

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA “CENTAR ISTOK” U BANJALUCI

- Nacrt plana-

BANJA LUKA, avgust 2026. god.

DOKUMENT:	IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "CENTAR ISTOK" U BANJALUCI
NOSILAC IZRADE:	„Beging“, d.o.o. Beograd, PJ „Beging“ Banjaluka
INVESTITOR:	“G- invest” d.o.o. Banja Luka
LOKACIJA: 7 (novi premjer)	dio k.č.br. 4000/4, dio k.č.br. 4016, dio k.č.br. 4017, K.O. Banjaluka
BROJ UGOVORA:	151-11/24
VERIFIKACIJA:	SKUPŠTINA GRADA BANJALUKE NA REDOVNOJ SJEDNICI ODRŽANOJGODINE
UČESNICI U IZRADI :	Srđan Derajić, dipl.inž.arh. Danica Cvetković, dipl.inž.građ. Milan Kolundžija, dipl.inž.el. Predrag Marinković, dipl.inž.maš. Jovan Bojčić, dipl.inž.građ. Dragana Babić, arh-građ.teh.

DIREKTOR :

Spasoje Derajić, dipl.inž.građ.

S A D R Ź A J:

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. Prostorna cjelina
2. Prirodni uslovi i resursi
3. Postojeće namjene i tipologija izgradnje
4. Zoniranje teritorije
5. Valorizacija naslijeđenih fondova visokoizgradnje i niskogradnje
6. Vlasništvo nad zemljištem
7. Infrastruktura
8. Graditeljsko nasljeđe
9. Životna sredina
10. Bilans korišćenja površina, resursa i objekata
11. Ocijena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora

C) POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. Organizacija prostora
2. Stanovanje
3. Poslovne djelatnosti
4. Opšti urbanističko-tehnički uslovi
5. Infrastruktura
6. Životna sredina
7. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava
8. Bilans površina

E) ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

F) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:500
2.	Izvod iz Prostornog plana Grada Banjaluka	R = 1:10000
3.	Izvod iz Urbanističkog plana Grada Banjaluka	R = 1:5000
4.	Izvod iz Regulacionog plana „Centar Istok“	R = 1:1000
5.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – namjena i spratnost i bonitet	R = 1:500
6.	Postojeća namjena površina	R = 1:500
7.	Karta vlasničke strukture	R = 1:500
8.	Inženjersko - geološka karta	R = 1:500
09.	Funkcionalna mreža javne infrastrukture	R = 1:000
10.	Plan prostorne organizacije	R = 1:500
11.	Plan namjene površina	R = 1:500
12.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:500
13.	Plan infrastukture - hidrotehnika	R = 1:500
14.	Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:500
15.	Plan infrastrukture - sintezna karta	R = 1:500
16.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:500
17.	Plan parcelacije	R = 1:500

I OPŠTA DOKUMENTACIJA





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)

<u>1104983100078</u> (ЈМБГ)	рођен-а	<u>11.04.1983.</u> (Датум)	године у	<u>Бањој Луци</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-2419/15
Број протокола:	15.02-361-633/15
Бања Лука,	19.05.2015. године



МИНИСТАР
Сребренка Толић





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
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, очево 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



На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 14/18 и 9/19), Скупштина града Бањалука је, на 6. сједници, одржаној 19. 23. и 24.2. те 2.3.2026. године, донијела

ОДЛУКУ о измјени дијела Регулационог плана „Центар - Исток“

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Центар - Исток“ („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 9/10, 19/15, 6/18, 24/19 и 28/20), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор између улица Јеврејска и Краља Алфонса XIII, а односи се на земљиште означено као к.ч.број 4017/1 и дијелове к.ч.бр. 4016 и 4000/4, к.о. Бањалука 7 (КЗ), у укупној површини од 516м², а 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 инцидентата, 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 „Центар 1“.

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 утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини Града на усвајање.

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбједиће предузеће „Г-ИНВЕСТ“, д.о.о. Бањалука.

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: 22-013-82/26.



II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. Dokumentacija višeg reda

Osnov za izradu izmjene dijela regulacionog plana kao sprovedbenog dokumenta pored važećeg Regulacionog plana „Centar Istok“ – revizija, su i strateški dokumenti u vidu - urbanističkog plana i prostornog plana. Strateški dokumenti kao urbanističko-tehnička osnova koji su služili za izradu ovog Plana su:

- Prostorni plan Grada Banja Luke, usvojen 2014.godine (Sl. gl. Grada Banja Luka br. 11/14);
- Urbanistički plan Grada Banjaluke iz 1975. godine;
- Matični Regulacioni plan „Centar Istok“ - revizija.

2. Konstatacija o obaveznosti donošenja regulacionog plana

Prema odredbama člana 26. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) navedeno je da se regulacioni planovi donose za pretežno izgrađena urbana područja, pri čemu je nužno detaljno definisati uslove projektovanja i izgradnje novih objekata, kao i za područja od opšteg interesa jedinice lokalne samouprave za razvoj privrede ili izgradnju objekata društvene infrastrukture.

Regulacioni plan utvrđuje: namjenu površina, namjenu i spratnost objekata, gustinu naseljenosti i koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorišćenosti, nivelacione podatke, regulacione i građevinske linije, valorizaciju postojećih objekata i prijedlog mjera intervencije, uređenje slobodnih površina, urbanističko-tehničke uslove za projektovanje i izvođenje, uslove za izradu urbanističkih projekata, oblik i dimenzije građevinskih parcela, podatke o vlasničkom statusu zemljišta, uslove uređenja građevinskog zemljišta, izgradnju objekata i mreže komunalne, energetske i saobraćajne infrastrukture, mjere zaštite kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nepogoda, mjere za uklanjanje arhitektonskih barijera, mjere za zaštitu životne sredine, ekonomsku valorizaciju plana. Metodološki pristup izrade sprovedbenog dokumenta je usaglašen sa odredbama Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenta prostornog uređenja (Službeni glasnik RS br. 69/13).

3. Važeći regulacioni plan

Za predmetni prostor postoji važeća sprovedbena planska dokumentacija, i to: Regulacioni plan „Centar istok“, revizija, koji je usvojen u aprilu 2010. godine. Razlog za pokretanje izrade izmjene Plana ogleda se u potrebi usklađivanja planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu uvažavajući nove imovinsko-pravne odnose.

4. Odluka o pristupanju izradi regulacionog plana

Izradi izmjene dijela Regulacionog plana “Centar Istok” u Banjaluci, pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 6. sjednici održanoj 19. 23. i 24., te 2.3.2026. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela predmetnog Plana.

Na osnovu skupštinske odluke, kojom se pristupilo izradi izmjeni dijela regulacionog plana, definisan je prostorni obuhvat u površini od cca 0,052 ha (516 m²). Obuhvat se odnosi na katastarske parcele označene kao k.č.br. 4000/4 i k.č.br. 4017/1, K.O. Banjaluka 7 (novi premjer).

5. Planski period

Planski period (član 55. Zakona o uređenju prostora) određen je Odlukom o izradi Plana, kao period od 10 godina.

6. Prostorna cjelina

Predmetna lokacija pripada centralnom području grada Banjaluka, u bloku oivčenom Ulicama Kralja Alfonsa XIII, Nikole Pašića, Jevrejskom i Ulicom Vase Glušca. Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište, odnosno na terenu postoji objekat koji je u izgradnji. Teren je u postojećem stanju ravan. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno višeporodičnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima. Šire okruženje je izgrađeno višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima, javnim objektima i sadržajima centralne zone grada.

Prostorni obuhvat Plana je definisan odlukom o izradi, a obuhvata prostor u okviru važećeg regulacionog plana, površina koja se tretira ovom izmjenom plana iznosi 0,052 ha (516 m²).

7. Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

Nosilac pripreme Plana je Gradska uprava Grada Banja Luke - Odjeljenje za prostorno uređenje. Nosilac izrade regulacionog plana je firma „Beging“, d.o.o. Beograd, PJ „Beging“ Banjaluka.

8. Programski zadatak za izradu plana

Programski zadatak ogleda se u potrebama za usaglašavanjem planskog rješenja sa stanjem na terenu i novonastalim potrebama koje se odnose na racionalniju organizaciju predmetnog prostora kao i povećanje prostora namijenjenog izgradnji višeporodičnog stanovanja koje se nalazi u vlasništvu podnosioca zahtjeva, odnosno u potrebi za drugačijom organizacijom prostora u okviru predloženog obuhvata izmjene Plana.

Takođe, izmjenom plana od strane Investitora je zahtjevano da se predmetno zemljište bolje iskoristi sa aspekta položaja i atraktivnosti same lokacije kao i sa aspekta trenutnih tržišnih uslova.

Od strane nosioca pripreme dostavljena nam je sljedeća dokumentacija:

- Odluka o izmjeni dijela Regulacionog plana „Centar Istok“ u Banjaluci, usvojenu na 6. sjednici Skupštine grada Banjaluka održanoj 19. 23. i 24., te 2.3.2026. godine („Sl. Glasnik Grada Banjaluka“ broj 10/26) sa obrazloženjem i grafičkim prilogom obuhvata.
- Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka;
- Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke;

- Izvod iz važeće planske dokumentacije-Regulacioni plan „Centar Istok“ u Banjaluci,
- Spisak izdatih stručnih mišljenja i urbanističko-tehničkih uslova u predmetnom obuhvatu i neposrednom okruženju;
- Stav i mišljenje o inicijativi za izmjenu Regulacionog plana;
- Programske elemente i smjernice nadležnih organa i organizacija dostavljene na zahtjev nosioca pripreme Plana, i to: „Vodovod“, a.d. Banjaluka; Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa; Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požar; Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske;

Svi elementi, uslovi smjernice i programski elementi, koji su definisani i dostavljeni gore navedenim aktima, uvršteni su u prijedlog prednacrtu Izmjene plana, i kao takvi definisani kroz planski koncept Izmjene plana.

