвату и непосредном окружењу;
- Став и мишљење о иницијативи за измјену Регулационог плана;
- Програмске елементе и смјернице надлежних органа и организација достављене на захтјев носиоца припреме Плана, и то: „Водовод“, а.д. Бањалука; Републички завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа; Инспекторат за експлозивне материје и послове заштите од пожар; Мтел, а.д. Бањалука; Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде Републике Српске; Одјељење за комуналне послове; Одјељење за саобраћај и путеве.

Сви елементи, услови смјернице и програмски елементи, који су дефинисани и достављени горе наведеним актима, уврштени су у приједлог преднацрта Измјене плана, и као такви дефинисани кроз плански концепт Измјене плана.

9. Радни тим за израду плана

На изради измјене дијела регулационог плана ангажован је мултидисциплинаран радни тим са заступљеним свим стручним профилима неопходним за израду регулационог плана за предметни простор. Радни тим наведен је на страни бр. 2 текстуалног дијела Плана.

10. Подаци о сарадњи и усаглашавању ставова са органима и организацијама

Прије почетка израде нацрта Плана, носилац израде ће доставити, у форми програмских елемената, мишљења и ставове комуналних предузећа. У току израде преднацрта обављена су усаглашавања са комуналним предузећима. Преднацрт је презентован на стручној расправи, након чега је израђен нацрт Плана који је био изложен на јавном увиду од. до године. *****

У току трајања јавног увида није било примједби на нацрт Плана. Послије јавног увида одржана је јавна расправа ***** и на истој је презентован приједлог Плана на који није било примједби. Скупштинска комисија усвојила је приједлог Плана, након чега је Скупштина града Бањалука на .сједници одржаној . године донијела Одлуку о доношењу измјене дијела Регулационог плана Стамбеног насеља “Дракулић”. На онову наведеног израђен је елаборат Измјене дијела Регулационог плана Стамбеног насеља “Дракулић”.

Б) СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

1. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

1.1. Територија просторне цјелине и становништво

Предметна локација се налази у сјеверном дијелу урбаног градског подручја Бања Луке, на око 2,5 km ваздушне линије сјеверно од најужег централног градског језгра, у насељу Петрићевац уз зони стамбеног насеља лоцираног уз Мајевичку улицу.

Шири простор у односу на предметну локацију је планиран и уређен као зона стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, те пратећих садржаја који су у функцији главних објеката и основне намјене истих.

Предметни локалитет је инфраструктурно опремљен, за изграђеном инфраструктуром неопходном за изградњу и функционисање планираних објеката. Терен је у нивелационом смислу раван у паду од сјевера према југу (Мајевичка улица).

Предметни локалитет се граничи са релативно изграђеним простором. У контактним зонама намјене које су присутне су исте онима које се планирају у обухвату измјене Плана а мисли се на стамбену намјену.

1.2. Мјесто, намјена и улога просторне цјелине у урбаном подручју

Посматрано у односу на окружење, предметно подручје представља дио стамбеног насеља Дракулић, те као такво чини зону мјешовитог становања по ободу урбаног подручја.

1.3. Организација просторне цјелине и основне физичке инфраструктуре

Просторна цјелина је у постојећем стању организована неплански. Унутар предметног обухвата постоји изграђен пословно-складишни објекат спратности П. Бонитет објекта је добар. Сама позиција постојећег објекта у зони стамбених објеката је неадекватна имајући у виду њихову близину, намјену објекта те тешки камионски саобраћај.

Приступ предметном локалитету остварен је са јавне саобраћајнице - Мајевичка улица.

2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ (извод из Регулационог плана Стамбеног насеља "Дракулић")

2.1. Инжењерскогеолошки услови

Основ за израду овог дијела регулационог плана су одредбе "Закона о уређењу простора", "Закона о геолошким истраживањима", "Закона о заштити животне средине", "Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу", "Правилника о техничким мерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима" и "Правилника о садржају планова" и др. Геолошко-геотехничка документација је урађена у складу са важећим

прописима, нормативима и стандардима прописаним за израду ове врсте техничке документације. Инжењерско-геолошка истраживања терена за потребе израде регулационог плана за предметно подручје, изведена су према методологији истраживања, примењена на овом простору, а прилагођена крајњем циљу.

2.2. Географски положај, рељеф, хидрографија

Предметни простор налази се у сјеверном дијелу Бањалуке, у подножном дијелу терасних узвишења која са западне стране надвисују бањалучку неогену котлину. Рељеф припада флувиоденудационом генетском типу са различитим нагибима терена, од заравни до нагиба падина и до 25°. Сјеверно од обухвата Измјене плана протиче поточни бујични ток Широке ријеке којом се дренира шире подручје и одводи воде у Врбас. Уз овај ток који је плитког корита налазе се повремено забарене површине.

2.3. Геолошки састав и грађа терена

Природни површински дио предметног терена изграђују падински нанос (dl4). Падински нанос различите дебљине глиновитог састава, слабије консолидован, слабо водопропустан.

Комплекс наслага са могућим нестабилностима терена услед већег проквашавања тла, већег нагиба и оптерећења од дозвољеног. Хидрогеолошки режим је различит, завистан од порозности тла и међусобних односа литолошких чланова.

2.4. Сеизмичке карактеристике

Према сеизмичкој карти из Правилника о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима за повратни период од 500 година предметни простор налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса IX° MSK, коефицијента сеизмичности $K_s=0,100$.

2.5. Смјернице за провођење плана – геотехнички дио

По основи одредаба Закона о уређењу простора и Закона о геолошким истраживањима за потребе пројектовања грађевинских објеката веће од 400 m² потребна су одговарајућа геолошка истраживања.

Темељење објекта треба изводити на одговарајућем тлу, познатих карактеристика. Темељење конструкције објекта, треба пројектовати, тако да се за дејство основног оптерећења избјегну диференцијална слијегања.

Темељи дијелова конструкције не изводе се на тлу, које се по карактеристикама разликује значајно од тла на коме је звршено темељење осталог дијела конструкције. Ако то није могуће, објекат треба раздвојити на конструктивне јединице према условима тла. Примјена два или више начина темељења избјегавати, осим ако се за сваки начин темељења примјењује појединачно по конструктивним јединицама.

Код темељења објеката треба дати предност конструкцијама темеља по сљедећем редосљеду: темељна плоча, роштиљ, тракасти темељи, повезани везним гредама у ортогоналном правцу или темељне стопе, повезане везним гредама у два ортогонална правца.

Оптерећење које се преноси преко темељне конструкције на тло мора да буде хомогено распоређено по цијелој контактної површини.

Подземне просторије могуће је пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено.

Засјецање, усјецање и сви ископи морају се изводити према геомеханичким подацима тј. пројекту.

Темељење грађевинских објеката, те изградња инфраструктурних објеката не смије се изводити на неконтролисано насутом тлу.

Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.

Пројектовањем и експлоатацијом овог простора морају бити примијењене мјере којима ће се обезбиједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта и животне средине.

Посебно се одређује обавезност заштите свих добара приликом ископа темељних јама. Затрпавањем ископа обезбиједити потребну стабилност. Мјере сигурности за вријеме извођења ископа и након тога одредити пројектом.

Стручним надзором према одредби Закона о уређењу простора утврдити сагласност стања при извођењу радова према подацима пројекта, односно геолошких детаљних истраживања.

С обзиром на сеизмичке карактеристике овог терена на овом подручју могућа је градња објеката различите спратности, с тим што треба очекивати већи интензитет сеизмичког дејства код објеката мање спратности (до 3 спрата). Препоручује се отворени систем изградње, мање густине од уобичајених норматива са већим слободним површинама (зелене површине).

Габарити објекта треба да буду максимално 40-50 m, без могућности ослањања, правилних геометријских облика.

За објекте са сложеност и специјалним конструктивним системима, сеизмички коефицијент треба одредити на основу детаљних истраживања динамичких карактеристика локације и објекта.

СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

➤ Општи еколошки услови

Према еколошко – вегетацијској рејонизацији Б и Х (Стефановић et al) подручје обухвата Измјене дијела РП-а, налази се у оквиру припанонске области, односно сјеверозападно босанског подручја.

На основу педолошке карте СФРЈ (1:50 000), секција Бањалука 2, предметно подручје карактеришу смеђа бескарбонатна и смеђа тла на кречњацима.

Исконска вегетација овог подручја представљена је брдским шумама лужњака и граба (са трешњом) (*Carpino betuli – Quercetum roboris cerasetosum aviae*), која је вјероватно обухватала цијелу неогенску брдску зону западних обода Бањалучког поља.

➤ Стање система зелених површина

Систем зелених површина представља комплекс просторно повезаних зелених површина свих категорија, и као такав има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем су различити по намјени, по циљевима који се желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигјенских услова, затим стварање повољних микро-климатских услова, као и повећање амбијенталне вриједности простора. Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте.

Предметно подручје у највећем дијелу карактеришу окућнице објеката индивидуалног становања, неплански изграђене, и као такве се не одликују задовољавајућом уређеношћу.

Рељеф ширег подручја се одликује нагибима, са различитим експозицијама, који се у централном дијелу завршавају већим појасом равничарског дијела уз Широку ријеку.

