



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR REGIONALNOG CENTRA U BANJALUCI

- nacrt Plana

BANJA LUKA, septembar 2026. god.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

PREDMET : IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR REGIONALNOG CENTRA U BANJALUCI

INVESTITOR: MITROVIĆ NIKOLA

LOKACIJA: OBUHVAT POVRŠINE 0,34 ha

VRSTA DOKUMENTA: IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA

NOSILAC PRIPREME: ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA BANJA LUKA

NOSILAC IZRADE: „PLAN“ D.O.O. BANJA LUKA

BROJ PROTOKOLA: 606-PD/26

VERIFIKACIJA: SKUPŠTINA GRADA BANJA LUKA NA _____ SJEDNICI ODRŽANOJ
_____. godine.

UČESNICI U IZRADI: STEVAN JOVANOVIĆ, dipl.inž.arh.

DIJANA ŠAULA, dipl.inž.arh.

MILKA ŠKRBIĆ, dipl.inž.građ.

SAVICA CVIJIC, dipl.inž.građ.

JOVO RADULOVIĆ, dipl.inž.el.

DRAGAN SEGIĆ, dipl.inž.maš.

D I R E K T O R

GORDANA VUJASINOVIĆ



S A D R Ź A J:

I. ОПШТИ DIO

II. ТЕКСТУАЛНИ DIO

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

III. ГРАФИЧКИ DIO

- | | |
|--|-----------|
| 1. Geodetska podloga | R =1:1000 |
| 2.1 Izvod iz Prostornog plana Grada Banja Luka – Plan namjene površina | R =1:2500 |
| 2.2 Izvod iz Urbanističkog plana Grada Banja Luka iz 1975.godine
- Namjena površina | R=1:2500 |
| 2.3 Izvod iz Izmjene dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog
centra u Banjaluci (2022.god) – Plan prostorne organizacije | R =1:1000 |
| 2.4 Izvod iz Izmjene dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog
centra u Banjaluci (2026.god) – Plan prostorne organizacije | R =1:1000 |
| 3. Inženjerskogeološka karta | R =1:1000 |
| 4. Postojeća namjena površina | R =1:1000 |
| 5. Karta vlasničke strukture | R =1:1000 |
| 6. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda | R =1:500 |
| 7. Ocjena prirodnih i stvorenih uslova | R =1:1000 |
| 8. Plan prostorne organizacije | R =1:500 |
| 9. Plan namjene površina | R =1:500 |
| 10. Plan građevinskih i regulacionih linija | R =1:500 |
| 11. Plan parcelacije | R =1:500 |
| 12. Plan saobraćaja i nivelacije | R =1:500 |
| 13. Plan infrastrukture – hidrotehnika | R =1:500 |
| 14. Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije | R =1:500 |
| 15. Plan infrastrukture – toplifikacija | R =1:500 |
| 16. Plan infrastrukture – sintezna karta | R =1:500 |
| 17. Plan pozicije kontejnerskih platoa za odlaganje komunalnog otpada | R =1:500 |
| 18. Plan uklanjanja postojećih objekata | R =1:500 |



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

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 15.3.2-361-689-1/25 од 10.10.2025. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

„ПЛАН“ 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 10.10.2025. године до 10.10.2029. 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-4071/2025
Бања Лука, 10.10.2025. године



МИНИСТАР
Bojan Vipotnik
Бојан Випотник

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 10. сједници, одржаној 3.7.2026. године, донијела

О Д Л У К У

о измјени дијела Регулационог плана за простор Регионалног центра у Бањалуци

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана за простор Регионалног центра у Бањалуци („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 22/13, 39/16, 23/17, 51/17, 40/18, 24/19, 13/22 и 14/26), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор у Улици Драгана Бубића и односи се на земљиште означено као к.ч. број 1949/1, 1948, 1947, 1949/9, 1949/10, 1949/11, 1949/2 и 1951/1 к.о. Буцак (н.п.), у укупној површини од 0,34 ха, а који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

- План 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 30 дана од дана закључивања уговора о изради Плана.

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

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

2

V

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

VI

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

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

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

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

VII

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

VIII

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

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

IX

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

Број 22-013-325/26

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Љубо Нинковић





„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

II. TEKSTUALNI DIO



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

A. UVODNI DIO

I UVOD I OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 10. sjednici održanoj 03.07.2026.god. donijela Odluku o Izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor Regionalnog centra u Banjaluci - „Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 27/26– u daljem tekstu Plan.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izmjeni dijela Regulacionog plana. Obuhvat izmjene Plana iznosi 0,34ha i prikazan je na grafičkom prilogu broj 01 – Geodetska podloga.

Ugovor o izradi Plana je zaključen između investitora Mitrović Nikole, kao Naručioca i preduzeća „PLAN“ doo. Banjaluka, kao Izvršioca. Nosioc pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje Grada Banja Luka.

Nosioc pripreme Plana je nosiocu izrade Plana dostavio programske elemente koji, između ostalog, sadrže:

- Odluku o Izmjeni Regulacionog plana za prostor Regionalnog centra u Banjaluci - „Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 27/26, sa obrazloženjem i grafičkim prilogom obuhvata;
- Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluke iz 2014. godine;
- Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke;
- Izvod iz važeće planske dokumentacije – Regulacioni plan za prostor Regionalnog centra u Banjaluci;
- Stav i mišljenje o inicijativi za izmjenu Regulacionog plana;
- Programske elemente i smjernice nadležnih organa i organizacija dostavljene na zahtjev nosioca pripreme Plana, i to:
 - "Vodovod" a.d. Banja Luka;
 - Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara;
 - Odjeljenje za komunalne poslove;
- Na zahtjev nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica nisu se odazvali :
 - "Eko Toplane" doo. Banja Luka
 - Z.P."Elektrokrajina" a.d. Banjaluka
 - MZH ERS „Elektrokrajina“ a.d.Banjaluka, Direkcija – Služba razvoja.
 - Republički zavod za zaštitu kulturno - istorijskog i prirodnog naslijeđa;
 - Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske;
 - M'tel a.d. Banja Luka;
 - Odjeljenje za saobraćaj i puteve;

Predmet ove izmjene predstavlja područje koje se nalazi u urbanom području Grada Banjaluka u naselju Rosulje uz Ulicu Dragana Bubića u ukupnoj površini od 0,34ha.

Predmetni prostor je obuhvaćen Izmjenom dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci koji je usvojen 2022.godine .

Lokalitet se nalazi u zoni višeporodične stambene gradnje, koja je definisana duž ulice Dragana Bubića. U neposrednom okruženju se nalaze objekti višeporodičnog stanovanja, kao i objekti individualnog stanovanja, te poslovni objekti.



Cilj izrade Plana je dobiti urbanističku postavku planiranja i uređenja ove gradske prostorne cjeline koja će da omogući budući razvoj naselja, s obzirom na to da je okružen već formiranim fizičkim strukturama naglašenog stambenog karaktera višeporodičnog tipa stanovanja, te obezbjeđuje sve javne i društvene sadržaje neophodne za optimalno funkcionisanje gradskog urbanog bloka.

Izmjena Plana treba da postojeću namjenu uskladi sa novim sadržajima, te planira inovativan urbanistički koncept simbioze postojećih i novih fizičkih struktura gradskog tkiva, a u cilju razvoja prostora i stvaranja održivog planskog rješenja koje će odgovarati strateškom položaju lokaliteta unutar urbane strukture. Postojeću i planiranu urbanu strukturu, plansko rješenje treba transformisati u stambeno-poslovnu namjenu visokog urbanog standarda.