9. Radni tim za izradu plana

Na izradi izmjene dijela regulacionog plana angažovan je multidisciplinarni radni tim sa zastupljenim svim stručnim profilima neophodnim za izradu regulacionog plana za predmetni prostor. Radni tim naveden je na strani br. 2 tekstualnog dijela Plana.

10. Podaci o saradnji i usaglašavanju stavova sa organima i organizacijama

Prije početka izrade prednacrtu Plana, nosilac izrade će dostaviti, u formi programskih elemenata, mišljenja i stavove komunalnih preduzeća. U toku izrade prednacrtu obavljena su usaglašavanja sa komunalnim preduzećima. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) prva faza u izradi Plana je Prednacrt plana, a koji se razmatra na stručnoj raspravi organizovanoj od strane nosioca pripreme plana. Dakle, prednacrt je prezentovan na stručnoj raspravi, nakon čega je izrađen nacrt Plana koji je bio izložen na javnom uvidu od do godine.

U toku trajanja javnog uvida (nije/jeste) bilo primjedbi na nacrt Plana. Poslije javnog uvida održana je javna rasprava ***** i na istoj je prezentovan prijedlog Plana na koji (nije/jeste) primjedbi. Skupštinska komisija usvojila je prijedlog Plana, nakon čega je Skupština grada Banjaluka na sjednici održanoj godine donijela Odluku o donošenju izmjene dijela Regulacionog plana „Centar Istok“. Na onovu navedenog izrađen je elaborat Izmjene dijela Regulacionog plana „Centar Istok“.

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. PROSTORNA CJELINA

1.1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Predmetna lokacija pripada centralnom području grada Banjaluka, u bloku oivčenom Ulicama: Kralja Alfonsa XIII, Nikole Pašića, Jevrejskom I Ulicom Vase Gluša. Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište, odnosno na terenu postoji objekat koji je u izgradnji. Teren je u postojećem stanju ravan. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno višeporodičnim stambenim, stambeno-poslovnim I poslovnim objektima. Šire okruženje je izgrađeno višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima, javnim objektima I sadržajima centralne zone grada. Predmetna prostorna cjelina obuhvata zemljište označeno kao k.č.br. 4000/4 i 4017/1, K.O. Banja Luka 7(novi premjer), ukupna površina je cca 0,051 ha.

1.2. Mjesto, namjena i uloga prostorne cjeline u urbanom području

Posmatrano u odnosu na okruženje, predmetno područje predstavlja dio centralne zone grada Banja Luka, te kao takvo čini centralnu urbanu zonu.

1.3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke infrastrukture

Važećim palnskim rješenjem (Regulacionog plana "Centar Istok", revizija. iz aprila 2010. godine), na predmetnim parcelama je planirana je izgradnja dva višeporodična stambeno-poslovnog objekta, na pripadajućim građevinskim parcelama I zajedničkom podzemnog garažom za više stambeno-poslovnih objekata u predmetnom bloku.

U neposrednom okruženju predmetne lokacije egzistiraju ili su planirani višeporodični stambeni, stambeno-poslovni I poslovni objekti. Pored navedenog na širem prostoru u odnosu na predmetnu lokaciju egzistiraju višeporodični stambeno-poslovni objekti i javni objekti. Pristup predmetnom prostoru je planiran iz Ulice Kralja Alfonsa XIII.

2. PRIRODNI USLOVI I RESURSI (izvod iz Regulacionog plana „Centar Istok“)

2.1. Inženjerskogeološki uslovi

Reljef, hidrografija

Obuhvat predmetnog Regulacionog plana nalazi se u središnjem dijelu Banjaluke i središnjem dijelu Banjalučkog neogenog basena. To je dio prostrane terasne ravni s desne strane rijeke Vrbas. Apsolutne visine prirodnog terena najvećim dijelom su oko 162-163 m.

Geološki sastav i građa terena

Površinski dio terena izgrađuju najvećim dijelom kvartarne terasne aluvijalne naslage (al1), a samo na malom sjeverozapadnom dijelu obuhvata ovog Plana proluvijalno aluvijalne naslage (pr+al), te na jugoistoku, aluvijalne naslage prve terase (al2). Nasuto tlo u nešto značajnijem obimu je u putnoj saobraćajnici – ulice Gavre Vučkovića (prilaz mostu preko Vrbasa). To su ilovačasta i šljunkovita tla debljine 0-6m tehnogeno konsolidovana.

Proluvijalno-aluvijalne naslage (potočno-riječni nanos) čine pretežno sugline i supjesci potočnog nanosa, rjeđe šljunkoviti, preko riječnih šljunkova.

Ukupna debljina ovih naslaga iznosi oko 10 m. Površinski dio naslaga debljine do 4 m čine pretežno glinovito-šljunkovita tla.

Najveći dio terena izgrađuju u površinskom dijelu šljunkovito-riječne naslage koje čine šljunak različitog petrografskog sastava, pretežno krečnjačkog, nekad pjeskovitog, ukupne debljine oko 10 m.

Na manjem dijelu, u jugoistočnom dijelu obuhvata, nalaze se naslage riječnog nanosa pretežno pjeskovitog sastava debljine do 2 m preko pjeskovitih šljunkova i šljunkova različitog petrografskog sastava.

Sve prethodno navedene aluvijalne i proluvijalno-aluvijalne naslage leže preko debele naslage jezerskog neogena banjalučkog basena-lapora, glina i sl.

Inženjersko geološke karakteristike

Inženjersko geološke karakteristike predmetnog terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i njegovih fizičkih osobina, hidroloških i hidrogeoloških uslova, reljefa i dr.

U prirodnim uslovima predmetno područje je stabilno.

Tlo do dubine oko 4 m čine sugline slabije konsolidovane, te šljunkovito riječne naslage, mjestimično pjeskovite.

Sugline su slabo vodopropusne, dok su šljunkovite naslage dobro vodopropusne, dobro konsolidovane.

Po podacima Geomehaničke karte urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10 000 orijentaciono dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu 2 m i širinu temeljne trake 1 m iznosi δ dozv. > 300 kN/m².

Nivo podzemne vode je na apsolutnoj visini 156,5 – 155 m (na dubini 7-8 od površine terena) prema podacima mjerenim juni-decembar 1970. g.

Prema svim podacima prethodno prikazanim, predmetni teren je kao građevinsko zemljište pogodno.

Seizmološki podaci

Predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa

$I = 8^{\circ}\text{MSK}$. Koeficijent seizmičnosti $K_c = 0,04$ i to je saglasno odredbi Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima – član 2, 4. stav.

Geotehnički uslovi

Po osnovi odredaba Zakona o uređenju prostora (čl. 82.), te Zakona o geološkim istraživanjima Sl. gl. RS 51/04, (čl. 2., 7., 8., 9., 12., 13.) za potrebe projektovanja građevinskih objekata veće BGP od 400 m² potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja u cilju utvrđivanja uslova stabilnosti prirodnih i tehnogenih nagiba terena, te dozvoljenog opterećenja temeljnog tla, pri čemu uvijek treba uobziriti nivelacioni plan.

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije objekata treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temeljenje dijelova konstrukcije ne izvodi se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno izvođenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjenu dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Kod temeljenja objekata treba dati prednost konstrukcijama temelja po sljedećem redoslijedu: temeljna ploča, roštilj, trakasti temelji, povezani veznim gredama u ortogonalnom pravcu ili temeljne stope, povezane veznim gredama u dva ortogonalna pravca.

Za objekte sa složenim konstruktivnim sistemima seizmički koeficijent treba odrediti na osnovu detaljnih istraživanja dinamičkih karakteristika lokacije i objekata.

Zasjecanje, usjecanje i svi iskopi moraju se izvoditi prema geomehaničkim podacima tj. projektu.

Nasipanje terena vršiti po geomehaničkim podacima tj. odgovarajućem projektu. Na nekontrolisano nasutom tlu nije dozvoljeno temeljenje građevinskih objekata, ni postavljanje objekata infrastrukture.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini.

Podzemne prostorije projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja, kako je propisima određeno.

Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla, što bi imalo štetno dejstvo.

Projektovanjem i eksploatacijom ovog prostora moraju biti primijenjene mjere kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta i životne sredine.

Posebno se određuje obaveznost zaštite svih dobara prilikom iskopa temeljnih jama i drugih iskopa. Zatrpavanjem iskopa obezbijediti potrebnu stabilnost. Mjere sigurnosti za vrijeme izvođenja iskopa i nakon toga odrediti projektom.

Stručnim nadzorom prema odredbi člana 104. Zakona o uređenju prostora utvrditi saglasnost stanja pri izvođenju radova prema podacima projekta, odnosno geoloških detaljnih istraživanja.

SISTEM ZELENIH POVRŠINA

➤ Opšti ekološki uslovi

Prema ekološko – vegetacijskoj rejonizaciji B i H (Stefanović et al) područje obuhvata Izmjene dijela RP-a, nalazi se u okviru pripanonske oblasti, odnosno sjeverozapadno bosanskog područja. Na osnovu pedološke karte SFRJ (1:50 000), sekcija Banjaluka 2, predmetno područje karakterišu smeđa beskarbonatna i smeđa tla na krečnjacima.

