

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
ZA PROSTOR DEFINISAN ULICAMA: JOVANA
DUČIĆA, PAVE RADANA, 1. KRAJIŠKOG
KORPUSA I VUKA KARADŽIĆA
- nacrt Plana**

BANJALUKA, jun 2026. godine

DOKUMENT:

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
ZA PROSTOR DEFINISAN ULICAMA: JOVANA
DUČIĆA, PAVE RADANA, 1. KRAJIŠKOG
KORPUSA I VUKA KARADŽIĆ**

INVESTITOR:

GRAD BANJALUKA

LOKACIJA:

GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA:

GIBL-UG-2339-6/25

NOSILAC IZRADE:

„GRAĐEVINSKI INSTITUT“ D.O.O. BANJA LUKA

**(napomena: preduzeće CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE I KONSALTING „CPK“ d.o.o. Banja
Luka je u međuvremenu promijenilo naziv u
„GRAĐEVINSKI INSTITUT“ D.O.O. BANJA LUKA)*

VERIFIKACIJA:

SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA
..... SJEDNICI ODRŽANOJ
godine

UČESNICI U IZRADI:

MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.
BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.građ.
NENAD GRČIĆ, dipl.inž.građ.
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.
ZORAN POPOVIĆ, dipl.inž.maš.
MILIVOJE PUCAR, dipl.inž.geod.

DIREKTOR:

Prof. dr Nebojša Knežević, dipl. inž.

S A D R Ž A J

- I OPŠTI DIO**
- II TEKSTUALNI DIO**
 - A) UVODNI DIO**
 - B) ANALIZA I OCJENA STANJA**
 - C) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA**
 - D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA**
 - E) EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA**
 - F) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA**
 - G) PRILOZI**
- III GRAFIČKI DIO**

- | | | |
|------|--|-------------|
| 1. | Geodetska podloga | R = 1:1000 |
| 1.1 | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – spratnost i namjena objekata | R = 1:1000 |
| 1.2 | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet objekata | R = 1:1000 |
| 1.3 | Postojeća namjena površina | R = 1:1000 |
| 1.4 | Vlasnička struktura | R = 1:1000 |
| 2.1. | Izvod iz Prostornog plana Grada Banja Luka – Plan namjene površina | R = 1:20000 |
| 2.2 | Izvod iz urbanističkog plana Grada Banja Luka iz 1975. godine - namjena površina | R = 1:5000 |
| 2.3. | Izvod iz regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića - Plan prostorne organizacije | R=1:1000 |
| 2.4. | Izvod iz Regulacionog plana za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke | R=1:1000 |
| 2.5. | Izvod iz regulacionog plana područja „Centar Zapad“ | R=1:1000 |
| 2.6. | Izvod iz regulacionog plana „Nova Varoš“ | R=1:1000 |
| 3. | Inženjerskogeološka karta | R = 1:1000 |
| 4. | Plan namjene površina | R=1:1000 |
| 5. | Plan prostorne organizacije | R=1:1000 |
| 6. | Plan Infrastrukture – sintezna karta | R=1:1000 |

- | | | |
|-----|--|----------|
| 7. | Plan saobraćaja | R=1:1000 |
| 8. | Plan infrastrukture - hidrotehnika | R=1:1000 |
| 9. | Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije | R=1:1000 |
| 10. | Plan infrastrukture – toplifikacija | R=1:1000 |
| 11. | Plan uređenja zelenih površina sa planom pozicija za postavljanje kontejnera za odlaganje otpada | R=1:1000 |
| 12. | Plan građevinskih i regulacionih linija | R=1:1000 |
| 13. | Plan parcelacije | R=1:1000 |
| 14. | Plan uklanjanja objekata | R=1:1000 |

I OPŠTI DIO



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.3.2-361-252/26 од 05.05.2026. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

"ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ" д.о.о. Бања Лука

за израду докумената просторног уређења и то:

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Ова лиценца важи од 05.05.2026. године до 05.05.2030. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-4269/2026
Бања Лука, 05.05.2026. године



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
Министарство за просторно уређење,
грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске 1

Број: 15.3.2-361-252/26
Датум: 05.05.2026. године

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на захтјев "ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ" д.о.о. Бања Лука за издавање лиценце за израду докумената просторног уређења, а на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 76. став. 2. Закона о републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 115/18, 111/21, 15/22, 56/22, 132/22 и 90/23) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

о издавању лиценце за израду докумената просторног уређења

Утврђује се да "ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ" д.о.о. Бања Лука испуњава услове за добијање лиценце за израду докумената просторног уређења и то: 1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Лиценца важи од 05.05.2026. године до 05.05.2030. године, а провјера испуњености услова на основу којих је издата вршиће се у складу са Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу. Ово рјешење објавиће се у Службеном гласнику Републике Српске.

Образложење

"ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ" д.о.о. Бања Лука обратило се овом Министарству захтјевом за доношење рјешења о издавању лиценце за израду докумената просторног уређења.

Након увида у приложену документацију Комисија за утврђивање испуњености услова за стицање лиценце за израду докумената просторног уређења, израду техничке документације, ревизију техничке документације, грађење, односно извођење грађевинских радова и вршење енергетског прегледа зграда, а на основу Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника о грађењу, утврдила је да подносилац захтјева испуњава услове за издавање лиценце за израду докумената просторног уређења.

Ово рјешење је коначно у управном поступку, те против њега није допуштена жалба, али се може покренути управни спор подношењем тужбе Окружном суду у Бања Луци, у року од 30 дана од дана пријема овог рјешења. Тужба се у два истоветна примјерка таксирана са износом од 100 КМ судске таксе предаје суду непосредно или му се шаље поштом.

Уз тужбу се прилаже ово рјешење у оригиналу или препису.

Доставити:

1. Предузећу,
2. Службени гласник Републике Српске,
3. евиденцији,
4. а/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 носноца припреме и носноца израде Плана и Мјесне заједнице „Центар 2“.

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 размисли 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 носноцу припреме Плана и лицима која су доставила своје приједлоге, примједбе и мишљења.

Став носноца израде Плана о примједбама, приједлозима и мишљењима разматра се на јавној расправи. У складу са закључцима утврђеним на јавној расправи, одржаној у складу са одредбама члана 48. Закона о уређењу

простора и грађењу, носилац припреме Плана и Градоначелник утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини Града на усвајање.

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбјеђиће Град Бања Лука.

VIII

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

Носилац израде биће одређен у складу са Законом о јавним набавкама БиХ.

IX

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

Број: 22-013-215/22.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Младен Илић, с.р.



242.

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 Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/18 и 9/19), Скупштина града Бања Лука је, на 13. сједници, одржаној 28.4.2022. године, донијела

О Д Л У К У

о измјени дијела Регулационог плана за простор дефинисан улицама: Јована Дучића, Паве Радана, 1. Крајишког корпуса и Вука Караџића

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана за простор дефинисан улицама: Јована Дучића, Паве Радана, 1. Крајишког корпуса и Вука Караџића („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 15/06, 9/15 и 37/16), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор између улица Вука Караџића, Јована Дучића и новопланиране

саобраћајнице у укупној површини од 3,15 ха, који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

Обухват из претходног става није дефинитиван и може претријети 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 израдити у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, те другим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникације, заштита од природних непогода и техничких инцидената,

заштита ваздуха, воде и тла, природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.);

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

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

IV

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

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

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 2“.

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

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

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

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбједиће Град Бањалука.

VIII

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

Носилац израде биће одређен у складу са Законом о јавним набавкама БиХ.

IX

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

Број: 22-013-216/22.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Младен Илић, с.р.



243.

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 13. сједници, одржаној 28.4.2022. године, доијела

ОДЛУКУ

о измјени дијела Регулационог плана „Лауш 5“

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi izmjene dijela predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 28.04.2022. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića, objavljena u „Sl. gl. Grada Banjaluka“ br. 18/22 – u daljem tekstu Plan.

Predmet obuhvata Plana predstavlja prostor koji se nalazi između ulica Vuka Karadžića, Jovana Dučića i novoplanirane saobraćajnice, u površini od 3,15 ha, a obuhvaćeno je Revizijom Regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića koji je usvojen 2006. godine („Sl. gl. Grada Banjaluka“ br. 15/06).

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića je pokrenuta od strane Grada Banjaluka.

Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela navedenog Regulacionog plana, kako je navedeno u Obrazloženju uz prijedlog Odluke, ogleda se u potrebama za analizom i drugačijom organizacijom centralnog prostora obuhvata te uličnog fronta Ulice Vuka Karadžića, na način da se na predmetnom prostoru planira urbanistički koncept u skladu sa mogućnostima lokacije te sa osvrtnom na neposredno okruženje, stepen realizacije planske dokumentacije, kao i odnos prema ostalom dijelu Regulacionog plana koji se ne mijenja.

Nosilac pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje, Grad Banjaluka, a nosilac izrade preduzeće „CPK“ d.o.o. Banjaluka. Ugovor o izradi Plana zaključen je dana 23.06.2022. godine između naručioca Grada Banjaluke i preduzeća „CPK“ d.o.o. Banja Luka, kao izvršioca. U proteklom periodu preduzeće CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING „CPK“ d.o.o. Banja Luka je promijenilo naziv u „GRAĐEVINSKI INSTITUT“ d.o.o. Banja Luka.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi („Sl. gl. Grada Banjaluka“ br. 18/22).

Ukupna površina prostornog obuhvata iznosi 3,15 ha.

Nacrt Plana prezentovan je i usvojen na sjednici Skupštine Grada Banja Luka održanoj

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

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

Regulacioni plan je rezultat zajedničkog rada nosioca pripreme i nosioca izrade Plana u procesu pripreme i izrade Plana.

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

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl. gl. RS“ br. 43/13, 106/15, 84/19) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl. RS“ br. 69/13).

Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za planski objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su ažurni podaci o stanju izgrađenosti na terenu, kao i osnovne karakteristike nivelacije terena u razmjeri 1:500, na kojima su dalje vođene sve aktivnosti vezane za izradu Plana.

II PODACI O PLANIRANJU

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

Regulacioni plan, kao provedbeni dokument, ima osnovu u razvojnom planu višeg reda. Predmetna lokacija je pokrivena strateškim dokumentom višeg reda, odnosno Prostornim planom grada Banjaluka (Sl. gl. Grada Banjaluka br.11/14), prema kojem je dato područje definisano kao uže urbano područje (grafički prilog br. 2.1: Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka, Osnovna namjena površina-sintezna karta).

Za prostor Grada Banja Luka postoji Urbanistički plan Banjaluke iz 1975. godine, a s obzirom na vremensku distancu od njegovog donošenja, te u skladu sa važećom zakonskom regulativom, isti se u ovom dokumentu prikazuje informativno.

Prema istom je data lokacija definisana kao srednje školstvo i poslovno stambena zona (grafički prilog br. 2.2: Izvod iz Urbanističkog plana grada Banjaluke iz 1975. godine- Namjena površina).

1. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

Zakonom o uređenju prostora i građenju je regulisano za koja područja su opštine i gradovi obavezni da donesu regulacione planove.

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

2. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Važeći regulacioni plan na području izrade ove Izmjene Plana je Regulacioni plan za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića koji je usvojen 2006. godine donesen 2006. godine („Sl. gl. Grada Banjaluka“ br. 15/06, 9/15 и 37/16).

Ovim planskim dokumentom je na predmetnoj lokaciji planirano zadržavanje postojećih individualnih stambenih objekata uz Ulicu Jovana Dučića, zatim izgradnja dva kolektivna stambena objekta u centralnom prostoru obuhvata te izgradnja novih objekata poslovne namjene uz Ulicu Vuka Karadžića i zadržavanje dva postojeća poslovna objekta uz novoplaniranu saobraćajnicu.

3. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi Izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 28.04.2022. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića, koja je objavljena u „Sl. gl. Grada Banjaluka“ br. 18/22.

4. PLANSKI PERIOD

Planski period, u smislu člana člana 40. stav 3. tačka v) Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) je deset godina, kako je definisano Odlukom o izradi Plana.

5. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te je obuhvaćen prostor koji je oivičen ulicama Vuka Karadžića, Jovana Dučića i novoplanirane saobraćajnice.

Ukupna površina prostornog obuhvata iznosi 3,15 ha.

6. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

Nosilac pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje, Grad Banjaluka, a nosilac izrade preduzeće „CPK“ d.o.o. Banjaluka. Ugovor o izradi Plana zaključen je između naručioca Grada Banjaluke i preduzeća „CPK“ d.o.o. Banja Luka, kao izvršioca.

7. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA

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

8. PODACI O USAGLAŠENOSTI STAVOVA SA ORGANIMA I ORGANIZACIJAMA IZ ČLANA 42. ZAKONA

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja.

Nosilac pripreme Plana je u postupku prikupljanja podataka, po objavi Odluke o pristupanju izradi Plana, obavijestio javnost putem javnog poziva i nadležne komunalne institucije o pristupanju izmjeni dijela Regulacionog plana.

U toku izrade prednacrt Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija („Vodovod“ a.d. Banjaluka, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa, Telekomunikacije RS a.d. Banjaluka, Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara, Odjeljenje za komunalne poslove, Odjeljenje za saobraćaj i puteve).

Na zahtjev Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali: Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede RS, Z.P. „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka, „Eko toplane“ doo. Banja Luka, MZH ERS „Elektrokrajina“ a.d. Banja Luka, Direkcija-Služba razvoja.

9. NACRT PLANA

Nacrt Plana utvrdili su nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik.

10. JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

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

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banja Luka, Ulica Ada 24, Banja Luka (sada „GRAĐEVINSKI INSTITUT“ d.o.o. Banja Luka),
- mjesna zajednica „Centar 2“.

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

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

U toku javnog uvida, u sveske primjedbi, koje su se u toku javnog uvida nalazile u prostorijama mjesne zajednice, u prostorijama Nosioca pripreme Plana (Odjeljenje za prostorno uređenje Gradske uprave Grada Banjaluka), kao i u prostorijama nosioca izrade Plana (Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka odnosno „GRAĐEVINSKI INSTITUT“ d.o.o. Banja Luka) su upisane primjedbe, mišljenja i prijedlozi na Nacrt Plana (primjedbe i sugestije nadležnih komunalnih institucija i primjedbi fizičkih lica).

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

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

11. PRIJEDLOG PLANA

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

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

12. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

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

- Prostorni plan grada Banjaluka („Sl. gl. Grada Banjaluka“, br. 11/14),
- Urbanistički plan Banjaluke iz 1974. godine,
- Regulacioni plan za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića
- Regulacioni plan za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke iz 2008. godine
- Regulacioni plan područja „Centar-Zapad“ iz 2007. godine i
- druga dostupna tehnička i planska dokumentacija.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Lokalitet prostornog obuhvata Plana smješten je u centralnm dijelu urbanog područja Grada Banja Luke, i oivičen je ulicama Vuka Karadžića, Jovana Dučića i novoplaniranom saobraćajnicom.

Teren je na ukupnom prostoru relativno ravan, sa prosječnom visinskom kotom 163 m.n.v.

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

Predmetni prostor obuhvata površinu od 3,15 ha.

Uz ulice Jovana Dučića i Pave Radana, izgrađen je kontinuirani niz individualnih (pretežno slobodnostojećih) objekata, sa u velikoj većini njih - poslovnim prostorima u prizemlju. Na uglu ulica Jovana Dučića i Vuka Karadžića je izgrađen javni parking.

U središnjem, južnom dijelu kompleksa, izgrađeni su objekti „Medicinske elektronike“, a u zaleđu parcela individualnog stanovanja uz Ulicu Jovana Dučića - izgrađena su dva kolektivna stambeno-poslovna objekta.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije

ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

2.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Prostorni obuhvat Plana ima djelimično formiranu fizičku strukturu koje karakteriše formiran ulični front ulice Jovana Dučića, te stambeno-poslovni blok na uglu i ogranku Jovana Dučića na sjeveroistočnoj stani obuhvata Plana, dok je u ostatku obuhvata blokovska struktura ili nezavršena ili degradirana. Prostor koji graniči sa istočnom stranom obuhvata je nezavršen budući da realizacija stambeno-poslovne zone nije provedena do kraja.

Dio obuhvata na uglu olica Vuka Karadžića i Jovana Dučića predstavlja otvoren prostor koji se koristi za potrebe stacionarnog saobraćaja.

Spratnost objekata varira u zavisnosti od karaktera i namjene objekta, i kreće se od Pr+1 pa do Pr+4.

Prikaz postojeće namjene površina predstavljen je na grafičkom prilogu: Postojeća namjena površina.

2.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

Predmetni obuhvat u najvećoj mjeri graniči sa javnim sabračajnicama sa pratećim elementima, pa je u tom smislu pretežno i definisana regulacija prema javnoj površini.