Ukupna površina obuhvata izmjene Plana je 0,34ha.

Nacrt Plana utvrdili su nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik.

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

Javna rasprava je održana _____ godine u prostorijama nosioca pripreme plana.

Prijedlog Plana prezentovan je i usvojen na sjednici Skupštine Grada Banja Luka održanoj _____ god.

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, 52/20). Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za predmetne objekte, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

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

II PODACI O PLANIRANJU

1. DOKUMENTACIJA VIŠEG REDA

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

Regulacioni plan, kao sprovedbeni 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 - Plan namjene površina).

Za prostor Grada Banja Luka postoji Urbanistički plan Banjaluke iz 1975. godine koji je utvrdio opšte i posebne ciljeve urbanog razvoja i osnovnu koncepciju urbanog razvoja Grada.

Prema Urbanističkom planu Grada Banjaluke područje obuhvaćeno ovim Regulacionim planom je definisano kao gradski i reonski centri. Izvod iz Urbanističkog plana je dat na grafičkom prilogu broj 2.2.

2. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

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

3. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Važeći regulacioni plan na području izrade predmetne izmjene dijela Plana je : Izmjena dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci koji je usvojen 2022.godine.

4. ODLUKA O IZRADI IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 10. sjednici održanoj 03.07.2026.god. donijela Odluku o Izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci - „Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 27/26– u daljem tekstu Plan.

5. PLANSKI PERIOD

Planski period u smislu člana 40.stav 3 tačka v) Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.Gl.RS br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) je 10 godina.

6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci. Izmjenom Plana je obuhvaćen prostor u Ulici Dragana Bubića u ukupnoj površini od 0,34ha.

7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

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

Nosilac izrade Plana je, prema ugovoru sklopljenom sa investitorom, firma „PLAN“ d.o.o. Banjaluka.

8. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA

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

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

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

Nosilac pripreme Plana je u postupku prikupljanja podataka, po objavi Odluke o pristupanju izradi Plana, obavijestio javnost putem javnog poziva i nadležne komunalne institucije o pristupanju izmjeni dijela Regulacionog plana. U toku izrade prednacrt Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija : -"Vodovod" a.d. Banja Luka; Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara; Odjeljenje za komunalne poslove, kao i osnovne programske elemente za izradu Plana.

10. NACRT PLANA

Nacrt Plana utvrdiće nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik.

11. JAVNI UVID

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 _____ godine na sljedećim lokacijama:

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – „PLAN“doo. Banja Luka, Slobodana Kusturića 4, Banja Luka;
- mjesne zajednice "Rosulje",

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 mjesnih zajednica, u prostorijama Nosioca pripreme Plana (Odjeljenje za prostorno uređenje Gradske uprave Grada Banjaluka), kao i u prostorijama nosioca izrade Plana („PLAN“doo. 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.

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

12. PRIJEDLOG PLANA

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

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

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

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



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Predmet ove izmjene predstavlja prostor koji se nalazi u naselju Rosulje, u Ulici Dragana Bubića, u ukupnoj površini od 0,34ha.

Lokalitet se nalazi u zoni višeporodične stambene gradnje, koja je definisana duž ulice Dragana Bubića. U neposrednom okruženju se nalaze objekti višeporodičnog stanovanja, individualnog stanovanja, poslovanja i obrazovanja.

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

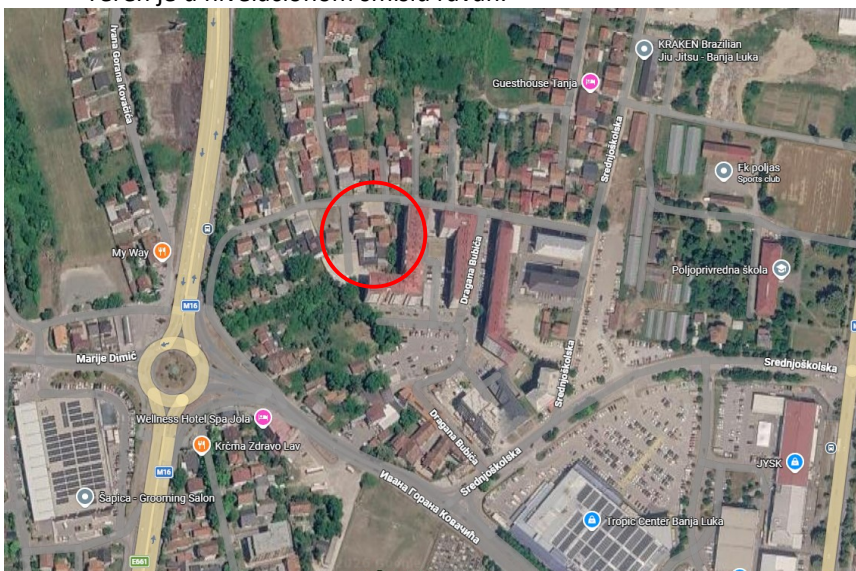
Ukupna površina obuhvata izmjene Plana je 0,34ha. Predmetni prostor se nalazi u Ulici Dragana Bubića.

Unutar obuhvata Plana egzistiraju objekti individualnog stanovanja sa poslovanjem, te pomoćni objekti. Uz istočnu granicu obuhvata egzistiraju objekti višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, dok su zapadno i sjeverno objekti individualnog stanovanja.

U neposrednom okruženju se nalaze: Tržni centar „Tropic“, Nova pijaca, Poljoprivredna škola, razni poslovni kao i stambeni i stambeno-poslovni objekti različite spratnosti i heterogene strukture. Lokalitet je preko Ulice Dragana Bubića povezan na Srednjoškolsku ulicu i dalje Ulicom Ivana Gorana Kovačića do zapadnog tranzita.

Valorizacionom osnovom postojećeg građevinskog fonda, kao značajnim elementom u izradi Plana, dobijeni su svi podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekata, veličinu, spratnost, površine objekata, broj stanovnika, bonitet i drugi podaci relevantni za datu prostornu cjelinu i prikazani su tabelarno (u sklopu poglavlja Prilozi).

Teren je u nivelacionom smislu ravan.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije na „google maps“

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1 TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Prema oblicima fizičke strukture, područje je heterogeno. Unutar obuhvata Plana egzistiraju objekti individualnog stanovanja sa poslovanjem, te pomoćni objekti. Uz istočnu granicu obuhvata egzistiraju objekti višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, dok su zapadno i sjeverno objekti individualnog stanovanja.

Postojeći objekti su slobodnostojeći, spratnosti do P+1+M uglavnom dobrog i srednjeg bonitetnog stanja.

3.2 POSTOJEĆA REGULACIJA

Postojeća regulacija prostora u smislu odnosa javnih prema privatnim površinama definisana je spoljašnjom linijom saobraćajnih površina (kolovoza ili trotoara) prema privatnim parcelama.

3.3 VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

Detaljnim uvidom na terenu izvršena je valorizacija postojećeg građevinskog fonda kako bi se ustanovili podaci o postojećem fondu u smislu namjene, spratnosti, boniteta, površina pod objektima i njihove bruto građevinske površine, te stekao uvid u opšte stanje fonda.

U prilogu su date tabele valorizacije građevinskog fonda iz koje su korišteni podaci za izradu karte Valorizacija postojećeg građevinskog fonda.

3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

Vlasnička struktura je prikazana na grafičkom prilogu broj 05 – Karta vlasničke strukture. Na osnovu detaljnog uvida na terenu može se zaključiti da je zemljište u predmetnom obuhvatu u privatnom vlasništvu.

3.5 POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Prikaz postojeće namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu br. 04 - Postojeća namjena površina.