Iskonska vegetacija ovog područja predstavljena je brdskim šumama lužnjaka i graba (sa trešnjom) (Carpino betuli – Quercetum roboris cerasetosum aviae), koja je vjerovatno obuhvatala cijelu neogensku brdsku zonu zapadnih oboda Banjalučkog polja.

➤ Stanje sistema zelenih površina

Sistem zelenih površina predstavlja kompleks prostorno povezanih zelenih površina svih kategorija, i kao takav ima složenu funkcionalnu strukturu. Elementi koji obrazuju sistem su različiti po namjeni, po ciljevima koji se žele postići, a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno – higijenskih uslova, zatim stvaranje povoljnih mikro-klimatskih uslova, kao i povećanje ambijentalne vrijednosti prostora. Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente.

S obzirom na to da je obuhvat izmjene Plana površine 0,05 ha, ne može se govoriti o zelenoj matrici Plana. Šire područje u najvećem dijelu karakterišu uređene zelene površine javnog korišćenja.

3. POSTOJEĆE NAMJENE I TIPOLOGIJE IZGRADNJE

Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište, odnosno kao gradilište, gdje je toku izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. Lokacija se nalazi u centralnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke i nalazi se uz Ulicu Kralja Alfonsa XIII. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno višeporodičnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima. Šire okruženje je izgrađeno višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima, javnim objektima i sadržajima centralne zone grada.

4. ZONIRANJE TERITORIJE

Kao kriterijumi za zoniranje su korišteni namjena prostora, funkcionalna dispozicija objekata, struktura parcelacije, stepen regulacije objekata, bonitet građevinskog fonda, stepen izgrađenosti prostora, ambijentalne karakteristike prostora, struktura vlasništva nad zemljištem, sabračajna matrica, te karakteristični urbanistički parametri u okviru zona.

5. VALORIZACIJA NASLIJEĐENIH FONDOVA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE

U sklopu analize postojećeg stanja je data detaljna valorizacija naslijeđenog fondova koja je prezentovana na grafičkom prilogu br. 5.

Na osnovu valorizacije osnove, dobijeni su svi podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekta, veličinu, spratnost, površine objekta, bonitet i ostale informacije bitne za planski proces.

6. VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela Plana. Može se konstatovati da je zemljište u obuhvatu izmjene plana privatno zemljište (grafički prilog br. 7.).

7. INFRASTRUKTURA

7.1. Saobraćaj

Lokacija se nalazi u centralnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke u Ulici Kralja Alfonsa XIII. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno višeporodičnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima.

7.2. Hidrotehnička infrastruktura

7.2.1. Vodovod

Područje obuhvaćeno Regulacionim planom se snabdijeva vodom sa vodovodnog sistema grada Banjaluka. U visinskom pogledu, područje obuhvaćeno Regulacionim planom pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (vrši se priključivanje objekata do kote 180 mm).

Postojeći primarni cjevovodi koji tangiraju obuhvat izmjene dijela Regulacionog plana (prve visinske zone su):

- cjevovod Ø80 mm u profilu Ulice kralja Alfonsa XIII,
- cjevovodi Ø160 i Ø100 u profilu Ulice Jevrejska,
- cjevovod Ø300 i Ø100 mm u profilu Ulice Nikole Pašića.

U okviru izvedenih javnih saobraćajnih površina, na širem predmetnom lokalitetu, postoji izvedena javna hidrotehnička infrastruktura, kako je to prikazano na grafičkom prilogu br.09.

7.2.2. Kanalizacija

Područje predmetnog obuhvata Plana ima riješeno pitanje prikupljanja i dispozicije fekalnih otpadnih voda. Najveći dio postojećeg kanalizacionog sistema je mješoviti.

Ulicom Kralja Alfonsa XIII izgrađen je mješoviti kolektor je Ø 300/450 cm, a u profilu Jevrejske ulice mješoviti kolektor Ø700/1050 mm.

Na predmetnoj lokaciji postoji kompletan sistem odvodnje fekalnih otpadnih voda, koji je u funkciji, a čija dispozicija je prikazana na grafičkom prilogu br.09.



Odvođenje površinskih voda od padavina

Na predmetnoj lokaciji odvođenje oborinskih voda riješeno je zajedničkim mješovitim kolektorom.

7.3. Elektroenergetika

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na širem lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu br. 14.

Predmetni dio grada snabdijeva se električnom energijom iz gradske 10 kV elektroenergetske mreže na koju su priključene distributivne trafostanice 10/04 kV. Postojeće trafostanice su dijelom smještene u objekte, a dijelom su slobodnostojeće tipa BTS ili MBTS.

Srednjenaponska mreža je izvedena sa podzemnim 10(20) kV kablovima, a napajanje se vrši iz TS „Banjaluka II“ i TS „Banjaluka III“ prenosnog odnosa 110/20/10 kV. Srednjenaponska kablovska 10(20) kV mreža je položena u zemlju, a manjim dijelom u kablovsku kanalizaciju i sva je izvedena za 10 kV naponski nivo. Trase podzemnih niskonaponskih kablova koji se nalaze na predmetnoj lokaciji zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture nisu prikazane na grafičkom prilogu.

Postojeći objekti na napojne trafostanice priključeni su sa podzemnim i jedan manji dio nadzemnim NN kablovima raznih dimenzija i tipova.

Ulično osvjjetljenje

Sve ulice koje tangiraju ili su u blizini Plana su osvjjetljene, a generalnim planom rekonstrukcije i modernizacije javne rasvjete ulica grada, predviđeno je postavljanje novih natrijum svjetiljki i zamjena oštećenih nosača rasvjetnih tijela.

7.4. Telekomunikacije

Područje koje je obuhvaćeno matičnim Regulacionim planom „Centar – Istok“ je prostor na kom je relativno dobro izgrađena infrastruktura iz oblasti telekomunikacija. Svi važniji objekti, poslovne, stambene i stambeno-poslovne zgrade, kao i najveći dio individualnog stanovanja su priključeni na gradsku TF mrežu.

Izgradnju objekata, koji imaju različitu namjenu, dosta uspješno je pratila i izgradnja telekomunikacione infrastrukture. Na predmetnom obuhvatu već postoji telefonska mreža kapaciteta oko 2000 telefonskih brojeva.

Ukupna telefonska mreža predmetnog područja je mješovita tj, izvedena je većim dijelom podzemnim, a manjim dijelom vazdušnim putem i svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC «Banja Luka 1 i 2».

7.5. Toplifikacija

Predmetni lokalitet ima razvijenu mrežu cjevovoda daljinskog grijanja za snabdijevanje objekata toplotnom energijom. Ovo područje se snabdijeva toplotnom energijom magistralnim vrelovodom od Ulice Gavre Vučkovića.

Obuhvat izmjene Plana tangira trasa vrelovoda, DN 300, izgrađena u Ulici kralja Alfonsa XIII.

8. GRADITELJSKO NASLJEĐE

Uvidom na terenu i na osnovu dopisa Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa RS, ustanovljeno je da na predmetnom području nema objekata kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

9. ŽIVOTNA SREDINA

Proces izgradnje i urbanizacije prostora neminovno dovodi do narušavanja kvaliteta prirodnih uslova življenja. Intenzivnija izgradnja je rezultirala intenzivnijom degradacijom prostora koja za rezultat ima negativne posljedice po kvalitet životne sredine kao i ukupni kvalitet ljudskog življenja.

Zbog sve težih posljedica koje prouzrokuje takvo stanje, poslednjih godina se pridodaje sve veća pažnja zaštiti životne sredine. Pomenute degradacije se manifestuju u različitim oblicima, pre svega kao:

- Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
- Zagađivanje atmosfere;
- Pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posledicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja. Izvori uticaja na kvalitet vazduha mogu se uslovno podijeliti na:

- Linijske izvore zagađenja (saobraćajnice)
- Tačkaste izvore zagađenja (kotlovnice, ložišta i sl.)

Predmetni obuhvat je oivičen ogrankom ulice Gavrila principa i „Istočnim tranzitom“, sa karakteristikama veoma opterećene saobraćajnice. U obuhvaćenom prostoru ne postoji izgrađen sistem daljinskog zagrijavanja. Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

Kvalitet vazduha kako na širem urbanom području tako i u ovom dijelu plana ima promjenljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba. Kvalitet vazduha predmetnog obuhvata posmatrano sa stacionarne mjerne stanice "Centar,, ima prilično promjenljive vrijednosti u zavisnosti od godišnjeg doba i intenziteta ukupnih aktivnosti u gradu (industrija, saobraćaj, toplifikacija itd).

Po osnovu emisionih vrijednosti polutanata, odnosno njihovih srednjih godišnjih koncentracija tokom 2004 god., kvalitet vazduha je pripadao sljedećim kategorijama (kategorizacija vazduha izvršena je u skladu sa Odlukom o zaštiti vazduha od zagađenja - Sl. Glasnik opštine Banjaluka broj 13/89):

Naziv materije	Najveća srednja mjesečna koncentracija ($\mu\text{g} / \text{m}^3$)	Zadovoljava klasu vazduha
Sumpor (IV) oksid	33	II
Čađ	42	III
Azot(IV) oksid	28	I
Ugljen monoksid	1800	II

Po osnovu svog trenutnog korištenja u okviru granica obuhvata nema registrovanih zagađivača tako da se degradacija tla uglavnom svodi na uticaj infrastrukturnih i ostalih objekata u okruženju.

Komunalna buka je jedana od pratećih problematika svih urbanih cjelina. S obzirom da se magistralni put nalazi u obuhvatu a po svojim karakteristikama je u domenu saobraćajnica sa visokim stepenom saobraćajnog prometa može se konstatovati da je nivo buke povišen u zoni saobraćajnice.