2.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

Na predmetnoj lokaciji izgrađena su dva individualna stambena objekta, srednjeg boniteta, prizemne spratnosti.



objekat br. 1
Namjena: poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+Pk
Tip krova: dvovodan
Površina pod objektom: 106 m²
Bruto gabarit nadzemno: 212 m²
Bonitet: loš



objekat br. 2
Namjena: individualni stambeni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+1
Tip krova: četvorovodan
Površina pod objektom: 105 m²
Bruto gabarit nadzemno: 210 m²
Bonitet: srednji



objekat br. 3
Namjena: individualni stambeno-poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+2
Tip krova: ravan
Površina pod objektom: 194 m²
Bruto gabarit nadzemno: 582 m²
Bonitet: dobar



objekat br. 4
Namjena: individualni stambeno-poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+1+M
Tip krova: četvorovodan
Površina pod objektom: 148 m²
Bruto gabarit nadzemno: 444 m²
Bonitet: dobar

objekat br. 5
Namjena: pomoćni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Su+P
Tip krova: viševodni
Površina pod objektom: 70 m²
Bruto gabarit nadzemno: 140 m²
Bonitet: srednji



objekat br. 6
Namjena: individualni stambeni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+1+M
Tip krova: viševodni
Površina pod objektom: 120 m²
Bruto gabarit nadzemno: 360 m²
Bonitet: srednji

objekat br. 7
Namjena: pomoćni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+Pk
Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 105 m²
Bruto gabarit nadzemno: 210 m²
Bonitet: srednji



objekat br. 8
Namjena: individualni stambeni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Su+P
Tip krova: četvorovodan
Površina pod objektom: 140 m²
Bruto gabarit nadzemno: 280 m²
Bonitet: srednji

objekat br. 9
Namjena: pomoćni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P
Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 7 m²
Bruto gabarit nadzemno: 7 m²
Bonitet: srednji



objekat br. 10
Namjena: individualni stambeno-poslovni
objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+1+Pk
Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 49 m²
Bruto gabarit nadzemno: 147 m²
Bonitet: srednji

objekat br. 10a
Namjena: pomoćni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P
Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 42 m²
Bruto gabarit nadzemno: 42 m²
Bonitet: srednji



objekat br. 11
Namjena: individualni stambeno-poslovni
objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+1+Pk
Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 105 m²
Bruto gabarit nadzemno: 269 m²
Bonitet: srednji

objekat br. 12
Namjena: individualni stambeno-poslovni
objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+Pk



Tip krova: dvovodni
Površina pod objektom: 93 m²
Bruto gabarit nadzemno: 165 m²
Bonitet: srednji



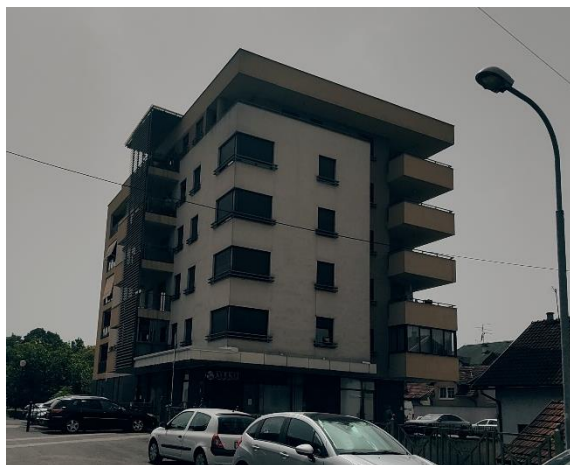
objekat br. 13
Namjena: kolektivni stambeno-poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Po+P+3+Pe
Tip krova: ravan
Površina pod objektom: 787 m²
Bruto gabarit nadzemno: 3921 m²
Bonitet: dobar



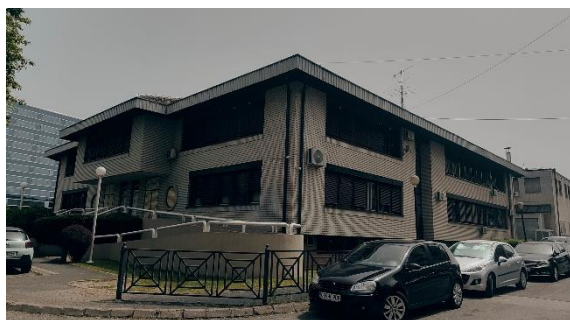
objekat br. 14
Namjena: individualno stambeni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P+Pk
Tip krova: dvovodan
Površina pod objektom: 105 m²
Bruto gabarit nadzemno: 210 m²
Bonitet: loš



objekat br. 14a
Namjena: pomoćni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: P
Tip krova: dvovodan
Površina pod objektom: 17 m²
Bruto gabarit nadzemno: 17 m²
Bonitet: loš



objekat br. 15
Namjena: kolektivni stambeno-poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Po+P+4+Pe
Tip krova: ravan
Površina pod objektom: 328 m²
Bruto gabarit nadzemno: 2373 m²
Bonitet: dobar



objekat br. 16
Namjena: poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Su+P+1
Tip krova: ravan
Površina pod objektom: 923 m²
Bruto gabarit nadzemno: 1846 m²
Bonitet: dobar



objekat br. 17
Namjena: poslovni objekat
Ulica: Jovana Dučića
Spratnost: Su+P+4
Tip krova: ravan
Površina pod objektom: 1587 m²
Bruto gabarit nadzemno: 7935 m²
Bonitet: dobar

2.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

Na osnovu dostupnih podataka formirana je karta vlasničke strukture, koja ima informativni karakter i kao takva ne može biti relevantna za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ali daje uopštenu sliku o vlasničkoj strukturi zemljišta u okviru obuhvata Plana u trenutku njegove izrade. U okviru obuhvata Plana zastupljeno je zemljište u privatnom i u javnom vlasništvu. Odnos privatnog i javnog zemljišta prikazan je na grafičkom prilogu Karta vlasničke strukture.

Uvidom u katastarsku parcelaciju zemljišta ustanovljeno je da je ista izrazito heterogena. Parcele javnog zemljišta, kao i parcele poslovnih objekata su uglavnom krupnije, dok su parcele individualnih stambenih objekata dosta usitnjene u skladu sa njihovim karakterom.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, neophodno je koristiti ažurne podatke o vlasništvu, kada će se precizno utvrditi granice katastarskih parcela, kao i vlasništvo istih.

2.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Prikaz postojeće namjene površina predstavljen je na grafičkom prilogu: Postojeća namjena površina. Na grafikonu prikazana je struktura postojeće namjene površina.

2.5.1. Stanovanje

U prostoru obuhvata Plana je podjednako zastupljeno individualno i višeporodično stanovanje. Individualno stanovanje je koncentrisano uz ulicu Jovana Dučića, dok je višeporodično stanovanje zastupljeno unutar bloka uz ogranke ulice Jovana Dučića. Višeporodični objekti su kombinovani sa poslovanjem u prizemlju objekta.

S obzirom na karakter cijelog prostora, stanovanje predstavlja dominantnu funkciju u okviru prostornog obuhvata. U okviru obuhvata Plana postoji 5 individualnih stambenih objekata i 4 individualna stambeno-poslovna objekta, a u okviru pojedinih parcela pripadajućih objekata postoje pomoćni objekti i garaže. Zatim dva kolektivna stambeno-poslovna objekta.

Spratnost individualnih objekata se kreće od P+Pk do P+2, a objekata namijenjenih višeporodičnom stanovanju spratnosti od P+3+Pe do P+4+Pe.

Objekti su uglavnom dobrog bonitetnog stanja, sa zanemarljivo malim brojem objekata ili srednjeg i lošeg bonitetnog stanja.

2.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

Na prostoru obuhvaćenim Planom postoji 3 poslovna objekta u kojima se obavljaju poslovne djelatnosti, te unutar prizemlja 6 stambeno-poslovnih objekata kao prateća funkcija stanovanja.

Spektar poslovnih djelatnosti koje se odvijaju u predmetnom obuhvatu plana je veoma širok i između ostalog obuhvata različite preduzeća, uslužne, ugostiteljske, trgovinske djelatnosti i zdravstvo.

Može se načelno reći da se funkcije poslovanja i stanovanja u potpunosti prepliću na posmatranom lokalitetu, što i jeste karakteristika za područja u užem gradskom jezgru. U razvoju predmetnog prostora se mora voditi računa da se obe funkcije u prostoru afirmišu i razvijaju, tako da se pronađu adekvatni urbani modeli stanovanja i poslovanja koji se neće međusobno ugrožavati, a koji su inače karakteristični za gradska središta. Ovakvi modeli podrazumijevaju visok nivo uređenosti javnih površina i njihovo multifunkcionalno korišćenje radi zadovoljenja niza isprepletenih potreba i djelatnosti koje se generišu u prostoru.

2.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U okviru obuhvata ne egzistiraju sadržaji javnih službi.

2.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata ne egzistiraju sadržaji vezani za sport i rekreaciju.

2.6. BILANS STANJA IZGRAĐENOSTI I KORIŠTENJA PROSTORA

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

BILANS STANJA (P = 3,15 ha)		
Površina pod objektima		5071 m ²
BGP stanovanje		9027 m ²
BGP poslovanje		9993 m ²
BGP pomoćni objekti		416 m ²
BGP nadzemnih etaža		0 m ²
BGP podzemnih etaža		-
Koeficijent izgrađenosti	P pod objektima / P obuhvata	0,16
Koeficijent zauzetosti	ukupan BGP / P obuhvata	0,61
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 70 m ²	31
Broj stanovnika	3 stanovnika * broj stamb. jed.	663
Gustina stanovanja	Broj stanovnika / P obuhvata	93

3. PRIRODNI USLOVI I RESURSI (izvod iz matičnog RP-a)

3.1. INŽINJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Geološki sastav i građa terena

Područje predmetnog plana se nalazi u središnjem dijelu grada Banjaluke, na dijelu aluvijalne ravni Vrbasa čija je prirodna površina na apsolutnoj visini oko 165m.

U građi terena učestvuju proluvijalno aluvijalni sedimenti te nasipi kao tehnogene tvorevine.

Nevezane do slabovezane stijene čine naslage potočno-riječnog nanosa koje čine sugline i supjesci te krupnozrni šljunkovi sa pjeskom. Debljine nasipa (prema bušotinama prethodnih radova) su različite, kreće se u granicama od 1 do 2 metra. Nasip je rađen u funkciji nivelacije terena.

U osnovi ovih naslaga su laporovite-gline neogene starosti.

Inženjerskogeološke karakteristike

Inženjerskogeološke karakteristike prirodnog terena u osnovi su povoljni. Teren je u prirodnim uslovima stabilan.

Sugline i supjesci su srednje plastičnosti, slabo vodopropusni. U hidrogeološkom smislu ove naslage predstavljaju izolatore.

Krupnozrni šljunkovi sa pjeskom sadrže valutice šljunka oko 8cm. U ovim sedimentima se formira izdan zbijenog tipa. Nivo podzemne vode nije stalan, sezonski oscilira, a direktno zavisi od padavina. Maksimalni nivo podzemne vode mjeren u periodu juni – decembar 1970 godine je na apsolutnoj visini od 159m (sjeverozapadni dio obuhvata) do 161m (sjeveroistočni dio obuhvata - Inženjerskogeološka karta u prilogu) .

Prema Geomehaničkoj karti urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10000, orijentaciono, dozvoljeno opterećenja temeljnog tla za dubinu temeljenja 2m, širine temeljne trake 1m iznosi 100-200 kN/m².

Seizmičke karakteristike

Prema podacima karte seizmičke mikroneonizacije gradskog urbanog područja Banjaluke predmetna lokacija nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa I=8,5o MSK, koeficijenta seizmičnosti $K_s = 0,05$ te I=8o MSK, koeficijenta seizmičnosti $K_s = 0,04$ istočni dio obuhvata. Vidjeti prilog: Inženjerskogeološka karta.

Geotehnički uslovi

Prije projektovanja i izgradnje objekata uraditi detaljna geotehnička istraživanja, a koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. gl. RS“, br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19);
- Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. gl. RS“, br. 110/13);
- Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 39/64);
- Pravilnika o tehničkim propisima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“, br. 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata („Sl. list SFRJ“, br. 15/90);
- Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata („Sl. l. SFRJ“, br. 3/70);
- Pravilnika o sadržaju programa projekata i elaborata geoloških istraživanja („Sl. gl. RS“, br. 112/12);
- Standardi iz oblasti geotehnike.

3.2. ZELENE POVRŠINE

3.2.1. Opšti ekološki uslovi

Predmetno područje se nalazi u centralnom dijelu grada Banja Luka. Prema Ekološko – vegetacijskoj rejonizaciji šuma BiH (Stefanović et al) područje obuhvata se nalazi u pripanonskoj oblasti odnosno sjeverozapadno – bosanskom području.

Klima ovog područja ima umjereno – kontinentalni karakter. Prosječna temperatura iznosi 10.2 °C, dok u vegetacionom periodu iznosi 16.6 °C. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1005 mm, od čega na vegetacioni period otpada 553 mm. Vegetacioni period traje 195 dana, dok je indeks klime Im 11.

Zemljišta na ovom području su formirana od aluvijalnih nanosa rijeke Vrbas, i rijeke Crkvene u blizini obuhvata. Karbonatni i beskarbonatni fluvisoli kao osnovni pedološki supstrat na području obuhvata predstavljaju odličnu podlogu razvoj vegetacije, što je dovelo do izuzetno kvalitetnog porasta bogatog dendrofonda na posmatranom prostoru i okolini.

Iskonsku vegetaciju ovog područja činile su šume lužnjaka i običnog graba (*Carpino betuli* – *Quercetum roboris*), koja je kroz istorijski razvoj grada najprije pretvarana u poljoprivredno a danas u potpunosti u građevinsko zemljište.

Istorijski gledano, na području obuhvata su prisutni elementi pejzažne arhitekture iz skoro svih perioda njenog razvoja na području grada. U obuhvatu se mogu naći izraziti stara i markantna stabla još iz austrougarskog perioda do mladih drvoreda bagrema posađenih zadnjih godina.

Imajući u vidu poziciju u okviru urbane matrice, odnosno da je riječ o strogom centru grada, konstatuje se visok stepen ozelenjenosti.

3.2.2. Sistem zelenih površina

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu. On predstavlja kompleks prostorno povezanih gradskih i prigradskih zelenih površina svih kategorija, sa određenom funkcijom i namjenom. 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. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike centralnog područja grada Banja Luka uz nespornu pozitivnu funkciju uticaja na mikroklimu.

Na području obuhvata konstatuje se visok stepen ozelenjenosti, a ambijentalni kvalitet varira od lošeg do dobrog boniteta, gdje su u najlošijem stanju pojedini primjerci stabala, posebno vrste *Acer negundo*- *negundovac*, stabala *pačempresa* (*Chamaecyparis lawsoniana*) niske dekorativne vrijednosti u gustim grupacijama i sl. Uređenjem ovih površina i u narednom periodu potrebno je posvetiti pažnju postojećem dendrofondu i zaštititi postojeća vrijedna stabla, te obratiti pažnju na funkcionalno i plansko uređenje zelene matrice s obzirom da se radi o rekonstrukciji i uređenju prostora u gradskom jezgri.

Stanje sistema zelenih površina na području obuhvata prikazano je u odnosu na pojedine elemente iste:

3.2.2.1. Zelene površine javnog korišćenja

Zelene površine javnog korišćenja svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike i načinom korišćenja ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije.

U ovu kategoriju zelenila spadaju sljedeći planski elementi sistema zelenila: drvoredi, parkovi, trgovi, skverovi, zelenilo saobraćajnica, zelenilo unutar stambenih blokova, itd. Prema postojećoj namjeni površina i stanju na terenu, u predmetnom obuhvatu u kategoriji zelenih površina javnog korišćenja nalaze se samo drvoredi i zelenilo stambenih blokova.

3.2.2.2. Drvoredi

U kompozicionom smislu, drvoredi predstavljaju kostur u sistemu zelenila jer povezuju sve kategorije zelenih površina. Na predmetnom obuhvatu formirana je bogata drvoredna mreža u različitim epohama razvoja grada i koje se danas nalaze u različitom stepenu zdravstvene kondicije. U obuhvatu plana nalaze se sljedeći drvoredi:

Ulica Jovana Dučića – Riječ je o drvoredu iz XIX vijeka koji je tada uglavnom formiran od stabala divljeg kestena (*Aesculus hippocastanum*) i srebrne lipe (*Tilia argentea*). Sama ulica doživljavala je transformacije profila što je dovelo do interpolacije novih stabala, uglavnom javora negundovca (*Acer negundo*), dok je u posljednje vrijeme izvršena interpolacija stabala gorskog javora (*Acer pseudoplatanus*) i mliječa (*Acer platanoides*). Dio drvoreda koji se nalazi u obuhvatu plana čine uglavnom stabla lipe, sa sroradičnim prisustvom svih ostalih gore pobrojanih vrsta, od kojih su u najlošijem stanju stabla negundovca. Stabla u drvoredu su relativno dobrog zdravstvenog stanja, ali bi u narednom periodu trebalo sprovesti mjere revitalizacije drvoreda.

Vrijednosti i karakteristike ovog drvoreda su izuzetno značajne ako se pogleda u cjelini, izvan obuhvata ovog plana.

Ulica Vuka Karadžića predstavlja zasigurno jedan od najinteresantnijih drvoreda u gradu jer je podignut od neuobičajeno velikog broja vrsta drveća. Drvored je formiran u vidu dvostrukog obostranog drvoreda u zelenim trakama, a na dijelu koji ulazi u obuhvat plana evidentirana su stabla krupnolisne i sitnolisne lipe (*Tilia platyphyllos* i *Tilia cordata*), hrasta lužnjaka (*Quercus robur*), breze (*Betula pendula*), crvenog javora (*Acer platanoides* 'atropurpureum') i jasena (*Fraxinus* sp), što predstavlja izuzetno bogat dendrofond na samo oko 300 m dužine. Stabla ovog drvoreda su dobrog zdravstvenog stanja i izuzetne ambijentalne vrijednosti.

3.2.2.3. Zelene površine ograničenog korišćenja

U ovu kategoriju ulaze zelene površine u okviru građevinskih parcela poslovnih objekata i zelene površine individualnog stanovanja, koje imaju ograničen pristup bilo zbog svog karaktera ili posebne kategorije korisnika.

3.2.2.4. Zelene površine individualnih objekata

Ova kategorija zelenila zastupljena je u Ulici Jovana Dučića. Većina privatnih parcela ima dvorišta pejzažno uređena, sa tendencijom daljeg uređenja.

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Prostor tretiran ovim Planom nalazi se na centralnom području Grada Banjaluka. Prostor je omeđen ulicom Vuka Karadžića sa južne strane, ulicom Jovana Dučića sa sjeverozapadne i sjeverne strane.

Saobraćajnice su sa jednom saobraćajnom trakom po smjeru. U raskrsnicama se povećava broj saobraćajnih traka, shodno dozvoljenim skretanjima te procijenjenom intenzitetu vozila u skretanju.

Južnu granicu obuhvata definiše ulica Vuka Karadžića, koja zajedno sa Alejom Svetog Save čini direktnu poveznicu istočnog i zapadnog tranzita, te kao takav predstavlja značajan gradski saobraćajni pravac kojim se svakodnevno kreće veliki broj stanovnika.

Ulica Vuka Karadžića je trenutno najopterećenija saobraćajnica obuhvatu Plana, kao i jedina saobraćajnica koja je na ukrštanju sa Vidovdanskom ulicom i ulicom Jovana Dučića semoforizovana, odnosno raskrsnicama upravljaju svjetlosni saobraćajni uređaji (tzv.semafori). Svjetlosni uređaji nisu instalirani na ostalim ukrštanjima ili pak na nekim sporednim pristupima na navedene glavne saobraćajnice. S tim u vezi, trenutno je dve (2) raskrsnice opremljeno svjetlosnim saobraćajnim uređajima, od čega su obe na granicama obuhvata.

U prostornom obuhvatu Plana, ogranci ulice Jovana Dučića koji prodiru unutar obuhvata nisu kompletirani prema važećim sprovedbenim dokumentima, odnosno nije izvršeno „probijanje“ saobraćajnice sa istočne granice obuhvata, kraj planiranog stambeno-poslovnog kompleksa čija je izgradnja u toku.