Na predmetnom prostoru je zastupljeno individualno stanovanje sa poslovanjem.

3.5.1. Stanovanje

Unutar predmetnog obuhvata je zastupljeno individualno stanovanje sa poslovanjem. Jedan stambeni objekat je dobrog bonitetnog stanja i ima spratnost P+1+M, dok je drugi srednjeg bonitetnog stanja i ima spratnost P+M.



3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

Od poslovnih djelatnosti, u obuhvatu Plana, egzistira jedan poslovni objekat – pečenjara. Ovaj objekat je srednjeg bonitetnog stanja i spratnosti P.

3.5.3. Objekti vaspitno-obrazovnih funkcija

Unutar obuhvata nema evidentiranih objekata vaspitno-obrazovnih funkcija. U neposrednoj blizini se nalazi Poljoprivredna škola.

3.5.4. Vjerski objekti

U prostoru obuhvata plana nisu evidentirani vjerski objekti.

3.5.5. Objekti zdravstva

U prostoru obuhvata plana nisu evidentirani objekti zdravstva.

3.5.6. Objekti administracije

U prostoru obuhvata plana nisu evidentirani objekti administracije.

3.5.7. Kulturno-istorijsko i prirodno nasljeđe

Unutar predmetnog obuhvata nema evidentiranog kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.



3.6 BILANS STANJA IZGRAĐENOSTI I KORIŠTENJA PROSTORA

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

BILANS STANJA (P=3418m ² = cca 0,34 ha)		
BGP stanovanja	511 m ²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 919 m ²
BGP poslovanja	280 m ²	
BGP pomoćni objekti	78 m ²	
ukupna površina pod objektima	602 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.15 (15%)
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0,27
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	0,15
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	0,15 x 3	1
Gustina stanovanja stan./ha	1 / 0,34	3

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

Osnov za izradu ovog dijela Plana su odredbe Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.Gl.RS 40/13), te odredbe Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.Gl.RS 110/13).

Inženjerskogeološki uslovi i resursi u ovom dijelu plana obrađeni su koristeći dokumentacionu osnovu, odnosno podatke Osnovne geološke razmjere 1:100.000 Inženjerskogeološke karte urbanističkog područja Banjaluke, Geomehaničke karte urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000, Karte seizmičke mikrorejone gradskog urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000 i druge relevantne dokumentacije i terenskog uvida.

4.1. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Inženjerskogeološke karakteristike terena u zoni obuhvata regulacionog plana za prostor Regionalnog centra u Banjaluci, obrađene su na osnovu:

- Detaljnih inženjerskogeoloških, seizmoloških i geomehaničkih istraživanja 1970-1971 godine (Institut za geološka istraživanja Sarajevo i Geozavod Beograd).
- Geomehaničkih ispitivanja za potrebe izgradnje objekata.
- Inženjerskogeološkog rekognosciranja terena.

Date su osnovne karakteristike pojedinih litogenetskih kompleksa.

Potočno riječni nanos (pr+al)

U sjeverozapadnim dijelovima aluvijalne ravnice, riječni šljunkovi prekriveni su glinama proluvijalnog porijekla.

Gline preko šljunkova nastale su iz mutnih tokova potoka koji su plavili obodne dijelove aluvijalne ravnice. Produkt su mirne sedimentacije po prestanku transportne moći bujičnih tokova, često iz zaostalih voda na pretežno ravnim površinama aluvijona izgrađenog od šljunka. Zadržavanje voda bilo je moguće jer je ocjeđivanje iz šljunka smanjeno zbog prisustva glinovite komponente.

U odnosu na granulometrijski i mineraloško petrografski sastav, zatim strukturno teksturne karakteristike, materijalni sastav je vrlo promjenljiv, uključivo prisustvo organskih ostataka, zavisno od hidrološkog režima i karaktera stijena izloženih raspadanju unutar slivnog područja.

U hidrološkom smislu pretstavlja materijale sa značajnim kolektorskim svojstvima i sa smanjenom poroznošću uslijed prisustva glinovite komponente.

Vrijednosti osnovnih otporno deformabilnih karakteristika zavisno od sastava tla je u prosječnim vrijednostima od:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| • Čvrstoća na pritisak | $\beta_p = 20 - 200 \text{ kPa}$ |
| • Modul elastičnosti | $E = 5 - 10 \text{ MPa}$ |
| • Poasonov koeficijent | $\nu = 0,3 - 0,4$ |
| • Modul stišljivosti | $M_v = 4.000 - 6.000 \text{ kN/m}^2$ |
| • Ugao unutrašnjeg trenja | $\varphi = 12 - 20^\circ$ |
| • Kohezija | $c = 5 - 20 \text{ kPa}$ |

Šljunkovito riječni nanos (al1)

Šljunak je dobro konsolidovan, dobro složen i poluobrađena do obrađena zrna, različitog petrografskog sastava, dominantno krečnjačkog porijekla.

Niži dijelovi šljunka kao nevezani podložni su eroziji.

Zaglinjenost površinskih dijelova šljunka je povodanjskog porijekla sa moćnošću dominantno glinovite komponente je od 1,0-3,0 m, čije porijeklo je vezano za procese spiranja sa okolnih uzvišenja.

U hidrogeološkom smislu šljunkoviti riječni nanos pretstavlja kolektor i rezervoar sa međuzrnskom poroznošću.

Pod opterećenjem šljunak se ponaša kao elastično i krtoplastično tlo sa prosječnim karakterističnim otporno deformabilnim vrijednostima:

- Čvrstoća na pritisak $\beta_p = 100 - 400 \text{ kPa}$

- Modul elastičnosti $E = 10 - 500 \text{ Mpa}$
- Poasonov koeficijent $\nu = 0,35 - 0,4$
- Modul stišljivosti $Mv = 8.000 - 80.000 \text{ kN/m}^2$
- Ugao unutrašnjeg trenja $\varphi = 26 - 36^\circ$
- Kohezija $c = \text{samo kao prividna}$

Vrijednosti osnovnih otporno deformabilnih karakteristika tla sa pretežno glinovitim sastavom su u prosječnim vrijednostima od:

- Čvrstoća na pritisak $\beta_p = 50 - 300 \text{ kPa}$
- Modul elastičnosti $E = 5 - 15 \text{ Mpa}$
- Poasonov koeficijent $\nu = 0,3 - 0,4$
- Modul stišljivosti $Mv = 5.000 - 10.000 \text{ kN/m}^2$
- Ugao unutrašnjeg trenja $\varphi = 15 - 24^\circ$
- Kohezija $c = 5 - 30 \text{ kPa}$

U smislu hidrogeoloških funkcija gline sa primarno kapilarnom i supkapilarnom poroznošću predstavljaju vodonepropusno tlo.

Prema rezultatima novijih geomehaničkih ispitivanja koja su vršena za potrebe izgradnje postojećih objekata na prostoru obuhvata regulacionog plana, voda u tlu je registrovana na dubini od 2,5 – 4,5 m, mjereno od sadašnje površine terena.

Ovo se značajno razlikuje od podataka iz postojećih važećih dokumenata urbanističkog plana (zasnovanih prema ispitivanjima iz 1970-1971. godine prikazanim u inženjerskogeološkim i geomehaničkim kartama), obzirom na promjene u stanju vode u tlu kao posljedica utjecaja izgrađenih infrastrukturnih sadržaja i objekata.

Stabilnost terena

Na prostoru obuhvata regulacionog plana nisu registrovane aktuelne pojave karakteristične za savremene inženjerskogeološke procese.