Međutim, s obzirom da prethodno nisu rađena nikakva mjerenja ekvivalentnih nivoa komunalne buke ova oblast u okviru predmetnog dokumenta neće se moći kvantitativno izraziti ni analizirati.

Uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine i uopšte za održavanje javne higijene. Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih ostalih kategorija otpada trenutno vrši komunalno preduzeće Čistoća, a.d. Banja Luka, koje odvozi u kontituitetu komunalni otpad sa ovoga prostora.

10. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

Slijede bilansi korišćenja za postojeće stanje prostorano obuhvata Plana:

BILANS STANJA ($P = 516 \text{ m}^2 - 0,051 \text{ ha}$)		
BGP višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata-u izgradnji	527 m^2 +1050 m^2	UKUPAN BGP OBJEKATA U IZGRADNJI: 1 577 m^2
ukupna površina pod objektima	255 m^2	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.49
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	3.0

Proračun navedenih površina potrebno je vršiti u skladu s projektantskim normativima i propisima za izračunavanje redukovanih površina ("Sl. glasnik RS" br.95/13).

11. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Analizom postojećeg stanja, tj. prirodnih i stvorenih uslova ovog područja, uz istovremeno uvažavanje zahtjeva i potreba savremenog života, može se dati ocjena stanja, koja može uticati kod utvrđivanja ciljeva razvoja i kod utvrđivanja prostorno – programskog koncepta. U tu svrhu analizirane su prirodne karakteristike, namjena površina, postojeća izgrađenost i infrastrukturna opremljenost.

U grupi prirodnih uslova analizirani su: nagibi, nosivost i stabilnost terena, hidrogeološke karakteristike i seizmičnost. Sa aspekta prirodnih uslova, prostor je povoljan za građenje što se tiče geoloških uslova. Što se tiče hidroloških uslova takođe je isti povoljan za građenje.

U grupi stvorenih uslova analizirana je: postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost. Analiza površina i postojeće izgrađenosti otkriva određena ograničenja. Sa aspekta infrastrukturne opremljenosti, prostor obuhvata izmjene regulacionog plana je opremljen.

C) POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu Izmjene plana i podataka o planiranju, može se konstatovati da su iskazane potrebe, da se ovaj prostor koji se tretira ovom izmjenom plana izgradnjom dovede i da se obezbijede, prije svega, povoljni uslovi za formiranje stambenog prostora.

Izradom izmjene dijela Regulacionog plana riješiće se neki od prisutnih problema. Ciljevi koje treba ispoštovati u rješavanju i organizaciji prostora:

- Stvaranje pretpostavki i uslova da se preko spektra različitih koncepcija, programskih sadržaja, transformacija, mogućnosti, iznađe i urbanistički opredijeli optimalno razvojno rješenje;
- Sagledavanje i usklađivanje programsko-prostornih saržaja i organizacija prostora sa principima tržišne i urbane ekonomije;
- Stvaranje formalno-pravnih i prostornih uslova da elementi i segmenti unutar predmetnog obuhvata ubuduće budu usaglašeni kao dio utvrđenog i izabranog koncepta sveukupne organizacije i razvoja područja;
- Revalorizacija i unapređenje postojećeg načina organizacije i korišćenja prostora (namjenska, regulaciona, nivelaciona, svojinska, ekološka) uz otkrivanje neiskorišćenih prostornih resursa i potencijala i aktiviranje savremenih razvojnih opredjeljenja u pogledu sadržaja i funkcionalne organizacije područja koja su predmet izmjene;
- Obezbijediti optimalne uslove rješenja internog, mirujućeg saobraćaja u skladu sa sadržajima, kvadraturom objekata i značajem lokacije.

I STANOVANJE

Planirana je izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja, odnosno spajanje dva višeporodična stambena objekta u nizu, čija spratnost iznosi Po+P+5+Pe. Takođe, novim rješenjem definisane su i zelene površine u okviru jedinstvene građevinske parcele, pasaž/kolski prolaz, te pozicija kolske rampe.

II INFRASTRUKTURA

II.1. S a o b r a ć a j

U odnosu na analizu stanja, prije definisanja samog koncepta plana saobraćaja definisani su ciljevi razvoja saobraćajne mreže koji se ogledaju u sledećem:

- Definirati funkcionalno saobraćajno rješenje sa akcentom na uklapanje na postojeću saobraćajnu mrežu u okruženju.
- Saobraćajnu mrežu planirati na način da se izdeferniraju različiti vidovi saobraćaja.
- Elemente poprečnog profila planirati da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.

II.2. Hidrotehnička infrastruktura

Postojeća vodovodna mreža koja tangira obuhvat izmjene Plana sa sjeverne strane, je ocijenjena kao nepovoljna za zadovoljenje planiranih sadržaja i za potrebe budućih povećanih potreba od dodatnih potrošača. Matičnim regulacionim planom, kojim je tretiran širi obuhvat, planirana je izgradnja nove trase cjevovodne mreže u Ulici kralja Alfonska XIII. Na predmetnom lokalitetu javna kanalizaciona infrastruktura je izgrađena. Sve intervencije uskladiti sa grafičkim prilogom br. 14.

II.3. Elektroenergetika i telekomunikacije

Prema stanju na terenu postojeći objekti centralne urbane zone napajaju se sa postojećih trafostanica. Napojne trafo-staice preko podzemnih 10 kV kablova uključene su u gradsku srednje naponsku mrežu. Postojeća MBTS sa istočne strane predmetne lokacije ima dovoljno kapaciteta za napajanje planiranih sadržaja.

Zbog nepostojanja ažurnih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata izmjene plana prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

II.4. Toplifikacija

S obzirom da je riječ o centralnim gradskim zonama postojeći objekti (kao i planirani u izgradnji) toplotnom energijom snabdijevaju se sa gradskog toplifikacionog sistema.

S obzirom na to, da je u profilu Ulice kralja Alfonsa XIII, izgrađen vrelovodni priključak DN 300, planirani sadržaji priključiću se na postojeću toplifikacionu mrežu.

III SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Kao osnovni ciljevi sa aspekta uređenja sistema zelenih površina definišu se:

- Formiranje zelenih površina u okviru građevinskih parcela definisanih u predmetnom obuhvatu.

IV ŽIVOTNA SREDINA

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

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;

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

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

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

- zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu Planom.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj., komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge strane radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje. U tom smislu neophodno je maksimalnom zaštitom, postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata Plana, pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd., obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti ovog Regulacionog plana.

V BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Površina obuhvata Plana je oko 0,05 ha. Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru definisao je programski zadatak, a definisan je i kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za povećanje planiranih kapaciteta u odnosu na matični regulacioni plan.

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

1.1. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti, analizi konkretnih zahtjeva korisnika prostora, analizi parkiranja, te uklapanju koncepta u prethodno definisana planska rješenja.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije izmjenjena je matrica započeta ranijom planskom dokumentacijom, I ostvareni povoljniji I funkcionalniji planirani sadržaji.

1.2. Detaljna namjena površina – uže prostorne cjeline

Prostor obuhvaćen izradom izmjene dijela Regulacionog plana, definisao je površinu namijenjenu za višeporodično stanovanje sa poslovanjem. Plan namjene površina predstavljen je na grafičkom prilogu br.11.

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br.10 i definiše osnovnu koncepciju planiranih sadržaja. Umjesto dva višeporodična stambeno-poslovna objekta predviđen je jedan objekat, kao racionalniji I funkcionalniji koncept. Koncept uređenja i korišćenja prostora, koji je predmet ovog plana osmišljen je imajući u vidu funkcionalnije tehničko rješenje, usvojene programske zadatke i ciljeve razvoja predmetnog prostora.

Po pitanju konfiguracije terena, prostorne cjeline, i parcele za planirani objekat, usklađeni su sa postojećim stanjem i izgrađenim strukturama. Planirani objekat u obuhvatu izmjene Plana interpoliran je na isti način kako je definisano I matičnim planom. Parterno uređenje je prilagođeno jedinstvenoj građevinskoj parceli I kolskom prilazu podrumskoj etaži. U okviru prizemne etaže predviđen je pasaž (koslko-pješački) za pristup unutrašnjem dvorištu.

Ovim izmjenom regulacionog plana, dato je najoptimalnije urbanističko rješenje za predmetnu mikrolokaciju. Dakle, predviđena je izgradnja jednog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+5+Pe. Za planirani objekat definisana je pripadajuća građevinska parcela, pristupna saobraćajna površina sa parking prostrima u planiranoj podzemnoj garaži, te građevinske linije koje predstavljaju granicu do koje se objekat može graditi. Gabariti podrumске etaže mogu biti veći od gabarita prizemlja objekta, te je u toj varijanti obavezno izvođenje zelenog krova/popločanih površina nad dijelom podrumске etaže i stvorili kvalitetni otvoreni prostori za boravak stanara i korisnika sadržaja planiranog objekta. U dijelovima prizemne etaže moguće je predvidjeti parkiranje ili dijelom na parternim površinama, pod uslovom da se zadovolje pravila struke I aktuelna zakonska regulativa.

2. STANOVANJE

Unutar predmetnog obuhvata je planirana izgradnja jednog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+5+Pe, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu broj 10 – Plan prostorne organizacije.

U okviru planiranog objekta dozvoljavaju se poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnom ili susjednim objektima, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu.

Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskim linijama. Optimalne dimenzionalne karakteristike objekta, poligonalne forme, prikazane su na grafičkim priložima i detaljno će biti definisani prilikom izrade dokumentacije nižeg reda.