Kapacitet izvedenih saobraćajnica je manje ili više dostignut, zavisno od saobraćajnice do saobraćajnice, dok su podužni nagibi postojećih saobraćajnica skoro zanemarljivi usljed relativno ravnog terena na kojima se nalaze.

5.1.2. Pješačke komunikacije

Sve navedene saobraćajnice, u svom profilu imaju pješačke komunikacije (tzv.trotoare). Pješačke komunikacije su izvedene obostrano.

Širina toroara varira od saobraćajnice do saobraćajnice, odnosno zavisi od pretpostavljenog intenziteta pješačkih tokova duž konkretne saobraćajnica.

5.1.3. Biciklističke komunikacije

U okviru obuhvata Plana ne postoje izgrađene biciklističke staze, te su biciklisti obavezni koristiti kolovoz. Naravno, u praksi nisu rijetki slučajevi da biciklisti koriste trotoare, ali su smetnje evidentne i biciklistima i pješacima.

5.1.4. Parkiranje

U okviru obuhvata Plana postoji jedan parking prostor na uglu ulica Vuka Karadžića i Jovana Dučića koji se koristi kao javno parkiralište, te posjeduje kapacitet cca. 100 parking mjesta za putničke automobile. Parking prostor je u režimu naplate parkiranja, označen 2 zonom naplate.

Stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti posjeduju parking mjesta za zadovoljavanje svojih potreba unutar pripadajućih građevinskih parcela.

Pored svega navedenog, unutar obuhvata Plana je konstatovano da postoji nedostatak parking prostora budući da se pored svih navedenih površina dodatno angažuju sve slobodne površine gdje nije regulisana naplata parking mjesta. Prilikom obilaska terena, te anketiranja korisnika zaključeno je da se deficit parking prostora u okolini zadovoljava u prostoru obuhvata Plana.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. Vodovod

Područje obuhvata izmjene dijela regulacionog plana pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom grada Banja Luka (snabdijevanje do kote 180 m.n.m.).

Na predmetnom lokalitetu posotjeću vodovodnu mrežu čine cjevovodi:

- Ø500mm (primarna mreža ulicom Vuka Karadžića),
- Ø200mm (primarna mreža ulicom Vuka Karadžića),
- Ø80-100mm (sekundarna mreža ulicom Jovana Dučića),
- Ø225mm, Ø160mm, Ø110mm (sekundarna mreža u obuhvatu).

U visinskom pogledu područja obuhvaćeno Regulacionim planom pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata vodom do kote 180m.n.m.) Namjena ovih cjevovoda je obezbjeđivanje dovoljnih količina sanitarne i hidrantske vode u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik RS“ br. 66/20).

Položaj javne primarne i sekundarne vodovodne mreže ucrtan je na odgovarajućem grafičkom prilogu, Plan infrastrukture – Hidrotehnika.

5.2.2. Kanalizacija

Predmetno područje pripada kanalizacionom sistemu koji prikuplja i odvodi otpadne vode sa lijeve strane rijeke Vrbas.

U ulici Vuka karadžića nalazi se mješoviti kolektor profila Ø700mm, a uicom Jovana Dučića mješoviti kolektor profila Ø500mm.

Navedeni kolektori gravitiraju mješovitom kolektorom u ulici 1.krajišlog Korupusa - mješoviti kolektor "Banjalučko polje".

U predmetnom obuhvatu u postojećim saobraćajnicama postoji izvedena feklana i oborinska kanalizacija od postojećih objekata koji se priključuju na navedenu postojeću kanalizacionu mrežu.

Položaj javne kanalizacione mreže ucrtan je na odgovarajućem grafičkom prilogu, Plan infrastrukture – Hidrotehnika.

5.2.3. Vodotoci

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

5.3. ELEKTROENERGETIKA

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na predmetnom lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu i ista je preuzeta iz važećeg reglacionog plana.

U okviru predmetnog obuhvata postoje izvedene dvije trafostanice MBTS „Jovana Dučića“ i MBTS „Medicinska elektronika“ koje su napojene podzemnim srednjenaponskim kablovima. Trase srednjenaponskih kablova presjecaju predmetni obuhvat.

Trasa elektroenergetske kanalizacije prolazi uz rub predmetnog obuhvata i presjeca njegov krajnji dio.

Unutar predmetnog obuhvata nalaze se objekti koji imaju izvedene podzemne niskonaponske priključke sa postojećih trafostanica koje se nalaze unutar i izvan predmetnog obuhvata.

Trase podzemnih niskonaponskih kablova koji se nalaze na predmetnoj lokaciji zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture nisu prikazane na grafičkom prilogu.

Duž postojeće saobraćajnice, uz predmetni obuhvat, postoji izgrađena javna rasvjeta koja je izvedena na metalnim stubovima. Pomenuta rasvjeta je napojena podzemnim niskonaponskim kablovima.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemnih elektroenergetskih instalacija trase postojeće podzemne elektroenergetske infrastrukture nisu prikazane na grafičkom prilogu.

4.4. Telekomunikacije

Unutar predmetnog obuhvata nalazi se telekomunikaciona infrastruktura i ista je prikazana na grafičkom prilogu.

Objekti koji se nalaze unutar predmetnog obuhvata imaju izvedene TK priključke sa postojeće TK infrastrukture.

Prije početka izvođenja radova na predmetnoj lokaciji, unutar obuhvata Izmjene dijela regulacionog plana, OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog telekomunikacionog operatera.

6. GRADITELJSKO NASLJEDE

Uvidom na licu mjesta nisu evidentirani objekti ni prirodno nasljeđe koji bi potencijalno mogli biti sadržaji kulturno – istorijskog nasljeđa, a što je potvrđeno dostavljenom smjernicom Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

7. ŽIVOTNA SREDINA

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

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

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

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

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

8. USLOVI KRETANJA OSOBA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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

C. PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu Plana i podataka o planiranju može se konstatovati da su iskazane potrebe kako od strane institucija Grada i Republike, tako i od raznih subjekata zainteresovanih da se ovaj prostor planskom izgradnjom dovede u stanje primjerno lokalitetu.

Na osnovu analize postojećeg stanja, te njegovog poređenja sa stanjem izvedenosti ranijih planskih rješenja za ovaj prostor, ustanovljeni su problemi koje je potrebno prevazići u planskom konceptu.

Naime, postojeća izgrađenost prostora u pojedinim dijelovima ne odgovara poziciji prostorne cjeline na mapi grada, te je u kontrastu sa novim fizičkim strukturama koje su nastale kao produkt realizacije ranije definisanog planskog rješenja. U tom smislu, neophodno je analizom ustanoviti razloge zbog kojih plansko rješenje nije realizovano, te dati model koja će omogućiti realizaciju planskih rješenja.

U okviru predmetnog prostora je uočeno nekoliko značajnih problema.

Jedan od uočenih problema je rješavanje mirujućeg saobraćaja, a s obzirom na značajnu protočnost i koncentraciju stanovništva u tom dijelu grada. Prostorni obuhvat je pozicioniran u blizini velikog broja značajnih institucija i poslovnih objekata u kojima je zaposlen veliki broj ljudi, te dolazi do značajnog dnevnog pokretanja stanovništva u okolini predmetnog obuhvata.

Na području obuhvata konstatuje se visok stepen ozelenjenosti uličnih frontova. U narednom periodu potrebno je posvetiti pažnju postojećem dendrofondu i zaštititi postojeća stabla, te obratiti pažnju na funkcionalno i plansko uređenje zelene matrice s obzirom da se radi o rekonstrukciji i uređenju prostora u gradskom jezgru. Koncipiranjem novog planskog rješenja, a s obzirom na veliku frekvenciju stanovništva, imovinsku strukturu i prostorne mogućnosti za formiranje zelene matrice treba posebnu pažnju obratiti na segment zelene matrice, odnosno njene implementacije u gradsko tkivo.

Poseban prostorni resurs predstavlja područje na kojem se trenutno nalazi izgrađeni objekat Medicinske elektronike, koji se usljed starosti i neadekvatnosti za predmetnu lokaciju treba ukloniti. Prostor posjeduje veliki potencijal za novu izgradnju, koja konceptualno treba biti na savremen način uklopljena u postojeći prostor.

2. SAOBRAĆAJ

Problemi uočeni prilikom terenske prospekcije se odnose na nedovoljan kapacitet saobraćajne mreže.

To se prije svega odnosi na ulicu Vuka Karadžića, koja pored problema sa kapacitetom ima vrlo kratko međurastojanje između raskrsnica, uslijed čega kolone zaustavljenih vozila na jednoj raskrsnici nerijetko dopiru blizu susjedne raskrsnice.

2.1 Biciklističke komunikacije

Dalje, problem biciklističkog saobraćaja je naročito evidentan budući da na prostoru obuhvata Plana ne postoje izgrađene biciklističke staze. U toku vršnih sati prisutni su vrlo intenzivni saobraćajni tokovi i vozila i pješaka te je kretanje biciklista otežano.

2.2 Parkiranje

Evidentni su problemi sa raspoloživim kapacitetom parkirališta. Pored svega primjetan je nedostatak parking prostora, zbog činjenice da okolne zone akumuliraju saobraćaj unutar obuhvata.

2.3 Elementi javnog prevoza

Problem javnog prevoza putnike je najviše u domenu forme autobuskih stajališta. U ulici Vuka Karadžića stajalište je unutar saobraćajne trake, bez formiranih bočnih proširenja (tzv. autobuskih niša).

Za samo pozicioniranje i kapacitiranje autobuskih stajališta, ovim dokumentom, nije moguće utvrditi postoje li i kakve prirode su problemi jer se I-C matrica, prosječno vrijeme i rastojanje pješaćenja od centroida do autobuskih stajališta i ostali parametri utvrđuju na osnovu posebnih studija, te daju neophodne ulazne podatke za izradu planske dokumentacije.

3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.1 VODOVOD

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

Postojeći cjevovodi profila Ø80-100mm ne zadovoljavaju potrebe u pogledu obezbeđenja potrebnih količina vode sa stanovišta zaštite od požara.

Kod povećanja profila ove cjevovode je potrebno zamijeniti cijevima većeg profila (po hidrauličkom proračunu, s tim da minimalni profil cijevi bude Ø110mm za sekundarne i Ø200mm za primarne cjevovode), odnosno sekundarni cjevovodi za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalno profila Ø150mm.

3.2 KANALIZACIJA

Postojeća kanalizaciona mreža je izvedena uglavnom kao separativna, tj. odvojenim kolektorima se odvođe upotrebljene i kišne vode.

U skladu sa preporukama potrebno je izgraditi oborinske i fekanle kolektore, u dijelovima obuhvata gdje nije izgrađena.

Minimalni profili planirane oborinske i fekalne kanalizacije je Ø300mm (separatni sistem).

4.1. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.1.1. Elektroenergetika

Na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja 110kV trafostanice Banja Luka 10, za koju je potrebno predvidjeti trasu polaganja 110kV kablovskog voda. Trasu 110kV kablovskog voda je potrebno uskladiti sa ostalom postojećom infrastrukturom, poštujući važeće pravilnike i uslove o paralelnom vođenju i međusobnom ukrštanju sa drugim instalacijama i dendrofondom.

Takođe, potrebno je predvidjeti rasplet i svođenje postojećih srednjenaponskih kablova u planiranu trafostanicu. Prema tehničkoj dokumentaciji nadležne elektrodistribucije dat je prijedlog trase novoprojektovane elektroenergetske kanalizacije, koji je prikazan na grafičkom prilogu.

Unutar predmetnog obuhvata dolazi do kolizije planiranog objekta i postojeće trafostanice MBTS „Medicinska elektronika“. Navedena trafostanica je predviđena da se izmjesti. Na grafičkom prilogu data je pozicija za novu transformatorsku stanicu koja će svojim kapacitetima omogućiti napajanje i starih i novih potrošača. Svi tehnički detalji vezani za ukidanje postojeće trafostanice će biti definisani prema tehničkom rješenju nadležne elektrodistribucije.

Trase postojećih srednjenaponskih kablova na pojedinim dijelovima dolaze u koliziju sa planiranom prostornom organizacijom. Na mjestima kolizije kablove predvidjeti za izmještanje ili ukidanje.

Unutar predmetnog obuhvata nalaze se postojeći objekti, koji su predviđeni za rušenje. Pomenuti objekti imaju izvedene podzemne niskonaponske priključke.

Prije početka izvođenja planiranih radova na rušenju postojećih objekata unutar predmetnog obuhvata, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnoj elektrodistribuciji radi definisanja uslova za zaštitu, kao i definisanja tehničkog rješenja za ukidanje postojećih niskonaponskih priključaka objekata koji su predviđeni da se ruše.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar predmetnog obuhvata prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji obavezno obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

4.1.2. Telekomunikacije

U sklopu obuhvata nalazi se telekomunikaciona infrastruktura koja će ometati izgradnju predmetnih objekata, te je istu potrebno izmjestiti.

Na predmetnoj lokaciji, unutar predmetnog obuhvata, nalaze se objekti koji imaju izveden telefonski priključak.

Prije početka izvođenje planiranih radova na predmetnoj lokaciji investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnom telekomunikacionom operateru radi definisanja tehničkog rješenja za izmještanje/ukidanje TK infrastrukture. Sve radove na iskopima u blizini postojeće telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno i uz mjere maksimalnog opreza i uz obavezno prisustvo ovlaštenog lica nadležnog telekomunikacionog operatera.

4.2. TOPLIFIKACIJA

Postojeći objekti u okruženju su uglavnom kolektivni stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti veće spratnosti. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu a hladiti u ljetnom periodu.

Postojeći objekti su većim dijelom starija gradnja koju karakteriše loša termička zaštita i propusnost stolarije, može se reći da je sistem grijanja nepovoljan sa stanovišta racionalne potrošnje energije i emisije štetnih gasova u vazduh, te niske energetske efikasnosti.

Pri planiranju izgradnje novih objekata i rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata treba primijeniti sve tehničke zahtjeve za racionalnu potrošnju energije i toplotnu zaštitu objekata.

Osnovni problem za toplifikaciju je taj što gradska toplana nema dovoljno raspoloživog kapaciteta za priključenje sve većeg broja novih objekata na sistem gradskog grijanja, te zastarjelost dijela vrelovodne mreže. Osim toga, problem su i visoki investicioni troškovi distributivnog sistema (vrelovod, toplovod, toplotne podstanice...) i opreme u toplani (energani) ili rejonskoj kotlovnici.

5. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Ocjena stanja jednog prostora predstavlja značajnu komponentu koja može uticati na definisanje ciljeva budućeg razvoja analiziranog prostora kao i na određivanje namene i sadržaja određenog prostora.

Obuhvat Plana predstavlja prostor koji neposredno tangira zonu najužeg gradskog jezgra Banjaluke, te se kao takav, u kontekstu širenja centralnog gradskog tkiva, treba shvatiti i tretirati kao i sam centar grada. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja, te da se mora dati prioritet razvoju savremenog urbanog prostora.

Postojeća matrica izgrađenih objekata daje dobru osnovu za dalje uređenje prostora metodama rekonstrukcije, interpolacije i reorganizacije postojećih i novoplaniranih fizičkih struktura, sa detaljnim uređenjem svih vidova funkcionisanja javnih i zajedničkih prostora: zelenih površina, popločanih površina i pješačkih staza, dendromaterijala i urbanog mobilijara, te rješanjem problema stacionarnog saobraćaja.

Obzirom da je evidentno širenje centralnog gradskog jezgra, povećanje gustine izgrađenosti, kao i povećavanje gustine stanovanja u urbanom području, dovodi do drastičnog povećanja opterećenosti infrastrukture od kojih je najevidentniji problem stacionarnog saobraćaja.

D. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

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

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati kroz sljedeće:

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

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

Na predmetnom području postoji trend afirmacije višeporodičnog stanovanja, uz tendenciju poboljšavanja uslova stanovanja u smislu uređenja potrebnih pratećih površina i ostvarivanja optimalnih urbanih standarda stanovanja.

Novi stambeni prostor se dobija uglavnom izgradnjom stambenih i stambeno-poslovnih objekata na lokalitetima na kojima postoje objekti lošijeg boniteta koji su tipa individualnog stanovanja ili poslovanja, zatim rekonstrukcijom, povećanjem horizontalnih gabarita i nadogradnjom postojećih struktura, te nastavkom realizacije započetog stambeno-poslovnog bloka.

Ovakvi trendovi su realni zbog karaktera postojeće izgrađene sredine. Pored postojećih trendova, pravci razvoja lokacije određeni su i programskim zahtjevima dostavljenim od strane nosioca pripreme Plana. U obzir su uzeti i zahtjevi pojedinačnih investitora odnosno aktera u prostoru - vlasnika zemljišta u obuhvatu plana.

Neophodno je stambenu funkciju u okviru obuhvata plana prilagoditi centralnoj gradskoj poziciji predmetne lokacije, te u tom smislu treba ispitati ulogu i lokacije svih pomoćnih objekata na području obuhvata, modele rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, probleme ograđivanja parcela, modele uređenja javnih i zajedničkih prostora i tako dalje.

2. POSLOVNE DJELATNOSTI

Planirana je dalja afirmacija poslovnih sadržaja u okviru obuhvata plana. Uglavnom se planiraju novi stambeno-poslovni objekti, gdje će se minimalno prizemna etaža koristiti isključivo za poslovanje. Takođe se planira i rekonstrukcija nekih stambenih objekata i pretvaranje prizemlja u poslovne sadržaje, te se planira i lociranje jednog novog isključivo poslovnog objekta.

3. PRIVREDNE DJELATNOSTI

U obuhvatu Plana nema privrednih djelatnosti, niti se pokazala potreba za interpolacijom istih. Nova radna mjesta će se otvarati uglavnom u sektoru poslovanja i administracije, te u oblasti kulturnih, obrazovnih i sportsko-rekreativnih sadržaja.

4. SPORT I REKREACIJA

U sklopu Plana ne predviđa se uvođenje sportskih i rekreacijskih sadržaja, ali je potrebno prostor obogatiti zelenilom.

Postoji potreba za planiranjem i uređenjem rekreativnih površina u neposrednom okruženju obuhvata Plana kako bi se povećao kvalitet i ukupna ugodnost korskog prostora, što je definisano matičnim regulacionim planom, kao i planovima u neposrednom okruženju.

5. ZELENE POVRŠINE

U odnosu na zatečeno stanje sistema zelenih površina, kao i planske projekcije, postavljaju se sledeći ciljevi:

- Maksimalno očuvanje postojećeg vrijednog dendrofonda,
- Održavanje i popunjavanje postojećih drvoreda kao i interpolacija novih,
- Rekonstrukcija postojećih i podizanje novih grupacija drveća i grmlja,
- Rekonstrukcija postojećih i podizanje novih travnatih partera,
- Formiranje zasada i uređenje partera uz sve novoprojektovane objekte.