Педолошке карактеристике

Према Педолошкој карти СФРЈ (1:50 000), секција Бањалука 2, предметно подручје карактеришу алувијална бескарбонатна глинена тла, смеђа бреговита тла-пелосоли, хумусно-акумулативна земљишта-смонице као и смеђа бескарбонатна земљишта.

Употребна вриједност земљишта

На основу карте употребне вриједности земљишта (1985 године), која је уједно и карта употребне вриједности земљишта за УП Бања Лука, гдје је извршена категоризација земљишта према употребној вриједности од I-VIII категорије, посматрана локација земљишта припада III категорији употребне вриједности.

3. ПОСТОЈЕЋЕ НАМЈЕНЕ И ТИПОЛОГИЈЕ ИЗГРАДЊЕ

Предметни простор је изграђен и егзистира као грађевинско земљиште. На предметној локацији постоје изграђен пословно-складишни објекат који је средњег стања бонитета.

4. ЗОНИРАЊЕ ТЕРИТОРИЈЕ

У складу са анализом урбаних параметара подручје обухвата измјене дијела плана је подијељено на двије карактеристичне зоне и то: пословна зона и неизграђене површине, а које су приказане на графичком прилогу бр.7, у склопу анализе постојећег стања.

Као критеријуми за зонирање су кориштени намјена простора, функционална диспозиција објеката, структура парцелације, степен регулације објеката, бонитет грађевинског фонда, степен изграђености простора, амбијенталне карактеристике простора, структура власништва над земљиштем, сабраћајна матрица, те карактеристични урбанистички параметри у оквиру зона.

5. ВАЛОРИЗАЦИЈА НАСЛИЈЕЂЕНИХ ФОНДОВА ВИСОКОГРАДЊЕ И НИСКОГРАДЊЕ

У склопу анализе постојећег стања је дата детаљна валоризација наслијеђених фондова високоградње која је презентована на графичком прилогу бр. 5 и 6.

На основу валоризационе основе, добијени су сви подаци који се односе на изграђене физичке структуре, намјену објекта, величину, спратност, површине објекта, бонитет и остале информације битне за плански процес.

6. ВЛАСНИШТВО НАД ЗЕМЉИШТЕМ

Карта власништва над земљиштем је саставни дио графичког дијела Плана. Може се констатовати да је земљиште у обухвату измјене плана приватно земљиште (графички прилог бр. 8.).

7. ИНФРАСТРУКТУРА

7.1. Саобраћај

Предметна локација се налази у сјеверном дијелу урбаног подручја Града Бањалука, унутар стамбеног насеља Дракулић. Приступ локацији се остварује директно из Мајевичке улице. Терен у нивелационом смислу је благо денivelисан у односу на постојећу јавну саобраћајницу.

На предметним парцелама изведене су колско-манипулативне на којима се паркирају возила и одвија њихова маипулација.

Приступ предметним парцелама се одвија са јужне стране одакле се врши приступ постојећем објекту изведеном на предметном простору.

7.2. Хидротехничка инфраструктура

7.2.1. Водовод

Простор шире зоне око објеката третираних овим планским актом припада другој висинској водоснабдијевања (друга висинска зона која обезбјеђује снабдијевање потрошача водом изнад коте 190 м.н.м. условљена је котом резервоара Паприковац 2 – кота дна резервоара 282 м.н.м.)

За подручје друге висинске зоне, обзиром на конфигурацију терена, вршено је смањење (редукција) притиска. За другу висинску зону се могу разликовати следеће подзоне притисака:

- II висинска зона без редуцира (у односу на резервоар паприковац II, кота дна 282 м.н.м.),
- II висинска зона са једним редуциром.

У склопу изведених јавни саобраћајни површина на предметном локалитету постоје изведена траса цјевовода профила 160 mm, а како је то приказно на графичком прилогу бр.14. Постојећи пословно-складишни објекат има остварен прикључак на водоводну мрежу.

7.2.2. Канализација

На предметној локацији постоји комплетан систем одводње фекалних отпадних вода (канализациона цијев PVC 315) који је у функцији, међутим исти није у одржавању Водовода, а.д. Бањалука. Фекална канализација се прикључује на колектор у Његошевој улици.

У профилу Мајевичке улице постоји изграђен оборински колектор (PVC 400) који се упушта у оборински колектор профила 1000 mm лоциран у Његошевој улици који даље води према Широкој ријеци.

Постојећи објекат је прикључен на инсталације водовода и канализације.

7.3. Електроенергетика

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

На предметном локалитету налази се постојећи надземни 10(20)kV далековод, чија је траса приказана на графичком прилогу и исти прелази преко предметног обухвата.

На ширем локалитету се постојеће трафостанице са којих се напајају постојећи потрошачи.

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

Уз саобраћајницу у Мајевичкој улици постоји изграђена расвјета. Расвјета је изведена на металним стубовима са свјетилкама, различитих типова са једном или двије свјетилке, и напојена је подземним нисконапонским кабловима.

7.4. Телекомуникације

На предметном локалитету унутар предметног обухвата не налази се постојећа ТК кабловска канализација.

7.5. Топлификација

Предметни локалитет није опремљен термотехничком инфраструктуром, односно на истом не постоји изграђен вреловод Градског топлификационог система. Гријање постојећих објеката врши се преко властитих индивидуалних котловница и система гријања.

8. ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

Увидом на терену и на основу дописа Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног насљеђа РС, установљено је да на предметном подручју нема објекта културно-историјског и природног насљеђа.

9. ЖИВОТНА СРЕДИНА

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

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

- Загађивање вода (површинских и подземних);
- Загађивање земљишта и нагомилавање чврстог отпада;
- Загађивање атмосфере;
- Појава буке и др.

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

- Линијске изворе загађења (саобраћајнице)
- Тачкасте изворе загађења (котловнице, ложишта и сл.)

Јужним дијелом обухвата пролази Мајевичка улица, са карактеристикама веома оптерећене саобраћајнице. У обухваћеном простору не постоји изграђен систем даљинског загријавања. Загађење атмосфере настаје од гасовитих продуката сагоријевања односно емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива који се употребљавају најчешће у саобраћају, или као енергенти било у привредним или индивидуалним активностима.

Квалитет ваздуха како на ширем урбаном подручју тако и у овом дијелу плана има промјенљиве вриједности у различитим периодима годишњих доба. Квалитет ваздуха предметног обухвата посматрано са стационарне мјерне станице "Центар,,," има прилично промјенљиве вриједности у зависности од годишњег доба и интензитета укупних активности у граду (индустрија, саобраћај, топлофикација итд).

По основу емисионих вриједности полутаната, односно њихових средњих годишњих концентрација током 2004 год., квалитет ваздуха је припадао сљедећим категоријама (категоризација ваздуха извршена је у складу са Одлуком о заштити ваздуха од загађења - Сл. Гласник општине Бањалука број 13/89):

Назив материје	Највећа средња мјесечна концентрација ($\mu\text{g} / \text{m}^3$)	Задовољава класу ваздуха
Сумпор (IV) оксид	33	II
Чађ	42	III
Азот(IV) оксид	28	I
Угљен моноксид	1800	II

По основу свог тренутног кориштења у оквиру граница обухвата нема регистрованих загађивача тако да се деградација тла углавном своди на утицај инфраструктурних и осталих објеката у окружењу.

Комунална бука је једана од пратећих проблематика свих урбаних цјелина. С обзиром да се магистрални пут налази у обухвату а по својим карактеристикама је у домену саобраћајница са високим степеном саобраћајног промета може се констатовати да је ниво буке повишен у зони саобраћајнице.

Међутим, с обзиром да претходно нису рађена никаква мјерења еквивалентних нивоа комуналне буке ова област у оквиру предметног документа неће се моћи квантитативно изразити ни анализирати.

Уклањање отпада представља један од битних услова за спречавање ширења заразних болести, загађења основних природних елемената животне средине и уопште за одржавање јавне хигијене. Опслуживање простора услугама сакупљања комуналног и других осталих категорија отпада тренутно врши комунално предузеће Чистоћа, а.д. Бања Лука, које одвози у контитутету комунални отпад са овога простора.

10. БИЛАНСИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА, РЕСУРСА И ОБЈЕКТА

Слиједје биланси коришћења за постојеће стање простораног обухвата Плана:

- површина обухвата.....0,39 ha/3 900 m²
- бруто грађевинска површина
БГП постојећег објекта:
441 m² x 1 = 441 m²
укупна бруто грађевинска површина постојећих објеката.....441 m²
- укупна површина под постојећим објектима.....441 m²
- коефицијент изграђености.....0.11
- коефицијент заузетости.....0.11

11. ОЦЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Анализом постојећег стања, тј. природних и створених услова овог подручја, уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота, може се дати оцјена стања, која може утицати код утврђивања циљева развоја и код утврђивања просторно – програмског концепта. У ту сврху анализиране су природне карактеристике, намјена површина, постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

У групи природних услова анализирани су: нагиби, носивост и стабилност терена, хидрогеолошке карактеристике и сеизмичност. Са аспекта природних услова, простор је повољан за грађење што се тиче геолошких услова. Што се тиче хидролошких услова такође је исти повољан за грађење.

У групи створених услова анализирана је: постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност. Анализа површина и постојеће изграђености открива одређена ограничења. Са аспекта инфраструктурне опремљености, простор обухвата измјене регулационог плана је опремљен.