Prema još aktuelnim dokumentima iz urbanističkih planova dio lokacije u obuhvatu regulacionog plana definisan je kao rejon utjecaja starih rudarskih radova plitke eksploatacije. U postupku planiranja i izvođenja geotehničkih ispitivanja za objekte u ovom području obratiti posebnu pažnju.

Seizmičke karakteristike

Prema podacima Karte seizmičke mikroregonizacije urbanističkog područja Banjaluke, razmjera $R=1:10.000$ predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa:

u zoni I = VIII^o MSK

- predominantne periode tla 0,28-0,34 sek,
- očekivanog prosječnog ubrzanja tla cm/sec^2
- koeficijent seizmičnosti $K_s = 0,04$,

u zoni I - VIII 1/2^o MSK

- predominantne periode tla 0,15-0,23 sek

- očekivanog prosječnog ubrzanja tla 180 cm/sek²
- koeficijenta seizmičnosti $K_s = 0,05$.

Za proračune konstrukcija na seizmičko opterećenje, za preporuku je koristiti karte iz Pravilnika o tehničkim normativima za visokogradnju u seizmičkim područjima, gdje je za povratni period od 500 godina, prostor u obuhvatu regulacionog plana u zoni maksimalnog intenziteta potresa od 90 MCS skale, sa vjerovatnoćom od 63%.

Geomehanička ispitivanja

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

Geotehničke konstrukcije i radove treba projektovati tako da se na naj ekonomičniji 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 smrzanja.
- 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.
- Pritisци 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 odreditи 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 odreditи iz analize slijeganja sa adekvatnom raspodjelom kontaktnih pritisaka, koji treba da budu u okviru vrijednosti za linearno ponašanje tla.

4.2. ZELENE POVRŠINE

4.2.1. Општи еколошки услови

Prema Ekološko – vegetacijskoj rejonizaciji šuma B i H (Stefanović et al) područje obuhvata se nalazi u pripanonskoj oblasti odnosno sjeverozapadno – bosanskom području.

Na osnovu pedološke karte SFRJ (1:50 000), sekcija Banjaluka 2, predmetni obuhvat je predstavljen sa smeđim beskarbonatnim tlima na najvećem dijelu obuhvata, odnosno zemljištima visokih proizvodnih mogućnosti, dok je izgradnja naselja dovela do formiranja specifičnog tipa zemljišta – urbosola koji takođe zahvata značajan dio obuhvata.

Prema Karti upotrebne vrijednosti zemljišta Opštine Banjaluka, riječ je o zemljištima I bonitetne kategorije, tako da se u kontekstu novih nasada može očekivati odličan porast.

Vegetacioni period traje 195 dana.

4.2.2. Stanje zelenih površina

Prostor obuhvata Plana nalazi se u sjevernom dijelu urbane matrice grada.

Osnovna namjena prostora je stanovanje, ispoljeno kroz vidove višeporodičnog i individualnog stanovanja.

Programskim elementima je neophodno popraviti sadašnju situaciju, tj. u najvećem obimu urediti stambenu matricu.

Klimatske karakteristike se globalno odražavaju kroz umjereno kontinentalne parametre koji, inače, dominiraju na prostoru naših gradova. Za razliku od grada, koji je u procesu širenja i polako počinje da formira sopstvenu klimu, svojstvenu gradovima, na prostoru obuhvata se umjereno kontinentalni uticaji osjećaju u svom pravom obimu.

Na području obuhvata, nije moguće posebno izdvojiti objekte pejzažne arhitekture koji svojim uređenjem prevazilaze prosjek.

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Prostor koji se nalazi u obuhvatu predmetnog Plana smješten je u sjevernom dijelu urbanog područja Grada Banja Luke.

Predmetni prostor se nalazi u Ulici Dragana Bubića i obuhvata površinu od 3418m².

Ova ulica je blokovska i predstavlja dio sekundarne gradske mreže. Unutar samog obuhvata Plana ne postoje javne saobraćajne površine. Ulice Dragana Bubića koji tangira sjevernu granicu obuhvata je asfaltni, nedovoljne širine kolovoza i bez trotoara.

Пјеšaчке комуникације

На предметној локацији, пјеšaчке комуникације су изграђене djelimično уз Улицу Dragana Bubića. Dio Ulice Dragana Bubića који tangira sjevernu granicu obuhvata је асфалтни, nedovoljne ширине kolovoza i без тротоара.

Бикиклистичке комуникације

У оквиру обухвата Plana не постоје изграђене бикиклистичке стазе.

Паркирање

У оквиру обухвата plana не постоје јавна паркиралишта. Паркирање за генерисане потребе остварују се у оквиру власничких парцела

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**5.2.1. Vodovod**

Подручје обухваћено Регулационим планом се снабдијева водом са водоводног система grada Banjaluka.

У висинском погледу подручја обухваћеног Регулационим планом припада првој висинској зони (врши се прикључивање објеката до коте 180 mm).

На предметном подручју постоји djelimično изграђена водоводна мрежа, и то:

- Cjevovod profila PE225 u Ulici Dragana Bubića,
- Cjevovod profila AC80 u Ulici Dragana Bubića,
- Cjevovod profila AC100 u Ulici Srednjoškolska.

Положај јавне водоводне мреже уцртан је на граfiчком прилогу: Plan infrastrukture – hidrotehnika.

5.2.2. Kanalizacija

На предметном подручју постоји изграђена јавна канализациона мрежа, коју саčinjavaju oborinski, fekalni i мјеšoviti канализациони колектори.

На предметном подручју постоји djelimično изграђена канализациона мрежа, и то:

- Fekalni kolektor profila PVC500 u Ulici Dragana Bubića,
- Oborinski kolektor profila PVC500 u Ulici Dragana Bubića,
- Oborinski kolektor profila PVC1000 u Ulici Dragana Bubića.

Трасе јавне канализационе мреже уцртане су на граfiчком прилогу: Plan infrastrukture – hidrotehnika.

5.3. ELEKTROENERGETIKA

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na širem lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu. U neposrednoj granici predmetnog obuhvata i u neposrednoj okolini nalazi se dvije postojeće trafostanice snage 1x1000kVA, čije su pozicije prikazane na grafičkom prilogu.

Trafostanice su napojene podzemnim srednjenaponskim kablom/kablovima, čije su trase prikazane na grafičkom prilogu.

Trase podzemnih niskonaponskih kablova i nadzemne niskonaponske mreže nisu predmet regulacionog plana i iste će biti evidentirane u dokumentaciji nižeg reda, te saglasnost na lokaciju koja se, za potrebe urbanističko-tehničkih uslova, izdaje od strane nadležne elektrodistribucije.

Unutar predmetnog obuhvata nalaze se objekti koji imaju izvedene podzemne niskonaponske priključke sa postojeće niskonaponske mreže.

Unutar predmetnog obuhvata postoji izgrađena rasvjeta. Rasvjeta je izvedena na metalnim stubovima sa svjetilkama i AB stubovima niskonaponske mreže na kojima su postavljene lire, različitih tipova sa jednom ili dvije svjetiljke, a napojena je dijelom podzemnim niskonaponskim kablovima a dijelom samonosivim kablovskim snopom.

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikaciona infrastruktura koja se nalazi na predmetnom lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu.

Unutar predmetnog obuhvata nalazi se postojeća podzemna TK infrastruktura odnosno TK kablovska kanalizacija unutar koje su položeni optički kablovi i bakarni TK kablovi. Pomenute trase prikazane su na grafičkom prilogu.