6. INFRASTRUKTURA

6.1. SAOBRAĆAJ

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

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

- dopuniti mrežu saobraćajnica, planiranu važećim Regulacionim planom, u skladu sa izmjenama i dopunama plana organizacije prostora,
- planirati povećanje kapaciteta javnih parkirališta (površinskih ili u objektima), ali i parkirališta uopšte i
- u potpunosti zadržati saobraćajni koncept primarnih saobraćajnica koje tangiraju obuhvat.

6.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

6.2.1. Vodovod i kanalizacija

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

Nameće se izgradnja odgovarajuće sekundarne vodovodne mreže na prostorima gdje postojeća nije izgrađena ili postojeći profili zbog izgradnje novih objekata ne mogu da obezbjede potreban kapacitet u pritisak, kao i potrebne količine vode za gašenje požara. Cjevovode koji su manjeg profila od Ø100mm zamijeniti većim profilima cijevi.

Kod izgradnje novih cjevovoda usvojiti minimalne profile uličnih sekundarnih cjevovoda za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.

Prilikom rekonstrukcije ili izmještanja cjevovoda potrebno je izvršiti prepiključenje svih potrošača na dionici koja se rekonstruiše.

Na širem području predmetnog obuhvata postoji izgrađena separata kanalizaciona mreža.

U postojeći mješoviti kolektor Ø600, koji prolazi kroz Ulicu Srđe Zlopogleđe se ulijevaju i fekalne i oborinske vode. Kako važeće plansko rješenje nije planiralo uvođenje separatnog sistema u ovoj ulici planirati priključak objekta na postojeći sistem.

6.2.2. Elektroenergetika

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

6.2.3. Telekomunikacije

Cilj regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća telekomunikaciona infrastruktura na širem predmetnom lokalitetu, te da se predvide trase za izgradnju telekomunikacione kablovske kanalizacije za potrebe polaganja novih telekomunikacionih kablova do svakog planiranog objekta u okviru obuhvata plana, kao i za potrebe izmještanja postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

6.2.4. Toplifikacija

Prijedlog je da se pri razmatranju mogućnosti i potrebe za toplifikacijom uzmu u obzir preporuke za korištenje obnovljivih izvora energije i energetske efikasnost opreme i sistema grijanja, hlađenja i ventilacije u cjelini za svaki objekat pojedinačno. Cilj ovog

plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija, toplu potrošnu vodu, te hlađenje, bude racionalno, tehnički optimalno i energetske efikasno a sve u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 30/15).

7. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Osnovi ciljevi vezani za uređenje zelenih površina odnose se na formiranje potpuno nove zelene matrice, koja će biti uklopljena u sistem zelenila koji je okružuje.

Takođe, jedan od ciljeva Plana jeste i ispunjavanje osnovnih postavki Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. gl. RS“ br. 43/13, 106/15, 84/19) u smislu obezbjeđivanja minimalno 20% zelenih površina u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

8. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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 ekološki povoljnog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);

- Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu Regulacionim 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 na području obuhvata ovog Plana.

9. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru nije egzaktno iskazan prilikom definisanja programskog zadatka i smjernica za izradu Plana, ali je on u suštini definisan kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za moguću novu izgradnju i uređenje.

Ovim planom je generalno potrebno omogućiti dalji kontinuirani razvoj i uređenje ovog lokaliteta u okviru gradskog tkiva, bez narušavanja specifičnog „duha mjesta“ (genius loci) ovog prostora, koji je prepoznatljiv kroz proces istorijskog razvoja i ogleda se u nizu karakterističnih objekata i specifičnoj strukturi urbane matrice pojedinih mikrocjelina.

Potrebno je one dijelove izgrađenog tkiva koji svojim nivoom uređenja ne odgovaraju značaju lokaliteta, modelima rekonstrukcije, interpolacije i uređenja dovesti na potrebni nivo urbaniteta.

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti. Neophodno je povećati broj parking mjesta i reorganizovati modele parkiranja na određenim lokalitetima. Za postojeće objekte potrebno je definisati planirani gabarit moguće dogradnje i nadogradnje.

G . KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, analizi konkretnih zahtjeva zainteresovanih lica dostavljenih u periodu prikupljanja informaciono-dokumentacione osnove za izradu Plana, usaglašavanjem sa predstavnicima nadležnih infrastrukturnih preduzeća, te nadležnih javnih institucija i gradskih struktura.

Obuhvat izmjene dijela Regulacionog plana ima površinu od oko 3,15ha.

Pozicija prostorne cjeline na mapi grada determiniše visok stepen uređenosti prostora, sa kombinacijom različitih funkcija koje izazivaju izraženu frekventnost stanovništva, te nameće potrebu za izrazitim uobličavanjem urbanih formi. Uobličavanje postojećih fizičkih struktura i prilagođavanje namjena njihovoj poziciji u prostoru, kao i izgradnja novih, koje su produkt potreba sadašnjeg vremena, jedni su od osnovnih zadataka planiranja u užem gradskom jezgru.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije zadržana je istorijska urbana matrica grada, koja je, prema do sada izgrađenim objektima i postojećoj uličnoj mreži lako prepoznatljiva. Zadržan je koncept podjele prostora na blokove u kojima su izvršene intervencije u smislu njihove konačne urbane rekonstrukcije, u cilju formiranja zaokruženih prostorno-funkcionalnih mikrocjelina.

Gabariti objekata, čija izgradnja se ovim Planom predviđa, formirani su, oblikovani i razmješteni u prostor na način koji obezbjeđuje autentičnost urbanog pejzaža, opšte proporcije oblika i ambijentalne karakteristike gradskog bloka, čime se postiže harmonija u odnosima između novih, savremeno koncipiranih i postojećih gradskih struktura, ostavljajući pritom dovoljno prostora projektantima da iskažu kreativnost u pogledu oblikovanja, unutar zadanih okvira.

U skladu sa stanjem na terenu i prethodno izrađenom dokumentacijom, evidentirano je da je važeći Plan djelimično realizovan. Najveća realizacija važećeg Plana je evidentirana u zapadnom dijelu, gdje su izgrađeni individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Analizom su ustanovljeni razlozi zbog kojih važeći Plan nije realizovan u još većoj mjeri, te se pristupilo izradi koncepta koji, prema sadašnjim saznanjima, više odgovara tendenciji razvoja predmetnog prostora, a u skladu je sa dokumentacijom višeg reda, te konkretno iskazanim zahtjevima vlasnika i korisnika prostora, dostavljenenim prije i u toku izrade predmetnog dokumenta.

U okvirima predmetnog prostora već u postojećem stanju formirano je nekoliko prostornih cjelina, a Planom su one dodatno uobličene, ili su na mjestima neadekvatnih namjena i struktura formirane nove.

U okviru planskog rješenja izdvajaju se sljedeće prostorne cjeline:

- zona za izgradnju javne infrastrukture (trafostanica) na ukrštanju ulica Jovana Dučića i Vuka Karadžića;
- stambeno- poslovna zona, individualno stanovanje uz ulicu Jovana Dučića i njene ogranke;
- stambeno-poslovna zona ulični front Vuka Karadžića.

Plan prostorne organizacije karakteriše heterogeni sklop gradske stambeno-poslovne zone, sa objektima poslovnih sadržaja.

Nova bruto građevinska površina se dobija rekonstrukcijom postojećih objekata u novim gabaritima, to jest povećanjem horizontalnih gabarita i nadogradnjom postojećih struktura, te rijetkim interpolacijama novih objekata u već formiranu urbanu matricu. Treba naglasiti da se termin rekonstrukcija, u tekstualnom i u grafičkom dijelu Plana, koristi u smislu mogućnosti iskorištenja postojeće strukture i njene konstrukcije pri formiranju novog planiranog objekta većih vertikalnih i (ili) horizontalnih gabarita. U svim slučajevima kada, iz ekonomskih ili tehničkih razloga, nije moguće iskoristiti postojeću strukturu u okviru planiranih gabarita, dopušta se izgradnja zamjenskog objekta u definisanim gabaritima predviđenim Planom.

Prateći postojeću matricu i dokumentaciju višeg reda, kao i prethodne planove, pored rekonstrukcije planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata u središnjem i južnom dijelu obuhvata. Planirani objekti su pozicionirani na taj način da formiraju ulične frontove.

Kolski pristup parcelama, broj ulazno/izlaznih grla, kao i mikrolokacija rampi i njihov oblik (u pravcu ili u krivini) za pristup podzemnim garažama unutar pojedinačnih parcela definiše se dokumentacijom nižeg reda, na način da se ispoštuje važeća podzakonska regulativa iz pripadajuće matične oblasti. Naravno, širina kolovoza rampe nije jednaka za rampu u pravcu kao i za rampu u krivini, te se prilikom eventualnih pozicioniranja rampe, mora obezbijediti odgovarajuća prohodnost mjerodavnog vozila.

U skladu sa problemima evidentiranim u postojećem stanju, kao i u skladu sa generalnim konceptom Plana, planirana je izgradnja javnih parking površina, formiranje javnih prostora korišćenja i okupljanja: skverovi, uređene površine javnog korišćenja i sl.

Unutar obuhvata problem stacionarnog saobraćaja za planirane objekte se rješava unutar pripadajućih građevinskih parcela, dok se za potrebe postojećih objekata angažuju javne parking površine. Pod potrebama postojećih objekata smatra se potreba koju generišu već izgrađeni objekti, kao i intervencije kao što su dogradnja i nadogradnja postojećih objekata.

Izdvojene su i jasno determinisane potrebne površine za saobraćaj, sa posebnim osvrtom na stacionarni saobraćaj, te uvedene dodatne zelene površine, drvoreda i zelenih površina uz stambene blokove, te predviđeno uređene i oplemenjavanje postojećih značajnih zelenih površina sa tendencijom razvoja i unapređenja.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina prikazana je na karti: Plan namjene površina.

Iz razloga definisanja kvalitetnijih i detaljnijih pravila građenja i svih ostalih parametara, te njihove usklađenosti sa pojedinačnim tipovima planirane gradnje i parcelacije, kompletno građevinsko zemljište podijeljeno je na građevinske blokove, odnosno zone sa dominantnom namjenom (prikazane na grafičkom prilogu Plan namjene površina, koje su podijeljene značajnijim saobraćajnim (primarnim i sekundarnim) komunikacijama. Pristupne saobraćajnice i saobraćajnice manje frekventnosti su sadržane unutar pojedinih građevinskih blokova.

3. REGULACIONE LINIJE

Regulacione linije na prostoru obuhvata formirane su na način da odvajaju javne površine, odnosno površine saobraćajnica sa pratećim zelenim površinama i ostale javne površine od građevinskog zemljišta namijenjenog za izgradnju objekata, a prikazane su analitički i geometrijski na grafičkom prilogu: Plan građevinskih i regulacionih linija.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Planirane građevinske linije planskih objekata su formirane na takav način da sa postojećim građevinskim linijama formiraju prostor za izgradnju prizemlja objekata. Na taj način obezbjeđeno je kvalitetno uklapanje planiranih objekata sa postojećim objektima i formiranje uličnih frontova. Oblikovni građevinski elementi (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice bez stubova i sl.) mogući su na dijelovima objekta višim od 3m u odnosu na kotu terena. Nije dozvoljeno formiranje navedenih građevinskih elemenata na način da njihova horizontalna projekcija prelazi regulacionu liniju, niti granicu građevinske parcele. Spratne prepuste formirati isključivo na način da se ne ugroze Pravilnikom propisane distance prema granicama parcele i objektima, te da se ne predju propisani koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, kao i ostale odrednice.

Dijelove postojećih objekata koji nisu obuhvaćeni građevinskom linijom, a nisu označeni na Karti rušenja, kao dijelovi koje je neophodno ukloniti, prilikom intervenisanja na terenu je moguće zadržati u postojećem stanju, a sve planske intervencije na postojećim objektima, za koje je ostavljena mogućnost, uključujući i nadogradnju, moraju biti unutar građevinskih linija. Navedeno važi za legalno izgrađene objekte, kao i za objekte koji su u postupku legalizacije.

Izuzetno od prethodno navedenog, ukoliko se za potrebe nadogradnje objekta ukaže potreba za formiranjem konstruktivnih elemenata (armirano-betonskih platana, serklaža i sl.) izvan postojećih građevinskih linija ili se za potrebe energetske sanacije objekta ukaže potreba za formiranjem građevinskih elemenata (fasadna obloga i sl.) izvan postojećih građevinskih linija, moguće je odstupiti od definisane linije za veličinu građevinskog elementa, ali pod uslovom da horizontalna projekcija elementa ne prelazi regulacionu liniju, odnosno granicu građevinske parcele, te da ne remeti saobraćajnu koncepciju Plana.

Za postojeće objekte koji su Planom predviđeni za zadržavanje, kao i za objekte predviđene za rekonstrukciju, moguće je graditi zamjenske objekte.

Ukoliko se ukaže potreba (kvalitetnija tehnička rješenja, nagib terena i sl.), moguće je izvršiti korekciju granica između pojedinih lamela niza, a što će se precizno definisati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, uz poštovanje svih urbanističkih parametara definisanih važećom zakonskom regulativom. Takođe, moguća je fazna realizacija objekata, uz obavezu obezbjeđivanja svih potrebnih elemenata za prvu fazu realizacije objekta i poštovanje ostalih važećih propisa i standarda iz ove oblasti.

Gradnja Planom predviđene podzemne etaže nije obavezujuća, ukoliko se prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova utvrdi da za funkcionisanje određenog objekta ista nije neophodna, pod uslovom da je moguće ispoštovati sve ostale parametre građenja propisane ovim Planom. Isto tako, ukoliko se ukaže potreba za one objekte kojima kroz grafički dio Plana je predviđena izgradnja podzemnih etaža, moguće je predvidjeti izgradnju više podrumskih / suterenskih etaža.

Broj etaža namijenjenih garažiranju vozila je opcion i definisaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit, te su u tom smislu orijentacioni horizontalni gabariti podzemnih etaža prikazani na tematskom grafičkom prilogu. Gabarit podzemnih etaža je moguće graditi izvan građevinskih linija definisanih za nadzemni dio objekta i prikazanih na grafičkom prilogu: Plan građevinskih i regulacionih linija, ali na način da visina garaže (uključujući završnu ploču garaže) nije viša od kote okolnog uređenog terena.

Definitivne građevinske linije podzemnih etaža utvrđivaće se prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaku pojedinačnu lokaciju, uzimajući pritom u obzir sve parametre propisane Planom, a naročito uslove vezane za obezbjeđenje potrebnog broja parking mjesta, propisani način postavljanja infrastrukturnih priključaka (šahтови), procenat ozelenjenih površina, zaštitne zone vrijednih primjeraka dendrofonda i sl. Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova moguće je odstupiti od grafički prikazanog gabarita podzemnih garaža, ali na način da se definisanim gabaritom ne izlazi iz granica građevinske parcele, odnosno ne narušava regulacija, te ne onemogućuje pristup i komunikaciju oko objekta, ne ugrozi infrastruktura, te ne onemogućuje formiranje planirane zelene matrice u okviru građevinske parcele.

U skladu sa potrebama, moguće je formirati pasaže unutar objekata, poštujući važeće standarde i propise iz ove oblasti.

U smislu spratnosti objekata, na grafičkim priložima prikazane su maksimalne nadzemne spratnosti objekata, te oznaka podzemnih etaža.

Detaljna pravila gradnje u svim zonama su u posebnom poglavlju.

5. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na grafičkim priložima: Plan parcelacije, koje su definisane postojećim i planiranim granicama.

U skladu sa tim, definisano je sljedeće:

- zasebne građevinske parcele objekata,
- površine javnog korišćenja.

Dozvoljava se minimalna korekcija granica građevinskih parcela u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa, uz pisanu saglasnost svih vlasnika/posjednika zemljišta.

Kada je Planom predviđena zajednička građevinska parcela za više zgrada (planiranih ili postojećih koje nisu određene za uklanjanje), ili za zgradu sa više dijelova (lamela), a odgovarajući dijelovi te zajedničke građevinske parcele ispunjavaju osnovne uslove (oblik i veličina i mogućnost pristupa sa javnog puta) da predstavljaju samostalne (posebne) građevinske parcele za izgradnju i redovnu upotrebu odgovarajućih zgrada ili njihovih dijelova (lamela), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se, na obrazložen zahtjev jednog ili više vlasnika /korisnika zemljišta ili vlasnika zgrada, odrediti podjela zajedničke građevinske parcele na dvije ili više posebnih građevinskih parcela. Na isti način mogu se dvije ili više građevinskih parcela spajati u jednu. U tom slučaju se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju novi gabariti objekta na toj parceli, vodeći računa o planskim rješenjima okolnog prostora.

Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva, prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova može se odrediti fazna (etapna) realizacija parcele, tako da se prvom fazom realizacije omogući nesmetano funkcionisanje predmetnog objekta i svih potrebnih elemenata neophodnih za funkcionisanje istog, u smislu pristupa parceli, priključenja na javnu infrastrukturu i ostalo. U skladu sa tim, moguće je odrediti drugu, treću itd. fazu realizacije građevinske parcele.

Parcelacija javnih površina definisana je na način da su odvojene parcele javnih površina od ostalog zemljišta. Dozvoljena je fazna realizacija javnih površina, a u skladu sa segmentima realizacije i formiranje zasebnih građevinskih parcela pojedinih segmenata.

Na grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije definisane su okvirne površine u sklopu pripadajućih parcela objekata koje je potrebno urediti za potrebe funkcionisanja planiranih sadržaja. Precizne površine unutar građevinskih parcela biće definisane prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, u skladu sa važećom dokumentacijom iz ove oblasti.

Parcele infrastrukturnih objekata:

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

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

6. BILANS PLANA

Na grafičkom prilogu: Plan namjene površina prikazana je planirana dominantna namjena prostora (stanovanje).