Nije dozvoljeno formiranje građevinskih elemenata na način da njihova horizontalna projekcija prelazi regulacionu liniju ili granicu građevinske parcele.

Nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata u okviru građevinskih parcela višeporodičnih objekata. Sve pomoćne prostorije planirati u okviru osnovnog gabarita objekta.

Sve površine parcele izvan gabarita višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, moraju biti tretirane kao površine zajedničkog korišćenja, odnosno u okviru njih bi trebala biti omogućena javna pješaka komunikacija za neograničen broj ljudi.

3. POSLOVNE DJELATNOSTI

Od poslovnih djelatnosti u okviru obuhvata Plana, moguće je lociranje tercijarnih i kvartarnih privrednih djelatnosti (trgovačke, ugostiteljsko-turističke djelatnosti, uslužne djelatnosti, finansijske djelatnosti, predstavništva firmi itd.).

Ovim Planom se ostavlja mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u sastavu predmetnog objekta djelimično locira poslovanje (na svim etažama objekta), ali na način da u ukupnom procentu stanovanje zauzima 60% površine objekta.

Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stambeno - poslovnim objektima moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

3.1. Namjena parcela

U skladu sa ulaznim podacima iz informaciono dokumentacione osnove i programskim smjernicama, obuhvat plana predviđen je za afirmaciju višeporodične stambeno-poslovne zone, odnosno za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta.

Pored pomenutih sadržaja, ovdje se mogu pojaviti i sadržaji uslužnih, trgovačkih, ugostiteljskih sadržaja kao dopuna osnovnoj namjeni.

Detaljnije prikazano na grafičkom prilogu br. 10 Plan namjene površina.

3.2. Tipologija objekata

Predmetni objekat se može okarakterisati kao objekat u nizu.

3.3. Urbanistički parametri

U skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl. glasnik RS, 115/13), najveći dozvoljeni urbanistički parametri gradnje za datu zonu iznose, koeficijent izgrađenosti 4,2, a koeficijent zauzetosti 0,8.

3.4. Veličina i oblik građevinskih parcela

Veličina i oblik građevinske parcele su prikazan je grafičkom prilogu broj 17. Plan parcelacije. Predmetnim dokumentom se definiše građevinska parcela za planirani višeporodični stambeno-poslovni objekat.

3.5. Veličina i spratnost objekata

Objekat koji je u obuhvatu plana je spratnosti Po+P+5+Pe, dok su horizontalni gabariti objekta nepravilnog oblika I okvirno iznose oko: ukupna dužina 23,2, širine ~13,1 m. Ostavlja se mogućnost prepuštanja spratnih etaža na način da se ne smiju preći regulacione linije, granice parcele I dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti.

3.6. Smještaj građevina na parceli

Na građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi samo unutar građivog dijela parcele, tj. unutar dijela površine parcele koji je definisan građevinskim linijama.

Dio parcele na kojem je moguća izgradnja objekta i sadržaja određen je građevinskim linijama – udaljenostima od prostora javne regulacije (obavezna građevinska linija) i od međe granice parcele što je opisano u poglavlju o građevinskim linijama.

3.7. Građevinska i regulaciona linija

Na grafičkom prilogu 16. Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su, analitički i geometrijski, građevinske linije koje determinišu poziciju i gabarite objekta.

Regulacione linije, u ovom slučaju, su planske linije koje odvajaju zemljište planirano za saobraćajne površine od zemljišta planiranog za druge namjene. Regulacione linije definisane su spoljnim ivicama saobraćajnica, ili su udaljene od njih ukoliko je za putni pojas potrebno ostaviti više slobodnog prostora.

Preko definisanih građevinskih linija moguće je konzolno dati spratne prepuste koji su potrebni za kvalitetno funkcionisanje objekata (ili oblikovni detalji i sl.), ali sa maksimalnim prepustom do 2 m i pod uslovom da se istim ne prelaze granice parcele, regulacione linije ili maksimalno dozvoljene koeficijente izgrađenosti.

Detaljniji prikaz dat je na grafičkom prilogu br. 16. Plan građevinskih i regulacionih linija.

3.8. Arhitektonsko oblikovanje objekata

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

Ona treba da spriječe pojavu neodgovarajućih objekata i ambijenata i da podstaknu autore ka dosezanju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu. Arhitektonskim oblikovanjem planiranog objekta neophodno je pratiti savremene standarde u projektovanju objekata ovog tipa. Odnosno, potrebno je arhitektonskim oblikovanjem doprinijeti vizuelnom kvalitetu neposrednog okruženja. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti uklapanju u već postojeće izgrađene strukture i usaglašavanje sa postojećim objektima sa kojim predmetni objekat čini niz.

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl.

U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor, naročito sa postojećim objektima.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Prilikom gradnje novog objekta, primjena savremenih standardnih stilova treba da se ostvari kroz skladan estetski odnos sa postojećim objektima u neposrednom okruženju.

Pri projektovanju i gradnji objekta predvidjeti upotrebu savremenih materijala i tehnologija kako bi se jasno odvojilo staro-novo.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

Upotreba korektivnog zelenila

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

Tretman moderne i savremene arhitekture

Planirani objekat treba da bude spona između drugih postojećih objekata. U tom slučaju, problematiku oko načina na koji treba izvršiti međusobno usaglašavanje postojećih i novog objekta treba rješavati na osnovu pažljive arhitektonsko-urbanističke analize i prije bilo kakvih sprovođenja intervencija u prostoru.

Generalno, treba težiti unapređenju komunikativnosti i uređenosti prostora uz unapređenje funkcije objekta u kontekstu lokacije i sl. Što se tiče primjene oblikovno-arhitektonskih postupaka u tretiranju objekata moderne i savremene arhitekture, treba poštovati savremene arhitektonsko-urbanističke postupke, pod uslovom da oni predstavljaju kreativan i savremen doprinos formiranju arhitektonskih i urbanih cjelina, a u okviru urbanističkih parametara definisanih ovom revizijom Plana.

3.9. Uslovi za uređenje građevinske parcele objekta

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva formiranje parcele u skladu sa planom i opremanje parcele komunalnom infrastrukturom u skladu sa ovim planom.

Organizacija prostora unutar parcele za stambeno-poslovni objekat, uslovljena je pješačkim i kolskim tokovima i organizacijom uređenih zelenih površina. U načelu se najveći dio prostora oko objekta organizuje kao pješački, kolski ili je riječ o uređenim zelenim površinama. Potrebe za mirujućim saobraćajem treba zadovoljiti u okviru pripadajuće parcele (u okviru podzemne parking garaže a moguće je dio parkinga smjestiti u okviru dijela prizemlja ili partera). Pristup unutrašnjem dvorištu planiran je preko kolsko-pješačkog pasaža.

3.10. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

S obzirom na karakter glavnog objekta njegovo ograđivanje nije planirano.

4. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa treba formulisati detaljan projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,

- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu,
- uslove zaštite i drugo.

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

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

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita. Vertikalni gabarit, visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije koordinatama tačaka ili izmjenama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom prilogu br.13.
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl. parking-površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekta i slično.
- U vezi sa arhitektonskim oblikovanjem objekta u uslovima treba istaći da se ovaj aspekt problematike svrstava u red veoma značajnih projektantskih zadataka. Bez obzira na to što se uslovima određuju okvirni gabariti objekta projektantima ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolje svoju punu kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta treba zahtijevati da objekat u svakom pa i u oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta.
- U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po mogućnosti ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu ali svakako uz uslov da odabrani materijali imaju svojstvo trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgrade objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predat na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne

površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.

- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja dat je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

5. INFRASTRUKTURA

5.1. Saobraćaj

Planom saobraćaja i nivelacije zadržan je postojeći koncept saobraćajne mreže definisanim prethodnim planskim aktima. Pristup planiranim sadržajima bi se ostvarivao preko postojeće saobraćajnice, odnosno preko Ulice kralja Alfonsa XIII. Pristup kolskoj rampi predviđen je kroz pasaž.

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije definisano je da se parkiranje vozila za potrebe predmetnog objekta obezbjeđuje u okviru građevinske parcele istog (van površine javnog puta), i to po principu jedan stan - jedno parking ili garažno mjesto, odnosno za poslovne namjene u zavisnosti od djelatnosti ispoštovati odredbe Pravilnika.

Tačan broj parking mjesta u podrumskoj etaži će biti definisan kroz izradu tehničke dokumentacije. Moguće je angažovati I dio prizemne etaže ili parternog uređenja, uz ostvarivanje sve aktuelne zakonske regulative.

Detaljne nivelacione kote će se definisati u toku izrade projektno-tehničke dokumentacije (projekat vanjskog uređenja), a sagledavajući već zatečenu fizičku strukturu i njenu nivelacionu kotu.

Konačna dispozicija planiranih sadržaja će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa važećim pravilnicima i propisima koji definišu ovu oblast.

Urbanističko-tehnički uslovi

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski i pješački), bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuju ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Sve površine u osnovnom nivou terena ulica potrebno je dimenzionisati na način i u gabaritima minimalno, prikazanim u okviru grafičkog priloga Plan saobraćaja i nivelacije, a koje će omogućiti odvijanje različitih vidova saobraćaja u svim vremenskim periodima i vremenskim uslovima.
- Sve saobraćajne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema prepreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju.
- Nivelaciju kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore raditi od asfaltnih materijala.
- Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.
- Znacima vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i znacima obaveštenja obezbjediti bezbjedno uključenje i isključenje vozila sa parkinga na predmetnoj lokaciji. Sve uraditi u skladu sa osnovama Zakona o bezbjednosti saobraćaja.