Trase podzemnih TK kablova i TK nadzemne telekomunikacione mreže nisu predmet regulacionog plana i iste će biti evidentirane u dokumentaciji nižeg reda, te saglasnost na lokaciju koja se, za potrebe urbanističko-tehničkih uslova, izdaje od strane nadležnog TK operatera.

5.5. TOPLIFIKACIJA

Na području obuhvaćenom Izmjenom dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci, ne postoji izgrađena vrelodovna i toplovodna mreža gradskog toplifikacionog sistema, već je ona izgrađena u širem okruženju (dijelom ulicom knjaza Miloša postoji instalisan gradski vrelodov koji vodi do TS-99, ali isti nije u funkciji od 1992 godine i raspolaže sa zanemarljivo malim distributivnim kapacitetom - DN200 i DN125).

Toplotna energija, za najveći broj izgrađenih objekata u obuhvatu regulacionog plana, se ostvaruje iz sopstvenih izvora toplotne energije koji su izvedeni kao pojedinačni izvori toplote po prostorijama koje se zagrijavaju, ili kao manji sistemi centralnog grijanja sa kotlovnica.

6. ŽIVOTNA SREDINA

Nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed naglog procesa urbanizacije koju karakterišu nepotpuna kontrola eksploatacije prirodnih površina i resursa, (objekti, asfalt, infrastruktura) su najčešći uzroci degradacije osnovnih elemenata životne sredine u urbanim sadržajima.

Pomenute degradacije se manifestuju u različitim oblicima, pre svega kao:

1. Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
2. Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
3. Zagađivanje vazduha;
4. Pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

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.

Degradacija tla ogleda se u okviru izgrađenog dijela koji je pokriven infrastrukturom.

Kvalitet vazduha kako na širem urbanom području tako i u ovom dijelu plana ima promjenjive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba. Do pogoršanja kvaliteta vazduha dolazi u kasnom jesenjem i zimskom periodu godine. Razlozi su početak grejne sezone i meteorološki uslovi: pojava temperaturne inverzije, slabije provjetranje, povećan broj dana sa poljem niskog vazdušnog pritiska.

Pored navedene problematike uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine i uopšte za održavanje javne higijene. U obuhvatu regulacionog plana nema dovoljan broj reciklažnih kontejnera za odlaganje ricikabilnih komponenti iz komunalnog otpada. I postojeći kontejneri su dotrajali i oštećeni. Broj kanti duž pješačkih staza, takođe nije na zadovoljavajućem nivou.

Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih ostalih kategorija otpada trenutno vrši komunalno preduzeće "Čistoća" a.d.- Banja Luka.

7. 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. Pri formiranju ulaznih partija u zgradama, oblikovanju partera i javnih saobraćajnica i pješačkih površina neophodno je poštovanje Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 93/13).



8. USLOVI ZAŠTITE LJUDI I DOBARA ZA SLUČAJ ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENATA

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava ostvaruje se putem nadležnog organa civilne zaštite (na nivou opštine) koji se nalazi u okviru Republičke uprave za civilnu zaštitu.

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

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

- primjena propisa o aseizmičkoj gradnji, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima;
- striktna primjena protivpožarnih propisa; kontrola i sanacija protivpožarne zaštite u objektima.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

C. PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

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.

Analizom stanja je utvrđeno da nisu iskorišteni potencijali predmetne lokacije, tako da se osnovni problemi organizacije prostora vežu za drugačiju organizaciju prostora, optimizaciju u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije te realnim potrebama i mogućnostima vlasnika zemljišta.

U grupi stvorenih uslova analizirana je postojeća namjena površina i izgrađenost i infrastrukturna opremljenost: saobraćajna, vodovodna, kanalizaciona, toplifikaciona, elektroenergetska, telekomunikaciona.

Uvidom u postojeću izgrađenost može se konstatovati da se izgrađeni fond ne može u cjelini uklopiti u programski i konceptijski dio plana. Da bi se realizovali planski ciljevi potrebno je ukloniti nekoliko objekata. Sastavni dio ove ocjene je prijedlog rušenja objekata.

Sa aspekta infrastrukture nema ograničenja, jer prostor ima pristup sa asfaltne saobraćajnice, ima riješeno vodosnabdijevanje, odvođenje otpadnih voda, elektroenergetski i telekomunikaciono je opremljen.

2. SAOBRAĆAJ

Saobraćajna mreža koja je planirana kroz osnovni Plan je djelimično realizovana, a većim dijelom prostor se razvijao prema postojećoj mreži saobraćajnica.

3. ZELENE POVRŠINE

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

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. VODOVOD

Javna vodovodna mreža na predmetnom području je djelimično izgrađena od azbestcementnih cijevi koje je potrebno zamijeniti.

4.2. KANALIZACIJA

Na predmetnom području postoji kanalizaciona mreža koja je još uvijek u procesu gradnje i tehničkog prijema. Nakon završetka izgradnje ovu mrežu će biti potrebno uklopiti u sistem javne kanalizacione mreže.

4.3. ELEKTROENERGETIKA

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

4.4. TELEKOMUNIKACIJE

Prije početka izvođenja planiranih radova na izgradnji objekata na predmetnom lokalitetu, koji su prema grafičkom prilogu pozicionirani blizu trase telekomunikacione infrastrukture ili su pozicionirani na samoj trasi, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležno TK operateru radi definisanja uslova za zaštitu, kao i definisanja tehničkog rješenja za izmještanje/ukidanje postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

Svi detalji vezani za izmještanje/ukidanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani u okviru urbanističko – tehničkih uslova, a prema uslovima koje propiše nadležni TK operater.

Sve radove u blizini telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno uz mjere maksimalnog opreza kako ne bi došlo do oštećenja iste, a **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog TK operatera.

4.5. TOPLIFIKACIJA

Osnovni i najveći problem zbog kojeg je vrlo teško izraditi koncept jedinstvene toplifikacione mreže na cijelom obuhvatu ovog Plana je taj što gradska „Eko Toplana“ doo. Banja Luka nema dovoljno raspoloživog kapaciteta za eventualno širenje gradske vrelovodne mreže daljinskog grijanja na ovom prostoru, bez povećanja snage samog toplotnog izvora u gradskoj „Eko Toplani“ doo. Banja Luka. Prilikom planiranja izgradnje novih objekata treba primijeniti sve tehničke zahtjeve za racionalnu potrošnju energije i toplotnu zaštitu objekata.

5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

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

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

U grupi stvorenih uslova analizirana je postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost (saobraćajna, vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska, telekomunikaciona i termoenergetska opsluženost prostora).



Predmetni lokalitet je u većoj mjeri infrastrukturno opremljen (asfaltni put, vodovod, kanalizacija, rasvjeta, TT instalacije).

6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Uvidom u postojeću izgrađenost može se konstatovati da se izgrađeni fond ne može u cjelini uklopiti u programski i konceptijski dio plana. Da bi se realizovali planski ciljevi potrebno je neke objekte ukloniti. Sastavni dio ove ocjene je prijedlog rušenja objekata.

Sa aspekta infrastrukture nema ograničenja, jer prostor ima pristup sa asfaltne saobraćajnice, ima riješeno vodosnabdijevanje , odvođenje otpadnih voda, elektroenergetski i telekomunikaciono je opremljen.

Kroz plansko rješenje neophodno je voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja, te sagledati mogućnosti da se predvidi realizacija iskazanih potreba lokalne zajednice uz poštovanje jednog od osnovnih načela prostornog planiranja : usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

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;
- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- organizovati humano i kvalitetno stanovanje;
- 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;
- kroz plansko rješenje voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja;
- sagledati mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba lokalne zajednice uz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

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

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U okviru predmetnog obuhvata planirati poslovne djelatnosti u prizemlju stambenih objekata sa namjenom koja je kompatibilna stanovanju.

3. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

U planiranim stambeno-poslovnim objektima treba omogućiti, u okviru prizemne etaže, koja je planirana kao poslovna, organizovanje određenih društvenih djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

4. INFRASTRUKTURA

4. 1. SAOBRAĆAJ

U odnosu na analizu stanja te izvedenih i konstatovanih problema, prije definisanja samog koncepta plana saobraćaja definisani su ciljevi razvoja saobraćajne mreže koji se ogledaju u sljedećem:

- Definisati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa kvalitetnim povezivanjem i hijerarhijskom raspodjelom.
- Adekvatno predvidjeti regulacione linije saobraćajnica kojima će se omogućiti prostor za realizaciju.
- Predvidjeti adekvatne poprečne veze, sa ciljem povećanja nivoa usluge.
- Saobraćajnu mrežu planirati na način da se definišu saobraćajne površine za različite vidove saobraćaja.
- Elemente poprečnog profila planirati tako da se bezbjednost učesnika podigne na što veći nivo.
- Uz planirane sadržaje predvidjeti adekvatan broj parking mjesta.

4. 2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom sa javne gradske vodovodne mreže. Osnovni cilj izgradnje hidrotehničke infrastrukture na predmetnom području je obezbjeđenje urednog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda.

4. 3. ELEKTROENERGETIKA

Cilj izmjene dijela 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.

4. 4. TELEKOMUNIKACIJE

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

4. 5. 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).

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Osnovni ciljevi vezani za uređenje zelenih površina odnose se na formiranje potpuno nove zelene matrice uz objekte, 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.40/13) u smislu obezbjeđivanja minimalno 20% zelenih površina u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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 RP-om, kao i na postojeću vegetaciju u širem okruženju.

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



U tom smislu, neophodno je maksimalnom zaštitom postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata Plana, pravilnom dispozicijom загађивача, 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.

7. 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, a posebno uslovljen važećom zakonskom legislativom koja se bavi uređenjem prostora.

Planom je, generalno, potrebno omogućiti dalji kontinuirani razvoj i uređenje ovog lokaliteta u okviru gradskog tkiva.

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



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

E. KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija uređenja površina u okviru prostorne cjeline nametnula se kao posljedica niza faktora, od prirodnih, pozicionih u odnosu na centralno gradsko područje, preko postojeće izgrađenosti i načina upotrebe prostora, pa do tendencija razvoja i potreba stanovništva.

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

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

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

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

Izvršena je analiza odnosa postojećih i planiranih objekata i sadržaja u okruženju, te se može konstatovati da su ispoštovani planski parametri koje je definisao matični regulacioni plan i Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.gl. RS“ br. 40/13, 106/15, 84/19), kao i Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13, 52/20) - horizontalni i vertikalni gabariti objekata, distance između objekata, adekvatna infrastrukturna opremljenost, zastupljenost zelenih površina i sl.

U skladu sa tim, može se konstatovati da planski koncept ne narušava bitno osnovne planske postavke definisane matičnim regulacionim planom.

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

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

2. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je uglavnom na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, te analizi konkretnih zahtjeva investitora iskazanih kroz inicijativu za izradu Izmjene određenih dijelova ili lokacija matičnog plana.

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br.8 i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije težilo se zadržavanju urbane matrice u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept. Izmjenom plana su u većoj mjeri preuzeti elementi saobraćajne infrastrukture iz prethodnog dokumenta, kao i planska rješenja ostale infrastrukture.

Unutar predmetnog obuhvata je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovnom namjenom u dijelu prizemlja. Spratnost planiranog objekta je Po+P+5 u većem dijelu, te Po+P+4 u manjem dijelu. U jugozapadnom dijelu obuhvata je planirana izgradnja javne parking površine sa 12 parking mjesta. Za višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat su planirane površine na građevinskoj parceli neophodne za njegovo funkcionisanje (kolovoz, parking mjesta, pješačke površine, zelene površine). Pristup objektu je planiran sa južne strane preko planiranog kraka Ulice Dragana Bubića (planirano i matičnim regulacionim planom) i sa sjeverne strane iz Ulice Dragana Bubića. Spratni prepusti su planirani na južnoj, istočnoj i sjevernoj strani objekta, a kako je prikazano na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije. Na građevinskoj parceli objekta je planirano ukupno 39 parking mjesta, dok je i u podrumskoj etaži planirano parkiranje vozila. Pristup podzemnoj garaži je planiran preko dvije kolske rampe. Minimalna procenat zelenila na parceli mora da iznosi 20%.

2.1. STANOVANJE

VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

Planom je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovnom namjenom u dijelu prizemlja. Spratnost planiranog objekta je Po+P+5 u većem dijelu, te Po+P+4 u manjem dijelu.

U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža planirana je za obavljanje poslovne djelatnosti, dok su spratovi namijenjeni stanovanju. Poslovni sadržaji moraju biti kompatibilni funkciji stanovanja, odnosno moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.).

U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža mora biti namijenjena poslovanju, dok je moguće i ostale etaže namijeniti poslovanju.

Dozvoljava se planiranje poslovnih sadržaja u prizemlju ili dijelu prizemlja stambenog objekta.

Dozvoljava se i da se dio prizemlja ili kompletno prizemlje planiranih objekata namijeni za parkiranje vozila.

Moguće je, u okviru prizemne etaže, koja je planirana kao poslovna, organizovati određene društvene djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

Parkiranje i pristup

Potrebe za parkiranjem višeporodičnog stambeno-poslovnog i stambenog objekta zadovoljiće se unutar podzemne parking garaže i na parteru građevinske parcele objekta.

Podzemna građevinska linija i broj podzemnih etaža će se odrediti naknadno detaljnim urbanističko tehničkim uslovima ili na osnovu idejnog rješenja svakog objekta. Uslov je da podzemna građevinska linija ne prelazi u prostor javne regulacije te da se unutar građevinske parcele objekta ostavi dovoljan prostor za infrastrukturne priključke.

Maksimalna kota krova garaže mora biti u nivou terena.

Moguće je i dio ili kompletno prizemlje višeporodičnog stambeno-poslovnog i stambenog objekta namijeniti za parkiranje.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Обликoвност

Архитектонско обликовање нових зграда подразумијева квалитетну архитектуру са наглашеним ауторским приступом како би укупни амбијент у простору одговарао позицији у центру града. Дозволјава се формирање нових препуста и обликовних елемената на фасади у сврху што бољег обликовног израза.

У обликовању објеката препоручује се модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала.

Не искључује се могућност различите архитектонске интерпретације у смислу каскадирања објеката и третмана кровова због наглашавања хоризонтала, са могућношћу кориштења тераса или третмана кровних тераса као зелених површина. Савремени концепт архитектонског обликовања налаже и могућност изградње задњих етажа по принципу повучених етажа.

Помоћни објекти

Помоћне просторије за планиране виšепородичне стамбено-пословне и стамбене објекте смјештају се у саставу главне зграде, у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

2.2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Poslovanje je planirano u sklopu prizemlja stambeno-poslovnog objekta. Definisanje poslovnih sadržaja biće razrađeno kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove, a u skladu sa poštovanjem konkretnih urbanističkih elemenata i mogućnostima konkretnih lokacija. U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža mora biti namijenjena poslovanju, dok je moguće i ostale etaže namijeniti poslovanju. Dozvoljava se planiranje poslovnih sadržaja u prizemlju ili dijelu prizemlja stambenog objekta.

3. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

Ovim Planom se propisuju sljedeći urbanistički parametri:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti = 3,0
- maksimalni koeficijent zauzetosti = 0,75
- maksimalna spratnost = P+5
- minimalni procenat zelenila = 20%

Prije izrade архитектонског пројекта за објекте чија се градња овим Планом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтеве садржане у документу. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуативни размјештај објекта и површина,
- оријентационе нивелационе коте,

- 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, energetsku 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 u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekta. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ova Izmjena dijela Plana.

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

Za objekat, saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje 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 Skušine 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 izrade idejna rješenja ili idejni projekti građevina na koje se uslovi odnose.

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

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije 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 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, energetsku 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 priložima grafičkog dijela Izmjene dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji u skladu sa zakonskom regulativom iz ove oblasti.

3.1. PLANIRANI OBJEKTI

Planom je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovnom namjenom u dijelu prizemlja. Spratnost planiranog objekta je Po+P+5 u većem dijelu, te Po+P+4 u manjem dijelu.

U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža planirana je za obavljanje poslovne djelatnosti, dok su spratovi namijenjeni stanovanju. Poslovni sadržaji moraju biti kompatibilni funkciji stanovanja, odnosno moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.).

U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža mora biti namijenjena poslovanju, dok je moguće i ostale etaže namijeniti poslovanju.

Dozvoljava se planiranje poslovnih sadržaja u prizemlju ili dijelu prizemlja stambenog objekta.

Dozvoljava se i da se dio prizemlja ili kompletno prizemlje planiranih objekata namijeni za parkiranje vozila.

Moguće je, u okviru prizemne etaže, koja je planirana kao poslovna, organizovati određene društvene djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

Tipologija gradnje: Slobodnostojeći objekti, objekti u nizu

Planirana namjena: Stanovanje i poslovanje

Vertikalni gabarit:

Spratnost planiranog stambeno-poslovnog objekta Po+P+5.

Spratnost planiranog višeporodičnog stambenog objekta dijelom Po+P+4, dijelom Po+P+5, a sve u skladu sa grafičkim dijelom Plana.

Vertikalni gabarit definisan na kartama Plana je maksimalan.

Dozvoljava se uređenje ravni krovova kao ozelenjenih, popločanih površina koji se koriste kao zajednički prostori ili kao prostori uz određene stambene jedinice.

Pozicija objekata i horizontalni gabarit: Pozicije objekata na parceli definisane su građevinskim linijama prizemne etaže. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno se pridržavati planiranih građevinskih linija. Dimenzije planiranih objekata na parcelama prikazane na grafičkim priložima su optimalne. Dozvoljene su minimalne korekcije horizontalnih gabarita objekata ali samo u svrhu realizacije boljeg oblikovnog i arhitektonskog izraza objekta, uz uslov da se ne prelaze građevinske linije objekata, granica parcele, niti zauzima površina namijenjena za saobraćajnicu, a poštuju važeći propisi i urbanistički parametri građenja. Dozvoljava se formiranje novih prepusta i oblikovnih elemenata na fasadi od max 2,0m ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) u svrhu što boljeg oblikovnog izraza.



Formiranje novih prepusta treba da bude u granicama propisanih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, a prema grafičkim priložima Plan prostorne organizacije i Plan građevinskih i regulacionih linija.

Nije dozvoljeno formiranje građevinskih elemenata na način da njihova horizontalna projekcija prelazi regulacionu liniju, granicu građevinske parcele, dok je građevinsku liniju moguće preći u skladu sa prethodno definisanim uslovima u poglavlju građevinske linije.

Građevinske linije

Na Planu građevinskih i regulacionih linija su definisane građevinske linije prizemlja. Građevinske linije, prikazane na karti br.10 su granične, i prikazuju liniju koju prizemlje zgrade ne može preći najisturenijim dijelom. Dozvoljava se formiranje novih prepusta i oblikovnih elemenata na fasadi od max 2,0m ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) u svrhu što boljeg oblikovnog izraza. Formiranje novih prepusta treba da bude u granicama propisanih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, a prema grafičkim priložima Plan prostorne organizacije i Plan građevinskih i regulacionih linija. Na planu prostorne organizacije su date optimalne linije spratnih prepusta, dok je iste moguće korigovati u skladu sa prethodno navedenim i u skladu sa prostornim mogućnostima na terenu i distancama između postojećih i planiranih objekata.

Uređenje građevinske parcele: Sve površine parcele izvan gabarita objekata namijenjenih višeporodičnim stambeno-poslovnim i stambenim objektima moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno, u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija, u smislu prostora namijenjenog za javno korišćenje, a bez ograđivanja i postavljanja fizičkih barijera koje će to onemogućiti.

Neophodno je da min 20% ukupne površine građevinske parcele bude ozelenjeno.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguće je predvidjeti izgradnju podzemnih (suterenskih ili podrumskih) etaža namijenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekata, a u skladu sa mogućnostima postojeće konfiguracije terena.

Okvirni gabariti podzemnih etaža planiranih objekata su prikazani na grafičkim priložima a iste mogu biti planirane pod uslovom da se ne prelaze definisane građevinske linije, granice građevinske parcele i regulacija prema saobraćajnicama te da se ostavi mogućnost pozicioniranja infrastrukturnih šahtova, a što će biti precizno utvrđeno prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Faznost izgradnje: Na obrazložen prijedlog podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, može se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima odrediti fazna (etapna) izgradnja, tako da se odrede ti uslovi samo za neke dijelove zgrada (lamele), kao prva faza realizacije, a za ostale dijelove zgrada (lamele), da se ti uslovi odrede naknadno naredne faze realizacije.

3.2. ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

3.2.1 Објекти предвиђени за рушење

Објекти који се уклањају ради замјенске градње на парцели

Do momenta realizacije Planom predviđenih rješenja, postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

1. intervencije sanacije, adaptacije i manje rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
2. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC),
3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
4. konzervaciju građevine,
5. privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanaskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
6. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
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.
9. Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

3.2. Pravila arhitektonskog oblikovanja

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na objekat i ambijent 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 dosezanju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu.

Ne isključuje se mogućnost različite arhitektonske interpretacije u smislu kaskadiranja objekata i tretmana krovova zbog naglašavanja horizontala, sa mogućnošću korištenja terasa ili tretmana krovnih terasa kao zelenih površina. Savremeni koncept arhitektonskog oblikovanja nalaže i mogućnost izgradnje zadnjih etaža po principu povučenih etaža.

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl. U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor, naročito ukoliko u okruženju postoje objekti i prirodni elementi kulturno-istorijskog nasljeđa.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

Uljepšavanje dvorišnih fasada

Dvorišne 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.

Upotreba korektivnog zelenila

Zelenilo je, u svakom slučaju, važan element prostora. Njegova uloga je ekološka, psihološka, ambijentalna, ali i estetska – naročito kada se radi o upotrebi zelenila radi korekcije nekog nedostatka u prostoru. Ako druge mjere nisu moguće, preporučuje se primjena vertikalnog i parternog zelenila, puzavica, ozelenjavanje krovova i sl. Dozvoljava se uređenje ravnih krovova kao ozelenjenih, popločanih površina koji se koriste kao zajednički prostori ili kao prostori uz određene stambene jedinice.

Tretman moderne i savremene arhitekture

Objekte savremene arhitekture planirati da budu spona između modernih tokova u arhitekturi i drugih postojećih objekata neposrednog okruženja. Treba izvršiti međusobno usaglašavanje postojećeg i novog građevinskog fonda sprovođenjem pažljive arhitektonsko-urbanističke analize prije bilo kakve intervencije u prostoru.