BILANS PLANA (P=31555m² / 3.15ha)		
BGP	Planirani objekti	UKUPNO nadzemno
	stambeno - 29 201 m ² poslovno – 1 790 m ² infrastrukturno – 1 334 m ²	32 325 m²
	Postojeći objekti	UKUPNO nadzemno
Ukupna BGP (postojeći i planirani)	stambeno – 7 740 m ² poslovno – 1 827 m ² zdravstveno – 4 618 m ²	14 184 m²
		46 509m²
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	1.47
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.17

7. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

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

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

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat ili blok kao cjelinu u vidu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan. U urbanističko-tehničkim uslovima, koji čini sastavni dio lokacijskih uslova, u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnog gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit mjeran od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću $\pm 20\text{cm}$. 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). U tom smislu, za objekte kod kojih je planirana podzemna etaža, definisaće se da li će se graditi podrumaska ili suterenska etaža. Posebnu pažnju kod određivanja kote prizemlja potrebno je obratiti kod objekata lamelnog tipa gradnje, gdje je neophodno utvrditi jedinstvenu kotu prizemlja za sve lamele kod objekata na ravnom ili terenu manjeg nagiba, dok je kod lamelarne gradnje objekata na terenu većeg nagiba, kotu prizemlja potrebno prilagoditi nagibu terena, koristeći metodu

kaskadiranja objekata u racionalnoj mjeri koja će omogućiti skladno formiranje niza objekata, odnosno uličnog fronta.

- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio 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 predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetska efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan 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.

Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Skušnine Grada nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja građevina na koje se uslovi odnose.

8. PLANIRANI OBJEKTI

Na grafičkim prilogom: Plan namjene površina izvršeno je zoniranje unutar obuhvata Plana, te se za planirane objekte unutar zona definišu sledeći parametri:

8.1. Zona individualnog stanovanja

Tipologija gradnje: slobodnostojeći objekti i dupleksi.

Planirana namjena: stambeni, stambeno-poslovni objekti. Preporuka je da se poslovanje planira u prizemlju stambeno-poslovnih objekata. Moguće je da se poslovni sadržaji pojave i u višim etažama.

8.2 Stambeno-poslovna zona

Tipologija gradnje: nizovi objekata (lamele) i slobodnostojeći objekti

Planirana namjena: stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti

Preporuka je da se poslovanje planira u prizemlju stambeno-poslovnih objekata. Moguće je da se poslovni sadržaji pojave i u višim etažama. U prizemlju objekata (dijelom ili u potpunosti), prema potrebi je moguće formirati sadržaje za garažiranje vozila i/ili prateće sadržaje.

Pojedini objekti ili njihovi dijelovi mogu se djelimično ili u potpunosti namijeniti za poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju (preporuka: administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, kultura i obrazovanje i sl.), odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnoj ili susjednim lamelama, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu. Ovo se odnosi kako na prizemnu, tako i ostale etaže objekta. Za objekte koji su na karti: Plan prostorne organizacije označeni kao poslovni, dozvoljena je isključivo poslovna namjena.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije i Plan građevinskih i regulacionih linija. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost, prilikom čega je neopohodno kod lamelarne gradnje obezbijediti harmonično uklapanje lamela različitih spratnih visina.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Objekat/ objekte na građevinskoj parceli potrebno je postaviti unutar prostora definisanog građevinskim linijama. Optimalni horizontalni gabariti planiranih objekata prikazane su na grafičkim priložima i detaljno će biti definisani prilikom izrade dokumentacije nižeg reda.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata, kada je to riječ o interpolaciji objekata i o lamelarnog gradnji objekta, obrada fasade planiranih objekata treba maksimalno da ispoštuje već uspostavljen arhitektonski i oblikovni izraz postojećih objekata.

Uređenje građevinskih parcela: sve površine parcela izvan gabarita višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekta moraju biti tretirane kao površine zajedničkog korišćenja, odnosno u okviru njih bi trebala biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi. Izuzetno, ukoliko se u okviru nekog od objekata formira dječija ustanova ili druga specifična ustanova koja to zahtijeva, moguće je izvršiti adekvatno ograđivanje dijela neizgrađene površine građevinske parcele, kako bi se obezbijedili neophodni uslovi za rad takve ustanove u skladu sa propisima. Ograđivanje za određene objekte je dozvoljeno u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Ukoliko se ukaže potreba, prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a radi postizanja optimalnijih saobraćajnih rješenja, moguće je za potrebe pristupa i/ili parkiranja angažovati i dio građevinske parcele koji nije na grafičkim priložima preciziran za tu namjenu, pod uslovom da se ne ugoražavaju ostale kolske i pješačke komunikacije oko objekta, te ne umanjuje standard življenja na predmetnom lokalitetu.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata predviđena je izgradnja podzemnih etaža namijenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta. Na grafičkim priložima ove etaže su označene kao podrumске, s tim da će se, prilikom definisanja kote prizemlja objekta, u zavisnosti od nagiba terena, ustanoviti elementi za definisanje garažnih etaža kao podzemnih ili suterenskih.

Ostavlja se mogućnost pristupa podzemnoj parking garaži preko susjedne parking garaže kako bi se smanjio broj izlaza/ulaza na postojeće saobraćajnice. Isto je moguće realizovati samo ako to tehničke mogućnosti dozvoljavaju, te uz saglasnost vlasnika susjedne garaže, zadovoljenje protivpožarnih uslova i slično. Sve navedeno se dokazuje detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima.

Parkiranje stambenih dijelova objekta zadovoljava se u okviru građevinske parcele objekta, dok je potrebu za parkiranjem poslovnih sadržaja moguće zadovoljiti i na javnim parking prostorima u okviru prostornog obuhvata.

U okviru podzemne etaže je, osim prostora namijenjenih za parkiranje vozila, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta, moguće smjestiti i neke druge sadržaje u funkciji predmetnog objekta (prateće prostorije stambenih prostora, infrastrukturne sadržaje, prostorije u funkciji poslovanja u okviru prizemne ili neke druge etaže i sl., odnosno one sadržaje koji prema standardima ne zahtijevaju dnevnu svjetlost). Ukoliko se ukaže potreba, a ostvare tehnički i funkcionalni uslovi, u okviru prizemlja objekata ili prve etaže moguće je planirati parking garaže ili parking mjesta, adekvatnog oblikovanja koje mora biti u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim izrazom objekta.

Kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, sadnju visokog rastinja i ostale dendroflоре, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite podzemnih etaža.

Poštovanje uslova o ozelenjavanju zajedničkih površina, kao i propisanog procenta ozelenjavanja pripadajuće građevinske parcele, je obavezno i u slučaju kada je potrebno izgraditi podzemnu garažu horizontalnog gabarita većeg od horizontalnog gabarita prizemlja objekta. Ozelenjavanje se vrši prema standardima propisanim u dijelu: Zelene površine.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampi za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

Pomoćni objekti: Nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata u okviru građevinskih parcela objekata. Sve pomoćne prostorije moraju se smjestiti u okviru osnovnog gabarita.

8.3. TRETMAN POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

Objekti koji se zadržavaju

Pravila građenja za objekte iz ove kategorije važe za legalno izgrađene objekte, kao i za objekte koji su u postupku legalizacije.

1. Vlasnici/korisnici postojećih zgrada koje se zadržavaju, u predmetnim blokovima imaju u pogledu tih zgrada pravo na:
 - 1.1. dogradnju objekta u skladu sa definisanim građevinskim linijama,
 - 1.2. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
 - 1.3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
 - 1.4. konzervaciju građevine,
 - 1.5. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
 - 1.6. zamjenu krova, bez podizanja visine nazitka, osim u sljedećim slučajevima:
 - 1.6.1. kod postojećih objekata koji imaju djelimično realizovanu povučenu etažu, moguće ne na ostatku ravnog krova izvršiti dogradnju povučene etaže
 - 1.6.2. kod postojećih stambenih objekata sa krovovima blagog nagiba, dozvoljava se adaptacija potkrovnje u stambenu etažu, sa povećanjem visine nazitka (formiranje mansardnog krova).
 - 1.7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - 1.8. druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu.
 - 1.9. rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade
 - 1.10. zatvaranje terasa, lođa i balkona: pod uslovom da se zatvaranje svih terasa na fasadi izvodi na isti način, u istom materijalu i boji, a u skladu sa postojećim elementima zgrade, da se ovom intervencijom ne narušava odnos prema susjednim objektima, te ne ugrožavaju stanari predmetnog ni susjednih objekata. Za ovakve intervencije potrebno je za izradu detaljanih UT-uslova zahjevati i idejno rješenje kompletne fasade.
 - 1.11. izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. obnova lokacije) prema parametrima građenja za tu zonu.

Objekti predviđeni za rušenje

Objekti i dendrofond predviđeni za uklanjanje radi realizacije planiranih sadržaja prikazani su na grafičkom prilogu: Plan uklanjanja. Za one objekte i dendrofond koji nisu prikazani na navedenom grafičkom prilogu, kao ni na grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije, smatra se da se mogu zadržati u postojećem stanju.

Prilikom izgradnje urbanističke i projektne dokumentacije za saobraćajnice potrebno je u što većoj mjeri zadržati postojeći vrijedni dendromaterijal. Međutim, ukoliko je za potrebe realizacije planskih rješenja javnih – saobraćajnih površina neophodno izvršiti uklanjanje pojedinih primjeraka, iste je neophodno presaditi ili nadomjestiti sadnjom novih u neposrednoj blizini, gdje za to postoji mogućnost.

Objekti koji se uklanjaju radi izgradnje javnih sadržaja

Objekti koji su na području Plana predviđeni za uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja imaju do momenta uklanjanja pravo na intervencije sanacije i adaptacije u svrhu tekućeg održavanja zgrade. Navedeno se odnosi na legalno izgrađene objekte, kao i na objekte koji su u postupku legalizacije.

Objekti koji se uklanjaju radi gradnje ostalih sadržaja (zamjenska gradnja na parceli)

Do momenta realizacije Planom predviđenih rješenja na parcelama koje nisu od javnog interesa, postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

- 1.1. intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
- 1.2. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC),
- 1.3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- 1.4. konzervaciju građevine,
- 1.5. privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- 1.6. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- 1.7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- 1.8. druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
- 1.9. Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadzidivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

Navedeno se odnosi na legalno izgrađene objekte, kao i na objekte koji su u postupku legalizacije.

8.4.PRIVREMENI OBJEKTI

Postavljanje privremenih objekata u okviru obuhvata Plana moguće je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju („Sl.gl. Republike Srpske“, broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) i Odlukom o uređenju prostora i građevinskog zemljišta („Sl.gl.BL“, broj 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18, 9/19, 29/21 i 9/22) i ostalim aktuelnim podzakonskim aktima.

8.5.PRAVILA ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na sve objekte i ambijente i imaju za cilj postizanje višeg nivoa likovnosti u oblikovanju prostora kako bi se dobilo uređenje naselje i ujednačenost u izrazu.

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

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl. U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Prilikom gradnje novih objekata, primjena savremenih standardnih stilova treba da se ostvari kroz skladan estetski odnos sa postojećim objektima u neposrednom okruženju. Prilikom intervencija na postojećem objektu moraju se svi radovi vršiti integralno, na cijelom objektu, tj. nije dozvoljeno izvođenje bilo kakvih parcijalnih radova i rješenja.

Poštovanje izvorne fasade

Prilikom intervencija na postojećim objektima, treba očuvati izvorno arhitektonsko i koloritno rješenje fasade, osim ako se ne radi o objektu koji ne predstavlja vrijedno arhitektonsko ili kulturno nasljeđe – a svojom postojećom fasadom se ne uklapa u ambijent i takva intervencija treba da doprinese njegovom boljem usaglašavanju sa okolinom.

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 namjenjene javnom korišćenju.

Preporučuje se upotreba zelenila na krovnim površinama, kako bi se zajedno sa parternim zelenilom formirala zelena površina koja bi dodatno oplemenila zelenu gradsku matricu.

Upotreba korektivnog zelenila

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

Uljepšavanje javnih prostora

Javni prostor, kao najvažniji element urbanog prostora, mora biti uređen i opremljen u skladu sa svojim značajem. Takvi prostori treba da budu međusobno usaglašeni i ujednačeni u primjeni mobilijara, rasvjete, načina popločavanja, izbora boja, materijala i sl. Takođe, ukoliko na njima postoji neadekvatna urbana oprema (koja naružuje prostor) ili neodgovarajući sadržaji u vidu (kiosci, tezge, terase ugostiteljskih objekata, proizvoljno odabrana i postavljena rasvjeta i sl.) preporučuje se da se ista ukloni ukoliko ne zadovoljava urbanističke, tehničke i estetske propise za pojedine lokacije, te eventualno zamijeni drugom, adekvatnijom, a što će se definisati dokumentacijom nižeg reda.

Tretman moderne i savremene arhitekture

Objekti moderne i savremene arhitekture mogu se tretirati dvojako: kao postojeći objekti kod kojih postoji potreba za vršenjem određene intervencije ili kao planirani objekti koji treba da budu spona između drugih postojećih objekata. U oba slučaja problematiku oko načina na koji treba izvršiti međusobno usaglašavanje postojećeg i novog treba rješavati sprovođenjem pažljive arhitektonsko-urbanističke analize prije bilo kakve intervencije u prostoru.

Generalno, treba težiti unaprjeđenju povezanosti i uređenosti prostora kroz aktiviranje zone prizemlja objekata novim (odgovarajućim) sadržajima, očuvanje i unapređenje funkcije objekata u kontekstu lokacije i sl.

Što se tiče primjene oblikovno-arhitektonskih postupaka u tretiranju objekata moderne i savremene arhitekture, treba poštovati sljedeće principe:

- neutralnost: nadogradnju i dogradnju novog dijela na postojećem objektu izvršiti tako da izvorni volumen, arhitektura i karakter objekta ostanu prepoznatljivi, a novi dijelovi budu povučeni i urađeni uzdržano i nenametljivo,
- manirizam: ako se dogradnja i nadogradnja rade tako da se vrši promjena volumena postojećeg objekta, onda to treba da bude urađeno korišćenjem iste arhitektonike i materijalizacije,
- transpozicija: kada se nadogradnja i dogradnja oslanja na postojeći objekat, treba primijeniti principe i elemente kompozicije sa tog objekta, iste ili slične materijale, stilizovanu sekundarnu i tercijarnu plastiku i sl.
- modernizacija: podrazumijeva davanje savremenijeg (i primjerenijeg) izgleda postojećem objektu, odnosno preoblikovanje fasade, kada se čuva samo

volumen zgrade, a arhitektonika i materijalizacija se ostvaruju u duhu vremena u kojem se intervencija radi.

- kontrastiranje: postupak nadogradnje i dogradnje novog dijela postojećeg objekta ili preduzimanje druge građevinske intervencije na objektu, na način da izvorni objekat ostane prepoznatljiv, a da novi dijelovi budu u drugačijem arhitektonskom maniru i materijalizaciji i
- drugi urbanistički postupci: kao intervencije na objektu ili u prostoru, mogu biti primjenjeni i drugi arhitektonsko-urbanistički postupci, pod uslovom da predstavljaju kreativan i savremen doprinos formiranju arhitektonskih i urbanih cjelina.

8.6. URBANA OPREMA

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

Poseban akcenat potrebno je staviti na pejzažno uređenje planiranih zelenih površina.

9. OBEZBJEĐENJE JAVNOG I OPŠTEG INTERESA

9.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Javna saobraćajna površina preuzeti su iz važećeg Regulacionog plana, te mjestimično modifikovani u cilju neometanja tehnološkog procesa poslovnih objekata i intervencija na javnoj saobraćajnoj mreži. Mreža saobraćajnica je koncipirana na način da se obezbijedi kvalitetna saobraćajna mreža, koja je u stanju da zadovolji potrebe, kako korisnika predmetnog područja, tako i uvažavajući potrebe šireg okruženja.

Javna površina obezbjeđena je definisanjem regulacione linije, kojom su javne površine odvojene od ostalog zemljišta.

Mreža planiranih i postojećih saobraćajnica omogućava pristup do planiranih građevinskih parcela, kako je to zakonom i definisano. Ovom dokumentom je planirana je izgradnja stambeno – poslovnih sadržaja na predmetnom lokalitetu, a time i izgradnja interne saobraćajno-manipulativne površine unutar predmetnog obuhvata. Radijusi interne saobraćajne mreže su dimenzionisani spram zahtjeva da se vatrogasno vozila i komunalno vozila mogu nesmetano kretati.

Parking mjesta su dimenzionisana u gabaritima 5,0×2,5m.

9.2. ZELENE POVRŠINE

Osnovni planski koncept uređenja sistema zelenih površina je zasnovan na održavanju postojećeg zelenila, provođenju mjera sanacije i sistemskoj zamjeni bolesnih i starih stabala, te planskom pejzažnom uređenju zelene matrice ovog prostora uporedo sa građevinskom rekonstrukcijom prostora.

Biće uklonjen i određeni broj stabala koji direktno smetaju izgradnji saobraćajne infrastrukture, podzemnih garaža i novih objekata. U isto vrijeme, u toku privođenja prostora namjeni potrebno je i pejzažno urediti parcele i prostor nakon izvršenih intervencija. Planskim rješenjima je predviđeno i formiranje zelene površine u središnjem dijelu obuhvata, kao i plansko uređenje površina oko stambenih blokova, stambeno-poslovnih objekata. Ovo zahtjeva razradu pejzažnih uređenja projektnom dokumentacijom, zasebno u svakom pojedinačnom slučaju.

Planska rješenja su data je u odnosu na kategorije zelenila:

9.2.1. Zelene površine javnog korišćenja

Zelene površine javnog korišćenja svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike i načinom korišćenja ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije. U ovu kategoriju zelenila spadaju sljedeći elementi sistema zelenila: drvoredi i zelenilo saobraćajnica, parkovi, trgovi, skverovi, zelenilo unutar stambenih blokova.

9.2.1.1. Drvoredi

U ovoj kategoriji zelenila predviđene su aktivnosti konzervacije, revitalizacije, supstitucije, rekonstrukcije, interpolacije i održavanja drvoreda. S obzirom na stanje drvoreda u predmetnom obuhvatu, vršiće se sljedeće aktivnosti:

- Rekonstrukciju drvoreda, paralelno sa rekonstrukcijom saobraćajnice potrebno je izvršiti u ulici Jovana Dučića i interpolacija stabala na mjestima gdje nedostaju,
- Rekonstrukcija drvoreda u Ulici Vuka Karadžića i interpolacija stabala na mjestima gdje nedostaju,
- Zaštititi drvored u ulici Jovana Dučića zajedno sa urbanim mobilijarom kao kulturno istorijski kompleks jedinstvenih ambijentalnih karakteristika.