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

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 који се третира овом измјеном плана изградњом доведе и да се обезбиједи, прије свега, повољни услови за формирање стамбеног простора.

Израдом измјене дијела Регулационог плана ријешитиће се неки од присутних проблема. Циљеви које треба испоштовати у рјешавању и организацији простора:

- Стварање претпоставки и услова да се преко спектра различитих концепција, програмских садржаја, трансформација, могућности, изнађе и урбанистички определијели оптимално развојно рјешење;
- Сагледавање и усклађивање програмско-просторних саржаја и организација простора са принципима тржишне и урбане економије;
- Стварање формално-правних и просторних услова да елементи и сегменти унутар предметног обухвата убудуће буду усаглашени као дио утврђеног и изабраног концепта свеукупне организације и развоја подручја;
- Ревалоризација и унапређење постојећег начина организације и коришћења простора (намјенска, регулациона, нивелациона, својинска, еколошка) уз откривање неискоришћених просторних ресурса и потенцијала и активирање савремених развојних опредјељења у погледу садржаја и функционалне организације подручја која су предмет измјене;
- Обезбиједити оптималне услове рјешења интерног, мирујућег саобраћаја у складу са садржајима, квадратуром објекта и значајем локације.

I СТАНОВАЊЕ

Планирана је изградња објекат вишепородичног становања, као и садржаја у служби саобраћаја и њихова даља афирмација, изградња и ширење у оквиру обухвата измјене Плана.

II ИНФРАСТРУКТУРА

II.1. С а о б р а ћ а ј

У односу на анализу стања, прије дефинисања самог концепта плана саобраћаја дефинисани су циљеви развоја саобраћајне мреже који се огледају у следећем:

- Дефинисати функционалну и ефикасну саобраћајну мрежу са посебним акцентом на уклапање на постојећу саобраћајну мрежу у окружењу.
- Планирати регулације саобраћајница на начин да се формира и адекватан простор за повећање капацитета саобраћајница.
- Саобраћајну мрежу планирати на начин да се издефинирају различити видови саобраћаја у попречном профили саобраћајница.
- Елементе попречног профила планирати да се безбједност учесника дигне на што већи ниво.

II.2. Хидротехничка инфраструктура

Постојећа водоводна мрежа у оквиру обухвата измјене Плана је оцијењена као повољна за задовољење постојећих садржаја и за потребе будућих повећаних потреба од додатних потрошача. Постојећи цјевовод Ø160 мм представља погодност за даљу изградњу (ширење) секундарне водоводне мреже. На предметном локалитету јавна канализациона инфраструктура је изграђена. У коридору планиране приступне саобраћајнице потребно је планирати изградњу фекалног и оборинског колектора, те водоводне мреже.

II.3. Електроенергетика и телекомуникације

Траса постојећег средњенапонског 10(20)kV далековода према важећем регулационом плану предвиђена је да се укине. Исто до тренутка израде овог елабората није спроведено.

Овим документом планира се каблирање дијела трасе далековода како би се стекли услови за израду документације нижег реда за објекат унутар обухвата. Сви технички детаљи везани за каблирање трасе поменутог средњенапонског далековода ће бити дефинисано према техничком рјешењу надлежне електродистрибуције.

Траса за полагање средњенапонског кабла којим ће се извршити каблирање постојећег далековода приказана је на графичком прилогу.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре која се налази унутар обухвата измјене плана приликом извођења планираних радова на предметној локацији ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежне електродистрибуције.

Све радове у близини телекомуникационе инфраструктуре изводити ручно уз мјере максималног опреза како не би дошло до оштећења исте, а ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежног ТК оператера.

II.4. Топлификација

Основни и највећи проблем због којег је врло тешко израдити концепт јединствене топлификационе мреже на цијелом обухвату важећег регулационог плана је тај што је предметни обухват ван дохвата цјевовода даљинског гријања из градске „Топлане“ а.д. Бања Лука.

Без повећања топлотног извора у самој градској „Топлани“ а.д. Бања Лука, пошто су постојећи капацитети исте готово у потпуности искориштени, тешко је за очекивати да би се у ближој будућности могло очекивати ширење градске мреже даљинског гријања на ово подручје. Сви изведени објекти у непосредном окружењу се загријавају индивидуално путем интерних котловница или користе други извор топлотне енергије.

III СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Као основни циљеви са аспекта уређења система зелених површина дефинишу се:

- Формирање зелених површина у оквиру грађевинских парцела дефинисаних у предметном обухвату.

IV ЖИВОТНА СРЕДИНА

Савремени концепт заштите животне средине захтјева 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 стамбених објеката полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на сљедеће:

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

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

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

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

- заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката);
- заштиту земљишта од загађења (спречавање депоновања отпада на за то непредвиђеним мјестима, итд.);
- заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење јединственог система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче);
- заштиту од буке (кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисања саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемник, смањења стварања буке и спречавања њеног ширења у околину, итд.);
- заштиту вегетације, при чему се мисли на вегетацију планирану Планом.

Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комфора тј., комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање. У том смислу неопходно је максималном заштитом, постојећих природних ресурса унутар обухвата Плана, правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбиједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности овог Регулационог плана.

V БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Површина обухвата Плана је око 0,39 ha. Биланс потреба и могућности у овом простору дефинисао је програмски задатак, а дефинисан је и кроз могућности које разматрани простор пружа за нову изградњу.

Г) ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

1.1. Основна концепција изградње и уређења простора

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности, анализи конкретних захтјева корисника простора, анализи паркирања, те уклапању концепта у претходно дефинисана планска рјешења.

Предложеном основном концепцијом просторне организације измјењена је и унапријеђена матрица започета ранијом планском документацијом.

1.2. Детаљна намјена површина – уже просторне цјелине

Простор обухваћен израдом измјене дијела Регулационог плана, дефинисао је површину намијењену за изградњу вишепородичног стамбеног објекта. План намјене површина представљен је на графичком прилогу бр.12.

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр.11 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја. Концепт уређења и коришћења простора, који је предмет овог плана осмишљен је имајући у виду постојећу намјену површина, усвојене програмске задатке и циљеве развоја предметног простора.

По питању конфигурације терена, просторне цјелине, и парцеле за планиране објекте и садржаје, усклађени су са постојећим стањем и постојећом конфигурацијом терена. При интерполацији новог објекта у постојеће ткиво тежило се да то буду објекти већег степена урбанитета са пратећим зеленим површинама. Нова изградња захтјева уклањање постојећег пословно-складишног објекта.

Овим Регулационим планом предвиђена је изградња новог вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пе. За планирани објект дефинисана је припадајућа грађевинска парцела, приступна саобраћајна површина са паркинг просторима на партеру и у планираној подземној гаражи, те грађевинске линије које представљају границу до које се објект може градити. Габарити подрумске етажe могу бити већи од габарита приземља објекта, те је у тој варијанти обавезно извођење зеленог крова/поплочаних површина над дијелом подрумске етажe у површини која је потребна да би се испоштовали коефицијенти озелењених површина дефинисани Законом о уређењу простора и грађењу (Сл. гласник РС 40/13, 106/15, 36/16, 84/19) и створили квалитетни отворени простори за боравак станара и корисника садржаја планираног објекта.

Предложеном рјешењем предвиђена је и изградња нове трафостанице која ће опслуживати планирани објект и постојеће и планиране објекте у непосредном окружењу.

2. СТАНОВАЊЕ

Унутар предметног обухвата је планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности По+П+4+Пе, а све како је приказано на графичком прилогу број 11 – План просторне организације.

У оквиру планираног објекта дозвољавају се пословне дјелатности компатибилне становању, односно такве да буком, вибрацијама и другим штетним дејствима не утичу на становање у предметном или сусједним објектима, те не доводе до прекомјерног оптерећења саобраћаја на локалитету.

Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Није дозвољено формирање грађевинских елемената на начин да њихова хоризонтална пројекција прелази регулациону линију, границу грађевинске парцеле, док је грађевинску линију могуће прећи у складу са претходно дефинисаним условима у поглављу Грађевинске линије.

Уколико се зграда буде градила из више ламела, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одступити од планираних граница између тих дијелова, када за то постоје оправдани разлози и под условом да се не прелазе границе грађевинске парцеле.

Дозвољена је фазна изградња објекта на грађевинској парцели, али на тај начин да једна ламела чини функционалну цјелину и да може независно функционисати од остатка планираних садржаја на парцели.

Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела вишепородичних објеката. Све помоћне просторије планирати у оквиру основног габарита објекта.

Све површине парцела изван габарита вишепородичног стамбеног објекта морају бити третиране као површине заједничког коришћења, односно у оквиру њих би требала бити омогућена јавна пјешачка комуникација за неограничен број људи. Изузетно, уколико се у оквиру објекта формира дјечија установа или друга специфична установа која то захтијева, могуће је извршити адекватно ограђивање дијела неизграђене површине грађевинске парцеле, како би се обезбиједили неопходни услови за рад такве установе у складу са прописима. Ограђивање за одређене објекте је дозвољено у складу са важећом законском регулативом из ове области.

3. ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Од пословних дјелатности у оквиру обухвата Плана, могуће је лоцирање терцијарних и кварталних привредних дјелатности (трговачке, угоститељско-туристичке дјелатности, услужне дјелатности, финансијске дјелатности, представништва фирми итд.).

Овим Планом се оставља могућност да се детаљним урбанистичко-техничким условима, уколико се укаже потреба у саставу предметног објекта дјелимично лоцира пословање (приземље и евентуално 1. етажа објекта).

Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбено - пословним објектима морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница и паркиралишта и сл., не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.

3.1. Намјена парцела

У складу са улазним подацима из информационо документационе основе и програмским смјерницама, обухват плана предвиђен је за афирмацију вишепородичног становања, односно за изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

Поред поменутих садржаја, овдје се могу појавити и садржаји услужних, трговачких, угоститељских садржаја као допуна основној намјени.

Поред поменутог вишепородичног стамбеног објекта и пратећих саобраћајних површина источни дио обухвата измјене Плана је намијенjen за лоцирање јавних зелених површина и објекта трафостанице.

3.2. Типологија објекта

Предметни објекат се може окарактерисати као слободностојећи, односно као објекат који се може подијелити у двије ламеле.

3.3. Величина и облик грађевинских парцела

Величине и облик грађевинских парцела су приказане на графичком прилогу број 18. План парцелације. Предметним документом се дефинише грађевинска парцела за планирани вишепородични стамбени објекат, за планирану трафостаницу, као и парцелу јавног коришћења (коловоз, јавно зеленило).

3.4. Величина и спратност објекта

Објекат чија се изградња планира је спратности По+П+4+Пе. Објекат је полигоналног облика, у облику ћириличног слова „П“. Димензија објекта су оквирно 23,5+51+23,5+13,1+10,5+24,5+10,5+13,4 m.

Објекат трафостанице је приземне спратности и оквирног хоризонталног габарита 5,0 x 3,0 m.

3.5. Смјештај грађевина на парцели

На грађевинској парцели дозвољено је градити само унутар површине предвиђене за развој основе грађевина, тј. унутар дијела простора парцеле који је дефинисан грађевинском линијом.

Део парцеле на којем је могућа изградња објеката и садржаја одређен је грађевинским линијама – удаљеностима од простора јавне регулације (обавезна грађевинска линија) и од међе сусјдне парцеле што је описано у поглављу о грађевинским линијама.

3.6. Грађевинска и регулациона линија

На графичком прилогу 17. План грађевинских и регулационих линија приказане су, аналитички и геометријски, грађевинске линије које детерминишу позиције и габарите објеката.

Регулационе линије су планске линије које одвајају земљиште планирано за саобраћајне површине од земљишта планираног за друге намјене. Регулационе линије дефинисане су спољним ивицама саобраћајница, или су удаљене од њих уколико је за путни појас потребно оставити више слободног простора.

Преко дефинисаних грађевинских линија могуће је постављати надстрешнице, спратне препусте и друге елементе који су потребни за квалитетно функционисање објеката (изводи инсталација, опреме, рекламе, фасадни и обликовни детаљи и сл.), али са максималним препустом до 1.5 m и под условом да се истим не прелазе границе парцеле.

Минимална удаљеност објеката од ивице парцеле је дефинисана границом градивог дијела парцеле. Грађевине се не могу градити на удаљености мањој од 5m (изузетно 4.45m) од регулационе линије и сусјдне парцеле, односно потребно је водити рачуна да објекту буде омогућен приступ ватрогасног возила, односно да се обезбједи ватрогасни пут у оквиру парцеле.

Међусобна удаљеност грађевина на сусједним парцелама не може бити мања од висине веће грађевине, или минимум 6m.

3.7. Архитектонско обликовање објеката

Правила архитектонског обликовања односе се на објекат 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 објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких доемета у архитектонском изразу. Архитектонским обликовањем планираног објекта неопходно је пратити савремене стандарде у пројектовању објеката овог типа. Односно, потребно је архитектонским обликовањем допринијети визуелном квалитету непосредног окружења.

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 насљеђа.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње новог објекта, примјена савремених стандардних стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу. При пројектовању и градњи објекта предвидјети употребу савремених материјала и технологија како би се јасно одвојило старо-ново.

Уљепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са „главним“ фасадама, нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни дио укупног простора насеља и предвиђена су за пјешачка кретања, а имају и одређене садржаје намјењене јавном коришћењу.

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент 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 објект треба 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 објеката 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 ревизијом Плана.

3.8. Услови за уређење грађевинске парцеле објекта

Уређење грађевинске парцеле подразумијева формирање парцеле у складу са планом, опремање парцеле комуналном инфраструктуром као и уклањање постојећих грађевина и инсталација у складу са овим планом.

Организација простора унутар парцела за стамбене објекте, условљена је пјешачким и колским токовима и организацијом паркинг и уређених зелених површина. У начелу се највећи дио простора око објекта организује као пјешачки, колски или је ријеч о уређеним зеленим површинама. Потребе за мирујућим саобраћајем треба задовољити у оквиру припадајуће парцеле (у оквиру подземне паркинг гараже и на површинским паркинзима планираним у саставу грађевинске парцеле.

Најмање 20 % грађевинске парцеле мора бити озелењено. У постотак озелењавања улазе и озелењени кровни вртови или манипулативне површине са перфорацијама зеленила.

3.9. Услови за оградивање грађевинске парцеле

С обзиром на карактер главног објекта његово ограђивање није планирано, осим у изузетним ситуацијама које су претходно наведене.

4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овим Планом и условима дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју обухвата измјене Плана. Текстуални дио Плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.

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

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуативни размјештај објекта и површина,
- 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,
- услове заштите и друго.

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

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. За објекте са више садржаја различите намјене њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита. Вертикални габарит, висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије координатама тачака или измјенама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 cm. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.
- За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг). Основна нивелација саобраћајне мреже дата је на графичком прилогу бр.13.
- 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. паркинг-површине и њихово уређење, обавеза изградње гаража у саставу објекта и слично.

- У вези са архитектонским обликовањем објекта у условима треба истаћи да се овај аспект проблематике сврстава у ред веома значајних пројектантских задатака. Без обзира на то што се условима одређују оквирни габарити објекта пројектантама остаје довољно слободе да приликом израде пројекта испоље своју пуну креативност, вјештину и знање. Од пројектанта треба захтијевати да објекат у сваком па и у обликовном смислу схвати и третира као дио шире околине, односно амбијента у који се објекат смјешта.
- У погледу примјене материјала за обраду фасадних платана по могућности не би требало постављати изричите захтјеве. Слободу избора би требало препустити пројектанту али свакако уз услов да одабрани материјали имају својство трајности и лаког одржавања, а у естетском смислу да пружи адекватан израз пријатан за око посматрача.
- 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 предат на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења објекта. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења дат 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.

5. ИНФРАСТРУКТУРА

5.1. Саобраћај

Планом саобраћаја и нивелације задржан је постојећи концепт саобраћајне мреже дефинисаним претходним планским актима. Предметна парцела сјештена је сјеверно од постојеће јавне саобраћајнице - Мајевичка улица, док је са источне стране планиран сегмент јавне саобраћајнице са којег се приступа планираном објекту и паркинг површинама у саставу грађевинске парцеле. Такође, са планиране саобраћајнице се приступа и објекту трафостанице који је планиран овим документом.

Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације дефинисано је да се паркирање возила за потребе сваког појединачног објекта обезбјеђује у оквиру грађевинске парцеле истог (ван површине јавног пута), и то на један стан по једно паркинг или гаражно

мјесто, односно за пословне намјене у зависности од дјелатности испоштовати одредбе Правилника.

Потребе за паркирањем кроз предложено рјешење су остварене у оквиру грађевинске парцеле, и то на партеру 35 ПМ и у саставу подрумске етаже. Тачан број паркинг мјеста у подрумској етажи ће бити дефинисан кроз израду техничке документације.

Детаљне нивелационе коте ће се дефинисати у току израде пројектно-техничке документације (пројекат вањског уређења), а сагледавајући већ затечену физичку структуру и њену нивелациону коту.

Коначна диспозиција планираних садржаја ће се дефинисати техничком документацијом у складу са важећим правилницима и прописима који дефинишу ову област.

На основу наведеног може се констатовати да је потреба за паркирањем на предметној парцели задовољена.

Урбанистичко-технички услови

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

- Све површине у основном нивоу терена улица потребно је димензионисати на начин и у габаритима минимално, приказаним у оквиру графичког прилога План саобраћаја и нивелације, а које ће омогућити одвијање различитих видова саобраћаја у свим временским периодима и временским условима.
- 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.
- Нивелацију нових колских и пјешачких површина ускладити са околним простором и већ изграђеним саобраћајницама, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње.
- Одводњу оборинске воде извршити системом сливника и цјевовода са одводом до оборинске канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза).
- Коловозне засторе свих новопланираних и постојећих саобраћајница радити од асфалтних материјала.
- Оивичење коловоза извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- Површинску обраду тротоара извести асфалтом или поплочањем.
- Локацију обавезно освијетлити адекватном расвјетом.
- Знацима вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације и знацима обавештења обезбједити безбједно укључење и искључење возила са паркинга на предметној локацији. Све урадити у складу са основама Закона о безбједности саобраћаја.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Предметна парцела је у потпуности инфраструктурално опремљена и има изведен прикључак на хидротехничку инфраструктуру, а мисли се на водоводни, фекални и оборински прикључак имајући у виду да на предметној парцели постоји изведен објект који има добијену употребну дозволу.