5.2. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Prema matičnom regulacionom planu, predmetn urbana zona snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom (vrši se priključivanje objekata do kote 180 mm).

Konstatovano je da je u profilu Ulice kralja Alfonsa XIII, sekundarna vodovodna mreža nedovoljnog profila (ispod Ø110 mm), što ne može da zadovolji potrebama količina vode (pogotovo sa stanovišta zaštite od požara). Kod rekonstrukcija saobraćajnica i priključivanja novih objekata biće potrebno izvršiti rekonstrukciju sekundarne vodovodne mreže sa cijevima profila po hidrauličkom proračunu, s tim da se ne usvajaju profili manji od Ø160 mm.

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode i dimenzionisanje sekundarne vodovodne mreže su: planirani broj stanovnika planirana gustina, planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan), planirani koeficijeti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,30). Potrebne količine vode za zaštitu od požara prema važećim propisima Zakon o zaštiti od požara (Sl.glasnik "republike Srpske br: 94/19) , Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara, (Sl.glasnik Republike Srpske" broj: 66/20), za naselja od 11000 do 25000 stanovnika treba računati sa 2 istovremena požara, količina vode po jednom požaru 20 l/sek).

Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže koji tangiraju obuhvat izmjene Plana, ucrtani su na grafičkom prilogu plan infrastrukture – hidrotehnika.

Svi planirani sadržaji u daljoj realizaciji, koji imaju potrebu priključka na hidrotehničku infrastrukturu, ostvariće priključak na planirani cjevovod.

Cjevovodi pored snabdijevačke uloge za sanitarne potrebe, imaju i ulogu da obezbijedi dovoljne količine protivpožarne vode i tehnološke potrebe za potrošače. U okviru parcele potrebno je ostaviti prostor za izgradnju šahtova VO I RO.

Kanalizacija

Na nivou matičnog Plana, čiji obuhvat je veći te je moguće govoriti o konceptu odvođenja fekalnih i atmosferskih voda, predviđa se razdjelni (separatni) sistem prikupljanja i odvodnje kišnih i otpadnih voda.

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

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

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

- odgovarajuće slivne površine, planirani broj stanovnika koji je priključen na vodovodnu mrežu, specifična potrošnja vode za period planiranja 2036 god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$,
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$ i
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1.3$.

Minimalni prečnik glavnih odvodnih fekalnih kolektora je $\varnothing 300\text{mm}$.

Za proračun količina oborinskih voda planski elementi su:

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

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da prečnik uličnih fekalnih kolektora ne može biti manji od Ø300 mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebne vode dat je na grafičkom prilogu.

Cjelokupni sistem odvodnje atmosferskih i upotrebljenih voda izvesti vodonepropusno. Kvalitet atmosferskih otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuju: Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode, Sl.gl.RS, br.44/01; Uredba o klasifikaciji voda i kategorizaciji vodotoka Sl.gl.RS, br.42/01.

5.3. Elektroenergetika i telekomunikacije

Planirano opterećenje

Uvažavajući ranije izrađenu dokumentaciju za predmetni lokalitet, a na osnovu programskih elemenata i preporuka za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža, za predmetni obuhvat izračunava se potrebna električna energija sa očekivanim vršnim opterećenjem.

Bilans bruto građevinskih površina planiranog objekta, unutar predmetnog obuhvata, sa defisanim namjenama, iznosi:

Tip objekta	BGP (plan)
Višeporodični stambeno-poslovni objekat	2 115 m ²
Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje iznosi okvirno:	125 kW

Niskonaponski razvod

Prenos električne energije od distributivnih trafostanica do potrošača vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, a što će biti detaljno definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima nadležne elektrodistribucije.

Trase niskonaponskih kablova će biti definisane u okviru urbanističko – tehničkih uslova.

Način priključenja planiranog objekta unutar obuhvata izmjene plana, kao i planirane trase za polaganje niskonaponskih kablova, će biti definisani detaljnim urbanističko – tehničkim uslovima i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

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

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom ne predviđa se izgradnja nove javne rasvjete.

OPŠTI USLOVI

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

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

Tehničke preporuke prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja elektroenergetskih kablova sa drugim infrastrukturnim instalacijama

1. UKRŠTANJE KABLOVA SA DRUGIM OBJEKTIMA I INSTALACIJAMA

- Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
- Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.

2. UKRŠTANJE I PARALELNO VOĐENJE SA TELEFONSKIM KABLOVIMA

- Prilikom paralelnog vođenja energetske kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.
- Na mjestu ukrštanja energetske kablova sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
 - u naseľjenim mjestima : najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90° ;
 - van naseľjenih mjesta : najmanje 45°.
- Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.

- Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetske kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.

3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanizacionih cijevi.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV –ne kablove.
- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
- Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
- Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.
- Udaljenost kabla i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.
- Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetskog kabla i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.
- Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.

5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.
- Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:
 - 0.8 m u naseljenim mjestima,
 - 1.2 m izvan naseljenih mjesta.

□ Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.

6. MEĐUSOBNO PRIBLIŽAVANJE I UKRŠTANJE ENERGETSKIH KABLOVA

- Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kablova) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.
- Da se obezbijedi da se u rovu kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može cijelom dužinom trase da se postavi niz opeka, koje se montiraju nasatnice na međusobnom razmaku od 1 m.

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

NAPOMENE

U toku izrade tehničke dokumentacije primjeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke.

U toku izvođenja radova ne ugrožavati javni red i mir, te omogućiti nesmetano funkcionisanje okolnog prostora.

U toku izvođenja radova omogućiti sve bezbjedonosne uslove za predmetni i okolni prostor.

Nakon završetka radova, ukloniti sve tragove radova i urediti okolni prostor.

Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.

Elementi definisani ovim uslovima obavezni su za investitora i sve učesnike u realizaciji objekta.

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

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);
2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);
3. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);
4. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);
5. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);
6. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);
7. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);
8. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);

9. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
10. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
11. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
12. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
13. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
14. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
15. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

Telekomunikacije

Ovom izmjenom plana ne predviđa se izgradnja dodatnih trasa kablovske kanalizacije.

Sekundarna mreža podzemnih TK kablovskih instalacija je tema dokumentacije nižeg reda.

Tačan broj potrebnih direktnih priključaka će biti definisan urbanističko – tehničkim uslovima, a okvirno je potrebno 25 novih priključaka za predmetni obuhvat izmjene Plana.

Telefonski razvod izvesti podzemnim telefonskim kablovima čije će trase biti definisane u okviru urbanističko – tehničkih uslova.

Svi detalji vezani za polaganje priključnih telefonskih kablova će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni TK operater.

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

Prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog TK operatera.

Investitor je za predmetnu izmjenu dijela Regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti od nadležnog TK operatera.

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

Vrsta podzemnog ili nadzemnog objekta	Udaljenost [m]	
---------------------------------------	----------------	--

	horizontalna	vertikalna
--	--------------	------------

Elektroenergetski kablovi:

– 250 V > 0.3 > 0.3

– 10 kV > 0.5 > 0.5

– preko 10 kV > 1 > 0.5

Stubovi elektroenergetskih vodova:

– do 35 kV > 1 –

– do 110 kV > 10 –

– do 220 kV > 15 –

– do 400 kV > 25 –

Vodovodna cijev > 0.6 > 0.5

Odvodna kanalizacija > 0.5 > 0.5

Regulaciona linija zgrade > 0.5 > 0.5

Instalacije centralnog grijanja:

– cjevovodi otvorenog načina građenja > 0.8 > 0.8

– cjevovodi poluzatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8

– cjevovodi zatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8

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

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

5.4. Toplifikacija

Kao i obično, kada se planira u prostoru, prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. Planirani objekat na prostoru obuhvata izmjene dijela Plana je višeporodični stambeno-poslovni. Zbog boravka ljudi u predmetnom objektu iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu.

Koncept širenja toplifikacione mreže definisan je matičnim Planom za ovo područje. Cilj ovog Plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekta toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehnički optimalno i prilagodljivo promjenama. Jedan od ciljeva je i gasifikacija ovog područja kada se za to steknu uslovi.

Toplotni konzum objekata

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

- poslovni prostor 0,10 k W/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično 0,10 k W/m² (BGP).

Ovdje napominjemo da je procijenjeni toplotni konzum podložan promjeni, tako da će se procijenjeni toplotni konzum određivati posebno kroz dokumentaciju nižeg reda (urbanističko – tehničke uslove).

Vrelovodni razvod

Vrelovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/73 oS;
- mrežu položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje,
- priključak izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- vrelovodni priključak izvesti od postojećeg vrelovoda do toplotne stanica predviđene u objektu, uz dozvoljeno odstupanje trase s ciljem postizanja samokompensacije vrelovoda uz uslov da to odstupanje ne ugrožava druge postojeće i planirane objekte (građevinske, infrastrukturne...);
- vrelovod dimenzionisati u skladu sa procijenjenim potrebama objekta, a sve uz saglasnost a.d. «Toplana» Banjaluka.

Toplotne stanice

Toplotnu stanicu izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 130/73-90/70 oS;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha.

Toplovodni razvod

Toplovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada 90/70 oS;
- mrežu položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje ;

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema sljedećim uslovima:

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

Ventilacija garaže

· garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm³/m³ vazduha u garaži;

Za garaže preko 1500 m²:

- za pogon ventilatora ugraditi nezavisni izvor energije – dizel agregat, kao rezervni izvor energije, za slučaj prekida osnovnog napajanja;
- ugraditi stabilnu instalaciju za detekciju (CO) gasa.