Pri izboru pojedinih vrsta za drvorede mora se, pored njihovih estetskih kvaliteta, voditi računa o njihovim ekološkim zahtjevima, zahtjevima ishrane, načinu grananja, brzini rasta, obliku korijena, debljini kore, frekvenciji saobraćaja i drugim karakteristikama, jer se pravilnim izborom vrste drvoredi mogu duže očuvati. Kao alejne vrste se predviđaju: lipa (*Tilia platyphyllos*), srebrnasta lipa (*Tilia argentea*), američki koprivić (*Celtis occidentalis*), platan (*Platanus acerifolia*), crveni hrast (*Quercus borealis*), tulipanovac (*Liriodendron tulipifera*) i bijeli jasen (*Fraxinus excelsior*) pri čemu se preporučuje sadnja različitih vrsta u drvoredima čime se takvom prostoru daje izuzetan estetski dojam. Kad se radi o popunjavanju praznine u drvoredima od nekoliko stabala, to treba da budu vrste od kojih je drvored već formiran.

Prilikom izbora vrsta za sadnju predlaže se korišćenje školovanih sadnica visine najmanje 200cm do krošnje, obima debla 15-20cm, sa proporcionalnim odnosom korijena i krošnje. Kod sadnje stabala preporučuje se korišćenje sistema za vodno-vazдушnu aeraciju te postavljanje zaštite oko debla u cilju sprečavanja pojave upale kore i mehaničkog oštećenja sadnica.

Sve intervencije na drvoredima izvoditi uz predhodno konsultovanje nadležne institucije. Kao obavezan dio projekta vanjskog uređenja parcele definiše se i izrada projekta pejzažnog uređenja.

9.2.1.2. Blokovo zelenilo

Blokovske zelene površine su predstavljene grupacijama lišćarskog i četinarskog dendrofonda, na javnim zelenim površinama u okviru stambenih blokova. U konkretnom slučaju, blokovo zelenilo treba da odgovori zahtjevima stambenog i stameno-poslovnog okruženja. U ovim slučajevima razlike su uslovljene namjenom objekata, okruženjem i potrebama korisnika. Unutar obuhvata Regulacionog plana blokovo zelenilo čine postojeće zelene površine koje imaju izraženu ambijentalnu vrijednost i zelene površine oko budućih stambenih i stambeno-poslovnih objekata koje treba planski urediti uvođenjem drvenastog i žbunastog dendrofonda koji će stanovnicima i korisnicima ovih površina pružiti potreban ugođaj. Listopadno drveće treba da preovlađuje u odnosu 3:1. Pri izboru vrsta, za elemenata blokovskog zelenila, neophodno je prije svega voditi se stanišnim zahtjevima istih, kao i osobinama dendrofonda bitnih za konkretnu namjenu prostora (vrsta sjemena, fenofaze cvjetanja, boja i tekstura lista,...), koji će biti određeni kroz izradu dokumentacije nižeg reda. Kao obavezan segment projekta vanjskog uređenja potrebno je uraditi odgovarajuće projekte pejzažnog uređenja sa ozelenjavanjem

Od sadnog materijala mogu se koristiti sljedeće vrste lišćara i četinara: *Taxodium distichum*, *Pinus strobus*, *Picea pungens*, *Ginkgo biloba*, *Liriodendron tulipifera*, *Magnolia* sp., *Quercus robur*, *Quercus borealis*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus laevis*, *Tilia argentea*, *Betula pendula*, *Sorbus* sp., *Prunus* sp. i dr. Od žbunastih vrsta predlaže se sadnja zimzelenih i listopadnih sadnica, pojedinačno ili u skupinama: *Chamaecyparis lawsoniana*, *Thuja* sp., *Berberis thunbergii*, *Forsythia europea*, *Mahonia aquifolium*, *Hibiscus syriacus*, *Spiraea bumalda*, *Cotoneaster* sp. i sl. Kompozicija zelenih površina treba da je usklađena sa arhitekturom postojećih i planiranih objekata i namjenom predmetne lokacije.

Unutar obuhvata je potrebno izvršiti uklanjanje nepoželjnih vrsta (prije svega negundovca – *Acer negundo* koji ima izuzetna korovska svojstva kao i kiselog drveta – *Ailanthus altissima*) i njihovu zamjenu plemenitijim vrstama.

9.2.2. Zelene površine ograničenog korišćenja

Ova kategorija zelenih površina ima ograničen pristup bilo zbog svog karaktera ili posebne kategorije korisnika. U okviru obuhvata plana, u ovoj kategoriji se nalaze zelene površine javnih objekata.

9.2.2.1. Zelene površine individualnih parcela

U obuhvatu plana postoji više individualnih stambenih objekata sa privatnim dvorištima, uz ulični front Jovana Dučića. Uređenje istih treba biti u skladu sa savremenim principima ozelenjavanja, a koji neće odstupati od zelene matrice formirane na susjednim stambenim blokovima. Kompozicija ove kategorije zelenila, treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi i u skladu sa zelenom matricom grada. Kao uslov se postavlja uređenje predbašti dekorativnim sadnim materijalom, sa obaveznim travnjacima a u obavezu se takođe stavlja i sadnja drveća prema ulici. Građevinski materijal od kojeg će se formirati mobilijar predbašti treba da je prirodan (drvo, kamen). Ove preporuke potrebno je ugraditi prilikom izdavanja UT uslova.

Prilikom svih intervencija u prostoru obuhvata, kao obaveza se daje izrada odgovarajuće detaljne valorizacije i projektne dokumentacije u kontekstu zaštite postojećih i formiranja novih zelenih površina, bazirane na ažurnim geodetskim snimcima.

9.2.3. Opšte smjernice za zelenilo

- Za sve planirane objekte, kao obavezan segment projekta spolnog uređenja potrebno je uključiti odgovarajuće projekte pejzažnog uređenja sa ozelenjavanjem.
- Prilikom svih intervencija u prostoru obuhvata, kao obaveza se daje izrada odgovarajuće detaljne valorizacije i projektne dokumentacije u kontekstu zaštite postojećih i formiranja novih zelenih površina, bazirane na ažurnim geodetskim snimcima.
- Opšte pravilo pri izboru vrsta drveća je da je poželjno uključiti najvrjednije vrste drveća datog staništa (autohtone vrste). U ovaj izbor mogu se uključiti i vrste iz drugih geografskih područja (alohtone), ako podnose date uslove (klima, zemljište, uslovi vlažnosti, osvetljenost i dr.).
- Prijedlog je da osnovnu postojeću zdravu strukturu treba održati u što većoj mjeri kao nosioce buduće zelene matrice, te istu nadograđivati sa novim elementima zelenila.
- Planom se predviđa uklanjanje izrazito oštećenih stabala, suvih stabala i stabala veoma lošeg zdravstvenog stanja. Da bi se ovo tačno utvrdilo, pregled i odobrenje za uklanjanje stabala mora dati nadležna institucija, za sva stabla lošeg boniteta koja nisu predviđena za ruženje ovim Planom.

9.3. PRIVREDA I USLUGE

Djelatnosti koje su planirane na području obuhvata Plana pripadaju domenu tercijarnih i kvartarnih djelatnosti, gdje je osnovni uslov za njihovo inkorporiranje u postojeću strukturu da ni na koji način (bukom, vibracijama, štetnim materijama, te prekomjernim opterećenjem saobraćaja i parkiranja) ne remete stambenu funkciju u predmetnom objektima ili objektima u okruženju. Budući da se radi o području koje predstavlja dio užeg urbanog jezgra, ostavljena je mogućnost da se pojedini objekti u cijelosti namijene za poslovanje.

Planom je predviđeno da se u okviru planiranih objekata namijenjenih višeporodičnom stanovanju minimalno prizemlja predvide za poslovne djelatnosti, čime će se obezbijediti djelatnosti potrebne za funkcionisanje naselja. U okviru zona gdje se vrši rekonstrukcija postojeće stambene funkcije poslovne djelatnosti daju se kao mogućnost, pod uslovom da ni na koji način ne ugrožavaju stambenu funkciju (bukom, vibracijama, zagađenjem vod i tla, prekomjernim opterećenjem saobraćaja i sl.).

9.4. JAVNE I DRUŠTVENE SLUŽBE

S obzirom na to da je riječ o centralnoj gradskoj zoni, u okviru Plana je predviđeno da bilo koji objekat, ili njegov dio, koji u prostornom i infrastrukturnom smislu može zadovoljiti potrebe jednog sadržaja javnih i društvenih službi, može se, uz poštovanje propisanih standarda planirati za djelatnosti iz ovog domena, ukoliko se, prilikom korištenja prostora ili kroz razvojne planove određenih gradskih institucija ukaže potreba za njima.

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

10. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

Opremanje tehničkom i komunalnom infrastrukturom definisano je kroz grafički i tekstualni dio Plana.

10.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planskim rješenjem saobraćaja, datim kroz grafički prilog: *Plan saobraćaja i nivelacije* dati su gabariti, nivelacija i pozicije svih saobraćajnih površina, te organizacija parking površina.

Ivice saobraćajnica su zadržavane na postojećim pozicijama, gdje god su se podudarale sa konceptom izrade ovog rješenja.

Prilikom razrade ovog koncepta saobraćaja, težilo se jednostavnoj i smislenoj organizaciji površina, a u cilju što jednostavnijeg vođenja korisnika do planiranih sadržaja.

Konceptom Plana za postojeće saobraćajnice su zadržani njihovi profili. Ulica Vuka Karadžića je zadržana u postojećem profilu, jer nema raspoloživih prostornih mogućnosti za uvođenje dodatnih saobraćajnih traka, bez da se uklanjaju postojeći drvoredi.

Prilikom planiranja raskrsnica težilo se pozicioniranju centra raskrsnice u tački presjeka osovina prilaznih saobraćajnica, čime je postignut uravnotežen ugao defleksije iz svih prilaznih pravaca te ujednačena brzina kretanja.

Prilikom izrade nižih nivoa dokumentacije razmotriti potrebu, mogućnost i opravdanost zadržavanja i korišćenja postojećih kolskih pristupa objektima u profilu saobraćajnica. Uslov za eventualno zadržavanje takvih pristupa je da ne postoji kolizija takvog rješenja sa važećom regulativom iz matične oblasti.

10.1.1. Pješачki saobraćaj

Ovom revizijom Plana pješačke komunikacije su planirane po obodu blokova, uz sve saobraćajnice, kao i kroz unutrašnjost blokova. Konceptom plana su omogućena kretanja pješaka u zoni cjelokupnog obuhvata do svih postojećih i planiranih sadržaja bez stvaranja fizičkih barijera koje bi dijelile prostor.

10.1.2. Biciklistički saobraćaj

Konceptom plana je biciklistički saobraćaj je integrisan uz pješačke komunikacije po obodu planiranih blokova, dok se kroz blok biciklisti kreću kolovozom.

10.1.3. Parkiranje

Nacrtom urbanističkog plana se daje predlog mreže garaža kao samostalnih objekata, kako u najužem centralnom području, tako na drugim lokacijama visokog stepena atraktivnosti. Na ovaj način potrebno je planirati javne parking garaže, po samom obodu planiranog prvog prstena koji je definisan nacrtom urbanističkog plana, ukoliko je cilj grada, podizanje kvaliteta života stanovnika grada ali i njegovih posjetioca, na način da se teži izbacivanju kolskih kretanja kroz samo uže urbano jezgro i daje prioriteta pješačim tokovima bili oni u vidu namjenskih poslovnih kretanja, rekreativnih, kulturoloških ili bilo koje druge vrste.

Koncept kojim se planer vodio u procesu izmjene ovog Plana jeste da se za sve planirane i postojeće stambene jedinice mora obezbijediti parking mjesta, a u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl. gl. RS br. 115/13), odnosno kada je stanje mirujućeg saobraćaja u pitanju, parkiranje unutar dijela stanovanja predviđeno je kao parkiranje u sklopu građevinskih parcela.

Parking mjesta potrebna za poslovne, administrativne, turističke i ostale sadržaje sličnog tipa u samom centralnom jezgru grada moguće je obezbijediti u sklopu sadržaja, dok je ostavljena mogućnost da se preostali dio nedostajućih parking mjesta nadoknade u okviru postojećih javnih parking površina u neposrednoj blizini.

Unutrašnja organizacija podzemnih garaža nije detaljno razrađivana, jer će realni kapaciteti biti definisani tokom izrade urbanističko – tehničkih uslova za pojedinačne objekte. S obzirom na to da se konstruktivni sistem objekta ne može optimizovati samo za potrebe garaže, već se usaglašava i sa organizacijom cjelokupnog objekta, na nivou koncepta Plana je bruto građevinska površina garaža dijeljena sa 35-45m² (zavisno od pravilnosti geometrije garaže), te su tako procijenjeni kapaciteti podzemnih garaža u skladu sa navedenim

Takođe, planirana je rekonstrukcija dijelova saobraćajnica i dijelovi novih saobraćajnica sa integrisanim parking mjestima unutar profila saobraćajnica radi povećanja trenutnog kapaciteta za rješavanje potreba stacionarnog saobraćaja.

Na pratećem grafičkom prilogu je data dispozicija površinskih parkirališta, te organizacija površinskih parking mjesta unutar istih. Takođe, na pratećem grafičkom prilogu je data dispozicija podzemnih garaža i broj pripadajućih im rampi. Potrebno je naglasiti da za višetažne podzemne garaže, prilikom dalje razrade na nivou dokumentacije nižeg reda, može da dođe do povećanja broja rampi, a u zavisnosti od toga kako će se podzemne etaže tretirati, da li kao jedinstvene ili odvojene po etažama.

Ovim Planom se daje mogućnost pristupa podzemnoj parking garaži preko susjedne parking garaže kako bi se smanjio broj izlaza/ulaza na postojeće saobraćajnice. Isto je moguće realizovati samo ako to tehničke mogućnosti dozvoljavaju, te uz saglasnost vlasnika susjedne garaže, zadovoljenje protivpožarnih uslova i slično. Sve navedeno se dokazuje detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima.

Kolski pristup parcelama, broj ulazno/izlaznih grla, kao i mikrolokacija rampi i njihov oblik (u pravcu ili u krivini) za pristup podzemnim garažama unutar pojedinačnih parcela mogu biti predmet korekcije, ali na način da se ispoštuje važeća podzakonska regulativa iz pripadajuće matične oblasti. Naravno, širina kolovoza rampe nije jednaka za rampu u pravcu kao i za rampu u krivini, te se prilikom eventualnih modifikacija rampe, mora obezbijediti odgovarajuća prohodnost merodavnog vozila.

Prilikom razrade na nivou urbanističko – tehničkih uslova i tehničkih rješenja podzemnih parking garaža, u svemu se pridržavati važeće regulative iz matične oblasti.

10.1.4. Elementi javnog prevoza

Unutar obuhvata Plana, nisu planirana nova autobuska stajališta u odnosu na ona definisana matičnim Planom, ali su postojeća planirana za smještanje u tzv. autobuske niše. Takođe, nisu planirane intervencije u cilju promjene kapaciteta autobuskih stajališta, a iz razloga nepostojanja odgovarajuće studije javnog prevoza putnika niti konkretnih zahtjeva programskog zadatka.

10.1.5. Urbanističko - tehnički uslovi

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

- Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni. Jedini izuzetak je konfiguracija kružnih raskrsnica, koje se mogu izvesti i u formi rotora, turborotora i sl. (ako se posebnom analizom i mikrosimulacijom uslova saobraćaja pokaže da je to kvalitetnije saobraćajno rješenje).
- Detaljnim urbanističko – tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od podužnih elemenata saobraćajnica i saobraćajnih površina kao i geometrije na spoju predmetnog obuhvata na javni put, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.).

- Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima potrebno je razraditi projektne elemente saobraćajnih površina kako na parcelama u privatnoj svojini tako i na javnim površinama.
- Ovim planom obezbjeđena je etapnost gradnje saobraćajne infrastrukture u zavisnosti od dinamike različitih razvojnih prioriteta. Potrebno je za svaku intervenciju na definisanoj mreži, pri rekonstrukciji i izgradnji vezanoj za etapnu realizaciju, sagledati na nivou idejnog projekta odnosno minimalno na nivou detaljnih urbanističko-tehničkih uslova projektne elemente geometrije i relevantne saobraćajne parametre, koji određuju primjenu rješenja (brzine, protoci, nivo usluge i bezbjednost odvijanja saobraćaja).
- svi horizontalni saobraćajni elementi definisani su kotama grafičkom prilogu: *Plan saobraćaja i nivelacije* su obavezujući za projektanta i izvođača radova;
- dimenzionisanje saobraćajnih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem;
- nivelaciju kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom tj. već izgrađenim sadržajima, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje;
- nivelacione kote na grafičkom prilogu: „*Plan saobraćaja i nivelacije*” su orijentacione;
- Rampe nagiba preko 12% do 15% moraju biti natkrivene ili da se zagrijavaju u cijeloj dužini, dok rampe nagiba 12% i manjeg, mogu biti nenatkrivene;
- odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika, rešetki ili cjevovoda sa odvodom do recipijenta, a izbor slivnika/rešetke uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza);
- na svakom prilazu pješačkim površinama ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima;
- površinsku obradu kolskih i pješačkih površina izvesti od asfalta, betona, prefabrikovanih betonskih elemenata ili drugih prirodnih ili vještačkih materijala, koji se određuju tehničkom dokumentacijom;
- ovičenje kolovoznih i pješačkih površina raditi od prefabrikovanih betonskih elemenata;
- sve saobraćajne površine obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom;
- vertikalnu i horizontalnu saobraćajnu signalizaciju izvesti u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti u saobraćaju i Pravilnika o saobraćajnim znakovima i signalizaciji na putevima, načinu obilježavanja radova i prepreka na putu i znakovima koje učesnicima u saobraćaju daje ovlašteno lice.

Sastavni dio ovih uslova je grafički prilog.

10.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

10.2.1. Koncept planskog rješenja

Vodovod

Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže Grada Banja Luka. Područje pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata vodom do kote 180 mm).

Kako bi se obezbijedilo što kvalitetnije snabdijevanje postojećih i planiranih sadržaja vodom, u predmetnom obuhvatu je zastupljena prstenasta mreža.

Prečnike cjevovoda usvojiti prema hidrauličkom proračunu, s tim da profil uličnih sekundarnih cjevovoda za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.

Kapacitete i proračun planiranih elemenata vodovodnog sistema (sekundarne vodovodne mreže) treba uraditi u skladu sa sljedećim planskim elementima:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku $q_{sp}=220$ l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1.4$

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

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

Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja grada Banjaluke, za urbano područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se separadni (razdjelni) sistem prikupljanja i odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda.

Upotrebljene otpadne vode iz stambenih i javnih objekata u okviru Regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti prema primarnim kolektorima.

Minimalni prečnik fekalnih kolektora je Ø300 mm.

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

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

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

- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

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

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300 mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebne vode na području regulacionog plana dat je na odgovarajućem grafičkom prilogu, Plan infrastrukture – Hidrotehnika.