Сви планирани садржаји у даљој реализације који имају потребу прикључка на хидротехничку инфраструктуру оствариће прикључак на постојећу инфраструктуру на коју је прикључен и постојећи пословно-складишни објект.

Поред постојеће водоводне мреже у коридору планиране саобраћајнице планира се изградња огранка водоводне мреже.

Цјевоводи поред снабдијевачке улоге за санитарне потребе, имају и улогу да обезбиједи довољне количине противпожарне воде и технолошке потребе за потрошаче.

Елементи за прорачун потребних количина воде су:

- број становника,
- број запослених,
- специфичне потребе индустријских постројења,
- специфична потрошња воде $q_{sp}=220$ l/ст/дан,
- специфична потрошња воде на дан по запосленом $q_{sp}=150$ l/ст/дан,
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1,2$,
- коефицијент часовне неравномјерности $K_{\check{c}}=1,3$.

Канализација

За планиране садржаје у обухвату Регулационог плана, предвиђа се раздјелни (сепаратни) систем прикупљања и одводње кишних и отпадних вода.

Пријемници фекалних отпадних вода од планираног објекта, као и површинских вода од падавина са кровова објекта, саобраћајница, паркинга, тротоара, платоа и других непропусних површина у оквиру обухвата Регулационог плана су постојећи канализациони колектори.

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

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

Минимални пречник главних одводних фекалних колектора је $\varnothing 250$ mm.

За прорачун количина оборинских вода плански елементи су:

- припадајуће сливне површине,
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма интензитат – трајање - повратни период за ово подручје) и
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене површина).

У коридору планиране саобраћајнице планирана је траса оборинског колектора који ће се спојити на постојећи оборински колектор у Мајевичкој улици. Приликом нивелационог вођења

трасе водити рачуна о предвиђеној нивелацији саобраћајнице, коти прикључка на потојећи колектор, укрштању са другим инсталацијама, могућности да се планирани и постојећи објекти могу гравитационо прикључити на планирану канализацију итд.

Обзиром да вода са саобраћајних површина може бити загађена нафтом и нафтним дериватима, потребно је предвидјети одговарајуће пречишћавање кишне канализације прије упуштања у реципијент (таложници, сливници, евентуално сепаратори и слично).

Цјелокупни систем одводње атмосферских и употребљених вода извести водонепропусно. Квалитет атмосферских отпадних вода мора да задовољи услове које прописују: Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде, Сл.гл.РС, бр.44/01; Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока Сл.гл.РС, бр.42/01.

5.3. Електроенергетика и телекомуникације

Планирано оптерећење

Уважавајући раније израђену документацију за предметни локалитет, а на основу програмских елемената и препорука за димензионисање електроенергетских мрежа, за предметни обухват израчунава се потребна електрична енергија са очекиваним вршним оптерећењем.

Биланс бруто грађевинских површина постојећих и планираних објеката унутар предметног обухвата, са дефисаним намјенама, износи:

Тип објекта	БГП (план)
Вишепородични стамбени објекти	6 708 м ²

Максимално годишње једноремено оптерећење износи оквирно 350 kW.

Трафостанице

У обухвату измјене дијела регулационог је важећим планом већ планирана изградња трафостанице те је овим документом унутар предметног обухвата задржано рјешење и истим се предвиђа изградња трафостанице унутар предметног обухвата.

Напомене:

- Трафостаница која се налазе у обухвату измјене плана напајаће и потрошаче који се налазе изван обухвата те је из тог разлога предвиђена резерва у инсталисаним капацитетима трафостаница.
- Инсталисана снага и преносни однос трансформатора, као и димензије кућица које је потребно изградити за смјештај два трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко – техничким условима, техничком документацијом као и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

Локације планиране трафостаница приказана је на графичком прилогу. За планирану трафостаницу дефинисана је грађевинска парцела за изградњу исте.

Напомена: Овом измјеном плана остављена могућност промјене планираних парцела те дефинисања нових парцела за изградњу трафостаница, уколико се то укаже као потреба због дефинисања бољег техничког рјешења, а што ће бити дефинисано урбанистичко – техничким условима и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

Приликом извођења радова на изградњи планиране трафостанице обавезно се придржавати одредби о сигурносним удаљеностима и висинама прописане „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ („Службени гласник РС“, бр. 7/12), као и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

Трафостанице градити као слободностојеће објекте чије ће се архитектонско рјешење уклопити у околни простор.

Приликом дефинисања позиције за изградњу објекта трафостанице у оквиру парцеле трафостанице неопходно је обезбиједити минимално 1 м додатног простора око исте како би се омогућило несметано извођење радова на полагању уземљивачке траке или за додатне радове на објекту трафостанице, а у зависности од избора опреме која ће бити уграђена.

Приликом израде техничке документације и извођења на терену, неопходно је водити рачуна да планирана трафостаница има саобраћајни приступ ради омогућавања услова за несметану уградњу и замјену енергетског трансформатора, средњенапонског блока, нисконапонског блока и остале опреме трафостанице.

Средњенапонски каблови

На предметном локалитету, унутар обухвата измјене плана, налази се траса средњенапонског 10(20)kV далековода. Прије почетка извођења планираних радова на дијелу предметног обухвата куда се протеже траса средњенапонског кабла инвеститор је дужан да се посебним захтјевом обрати надлежно електродистрибуцији ради изласка овлашћеног лица на терен како би се дефинисали услови заштите и услови за каблирање далековода.

Овим документом је предвиђено да се, а до тренутка спровођења коначног рјеђења за дати далековод, траса далековода каблира у дијелу преко предметног обухвата на начин да се на трасу поставе два нова стуба далековода (ознака на графичком прилогу C02.1 и C02.2). Веза између ова два стуба би се остварила кабловски, док би се постојећи стуб C02 укинуо.

Будући да на предметном локалитету нема трасе постојећег средњенапонског вода, напајање планиране трафостанице је предвиђено да се изведе са постојећег далековода, на начин како је то приказано на графичком прилогу. Коначно напајање трафостанице је планирано са планираног вода који треба да се положи у труп саобраћајнице у Мајевичкој улици. С тим у

вези, предвиђена је и веза трафостанице са истим. Напајање трафостанице на овакав начин је омогућено до тренутка спровођења коначног планског рјешења.

Напомене: Овом измјеном плана остављена је могућност промјене техничких рјешења и средњенапонских прикључака трафостаница што ће бити дефинисано урбанистичко – техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

Сви технички детаљи везани за средњенапонске прикључке трафостаница ће бити дефинисани техничком документацијом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

За потребе полагања планираних средњенапонских каблова (као и нисконапонских каблова од трафостаница до крајњих потрошача), остављена је могућност изградње електроенергетске кабловске канализације. Потреба за изградњом поменуте електроенергетске кабловске канализације ће бити дефинисана урбанистичко – техничким условима и техничком документацијом.

Овом измјеном плана оставља се могућност полагања празних ПВЦ цијеви као би се омогућило накнадно неометано провлачење каблова без прекопавања саобраћајних површина.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре која се налази унутар предметног обухвата приликом извођења радова на предметном локалитету ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежне електродистрибуције.

Нисконапонски развод

Пренос електричне енергије од дистрибутивних трафостаница до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима потребног пресека, а што ће бити детаљно дефинисано урбанистичко – техничким условима, техничком документацијом и условима надлежне електродистрибуције.

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

Начин прикључења планираних објеката унутар обухвата измјене плана, као и планиране трасе за полагање нисконапонских каблова, ће бити дефинисани детаљним урбанистичко – техничким условима и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

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

Јавна расвјета

Овим регулационим планом не предвиђа се изградња нове јавне расвјете.

ОПШТИ УСЛОВИ**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРАФОСТАНИЦЕ**

1. Габарит трафостанице предвидјети за монтажу једног или два енергетска трансформатора инсталисане снаге до 1000 kVA, што ће прецизније бити дефинисано пројектом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.
2. Распоред опреме унутар објекта трафостанице треба да омогући:
 - рационално искоришћење простора,
 - добру вентилацију,
 - једноставну уградњу и замјену појединих елемената и расклопних блокова, као и једноставно руковање расклопним апаратима,
 - ефикасну заштиту од директног додира дијелова под напоном и
 - ефикасне и економичне мјере заштите од буке.
3. Испод средњенапонског расклопног блока и нисконапонског расклопног блока треба да се обезбиједи простор за развођење каблова, или да се ураде посебни канали. За несметано увођење каблова у трафостаницу треба благовремено да се поставе бетонске кабловице или пластичне цијеви, са отворима најмање $\varnothing 110$ мм. Слободни отвори кабловица или цијеви затварају се чеповима или на неки други начин.
4. Вентилација у трафостаници треба да буде обезбијеђена природним струјањем ваздуха, а остварује се примјеном улазних вентилационих отвора на доњем дијелу врата просторије у којој се налази енергетски трансформатор и излазних вентилационих отвора на горњем дијелу просторије у којој се налази енергетски трансформатор.