Gasifikacija

U grafičkom prikazu ucrtani su cjevovodi za snabdijevanje potrošača gasom kad se za to steknu uslovi. Mjesta priključenja na glavne cijevi dovoda gasa, kao ni mjerno-regulacione stanice, nisu određivani i biće predmet studije gasifikacije ovog prostora.

Pri projektovanju i izgradnji gasovoda pridržavati se svih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast koji u tom trenutku budu na snazi.

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumjeva širok obim djelatnosti koje vode prema povećanju efikasnosti potrošnje energije (grijanje/hlađenje, struja i voda) u zgradi ili objektu. Uvođenjem mjera energetske efikasnosti u zgrade i objekte, ljudi smanjuju nepotrebno rasipanje i prekomjernu potrošnju energije. Stoga, korisnici zgrada ili objekata ostvaruju direktne finansijske uštede i poboljšanje kvalitete boravka u istima. Osim uštede energije, mjere energetske efikasnosti će poboljšati životni standard ljudi koji žive ili rade u zgradi ili objektu. Pored toga, mjere energetske efikasnosti smanjuju emisije stakleničkih gasova, uključujući i SO₂. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

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

Ključna područja u kojima se mogu primijeniti mjere energetske efikasnosti su sljedeća:

- Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;
- Grijanje;
- Hlađenje i ventilacija;
- Priprema potrošne tople vode;
- Korištenje električne energije u domaćinstvu – štedljiva rasvjeta, kućanski električni uređaji uključujući frižidere, mašine za pranje i sušenje veša, mašine za pranje posuđa i male kućanske uređaje – TV, DVD, muzičke linije, kompjutere, printere, mikrovalne peći, miksera, ventilatore i sl.

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

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

Na osnovu dosadašnjeg iskustva ustanovljeni su načini za iskorištenje novih izvora energije, tzv. „alternativnih“ izvora, kod kojih je suštinska prednost u odnosu na konvencionalne izvore energije to da se njihovi resursi obnavljaju u kratkom vremenskom periodu i to bez narušavanja prirodne ravnoteže („obnovljivi“ izvori). Grupu ovih energenata čine: solarna energija, energija vjetera, vode i biomase. Osim potenciranja korišćenja obnovljivih izvora potrebno je voditi računa o ekonomičnoj potrošnji svih izvora energije, te u narednom periodu uvesti beneficije za one koji se opredjele za ovakav vid štednje i brige o prirodi.

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

- kod postojećih objekata (kada to nije u suprotnosti sa drugim propisima) dozvoljeno je naknadno izvođenje spoljašnje toplotne izolacije zidova – ako se radi o zidu na regulacionoj liniji prema javnom prostoru ili slobodnom zidu na granici sa susjenom parcelom, dozvoljava se da debljina svih konstruktivnih slojeva naknadne izolacije bude do 8cm unutar javnog prostora, odnosno unutar susjedne parcele (uz saglasnost susjeda).
- prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korištenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umani i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
- odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast
- pasivni ili aktivni prijemnici sunčeve energije mogu se odobriti kao stalni ili privremeni - što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da su ovi uređaji odobreni kao stalni, ne može se odobriti nova izgradnja na okolnim parcelama koja im u sezoni grijanja smanjuju osunčanje između 9 i 15 časova za više od 20%.
- sve mjere za korišćenje alternativnih izvora i uštedu energije mogu se neposredno odobriti na osnovu stručno pripremljenog tehničkog rješenja, a u skladu sa prethodnim uslovima – a ako ti uređaji prevazilaze obim potreba standardnog domaćinstva (ili manjeg poslovnog prostora), potrebno je obezbijediti usklađivanje kroz posebne urbanističko - tehničke uslove.
- na pogodno postavljenim parcelama i objektima mogu se odobriti i drugi oblici korišćenja alternativnih izvora i ušteda energije, ukoliko ne djeluju štetno na susjedni prostor u bilo kom slislu (vizuelno, fizički i sl.).

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji objekta, sa stanovišta toplifikacije i gasifikacije objekata ispoštovati sljedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu, (Službeni glasnik RS broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha, (Službeni glasnik RS broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – ("Sl.Gl.RS" br.71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;

- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- - Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, Službeni list SFRJ broj 24/87;
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara , (Službeni Glasnik Republike Srpske broj 66/20);
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o skladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti, Službeni Glasnik Republike Srpske broj 26/12;
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas (TNG), skladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa, Službeni Glasnik RS broj 26/12;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o smještaju i držanju ulja za loženje, Službeni list SFRJ broj 45/67;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/18);
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara (“Sl.glasnik Republike Srpske” , broj:71/20);
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u kojima se okuplja, boravi I radi veći broj lica (“Sl.glasnik Republike Srpske” , broj:62/20);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnjih zidova zgrada (“Sl.glasnik Republike Srpske” , broj:11/18);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (“Sl.glasnik Republike Srpske”, broj:55/20);
- Opšte i tehničke uslove za isporuku toplotne energije, „Eko Toplane Banja Luka“ (kada se za to stvore uslovi);
- I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

6. ŽIVOTNA SREDINA

Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim. Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

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

U fazi kako stvaranja koncepta tako i u svim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha. Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Regulacionom planu. Na osnovu geografskog položaja, meteoroloških uslova i drugih bitnih ograničenja ovo područje Regulacionog plana nije značajno opterećeno količinom polutanata koja bi bitno smanjila komoditet stanovanja, življenja i uopšte kvalitet životne sredine ove urbane cjeline.

Upravo u smislu zadržavanja kvaliteta vazduha kao i trenda njegovog poboljšanja dozvoljene emisije vrijednosti emitera polutanata koji se nalaze u planu moraju se kretati u granicama zadovoljavanja imisionih vrijednosti prve-druge kategorije kvaliteta vazduha.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije moraju zadovoljavati propise Zakona o zaštiti vazduha Sl.gl. 53/02, kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati.

Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija.

Upravo na osnovu ovih nekih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi. Na području obuhvata ovog Regulacionog plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio onaj minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine propisani kako zakonskim regulativama tako i svjetskim standardima i propisima.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano. Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje. Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog regulacionog plana najbolje će se postići:

- Zakonskim regulisanjem i zaustavljanjem procesa bespravne gradnje objekata,
- Regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla,
- Odgovarajućim tehničko-tehnološkim rešenjima u kotlarnicama (ugradnjom prečištača otpadnih gasova i čađi i sl.),
- Adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim zaštitnim neophodnim mjerama.

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana treba se ostvariti u skladu sa dokumentacijom višeg reda, Studijom upravljanja čvrstim otpadom za regiju Banja Luka kao i Studijom sistema uklanjanja čvrstog otpada za grad Banja Luku.

Pošto se odredbama ovoga zakona definiše organizacija sakupljanja otpada u zavisnosti od stepena spratnosti, ovim Regulacionim planom se planira postavljanje kontejnera zapremine 1.1 m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijeđene sve sanitarno higijenske uslove.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postavljati kontejneri od 1.1 m³, mora se voditi računa o:

- Zadovoljenju svih higijenskih zahtjeva,
- Obezbjedenju svih zaštitnih mjera (protivpožarne i od nesrećnih slučajeva),
- Poštovanju estetskih kriterijuma,
- Odgovarajućem prilazu za vozila za odvoz smeća i zaštiti mesta skladištenja od atmosferlija i ostalih spoljnih uticaja s obzirom na položaj plana, broj stanovnika i planiranu količinu otpada planira se i njegova dispozicija toku sedmice.

Otpad sa ovog područja predviđen je da se uklanja i deponuje na postojeću deponiju koja ima momentalno karakter gradske (na lokaciji Ramići) sve dok se regionalna sanitarna deponija ne stavi u funkciju, a koja će takođe imati istu lokaciju.

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

7. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKIH OPASNOSTI I RATNIH DEJSTAVA

Provođenje donesenih planova i dokumenata vezanih za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničkih nesreća i eventualnih ratnih dejstava, predstavlja osnovne planske aktivnosti u domenu planskih rješenja po pitanju zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

Najčešće prirodne nesreće koje nanose štetu materijalnim dobrima i ugrožavaju ljudske živote, a koje su registrovane na području grada Banjaluka odnose se na zemljotres, kiše jakog intenziteta koje uzrokuju bujične poplave, olujne nepogode praćene gradom, klizišta, suše, rani ili kasni mraz i drugo. Pored toga, opasnosti za materijalna dobra i ljudske živote su i tehničko – tehnološke nesreće (požari, rušenje ili prelijevanje brana na akumulacijama, eksplozije gasova), kao i ostale nesreće većih razmjera (mine i neeksplozirana minsko – eksplozivna sredstva, velike nesreće u saobraćaju i sl).

Banalučko seizmogeno područje je jedno od najaktivnijih žarišnih područja šireg prostora. U ovom seizmogenom području dogodilo se više razornih zemljotresa. Zbog prirode zemljotresa nameće se potreba stalnog osmatranja seizmičke aktivnosti. Veliku važnost za smanjenje negativnih uticaja seizmičke aktivnosti ima primjena odgovarajućih propisa o načinu gradnje stambenih, poslovnih i drugih objekata, te građenje zgrada savremenim otpornim konstruktivnim sistemima. Potrebno je izvršiti modernizaciju i osavremenjivanje seizmoloških stanica i instrumenata.

Klizišta predstavljaju značajnu opasnost za materijalna dobra i ljudske živote. Pojava klizišta na strmim dijelovima vrlo je česta pojava. Pojava klizišta često je uzrokovana pojavom velikih količina podzemne i površinske vode, nekontrolisanom sječom šume, kao i neplanskom gradnjom.