Ukoliko bi došlo do izgradnje novih objekata investitori su dužni snositi troškove i izmještanja i izgradnje novih trasa, kako vodovoda, tako i kanalizacije. Za svako izmještanje dužni su pribaviti saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća „Vodovod „ a.d. Banja Luka.

10.2.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Vodovod

Planirani sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana, snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje pripada prvom visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Položaji postojećih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže su ucrtani na grafičkom prilogu, Plan infrastrukture – Hidrotehnika.

Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 66/20) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 94/19).

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode i dimenzionisanje sekundarne vodovodne mreže su:

- planirani broj stanovnika,
- planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan);
- planirani koeficijenti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,40);

- potrebne količine vode za gašenje požara prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 66/20) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 94/19).

Na nivou urbanističko – tehničkih uslova potrebno je riješiti problematiku priključenja objekata na javni vodovod, **vodeći računa o tome da vodomjerni šaht bude lociran na vlastitoj parceli objekta, a prema dodatnim uslovima nadležnog komunalnog preuzeća "Vodovod" a.d. Banja Luka.**

Neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća za održavanje vodovoda – "Vodovod" a.d. Banjaluka.

Kanalizacija

Regulacionim planom predviđen je kanalizacioni sistem separatnog tipa, tj. odvojenim kolektorima se odvođe fekalne (upotrijebljene) vode od objekata i površinske vode sa saobraćajnica, krovnih površina, parkinga i ostalih slabije propusnih površina.

Za proračun količina fekalnih (upotrijebljenih) voda planski elementi su:

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

Položaj postojeće kanalizacione mreže na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu, Plan infrastrukture – Hidrotehnika.

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina).

Kanalizacione šahtove u sklopu vanjskog uređenja objekata smjestiti na vlastitoj parceli predmetnog objekta, a u skladu sa dodatnim uslovima nadležnog preduzeća za održavanje kanalizacije.

Kvalitet atmosferskih otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuju: Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode, ("Službeni Glasnik RS" br. 44/01); Uredba o klasifikaciji voda i kategorizaciji vodotoka ("Službeni Glasnik RS" br. 42/01).

9.1. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

9.1.1. Koncept planskog rješenja

9.1.1.1. Elektroenergetika

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 postojećih i planiranih objekata unutar predmetnog obuhvata, sa defisanim namjenama, iznosi:

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje iznosi okvirno:

$$P_{jm \text{ stanovanje}} \approx 900 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ poslovanje}} \approx 3620 \cdot 100 \text{ W/m}^2 = 362 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ infrastrukturni}} \approx 1334 \cdot 100 \text{ W/m}^2 \approx 134 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ podzemni}} \approx 12164 \cdot 20 \text{ W/m}^2 \approx 243 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ ukupno}} \approx 1\,639 \text{ kW}$$

Trafostanice

Potrebna instalisana snaga transformatora u planiranim trafostanicama iznosi:

$$P_{\text{instal. trafostanice plan}} = \frac{1\,639 \text{ kW}}{0.8} \approx 2050 \text{ kW}$$

Uz koeficijent iskorišćenja trafostanice od oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu za potrebe postojećih i planiranih objekata unutar obuhvata izmjene plana potrebno izgraditi tri distributivne transformatorske stanice tipa MBTS 10(20) / 0.4 kV.

Predviđena je izgradnja tri trafostanice instalisanih snaga kako je to navedeno u narednoj tabeli:

<i>Trafostanica</i>	<i>Instalisana snaga [kVA]</i>
TS– 01	2x 1000 (630)
TS– 02	2x 1000 (630)
ukupno	

Napomene:

- Trafostanicu MBTS „Medicinska elektronika“ je potrebno izmjestiti, te je zato predviđena izgradnja trafostanice TS-2 za smještaj dva transformatora, kako bi se u nju mogli smjestiti izmještani transformator i novi za potrebe novih potrošača. Ostavlja se mogućnost povećanja postojeće instalisane snage transformatora.
- Trafostanice koje se nalaze u obuhvatu izmjene plana napajanje i potrošače koji se nalaze izvan obuhvata te je iz tog razloga predviđena rezerva u instalisanim kapacitetima trafostanica.
- Instalirana snaga i prenosni odnos transformatora, kao i dimenzije kućica koje je potrebno izgraditi za smještaj transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
- Ostavlja se mogućnost izgradnje trafostanice u tehničkom bloku u okviru zone stambeno-poslovnog objekta. Tehnički blok za smještaj transformatora bi se postavljao u podzemnim etažama planiranog stambeno-poslovnog objekta ($-P_0+P+G+25$).
- Za postojeću trafostanicu koja se nalazi u obuhvatu plana ostavlja se mogućnost rekonstrukcije kao i povećanja instalirane snage, a što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima.

Lokacija planiranih i izmještene trafostanice prikazana je na grafičkom prilogu. Za planirane trafostanice definisana je građevinska parcela za izgradnju iste. Okvirna površina parcele za trafostanicu 2x 1000 kVA (2x 630 kVA) je 51÷56 m² kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

Napomena: Ovim planom ostavljena je mogućnost promjene planirane parcele te definisanja novih parcela za izgradnju trafostanica, ukoliko se to ukaže kao potreba zbog definisanja boljeg tehničkog rješenja, a što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte čije će se arhitektonsko rješenje uklopiti u okolni prostor.

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja na terenu, neophodno je voditi računa da planirana trafostanica ima saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova

za nesmetanu ugradnju i zamjenu energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme trafostanice

110kV trafostanica

Ovim planom je predviđena izgradnja objekta 110/x kV trafostanice Banja Luka 10, koja je od strateškog i ekonomskog značaja za energetski sektor. Izgradnja ovakog tipa trafostanice omogućava rasterećenje energetskog i infrastrukturnog sistema, gdje bi se riješio problem preopterećenja u užem gradskom jezgu, a i šire. Izgradnjom TS Banja Luka 10 rasteretiće se postojeće trafostanice TS Banja Luka 1, Banja Luka 2 i Banja Luka 3, te će preuzeti napajanje većeg dijela novoizgrađenih objekata u centralnoj gradskoj zoni. Pored ovoga, izgradnja TS u centru grada imat će vrlo značajana efekta u prelasku gradske mreže u pogon pod naponom 20kV, gdje će se značajno ubrzati i olakšati prelazak novoizgrađene infrastrukture na napajanje po naponskom nivou 20kV.

Na grafičkom prilogu data je pozicija objekta za izgradnju navedene trafostanice.

Trafostanica će se povezati sa jedne strane kablovskom vezom 2x110kV ulaz -izlaz sa DV 110kV Banja Luka 1-Banja Luka 2 i sa druge kablovskom vezom 110kV Banja Luka 10-Banja Luka 3. Trase kablovske veze date su na grafičkom prilogu i iste su dostavljene od nadležne službe Elektroprenos – Elektroprijenosa BiH a.d. Banja Luka.

Prilikom polaganja kablovske veze pridržavati se sljedećih pravilnika: „Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Sl.list SFRJ 65/88; Sl.glasnik BiH 22/08); Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postojenja nazivnog napona iznad 1000V (Sl.list BiH br. 2/95 i 13/94) i Pravilnika o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona 110-400kV (Sl. novine BiH br. 23/08).“

Srednjenaponski kablovi

Napajanje planiranih trafostanica izvesti formiranjem zatvorenog srednjenaponskog prstena, čime će se omogućiti dvostrano napajanje trafostanica. Planirane trase podzemnih srednjenaponskih kablova kojima će se napajati planirane trafostanice prikazane su na grafičkom prilogu.

Napomene: Ovim planom ostavljena je mogućnost promjene tehničkih rješenja i srednjenaponskih priključaka trafostanica što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi tehnički detalji vezani za srednjenaponske priključke trafostanica će biti definisani tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača), planirana je izgradnje elektroenergetske kablovske kanalizacije. Na grafičkom prilogu dat je prijedlog trase

sa šahtovima koja je preuzeta iz tehničke dokumentacije nadležne elektrodistribucije. Ovim elaboratom se ostavlja mogućnost korekcije date trase, vodeći računa o parcelama, postojećim instalacijama (hidrotehničke, telekomunikacione i sl.), kao i postojećem dendrofondu.

Ovim planom ostavlja se mogućnost polaganja praznih PVC cijevi kao bi se omogućilo naknadno neometano provlačenje kablova bez prekopavanja saobraćajnih površina.

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 planiranih objekata unutar obuhvata 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.

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

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom ostavljena je mogućnost za izgradnju nove javne rasvjete i rekonstrukciji postojeće, što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom, kao i dinamikom izgradnje novih javnih saobraćajnih i pješačkih površina.

Rasvjetu saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu plana izvesti na metalnim stubovima čija će pozicija, tip i visina, kao i tipovi svjetiljki i snage sijalica, biti definisani u okviru projekta, a u skladu sa fotometrijskim proračunom i važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Napajanje rasvjete na predmetnom lokalitetu izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima, čije će trase biti definisane urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

Za potrebe priključenja planirane rasvjete ostavlja se mogućnost izgradnje razvodnih ormara javne rasvjete u neposrednoj blizini trafostanica, što će biti

definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

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

5.3.6. Telekomunikacije

Ovim planom predviđa se ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

Svi tehnički detalji vezani za ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

Tačan broj potrebnih direktnih priključaka će biti definisan urbanističko – tehničkim uslovima za svaki objekat ponaosob prilikom izrade tehničke dokumentacije.

Telefonski razvod u obuhvatu regulacionog plana 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 telekomunikacioni 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.

Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

Opšti uslovi – Elektroenergetika

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogućiti:
 - racionalno iskorišćenje prostora,
 - dobru ventilaciju,
 - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
 - efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
 - efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.

3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.
4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijeđena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih ventilacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator.

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

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

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

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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalirana snaga trafostanica:

maksimalno 1 000 (630) kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

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

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

8. Zaštita od požara u TS:

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

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

9. Zaštita od buke:

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

10. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

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

11. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

- jednopolna šema;
- uputstvo za prvu pomoć;
- opomenske tablice za visoki napon;
- sigurnosna („zlatna“) pravila;
- knjiga pregleda i revizije DTS i

- inventar trafostanice (ormarić prve pomoći, izolacione rukavice, izolacione čizme itd.).

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

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

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

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama
 - Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
 - Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.
2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima
 - Prilikom paralelnog vođenja energetske kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.
 - Na mjestu ukrštanja energetskog kabla sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
 - u naseljenim mjestima : najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90° ;
 - van naseljenih mjesta : najmanje 45°.
- Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.
- Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim 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 energetske kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.
 - Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV-ne kablove.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV-ne kablove.
 - Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
 - Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).
4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske 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 energetske 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 energetske kablova
- Međusobni razmak energetske kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.

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

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

NAPOMENE:

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

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

Opšti uslovi – Telekomunikacije

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

Vrsta podzemnog ili nadzemnog objekta	Udaljenost [m]	
	horizontalna	vertikalna
Elektroenergetski kablovi:		
– 250 V	> 0.3	> 0.3
– 10 kV	> 0.5	> 0.5
– preko 10 kV	> 1	> 0.5
Stubovi elektroenergetskih vodova:		
– do 35 kV	> 1	–
– do 110 kV	> 10	–
– do 220 kV	> 15	–
– do 400 kV	> 25	–
Vodovodna cijev	> 0.6	> 0.5
Odvodna kanalizacija	> 0.5	> 0.5
Regulaciona linija zgrade	> 0.5	> 0.5
Instalacije centralnog grijanja:		
– cjevovodi otvorenog načina	> 0.8	> 0.8
– cjevovodi poluzatvorenog načina	> 0.5	> 0.8
– cjevovodi zatvorenog načina	> 0.5	> 0.8

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

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

9.4.1. Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

9.4.1.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

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.

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

Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

Prilikom paralelnog polaganja energetske sa telefonskim kablom, mora se između njih postići rastojanje minimalno 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 kabla sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:

- u naseljenim mjestima : najmanje 30° , po mogućnosti što bliže 90° ;
- van naseljenih mjesta : najmanje 45° .

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.

Horizontalni razmak energetske kabla od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m.

Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m.

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 energetske kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske 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 energetske 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.

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova iznad ili ispod gasovoda.

Razmak između energetske 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.

Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

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

9.4.1.2. Opšti uslovi – Telekomunikacije

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.

9.2. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Preporuka je da se objekti veće BGP (>250m²) priključe na jedinstven sistem daljinskog grijanja. Takođe, odlukom Grada Banjaluka u Službenom glasniku br. 18/2013 navodi se da se svi stalni objekti sa preko 4 stana ili 250 m² BGP, ukoliko postoji ekonomska opravdanost, moraju biti priključeni na sistem gradskog grijanja.

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja na sistem daljinskog grijanja kao rješenje za zagrijavanje objekata moguće je preko toplotno-rashladnih stanica (toplotne pumpe, VRF i sl.). Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekta.

Data trasa planiranog vrelovoda je definisana kao priključak planiranih objekata na sistem gradskog grijanja. Kako je namjene nekih od planiranih objekata poslovanje postoji mogućnost promjene sistema toplifikacije objekta, odnosno, ukoliko planirani poslovni sadržaj zahtijeva alternativni sistem grijanja, kako bi se obezbijedio stalan dotok toplotne i rashladne energije, moguće je grijanje i hlađenje objekta izvesti preko toplotno-rashladne stanice sa toplotnim pumpama.

Toplotnu energiju za zagrijavanje tople sanitarne vode obezbijediti električnim bojlerima, a razmotriti mogućnost korištenja solarne energije (solarni kolektori).

Za hlađenje prostorija u objektima u ljetnom periodu koristiti lokalne hladnjake vazduha (split ili multi split sisteme) ili centralne rashladne stanice sa odgovarajućom instalacijom.

Instalacije za grijanje, hlađenje i ventilaciju projektovati i izvoditi u skladu sa važećim propisima, a vrstu opreme za navedene instalacije usklađivati sa željama i zahtjevima investitora.

Bilans potrebne toplotne snage

Pokazatelji potrebne energije svedeni su na procijenjeni utrošak energije za potrebe grijanja. Realna slika ukupne potrošnje energije zavisi i od potrošnje tople vode, te potrošnje energije za hlađenje.

Prilikom definisanja toplotnog konzuma objekta u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra korisne grijane površine objekta.

Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka:

Planirani i rekonstruisani objekti:

- stambeno-poslovni prostor ----- 0,05 kW/m².

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

gdje je:

Q _s [kW]	- toplotni konzum;
P _s [m ²]	- korisna grijana površina objekta;
q _s [kW/m ²]	- specifična toplota.

Korisna grijana površina planiranih objekata:20000 m²;

Procjena toplotnog konzuma planiranih objekta, uz obavezu da će planirani objekti biti izvedeni prema važećim normama o energetske efikasnosti, iznosi cca **1MW**. Za energetske klasu planiranih objekta „C“ procijenjena specifična toplota je 50 W/m².

Uslovi za toplifikaciju objekata

Vrelovodni priključak:

- vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 110/65°C
- toplovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 90/70 °C ili niži;
- priključak izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- na mjestu priključenja na vrelovod izgraditi šaht;
- vrelovodne priključke izvesti od postojećeg razvoda do toplotnih stanica predviđenih u objektima, približno trasom prikazanom na grafičkom prilogu, 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 objekata koji se priključuju na njega, a sve uz saglasnost „Eko Toplane Banjaluka“ d.o.o. Banjaluka.

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa rastavljivim izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 110/65-90/70 °C ili niže;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- toplotnu stanicu instalirati unutar planiranog objekta;

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 80/60°C ili niže;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Toplotno-rashladna stanica:

Toplotno-rashladnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- locirati je unutar predmetnog objekta, pored ili na krovu, a tačnu lokaciju definisati projektom;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha.

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;
- sistem za izvlačenje vazduha u garažama sa malim ulaznim i izlaznim saobraćajem mora izbaciti najmanje 6 m³/h vazduha, a u ostalim garažama najmanje 12 m³/h po kvadratnom metru korisne površine garaže.

Obavezno ispoštovati: Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10 i 11/18);

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji objekata, sa stanovišta grijanja, hlađenja i ventilacije ispoštovati sljedeće zakone i propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službeni glasnik RS broj 40/13 i 106/16;
- Zakon o zaštiti od požara, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08 i 13/10;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o energetske efikasnosti, Službeni glasnik RS broj 59/13;
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji, Službeni glasnik RS broj 39/13;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;

- Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, Službeni glasnik RS broj 30/15;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Sl. list SFRJ br. 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica, Sl. gl. Republike Srpske br. 64/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, Službeni list SFRJ broj 24/87;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para Sl. list SFRJ broj 24/1993;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni glasnik RS broj 53/13;
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, Sl. gl. RS br. 19-10 i 11/18
- Odluka o vrelovodnoj mreži Grada Banjaluka;
- Opšti i tehnički uslovi za isporuku toplotne energije „Eko Toplana Banjalika“ d.o.o. Banjaluka;

i sve druge propise iz ove oblasti.

8. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju («Sl.gl. Republike Srpske», broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19);
- Zakon o geološkim istraživanjima («Sl.gl. Republike Srpske», broj 64/22);
- Zakona o vodama;
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata («Sl.l. SFRJ» 15/90);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima («Sl.l.SFRJ» 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima («Sl.l. SFRJ» 39/64);

- Pravilnika o sadržaju programa projekata i elaborata geoloških istraživanja («Sl.Gl. RS», 112/12).

Projektovanje i temeljenje objekta vršiti u svemu po odredbama važećih pravilnika. Posebno se ukazuje da na predmetnom prostoru postoji mogućnost da je temeljno tlo heterogenog sastava, pa je u tom smislu potrebno primjenjivati i nadzor iskopa temeljnih jama.

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

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

Nije dozvoljeno temeljenje objekata na nasutom tlu.

Kao opšti zaključak o geotehničkim uslovima predmetnog područja stoji da je isti pretežno povoljan kao građevinsko zemljište.

Preporučuje se primjena otvorenog sistema izgradnje. Uvijek kad je to moguće izbjegavati koridorski sistem izgradnje.

Stari sistemi izgradnje, zatvoreni stambeni blokovi, sa stanovišta seizmičke katastrofe nisu povoljni. Zato ovaj princip izgradnje u novim zonama, ne treba primjenjivati. Postojeći blokovi koji su jako uski, odnosno zbijeni, treba, u fazi njihove rekonstrukcije ili sanacije stvoriti prodore, bar na dva mjesta tako da se omogući prilaz u unutrašnjosti bloka.