За прорачун хлађења у трафостаници користи се нека провјерена метода, нпр. метода термичара. При прорачуну димензија вентилационих отвора треба, поред осталог, узети у обзир:

- да се одвођење топлоте врши и преко зидова, врата и крова трафостанице;
- да се максимално оптерећење дистрибутивног конзума јавља у зимским мјесецима при спољној температури ваздуха око 0 °Ц за стамбена насеља без централног гријања станова, односно при спољној температури од највише 15 °Ц за стамбена насеља са централним гријањем.

Вентилациони отвори треба да буду изведени и обезбијеђени тако да је онемогућен улазак ситних животиња и птица.

Трафостаница мора имати обезбијеђен саобраћајни приступ ради омогућавања услова за несметану монтажу грађевинског објекта трафостанице, те уградње и замјене енергетског трансформатора, средњенапонског блока, нисконапонског блока и остале опреме унутар трафостанице.

ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТРАФОСТАНИЦЕ

1. *Тип трафостанице:*

Предвиђена је изградња трафостанице типа МБТС, БТС или ЗТС а што ће прецизно бити дефинисано пројектом и условима које пропише РЈ надлежна електродистрибуција.

2. *Уљна када:*

Пројектом предвидјети да се испод трансформатора угради уљнонепропусна и водонепропусна када довољног капацитета за прихват цјелокупне количине уља евентуално исцурјелог из енергетског трансформатора. Тиме је избјегнута могућност евентуалног разлијевања трансформаторског уља, односно еколошка заштита околног простора.

3. *Инсталисана снага трафостаница:*

максимално 1 000 (630) kVA

Напомена: Инсталисана снага трансформатора ће бити дефинисана пројектом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

4. *Преносни однос трансформатора:*

Преносни однос трансформатора ће бити дефинисан пројектом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

5. *Средњенапонски блок:*

Тип средњенапонског блока ће бити дефинисан пројектом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

6. *Нисконапонски блок:*

Сви технички детаљи везани за изградњу нисконапонског блока ће бити дефинисани пројектом и условима које пропише надлежна електродистрибуција.

7. *Заштита у трафостаници:*

Пројектом предвидјети заштиту енергетског трансформатора од кратких спојева, од кварова унутар енергетског трансформатора, од преоптерећења енергетског трансформатора, у складу са прописима, препорукама и правилима техничке струке.

Пројектом предвидјети заштиту нисконапонских излаза и излаза за јавно освјетљење и кондензаторе, у складу са прописима, препорукама и правилима техничке струке.

8. *Заштита од напона додира и уземљење трафостанице:*

Систем уземљења кабловске дистрибутивне трафостанице изводи се тако да задовољи услове безбједности од напона додира за рад у средњенапонској мрежи чија је неутрална тачка уземљена преко нискоомске импедансе, са ограничењем струје земљоспоја на највише 300 А.

У кабловској ДТС се изводи здружено уземљење, тако што се изведе уземљивач заштитног уземљења и на њега непосредно прикључи неутрални проводник НН мреже.

На заштитно уземљење ДТС, које има улогу здруженог уземљења, везују се још: кућиште енергетског трансформатора, метални плаштови, електричне заштите и

арматуре каблова, секундарна струјна кола мјерних трансформатора, одводници пренапона, као и сви остали метални дијелови опреме и апарата који не припадају струјним колима.

Пројектом предвидјети мјере заштите од директног додира, у складу са прописима, препорукама и правилима техничке струке. За израду уземљења трафостанице примјењује се „Правилник о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 В” („Сл.лист СРЈ”, бр. 61/95).

9. *Заштита од пожара у ТС:*

Врата дистрибутивне трафостанице треба да буду отпорна према пожару. Врата морају да се отварају у смјеру излажења, а отварање врата са унутрашње стране мора да буде лако изводљиво, без употребе кључа или алата.

За заштиту од ширења пожара на објекте у близини трафостанице примјењује се „Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара” („Сл. лист СФРЈ”, бр.74/90).

10. *Заштита од буке:*

Примјена мјера за смањење буке треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40 dB(A) дању и 30 dB(A) ноћу, мјерено у стамбеној просторији поред (изнад) дистрибутивне трафостанице.

11. *Заштита од атмосферских пражњења:*

Према техничким прописима, не мора се изградити громобранска инсталација за трансформаторске станице са трансформаторима појединачне снаге до 1000 kVA, те ће евентуална потреба за изградњом исте бити дефинисана пројектом, а у складу са важећим прописима.

12. *Остала опрема и прибор у трафостаници:*

На посебном мјесту у трафостаници треба да се постави:

једнополна шема;

упутство за прву помоћ;

опоменске таблице за високи напон;

сигурносна („златна“) правила;

књига прегледа и ревизије ДТС и

инвентар трафостанице (ормарић прве помоћи, изолационе рукавице, изолационе чизме итд.).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОЛАГАЊЕ КАБЛОВА

Општи услови

Приликом полагања нисконапонских каблова обавезно се придржавати сљедећег:

- Електроенергетске каблове пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.
- Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.
- Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама ЕДБ.
- Трасу нисконапонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.
- Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.
- Сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре известити према важећим техничким прописима.

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

1. УКРШТАЊЕ КАБЛОВА СА ДРУГИМ ОБЈЕКТИМА И ИНСТАЛАЦИЈАМА

- Приликом копања ровова за каблове треба бити пажљив, да не би дошло до оштећења неких од поменутих инсталација.
- Мјеста укрштања обиљежити са стандардним кабловским ознакама.

2. УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ СА ТЕЛЕФОНСКИМ КАБЛОВИМА

- Приликом паралелног вођења енергетских каблова са телефонским кабловима, мора бити испоштовано минимално растојање од 0.5 м, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев $\varnothing 100$ мм.
- На мјесту укрштања енергетског кабла са телефонским каблом, вертикална удаљеност мора износити минимално 0.5 м. Угао укрштања треба да буде:
 - у насељеним мјестима : најмање 30° , по могућности што ближе 90° ;
 - ван насељених мјеста : најмање 45° .
- Горе наведени размаци и углови укрштања се не односе на оптичке каблове али и тада размак не смије да буде мањи од 0.3 м.
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим, али не мањем од 0.2 м.

3. Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цијеви треба да износи најмање 0.4 м за 10 kV и 20 kV –не каблове.
- При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цијеви на растојању од најмање 0.3 м за 10 kV и 20 kV –не каблове.
- 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).
4. *Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом*
- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.
 - Удаљеност кабла и топловода код паралелног вођења износи минимално 1 м.
 - При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 м. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 м од полиуретана, пјенушаваог бетона итд.
 - Каблови се полажу у азбестноцементне цијеви унутрашњег пречника 100 мм чија дужина са обе стране премашује ширину канала за 1.5 м. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 м са сваке стране спољних ивица цијеви, а шире од канала 1.2 м са сваке стране.
5. *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 м у насељеним мјестима,
 - 1.2 м изван насељених мјеста.
 - Размаци могу да се смање до 0.3 м ако се кабл положи у заштитну цијев дужине најмање 2 м са обе стране мјеста укрштања или цијелом дужином паралелног вођења.
-
6. **МЕЋУСОБНО ПРИБЛИЖАВАЊЕ И УКРШТАЊЕ ЕНЕРГЕТСКИХ КАБЛОВА**
- Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не смије да буде мањи од 0.07 м при паралелном вођењу, односно 0.2 м при укрштању.
 - Да се обезбиједи да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може цијелом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатнице на међусобном размаку од 1 м.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре која се налази у обухвату измјене дијела регулационог плана приликом извођења радова на предметном локалитету ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежна електродистрибуција.

НАПОМЕНЕ

У току израде техничке документације примјенити све стандарде, препоруке, важеће прописе и правила техничке струке.

У току извођења радова не угрожавати јавни ред и мир, те омогућити несметано функционисање околног простора.

У току извођења радова омогућити све безбједоносне услове за предметни и околни простор.

Након завршетка радова, уклонити све трагове радова и уредити околни простор.

Саставни дио услова чине графички прилози који допуњују текст.

Елементи дефинисани овим условима обавезни су за инвеститора и све учеснике у реализацији објекта.

Пројекат и планирана изградња морају бити у складу са важећом законском регулативом:

1. „Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 В“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/76);
2. „Правилник о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 В“ („Сл. лист СРЈ“, бр. 61/96);
3. „Правилник о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 13/78);
4. „Правилник о измјенама и допунама правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 37/96);
5. „Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона“ („Сл.лист СФРЈ“, бр. 63/88 и 66/88);
6. „Правилник о измјенама и допунама Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона“ („Сл. лист СРЈ“, бр. 28/96);
7. „Правилник о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова“ („Сл. лист СРЈ“, бр. 61/93);
8. „Закон о заштити од пожара“ („Сл. гласник РС“, бр. 71/12);
9. „Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 76/90);
10. „Закон о заштити на раду“ („Сл.гласник РС“, бр. 01/08 и 13/10);
11. „Закон о уређењу простора и грађењу“ („Сл. гласник РС“, бр. 40/13);
12. ЈУ стандарди који се односе на овакву врсту објеката;
13. Техничке препоруке („Пословна заједница Електродистрибуције Србије“, ЕПС);
14. „Закон о безбједности саобраћаја“ („Сл. Гласник РС“, бр. 63/11);
15. „Закон о заштити животне средине“ („Службени гласник РС“, 71/12), као и правилницима из ове области.