Poplava je najčešće posljedica velikih kiša, naglog otapanja snijega, jakih vjetrova i drugih prirodnih nesreća. Rješavanje problema zaštite od poplava zasniva se na osiguranju podataka o izgrađenim objektima za zaštitu od poplava, te procjeni potencijalnih šteta, kao i stepenu ugroženosti ljudskih života i ocjeni opravdanosti ulaganja u objekte za zaštitu protiv poplava.

Važno je pomenuti i moguće pojave većih epidemija koje mogu biti posljedica prirodnih i drugih nesreća, pri čemu je neophodno angažovati zdravstvene radnike i druge građane, te osigurati zalihe lijekova i sanitarnog materijala.

Pored urbanističkih parametara, u smislu sprečavanja nesreća većih razmjera, moraju se poštovati svi normativno – pravni propisi zakonskih i podzakonskih akata o opasnim materijama.

Aktivnosti ostvaruju se putem civilne zaštite koja predstavlja organizovani oblik zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

U oblasti zaštite od elementarnih nepogoda, ratnih dejstava, kao i drugih većih opasnosti potrebno je preduzeti sljedeće mjere:

- uvažavajući činjenicu da se Banjaluka nalazi u području sa izraženom seizmičkom aktivnošću visokog stepena intenziteta, striktna je primjena propisa o aseizmičkoj gradnji, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima;
- zabrana izgradnje stambenih i privrednih objekata na prostorima sa visokim rizikom od klizišta; primjena sanacionih mjera za prostore sa pojavom aktivnih klizišta (ozelenjavanje i sl.),
- regulacija vodotoka na mjestima gdje je urađena parcijalno i neujednačeno, te ne pruža dovoljan stepen sigurnosti,
- striktna primjena protivpožarnih propisa; kontrola i sanacija protivpožarne zaštite u stambenim objektima,
- obezbjediti tehnička sredstva za protivgradnu zaštitu (radare, rakete, video nadzor i dr.), obezbjediti i obučiti kadrovsku strukturu,
- obezbjediti preventivne mjere zaštite koje je potrebno sprovesti u industrijskim postrojenjima i na koridorima prevoza opasnih materija, izraditi planove transporta eksplozivnih i zapaljivih materija, kao i planove zaštite od udesa.

Bitan kriterijum za uređenje prostora za potrebe odbrane i zaštite je obaveza usklađivanja principa uređenja prostora sa stanovišta optimalnog mirnodopskog razvoja sa principom uređenja za obezbjeđenje efikasne odbrane i zaštite. Kao zaštitni objekti koriste se podrumске i druge prostorije u stambenim i drugim zgradama, napušteni tuneli, pećine i slični prirodni ili vještački objekti. Javna skloništa izgrađuju se u gradovima i drugim naseljima gdje je prisutan veći broj građana.

Prema tome, u oblasti zaštite od ratnih dejstava, potrebno je preduzeti sljedeće mjere:

- izgradnja namjenskih skloništa osnovne zaštite u naseljima koja ih nemaju,
- uklanjanje nedostataka i oštećenja u postojećim skloništim, a
- određivanje skloništa dopunske zaštite, prvenstveno u poslovnim objektima,
- izrada planova za sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara.

8. BILANSI POVRŠINA

Površina obuhvata: 0,05 ha (516 m²)

Proračun BGP-a:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| • BGP prizemlja: | 302 m ² |
| • BGP spratova x 6: | 1 812 m ² |
| • Ukupan BGP nadzemnih etaža: | 2 114 m ² |

- površina parcele: 516 m²
- koeficijent izgrađenosti: 4,1
- koeficijent zauzetosti: 0,6

Napomena:

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

D) ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

Svaka izgradnja u osnovi je limitirana prethodnom izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnim uređenjem, odnosno uređenjem građevinskog zemljišta po etapama i u cjelini. Imajući u vidu važeću zakonsku regulativu iz ove oblasti – Zakon o građevinskom zemljištu, utvrđivanje orijentacionih troškova uređenja građevinskog zemljišta se tretira kao vrlo složen multidisciplinarni zadatak.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora utvrđuju se orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta) na osnovu elemenata (idejnih rješenja) iz Regulacionog plana za predmetni obuhvat.

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

Kako se prema Zakonu o građevinskom zemljištu uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj ovim Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom programu uređenja koji donosi Skupština opštine, osnovni ciljevi izrade ovog dokumenta proističu iz odredbi Zakona i utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Regulacionim planom,
- sagledavanje svih propisanih radnji i aktivnosti na poslovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta,
- globalno sagledavanje svih troškova (izraženih u konvertibilnim markama) na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana,
- procjena prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m².

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta, kao i troškovi njihove realizacije, podrazumijevajući izradu geodetskih podloga, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, zatim izradu urbanističko-planske dokumentacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne kordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta. Kako je već realizovan dio ovih aktivnosti, sva postojeća dokumentacija koja se odnosi na pripremanje građevinskog zemljišta čini sastavni dio ovih troškova.

ZAKLJUČAK: Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta nisu promjenjeni u odnosu na matični Plan.

Đ) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana "Centar-istok" u Banjaluci - u daljem tekstu izmjena dijela Plana, nije potrebna izrada dodatnih planskih dokumenata.

Nezavisno od prethodnog stava, Skupština Grada može, na inicijativu investitora ili opštinskog organa uprave nadležnog za poslove uređenja prostora, odlučiti da se za pojedine cjeline u okviru obuhvata izmjene dijela Plana pokrene procedura izrade dodatnih planskih dokumenata.

II. Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu izmjene dijela Plana, uključujući i ove odredbe.

2. Kao planska rješenja smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen izmjenom dijela Plana, tj. na prostor unutar granice obuhvata izmjene dijela Plana, prikazane na grafičkom prilogu br. 10: Plan prostorne organizacije. Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata izmjene dijela Plana imaju informativni karakter, ukoliko nisu verifikovana kao sastavni dio drugih planskih dokumenata koji se odnose na taj prostor ili objekte.

3. U postupku primjene izmjene dijela Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim segmentima tekstualnog dijela izmjene dijela Plana. U slučaju dileme o pojedinim elementima planskog rješenja, smatraće se relevantnim:

a) za namjenu, položaj i gabarite objekta – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 10: Plan prostorne organizacije,

b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 12,13,14,15: Plan saobraćaja i nivelacije, Plan infrastrukture - hidrotehnika, Plan infrastrukture-elektroenergetika i telekomunikacije, Sintezna karta infrastrukture;

v) za oblik i granice građevinskih parcela – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 18: Plan parcelacije;

g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 17: Plan građevinskih i regulacionih linija,

4. Za primjenu izmjene dijela Plana izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju izmjenom dijela Plana određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevina i korišćenje zemljišta. Poželjno je da detaljnim urbanističko tehničkim uslovima prethode idejna rješenja sa jasno preciziranom namjenom, sadržajima, pozicijom objekata i načinom njihovog funkcionisanja.

III. Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja izmjene dijela Plana

Izrada predmetne izmjene dijela Plana vrši se prema Zakonu o uređenju prostora i građenju („Sl.gl.RS“, br.40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), kao i pravilnicima i podzakonskim aktima za provođenje

istog. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenja, za intervencije unutar obuhvata izmjene dijela Plana izdaju se lokacijski uslovi.

Lokacijskim uslovima prethodi izrada urbanističko-tehničkih uslova, a prema potrebi i idejnog rješenja, nakon čega se pristupa izradi tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje rješenje o odobrenju za građenje, a u zavisnosti od planiranih intervencija. Lokacijski uslovi, kao i rješenje o odobrenju za građenje, izdaju se na nivou lokalne uprave ili na nivou Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova izrađenih u ovlaštenom preduzeću, u svemu poštujući aktuelnu zakonsku regulativu.

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

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

Lokacijski uslovi, rješenje o odobrenju za građenje, kao i ostala urbanistička dokumentacija, bez obzira na proceduru donošenja ovog dokumenta i važeće akte u trenutku njegove izrade, izdavaće se na osnovu važeće zakonske i podzakonske regulative u trenutku podnošenja zahtjeva za svaki lokalitet pojedinačno.

Iako su nadležne institucije uzele učešće u izradi ove izmjene dijela Plana, u toku izrade dokumentacije nižeg reda, poželjno je, u zavisnosti od nivoa intervencija i specifičnosti lokacije, zatražiti mišljenja nadležnih institucija, a pogotovo ukoliko se radi o rješenjima koja odstupaju od grafičkog dijela izmjene dijela Plana.

IV. Informacioni sistem za potrebe planiranja

Osnovni dokument na osnovu kojeg je vršeno planiranje i organizovanje prostora, te procedura koju je potrebno zadovoljiti je Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.Gl.“ br. 40/13, 106/15 , 3/16 i 84/19). U tom smislu, definisana je hijerarhija i nivo izrade planske dokumentacije. Prilikom analize prostora i formiranja koncepta izmjene dijela Plana, koji je doveo do novog načina korišćenja i izgradnje na obuhvaćenom prostoru, neophodno je uobziriti prethodno plansko rješenje u smislu preuzimanja osnovnog saobraćajnog koncepta i interpretacije prostora, dokumentaciju izdanu od strane nadležnog opštinskog organa i Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, kao i planska rješenja izgrađena za prostor koji graniči sa obuhvatom izmjena dijela Plana.

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

- propisi o prostornom uređenju,
- propisi o zaštiti životne sredine,

- propisi o javnim putevima,
- propisi o vodama,
- propisi o električnoj energiji,
- propisi o komunalnim djelatnostima,
- propisi o zaštiti od požara,
- propisi o zaštiti od elementarnih i drugih nepogoda,
- te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

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

III GRAFIČKI DIO