U neposrednoj vezi sa ovim, a od istih razloga, preporučuje se i primjena manje gustine izgradnje od uobičajenih normativa. Manja gustina izgradnje obezbjeđuje i veće slobodne ili zelene površine između objekata. Zato na ovom mjestu ukazujemo na prednost i potrebe primjenjivanja otvorenog sistema izgradnje i na potrebu manje gustine izgradnje, sa osnovnim ciljem da se umanje ili isključe i posredne štete od eventualnih jakih zemljotresa.

Ovim regulacionim planom određuju se mjere zaštite kojima će se obezbjediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta, životne sredine i zaštićenih zona. Planom se određuje djelovanje svih subjekata, a posebno korisnika u cilju racionalnog korišćenja ovog prostora, a iste se sastoje u sljedećem:

- zaštita tla,
- zaštita voda
- zaštita građevinskog zemljišta.

Zaštitu tla obezbjeđivati od svakog onečišćenja, a građevinskim radovima i uređenjem prostora obezbjediti stabilnost terena. Zaštitu podzemnih i površinskih voda obezbjediti primjenom svih tehničkih mjera, koje će spriječiti građenje.

Geomehanička ispitivanja

U cilju racionalnijeg pristupa istražnim radovima i složenost postupka dokazivanja stabilnosti za preporuku je korištenje principa Eurokoda 7, prema kojem planirani objekti pripadaju 2 geotehničkoj kategoriji i izuzetno 3 geotehničkoj kategoriji za objekte u uslovima lokacija sa potrebom obezbjeđenja susjednih objekata za koje je potrebno uraditi projekat zaštite temeljnih jama.

Geotehničke konstrukcije i radove treba projektovati tako da se na najekonomičniji način uvažavaju relevantna svojstva geotehničke sredine i lokalnog tla uz obrazloženje postupka izbora karakterističnih vrijednosti parametara tla.

Izbor parametara tla može biti značajniji od samog računskog modela i izbora parcijalnih faktora sigurnosti.

Rezultate svih geotehničkih ispitivanja dokumentovati u Izvještaju o ispitivanju tla.

Izvedene veličine i obrazloženi izbor karakterističnih vrijednosti parametara tla zajedno sa obrazloženim izborom projektnih situacija, graničnih stanja i pripadajućim dokazima stabilnosti i upotrebljivosti prema jednom od projektnih pristupa treba biti sadržano u geotehničkom projektu.

Plitko temeljenje

Kod projektovanja plitkih temelja treba usaglasiti određene konstruktorske zahtjeve ka o što su:

- Objekat temeljiti u tlu adekvatne nosivosti
- Objekat temeljiti na dubini koja obezbjeđuje konstrukciju od utjecaja bubrenja i skupljanja, odnosno ispod dubine smrzavanja.
- Utjecaj smanjenja otpornosti nosivog sloja uslijed procjeđivanja, klimatskih promjena ili načina građenja.
- Utjecaj erozije tla na stabilnost temelja.

Pri projektovanju temenja uzeti u razmatranje granična stanja loma i upotrebljivosti:

- Gubitak opšte stabilnosti.
- Graničnu nosivost tla.

- Lom tla uslijed klizanja.
- Lom konstrukcije od pomjeranja tla.
- Prekoračenje slijeganja.
- Prekoračenje bubrenja i nedozvoljene vibracije.
- Dejstva koja treba uzeti u obzir kod proračuna prema graničnim stanjima su:
- Stalno opterećenje.
- Korisno opterećenje.
- Opterećenje od konstrukcije iz okruženja.
- Saobraćajno opterećenje.
- Dinamička opterećenja.
- Pomjeranja i ubrzanja izazvana zemljotresom.
- Nivo podzemne vode u tlu.
- Težina tla i vode.
- Postojeći naponi u tlu.
- Pritisci vode bilo da je nadzemna ili podzemna.
- Temperaturni efekti.
- Bubrenje i skupljanje izazvano promjenom vlažnosti ili vegetacijom.
-

Granična nosivost tla treba da obezbjedi da temelj može da primi projektovano opterećenje sa potrebnom – dozvoljenom sigurnošću.

Granična nosivost temenja može biti sračunata analitički na osnovu aproksimativnih izraza izvedenih iz teorije plastičnosti i eksperimentalnih rezultata ili na osnovu poluempirijskih metoda.

Lom konstrukcije od pomjeranja temelja treba onemogućiti tako što diferencijalna vertikalna i horizontalna slijeganja dijelova temeljne konstrukcije treba da budu takva da ne dođe do graničnog stanja loma nadtemeljne konstrukcije.

Proračun temelja prema graničnom stanju upotrebljivosti ima za cilj onemogućavanje pojave takvih situacija kao što su neprihvatljive pukotine, problemi sa instalacijama koje ulaze u konstrukciju ili naginjanje konstrukcije. Pomjeranja treba da budu takva da nisu narušeni kriteriji upotrebljivosti i mogu se posmatrati kao ukupno pomjeranje temeljne konstrukcije i diferencijalna pomjeranja dijelova temeljne konstrukcije.

Proračun slijeganja treba da obuhvati trenutna i vremenski uslovljena slijeganja preko slijedećih računskih komponenti:

- Slijeganje u nedreniranim uslovima za potpuno zasićeno tlo.
- Konsolidaciono slijeganje.
- Slijeganje uslijed sekundarne kompresije.

Dubina slojeva koji se deformišu treba da uzme u obzir veličinu i oblik temelja, promjenu krutosti tla sa dubinom i razmak elemenata temeljne konstrukcije.

Diferencijalna slijeganja i relativne rotacije treba da budu u granicama koje neće dozvoliti pojavu graničnog stanja upotrebljivosti.

Pri dimenzioniranju krutih temelja može se pretpostaviti linearna raspodjela kontaktnih pritisaka, dok se kod deformabilnih temelja raspodjela kontaktnih pritisaka može odrediti ukoliko se temelj modelira kao greda ili ploča oslonjena na deformabilni kontinuum ili niz opruga odgovarajuće krutosti. Za tačnije proračune koji se provode u svrhu dobijanja ekonomičnije konstrukcije, treba uzeti u obzir interakciju temelja i temeljnog tla. Kod trakastih temelja i ploča opterećene koncentrisanim silama za model tla se može usvojiti model reakcije posteljice koristeći linearnu elastičnost. Modul reakcije posteljice može se odrediti iz analize slijeganja sa adekvatnom raspodjelom kontaktnih pritisaka, koji treba da budu u okviru vrijednosti za linearno ponašanje tla.

Za temelje objekta neophodno je poznavati osobine tla i ispravno procijeniti dejstva na temelje.

9. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-ISTORIJSKIH CJELINA I OBJEKATA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Na osnovu mišljenja dostavljenog od Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa RS, ustanovljeno je da se na predmetnom području ne nalaze značajne prirodne niti arhitektonske vrijednosti.

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

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

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

10. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.
- Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim Regulacionim planom se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

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

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

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

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

U smislu toga, za planirane objekte specifičnih namjena (npr. duvanska industrija do realizacije planskog rješenja, benzinska stanica i sl.), za koje je to u skladu sa pravilnicima potrebno, neophodno je vršiti redovna ispitivanja uticaja na životnu sredinu, te u skladu sa rezultatima vršiti eventualno povećanje standarda življenja u smislu sprečavanja negativnih uticaja na okruženje i sl.

Zaštita zraka

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je trenutno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njime, kako na području ovog obuhvata, tako i na području cijele teritorije Republike.

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

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

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

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

Zaštita voda

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, čija su rješenja i data ovim Planom.

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže.

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

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

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

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

Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

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

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog Regulacionog plana najbolje će se postići:

- zakonskim regulisanjem i onemogućavanjem bespravne gradnje objekata;
- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- kontrolisanom i savjesnom upotrebom organskih materija, nafte i njenih derivata;
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rješenjima u kotlovnica (ugradnjom prečištača otpadnih gasova i čađi itd.);
- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim neophodnim zaštitnim mjerama.

Da bi se tlo zaštitilo od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i organizovanog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od buke

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene. Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objekta spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekte, te sadnjom dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina.

Upravljanje čvrstim otpadom

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

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

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

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

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

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

11. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

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

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

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

- Zakon o zaštiti od požara,
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija,
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene ploče za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara,
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara,
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija.

12. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENTATA

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

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

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

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

Na području obuhvata Plana planirana je zaštita stanovništva od prirodnih i ratnih katastrofa u zaklonima – u podzemnim etažama višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju kao garaže. U istu svrhu mogu se koristiti i podrumске prostorije u svim građevinama.

13. 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 energetske efikasnosti u ključne ciljeve Evropske Unije do 2020. godine – 20% povećanje energetske efikasnosti, 20% povećanja upotrebe obnovljivih izvora energije i 20% smanjenja karbonskih emisija, sve do 2020. godine.

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

- Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne,
- Grijanje,
- Hlađenje i ventilacija,
- Priprema potrošne tople vode.
-

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

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

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

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

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

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

1. 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 susjednom parcelom, dozvoljava se da debljina svih konstruktivnih

- slojeva naknadne izolacije bude do 12cm unutar javnog prostora, odnosno unutar susjedne parcele (uz saglasnost susjeda).
2. 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.
 3. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast
 4. 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%.
 5. 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.
 6. 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 smislu (vizuelno, fizički i sl.).

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji planiranih objekta koji se nalaze u obuhvatu ovog Regulacionog plana, sa stanovišta toplifikacije ispoštovati slijedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19);
- Zakon o zaštiti od požara, („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“, broj 01/08, 13/10);
- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“, broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine, („Službeni glasnik RS“ broj, 71/12);
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, („Službeni glasnik RS“, broj 39/05);
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, („Službeni glasnik RS“, broj 39/05);
- Zakon o komunalnim djelatnostima, („Službeni glasnik RS“, broj 124/11);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, („Službeni glasnik RS“, broj 11/18);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, („Službeni list SFRJ“, broj 24/87);
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, („Službeni list SFRJ“, broj 45/83);
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, („Službeni list SFRJ“, 38/89);
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara („Službeni list SRJ 87/93“);

- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica („Službeni glasnik RS“, broj 11/18);
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica („Službeni glasnik RS“, broj 6/19);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, broj 8/1995);
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije
- Opšte i tehničke uslove za isporuku toplotne energije, «Eko toplane Banja Luka» d.o.o. Banjaluka i
- sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

14. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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

15. ZONE ZA KOJE JE POTREBNO IZRADITI URBANISTIČKI PROJEKT I/ILI KONKURS ZA IZRADU PROJEKTA

Planom nisu predviđene zone i objekti za koje je potrebno izraditi urbanistički projekat ili raspisati konkurs za izradu projekta.

Nezavisno od odredbe prethodnog stava, Skupština Grada može, na inicijativu investitora ili organa uprave nadležnog za poslove urbanizma, odlučiti da se za datu lokaciju izradi urbanistički projekat ili raspiše konkurs za izradu idejnog projekta objekta.

E) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje Izmjene dijela Regulacionog plana za prostor definisan ulicama: Jovana Dučića, Pave Radana, 1. Krajiškog korpusa i Vuka Karadžića - u daljem tekstu Plan, preporučena je 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 Plana pokrene procedura izrade dodatnih planskih i tehničkih dokumenata (urbanistički projekat, konkursna rješenja i sl.).

II Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen Planom, tj. na prostor unutar granice obuhvata Plana, prikazane na grafičkom prilogu br. 5: *Plan prostorne organizacije*.
Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata 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 Plana na pojedinu lokaciju potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim segmentima tekstualnog 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. 5: *Plan prostorne organizacije*,
 - b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 6: *Plan organizacije zona javnog korišćenja i infrastrukture - sintezna karta*,
 - v) za oblik i granice građevinskih parcela – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 13: *Plan parcelacije – površine i brojevi parcela* i br. 13.1: *Plan parcelacije – koordinate lomnih tačaka i dužine frontova granica parcela*,
 - g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 12: *Plan građevinskih i regulacionih linija* i u «Spisku koordinata lomnih tačaka građevinskih linija»,
4. Za primjenu Plana izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju Planom određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje 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, što se posebno odnosi na objekte u funkciji javnih sadržaja, odnosno mjesta za okupljanje većeg broja ljudi uopšte, te na objekte koji su u neposrednom kontaktu za značajnim ambijentalnim cjelinama i značajnim administrativnim sadržajima.

U specifičnim dijelovima, koji su definisani kao zone građenja, definišu se površine u kojim je dozvoljena gradnja objekta ili grupe objekata. Za tako definisane zone, na grafičkom prilogu br. 12: Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su maksimalne građevinske linije (građevinska zona) unutar koje je obavezna izgradnja svih dijelova objekta, a dalje u tekstu, dati su parametri maksimalne spratnosti, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, koji se moraju primjenjivati na nivou građevinske parcele, a unutar definisanih zona građenja, kako bi se ostavila što veća sloboda za kreiranje prostora, budući da se radi o parcelama velikih površina na kojima je izražena mogućnost kvalitetne arhitektonske artikulacije prostora.

Napomena:

U smislu Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. Gl. RS“, br.40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) na osnovu kojeg se vrši procedura donošenja ovog dokumenta, koeficijent izgrađenosti predstavlja odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine građevinske parcele, a koeficijent zauzetosti parcele je odnos tlocrtna površine svih objekata na građevinskoj parceli (uključujući krovne vijence, balkone, terase i sl.) i ukupne površine građevinske parcele.

Na grafičkom prilogu: *Plan prostorne organizacije* označeni su prostori posebne namjene, za koje je potrebno propisati izradu konkursnih rješenja ili detaljnu razradu po posebnom programu (ukupno osam lokacija).

Planska rješenja definisana ovim dokumentom podrazumijevaju i minimalne korekcije granica planiranih građevinskih parcela u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa, te uz saglasnost vlasnika zemljišta prema kojem se korekcija vrši, ali i ukрупnjavanje i usitnjavanje grafički definisanih građevinskih parcela ukoliko se za tim ukaže potreba, a pod uslovom da novonastale parcele mogu da samostalno da funkcionišu. Ukoliko se, zbog nemogućnosti realizacije infrastrukturnog objekta na određenoj poziciji, ukaže potreba za njenim izmještanjem na drugi lokalitet, ili izgradnja novog/dodatnog objekta te vrste, potrebno je, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tog infrastrukturnog objekta definisati građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbijeđenim trajnim pristupom.

U smislu javnih površina, dozvoljena je njihova fazna realizacija, a u skladu sa segmentima realizacije i formiranje zasebnih građevinskih parcela za pojedine segmente javnih površina.

Objekti koji su na području Plana predviđeni za trajno uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja, do momenta uklanjanja imaju pravo na intervencije sanacije i adaptacije u svrhu tekućeg održavanja zgrade. Navedeno se odnosi na legalno izgrađene objekte, kao i na objekte koji su u postupku legalizacije, dok je za objekte koji se uklanjaju radi zamjenske izgradnje, dok se ne stvore uslovi za plansku realizaciju, ostavljena veća mogućnost u smislu njihove održivosti i nesmetanog funkcionisanja.

Za sve postojeće objekte, koji su predviđeni za zadržavanje i/ili rekonstrukciju moguća je izgradnja zamjenskih objekata, koja će se precizno definisati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a u skladu Planom prostorne organizacije, te propisanim parametrima za zonu u okviru koje se nalazi.

Postavljanje privremenih objekata u okviru obuhvata Plana moguće je u skladu sa aktuelnim Zakonom o uređenju prostora i građenju i gradskim Odlukama.

U svim planiranim saobraćajnicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture. S obzirom na to da je na nivou regulacionog plana nerealno utvrđivati precizne trase (infrastrukturni vodovi) i pozicije infrastrukturnih objekata, te precizirati dinamiku razvoja predmetnog prostora, ali i neposrednog okruženja, ostavlja se mogućnost korekcije istih, u skladu sa zatečenim stanjem na terenu i tehnički ekonomičnijim rješenjima koja se mogu pojaviti u momentu realizacije pojedinih infrastrukturnih objekata i/ili vodova, poštujući pri tome odnos prema ostaloj postojećoj i planiranoj infrastrukturi, što će utvrđivati dokumentacijom nižeg reda.

Posebnu pažnju prilikom izrade urbanističke i projektne dokumentacije za potrebe izgradnje saobraćajne i komunalne infrastrukture treba posvetiti postojećem dendromaterijalu, te u skladu sa tim izvršiti detaljne analize prostora. Ukoliko je nophodno izvršiti uklanjanje pojedinih značajnih primjeraka iste je potrebno nadoknaditi u skladu sa smjernicama nadležene institucije.

OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

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

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

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko - regulativni dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za

projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

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

Za zgrade planirane u sklopu jedinstvene funkcionalno - tehničke cjeline, detaljni urbanističko -tehnički uslovi, izrađuju se, po pravilu, za cijeli kompleks, odnosno cjelinu. Za ostale zgrade, za saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.

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

Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Skupštine Grada nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja građevina na koje se uslovi odnose.

U urbanističko - tehničkim uslovima, koji čini sastavni dio lokacijskih uslova, u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit mjeran od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 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). U tom smislu, za objekte kod kojih je planirana podzemna etaža, definiše se da li će se graditi podrumaska ili suterenska etaža. Posebnu pažnju kod određivanja kote prizemlja potrebno je obratiti kod objekata lamelnog tipa gradnje, gdje je neophodno utvrditi jedinstvenu kotu prizemlja za sve lamele kod objekata na ravnom ili terenu manjeg nagiba, dok je kod lamelarne gradnje objekata na terenu većeg nagiba, kotu prizemlja potrebno prilagoditi nagibu terena, koristeći metodu kaskadiranja

objekata u racionalnoj mjeri koja će omogućiti skladno formiranje niza objekata, odnosno uličnog fronta.

- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio 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 predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetske efikasnost 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 prikazan 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.

III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja Plana

Izrada predmetnog 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 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 Plana (grafički prilozi 5-14) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu 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 i prostor privedo namjeni. U skladu sa tim, u toku 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 institucija uzele učešće u izradi ovog Plana, u toku izrade dokumentacije nižeg reda, poželjno je, u zavisnosti od nivoa intervencija i specifičnosti lokacije, zatražiti mišljenja nadležnih institucija na lokaciju, a pogotovo ukoliko se radi o rješenjima koja se razlikuju od grafičkog dijela Plana.

V 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 Plana, koji je doveo do novog načina korišćenja i izgradnje na obuhvaćenom prostoru, neophodno je uobziriti dokumentaciju izdanu od strane nadležnog opštinskog organa i Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS.

U procesu planiranja je ispoštovana i ostala važeća zakonska regulativa koja definiše pojedine oblasti, kao što su:

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

te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

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

F. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

III GRAFIČKI DIO