Телекомуникације

Овом измјеном плана не предвиђа се изградња додатних траса кабловске канализације.

Секундарна мрежа подземних ТК кабловских инсталација је тема документације нижег реда.

Тачан број потребних директних прикључака ће бити дефинисан урбанистичко – техничким условима за сваки објект понаособ приликом израде техничке документације.

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

Сви детаљи везани за полагање прикључних телефонских каблова ће бити дефисани урбанистичко – техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише надлежни ТК оператер.

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

Приликом извођења планираних радова на предметној локацији ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежног ТК оператера.

Инвеститор је за предметну измјену дијела Регулационог плана обавезан прибавити све потребне сагласности од надлежног ТК оператера.

Опште препоруке

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 телекомуникационих објеката и инсталација у односу на друге подземне и надземне објекте или инсталације

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

Врста подземног или надземног објекта	Удаљеност [м]	
	хоризонтална	вертикална
Електроенергетски каблови:		
– 250 В	> 0.3	> 0.3
– 10 кВ	> 0.5	> 0.5
– преко 10 кВ	> 1	> 0.5

Стубови електроенергетских водова:

– до 35 кВ	> 1	–
– до 110 кВ	> 10	–
– до 220 кВ	> 15	–
– до 400 кВ	> 25	–
Водоводна цијев	> 0.6	> 0.5
Одводна канализација	> 0.5	> 0.5
Регулациона линија зграде	> 0.5	> 0.5
Инсталације централног гријања:		
– цијевоводи отвореног начина грађења	> 0.8	> 0.8
– цијевоводи полузатвореног начина грађења	> 0.5	> 0.8
– цијевоводи затвореног начина грађења	> 0.5	> 0.8

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

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне телекомуникационе инфраструктуре која се налази унутар обухвата Измјене дијела Регулационог плана приликом извођења радова на предметном локалитету ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надежног ТК оператера.

5.4. Топлификација

Као и обично, када се планира у простору, прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. Планирани објекат на простору обухвата измјене дијела Плана је вишепородични стамбени. Због боравка људи у предметном објекту исте је потребно загријавати у зимском периоду. У овом случају, имајући у виду изграђеност простора одређени су сљедећи циљеви у виду варијантних рјешења за обезбјеђивање потребне топлотне енергије за планиране пословне објекте у обухвату овог плана и то:

- Изградња малих појединачних котловница за предметни објекат; Кориштење хидрогеолошког потенцијала овог подручја – кориштење топлотних пумпи;
- Кориштење соларне енергије, електричне енергије и других видова обновљиве енергије;

Циљ овог плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија буде (по могућности централизовано), рационално, технички оптимално и прилагодљиво промјенама. Један од циљева је и гасификација овог подручја када се за то стекну услови.

Топлотни конзум објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине

објекта се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података:

- пословни простор 0,14 – 0,17 k W/м2 (БГП).
- становање вишепородично 0,12 k W/м2 (БГП).
- складиште 0,08 kW/м2 (БГП).

Процјена топлотног конзума планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта у обухвату плана износи:

$6708 \times 0,12 = 805 \text{ kW}$ (под условом да се цјелокупни простори загријавају). Ако уз претпоставку узмемо у обзир да ће се градња планираног објекта вршити са савременим материјалима, са добром топлотном изолацијом, можемо употријебити коефицијент 0,10 kW/м2, тако да оквирни процијењени топлотни конзум може бити много мањи.

Овдје напомињемо да је процијењени топлотни конзум подложен промјени, тако да ће се процијењени топлотни конзум одређивати посебно кроз документацију нижег реда (урбанистичко – техничке услове).

Општи услови за изградњу термоенергетских инсталација у случају изградње индивидуалних котловница

За потребе изградње индивидуалних котловница као једно од горе понуђених варијантних рјешења за обезбјеђивање потребне топлотне енергије за планиране објекте, неопходно је испоштовати све законске прописе везане за изградњу котловница.

Котловница

Котловницу извести према следећим условима:

- котловницу инсталирати унутар пословног објекта;
- температурни режим рада 90/70°C или нижи;
- гориво: чврсто, течено или гасовито;

Резервоар за гориво (у варијанти течног или гасовитог горива)

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

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 објекта 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 следећа:

- 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 одредиле за овакав вид штедње и бриге о природи.

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

- 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 8цм унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима,

али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.

- одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област
- пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.
- све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко - техничке услове.
- на погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком слислу (визуелно, физички и сл.).

При пројектовању, изградњи и експлоатацији планираних пословних објеката, са становишта топлфикације и гасификације објеката испоштовати следеће 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 – ("Сл.Гл.РС" бр.71/12);
- 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 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 11/95 и 51/02;
- 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 изградњи постројења за запаљиве течности и о складиштењу и претакању запаљивих течности, Службени Гласник РС број 26/12;
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас (ТНГ), складиштењу и претакању течног нафтног гаса, Службени Гласник РС број 26/12;
- 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 техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени гласник РС“, број 19/10);
- 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 Сл. лист СРЈ 87/93;
- 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;
- Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије, „Еко Топлане Бања Лука“ (када се за то створе услови);
- И све друге важеће законске прописе из ове области.

6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Заштита ваздуха

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

У фази како стварања концепта тако и у свим фазама планирања обухваћени су сви постојећи законски прописи који се односе на заштиту ваздуха. Детаљна анализа топлификационог система и његове организације може се сагледати из посебног дијела који се бавио овом проблематиком, који је обухватио све природне захтјеве и који се налази у овом Регулационом плану. На основу географског положаја, метеоролошких услова и других битних ограничења ово подручје Регулационог плана није значајно оптерећено количином полутаната која би битно смањила комодитет становања, живљења и уопште квалитет животне средине ове урбане цјелине.

Управо у смислу задржавања квалитета ваздуха као и тренда његовог побољшања дозвољене емисионе вриједности емитера полутаната који се налазе у плану морају се кретати у границама задовољавања имисионих вриједности прве-друге категорије квалитета ваздуха. Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе Закона о заштити ваздуха Сл.гл. 53/02, као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.

Заштита вода

Вода је један од основних природних елемената без којег је немогуће замислити живот на земљи. Учествоје у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна односно добар

је растварач, има велику способност апсорпције како хемијских супстанци тако и различитих прашкастих неорганских материја.

Управо на основу ових неких физичких особина може се донијети и закључак да је такву материју као што је вода тешко и заштитити. На подручју обухвата овог Регулационог плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине прописани како законским регулативама тако и свјетским стандардима и прописима.

Једна урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог комуналног система дугорочно посматрано. Одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом односно централним градским канализационим системом који укључује и системе и уређаје за пречишћавање. Одвођење оборинских вода обављаће се преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Заштита земљишта

Заштита земљишта овог регулационог плана најбоље ће се постићи:

- Законским регулисањем и заустављањем процеса бесправне градње објеката,
- Регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла,
- Одговарајућим техничко-технолошким решењима у котларницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи и сл.),
- Адекватним планирањем саобраћајница са свим заштитним неопходним мјерама.

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.

Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Регулационог плана треба се остварити у складу са документацијом вишег реда, Студијом управљања чврстим отпадом за регију Бања Лука као и Студијом система уклањања чврстог отпада за град Бања Лука.

Пошто се одредбама овога закона дефинише организација сакупљања отпада у зависности од степена спратности, овим Регулационим планом се планира постављање контејнера запремине 1.1 м³ који би се диспонирали, за ту прилику, на тачно утврђене вањске површине, а које ће имати обезбијеђене све санитарно хигијенске услове.

Приликом избора локација на којима ће се постављати контејнери од 1.1 м³, мора се водити рачуна о:

- Задовољењу свих хигијенских захтјева,
- Обезбјеђењу свих заштитних мјера (противпожарне и од несрећних случајева),
- Поштовању естетских критеријума,
- Одговарајућем прилазу за возила за одвоз смећа и заштити места складиштења од атмосферлија и осталих спољних утицаја с обзиром на положај плана, број становника и планирану количину отпада планира се и његова диспозиција току седмице.

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

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

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

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

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

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

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

Клизишта представљају значајну опасност за материјална добра и људске животе. Појава клизишта на стрмим дијеловима врло је честа појава. Појава клизишта често је узрокована појавом великих количина подземне и површинске воде, неконтролисаном сјечом шуме, као и непланском градњом.

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

Важно је поменути и могуће појаве већих епидемија које могу бити посљедица природних и других несрећа, при чему је неопходно ангажовати здравствене раднике и друге грађане, те осигурати залихе лијекова и санитарног материјала.

Поред урбанистичких параметара, у смислу спречавања несрећа већих размјера, морају се поштовати сви нормативно – правни прописи законских и подзаконских аката о опасним материјама.

Јере и активности остварују се путем цивилне заштите која представља организовани облик заштите и спашавања људи и материјалних добара од природних и других несрећа. Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

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

- уважавајући чињеницу да се Бањалука налази у подручју са израженом сеизмичком активношћу високог степена интензитета, стриктна је примјена прописа о асеизмичкој градњи, односно примјена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима;
- забрана изградње стамбених и привредних објеката на просторима са високим ризиком од клизишта; примјена санационих мјера за просторе са појавом активних клизишта (озелењавање и сл.),
- регулација водотока на мјестима гдје је урађена парцијално и неуједначено, те не пружа довољан степен сигурности,
- стриктна примјена противпожарних прописа; контрола и санација противпожарне заштите у стамбеним објектима,
- обезбједити техничка средства за противградну заштиту (радаре, ракете, видео надзор и др.), обезбједити и обучити кадровску структуру,
- обезбједити превентивне мјере заштите које је потребно спровести у индустријским постројењима и на коридорима превоза опасних материја, изградити планове транспорта експлозивних и запаљивих материја, као и планове заштите од удеса.

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења за обезбјеђење ефикасне одбране и заштите. Као заштитни објекти користе се подрумске и друге просторије у стамбеним и другим зградама, напуштени тунели, пећине и слични природни или вјештачки објекти. Јавна склоништа изграђују се у градовима и другим насељима гдје је присутан већи број грађана.

Према томе, у области заштите од ратних дејстава, потребно је предузети сљедеће мјере:

- изградња намјенских склоништа основне заштите у насељима која их немају,
- уклањање недостатака и оштећења у постојећим склоништима,
- одређивање склоништа допунске заштите, првенствено у пословним објектима,
- израда планова за склањање људи, материјалних и културних добара.

8. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Површина обухвата: 0,39 ha /3 900 m²

укупно БГП: 6 708 m²

- површина под објектима: 1206 m²
- површина парцеле: 3 321 m²
- коефицијент изграђености: 2,02
- коефицијент заузетости: 0,36

Д) ОРИЈЕНТАЦИОНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1. УВОД

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурним уређењем, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини. Имајући у виду важећу законску регулативу из ове области – Закон о грађевинском земљишту, утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.

У складу са Законом о уређењу простора утврђују се оријентациони трошкови уређења грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Регулационог плана за предметни обухват.

2. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПРОГРАМА

Како се према Закону о грађевинском земљишту уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној овим Регулационим планом, врши само према усвојеном програму уређења који доноси Скупштина општине, основни циљеви израде овог документа проистичу из одредби Закона и утврђују се како слиједи:

- дефинисање програмског основа за привођење намјени грађевинског земљишта у складу са предметним Регулационим планом,
- сагледавање свих прописаних радњи и активности на пословима припремања и опремања грађевинског земљишта,
- глобално сагледавање свих трошкова (изражених у конвертибилним маркама) на припремању и опремању грађевинског земљишта у обухвату предметног Регулационог плана,
- процјена просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m².

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

3. ПРИПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта, као и трошкови њихове реализације, подразумијевајући израду геодетских подлога, рјешавање имовинско-правних односа, затим израду урбанистичко-планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне координације у припремању грађевинског земљишта. Како је већ реализован дио ових активности, сва постојећа документација која се односи на припремање грађевинског земљишта чини саставни дио ових трошкова.

ЗАКЉУЧАК: Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта нису промјењени у односу на матични План.

Ћ) ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

I. Смјернице за даље планирање

За провођење измјене дијела Регулационог плана стамбеног насеља “Дракулић” у Бањалуци - у даљем тексту измјена дијела Плана, није потребна израда додатних планских докумената. Независно од претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или општинског органа управе надлежног за послове уређења простора, одлучити да се за поједине цјелине у оквиру обухвата измјене дијела Плана покрене процедура израде додатних планских докумената.

II. Смјернице за интерпретацију и примјену измјене дијела Плана

1. Планска рјешења примјењују се онако како су дата у графичком и текстуалном дијелу измјене дијела Плана, укључујући и ове одредбе.
2. Као планска рјешења сматрају се рјешења која се односе на простор обухваћен измјеном дијела Плана, тј. на простор унутар границе обухвата измјене дијела Плана, приказане на графичком прилогу бр. 11: План просторне организације. Графичка рјешења која су уцртана на простору изван границе обухвата измјене дијела Плана имају информативни карактер, уколико нису верификована као саставни дио других планских докумената који се односе на тај простор или објекте.
3. У поступку примјене измјене дијела Плана на поједину локацију или на поједини објект потребно је узети у обзир планска рјешења дата на свим картама графичког дијела, као и у одговарајућим сегментима текстуалног дијела измјене дијела Плана. У случају дилеме о појединим елементима планског рјешења, сматраће се релевантним:
 - а) за намјену, положај и габарите објекта – планска рјешења дата на графичком прилогу бр. 11: План просторне организације,
 - б) за намјену, положај и габарите објекта инфраструктуре – планска рјешења дата на графичком прилогу бр. 13,14,15,16: План саобраћаја и нивелације, План инфраструктуре - хидротехника, План инфраструктуре-електроенергетика и телекомуникације, Синтезна карта инфраструктуре;
 - в) за облик и границе грађевинских парцела – планска рјешења дата на графичком прилогу бр. 18: План парцелације;
 - г) за положај грађевинских и регулационих линија – планска рјешења дата на графичком прилогу бр. 17: План грађевинских и регулационих линија,
4. За примјену измјене дијела Плана израђују се детаљни урбанистичко-технички услови.

Детаљним урбанистичко-техничким условима разрађују се, конкретније одређују и допуњују измјеном дијела Плана одређени општи урбанистичко-технички услови за изградњу и коришћење грађевина и коришћење земљишта. Пожељно је да детаљним урбанистичко-техничким условима претходе идејна рјешења са јасно прецизираном намјеном, садржајима, позицијом објекта и начином њиховог функционисања.

III. Институционални и кадровски оквир за праћење провођења измјене дијела Плана

Израда предметне измјене дијела Плана врши се према Закону о уређењу простора и грађењу („Сл.гл.РС“, бр.40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), као и правилницима и подзаконским актима за провођење истог. У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађења, за интервенције унутар обухвата измјене дијела Плана издају се локацијски услови.

Локацијским условима претходи израда урбанистичко-техничких услова, а према потреби и идејног рјешења, након чега се приступа изради техничке документације на основу које се издаје рјешење о одобрењу за грађење, а у зависности од планираних интервенција. Локацијски услови, као и рјешење о одобрењу за грађење, издају се на нивоу локалне управе или на нивоу Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију РС, а на основу урбанистичко-техничких услова израђених у овлашћеном предузећу, у свему поштујући актуелну законску регулативу.

Детаљним урбанистичко - техничким условима се дефинишу коначна намјена, позиција, хоризонтални и вертикални габарит, грађевинска парцела предметног објекта, као и површина око истог, а све у складу са рјешењима приказаним у графичком дијелу измјене дијела Плана и условима прописаним у текстуалном дијелу измјене дијела Плана за поједине сегменте који се дефинишу.

Приликом израде локацијских услова, неопходно је дефинисати коридоре саобраћајница, као и сегменте јавне инфраструктуре које је потребно реализовати да би се планирани објект привео намјени. У складу са тим, прије израде техничке документације која претходи грађевинској дозволи (за објекте и локације за које је неопходно прибавити грађевинску дозволу), потребно је прибавити сагласности надлежних комуналних институција и дјеловати у складу са истим.

Локацијски услови, рјешење о одобрењу за грађење, као и остала урбанистичка документација, без обзира на процедуру доношења овог документа и важеће акте у тренутку његове израде, издаваће се на основу важеће законске и подзаконске регулативе у тренутку подношења захтјева за сваки локалитет појединачно.

Иако су надлежне институција узеле учешће у изради ове измјене дијела Плана, у току израде документације нижег реда, пожељно је, у зависности од нивоа интервенција и специфичности локације, затражити мишљења надлежних институција, а поготово уколико се ради о рјешењима која одступају од графичког дијела измјене дијела Плана.

IV. Информациони систем за потребе планирања

Основни документ на основу којег је вршено планирање и организовање простора, те процедура коју је потребно задовољити је Закон о уређењу простора и грађењу („Сл.Гл.“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19). У том смислу, дефинисана је хијерархија и ниво израде планске документације. Приликом анализе простора и формирања концепта измјене дијела Плана, који је довео до новог начина коришћења и изградње на обухваћеном простору, неопходно је уобзирити претходно планско рјешење у смислу преузимања основног саобраћајног концепта и интерпретације простора, документацију издану од стране надлежног општинског органа и Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију РС, као и планска рјешења изграђена за простор који граничи са обухватом измјена дијела Плана.

Осим базе података према претходно реченом, у процесу планирања је испоштована и остала важећа законска регулатива која дефинише поједине области, као што су:

- прописи о просторном уређењу,
- прописи о заштити животне средине,
- прописи о јавним путевима,
- прописи о водама,
- прописи о електричној енергији,
- прописи о комуналним дјелатностима,
- прописи о заштити од пожара,
- прописи о заштити од елементарних и других непогода,
- те остали прописи уско везани за ову област.

Приликом израде овог документа коришћени су сви важећи закони и прописи из поменутих области. Уколико, у временском периоду за који се доноси ова измјена дијела Плана, дође до измјене појединих законских и подзаконских аката, неопходно је приликом издавања локацијских услова, израде урбанистичке и техничке документације, као и прибављања одобрења за грађење поступити према актима који се у датом моменту сматрају важећим.

III ГРАФИЧКИ ДИО