3.3. 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.

4. REGULACIONE LINIJE

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene (Sl.gl.RS 40/13 i 115/13, 84/19). Regulacione linije su prikazane na grafičkom prilogu br.10 „Plan građevinskih i regulacionih linija“.

Regulacione linije su jednake granici građevinske parcele prema tangentnim saobraćajnicama i javnim površinama.

5. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinska linija je planska linija na površini, iznad ili ispod površine zemlje i vode, određena grafički i numerički planom ili na osnovu plana, koja predstavlja granicu do koje se objekat može graditi ili na kojoj se mora graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji dio objekta (Sl.gl.RS 40/13, 115/13).

Građevinske linije planiranih objekata formirane su na način da se obezbijedi kvalitetno uklapanje planiranih objekata sa neposrednim okruženjem.

Na grafičkom prilogu br.10: Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su, analitički i geometrijski, građevinske linije planiranih objekata.

Kada za to postoje opravdani razlozi (formiranje erkera, balkona, lođa, elemenata arhitektonske plastike i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) koji prelaze planirane građevinske linije širine do 2,0 metra.

Uslov za primjenu odredaba prethodnog stava je da se promjenom (povećanjem) horizontalnog gabarita spratnih etaža ne prelaze regulacione linije ili granice građevinske parcele, niti zauzima prostor planiran za javne saobraćajnice i javne saobraćajne površine.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabarit objekta.

6. PARCELACIJA

Planom parcelacije u ovom elaboratu su definisane nove građevinske parcele javnog i ostalog zemljišta.

Parcele javnog i ostalog zemljišta su:

- planirana parcela stambeno-poslovnog objekta
- planirana parcela javnih površina

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od ovih namjena. Granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela.

Svakoј parceli je omogućen kolski i pješački pristup sa javne površine.

U toku izrade plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela.

Ovim regulacionim planom je planirana jedna parcela za planirani višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat.

Kada je Planom predviđena zajednička građevinska parcela za više zgrada (planiranih ili postojećih koje nisu određene za uklanjanje) bez obzira na namjenu, ili za zgradu sa više dijelova (lamela), a odgovarajući dijelovi te zajedničke građevinske parcele ispunjavaju osnovne uslove (oblik i veličina i mogućnost pristupa) 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.

Ako podnosilac zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti nema pravo vlasništva, odnosno pravo korišćenja, na cijelom zemljištu koje je planirano za formiranje građevinske parcele nego samo na jednom dijelu tog zemljišta (jednoj ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarskih parcela), urbanističko - tehničkim uslovima može se odrediti fazno (etapno) pribavljanje ostalog zemljišta, na način da prvu fazu čini dio objekta ili zemljište na kojem podnosilac zahtjeva ima pravo vlasništva, odnosno pravo korišćenja, a drugu fazu ostalo zemljište ili dio objekta u granicama građevinske parcele. Uslov za primjenu ove odredbe je da horizontalni gabariti planiranog objekta ne prelaze na zemljište druge faze, kao ni planirani pristupni put ili druga infrastruktura koja je uslov za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju planiranog objekta.

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: Ovim planom je predviđeno formiranje jedne građevinske parcele javnih površina (parking). 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.



7. BILANS PLANA

U tabeli koja slijedi, prikazan je bilans Plana.

Napomena:

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

BILANS PLANA (P=3418m2 = cca 0,34 ha)		
	Planirani objekti	UKUPNO BGP
BGP stanovanja	6.377,75 m ²	6.977,75 m ²
BGP poslovanja	600 m ²	
Pokrivena površina	1.216,75 m ²	
Koeficijent izgrađenosti	ukupna BGP / P obuhvata	2.04
Koeficijent zauzetosti	P (pokrivena površina) / P obuhvata	0.36 (36 %)
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	80
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	80 x 3	240
Gustina stanovanja stan./ha	240 / 0,34	705

8. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

8.1. SAOBRAĆAJNA MREŽA

Planom saobraćaja i nivelacije u okviru izmjene dijela Regulacionog plana zadržava se postojeći koncept saobraćajne mreže.

Ulica Dragana Bubića je zadržana u planiranom profilu sa širinom kolovoza od 6,0m i obostranim trotoarom minimalne širine 2,0m.

Zadržan je planirani pristup parceli sa južne strane iz Ulice Dragana Bubića. Ovaj planirani krak ima širinu kolovoza od 6,0m.

Planirani objekat ima pristup na Ulicu Dragana Bubića sa južne i sa sjeverne strane.

Uz novoplanirani krak Ulice Dragana Bubića sa jugozapadne strane je planirana javna parking površina sa 12 parking mjesta dimenzija 2,5m x 5,0m . Na parteru višeporodičnog stambeno-poslovnog i stambenog objekta je planirano 39 parking mjesta dimenzija 2,5m x 5,0m i 2,4m x 5,0m. Ostala potrebna parking mjesta su planirana u podrumskoj etaži kojoj se pristupa preko dvije kolske rampe.

Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za planirane saobraćajne površine, ali i za postojeće ukoliko moraju da pretrpe rekonstruktivne zahvate, ostavlja se mogućnost njihove korekcije pod uslovom da iste ne ugoržavaju osnovni planski koncept, te ne onemoguće ili znatno ne otežaju kolsku i pješačku komunikaciju. U ovo se ubraja i povećanje širine kolovoza na 6m zbog pristupa vatrogasnog vozila.

U okviru grafičkog priloga: Plan saobraćaja i nivelacija prikazan je koncept saobraćajne mreže za navedeni prostor.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Kroz plansko rješenje planirane su odgovarajuće javne pješačke površine uz postojeće i planirane saobraćajnice. Pješačke površine su predviđene u širini od 2,0 m. Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima moguće je formirati dodatne pješačke komunikacije unutar građevinskih parcela objekata koje bi se povezivale na planirane javne pješačke komunikacije.

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

Ulice u obuhvatu izmjene Plana nemaju posebno izdvojene površine za kretanje biciklista. Biciklističke staze se nisu mogle planirati zbog postojeće izgrađene strukture, odnosno nedostatka prostora između izgrađenih objekata.

Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima, a u oviru izgradnje saobraćajne infrastrukture mogu se predvidjeti naknadno određene izdvojene površine za kretanje biciklista, u skladu sa topografskim uslovima i ograničenjima u prostoru.

PARKIRANJE

Unutar predmetnog obuhvata je planirana javna parking površina u jugozapadnom dijelu obuhvata sa 12 parking mjesta.

Ostala parking mjesta su planirana na građevinskoj parceli planiranog objekta na parteru i u podzemnoj etaži.

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl.Gl.RS br. 115/13) definisano je određivanje broja parking mjesta za stambene sadržaje po normativu jedan stan – jedno parking mjesto i za poslovne sadržaje u skladu sa kvadraturom korisne površine, a u zavisnosti od namjene poslovnog sadržaja. U skladu s tim, pri izradi detaljnih urbanističko tehničkih uslova, potrebno je i definisati potreban broj parking mjesta za svaki konkretan objekat i lokaciju.

U okviru grafičkog priloga: Plan saobraćaj i nivelacija dati su orijentacioni položaji rampi za podzemne garaže. Konačni gabariti podzemnih garaža, definisaće se kroz detaljne urbanističko - tehničke uslove u skladu sa procijenjenim potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, te ostalim uslovima koje je

potrebno zadovoljiti na nivou parcele (šahтови, prilazi, zelene površine i sl.), kao i u skladu sa aktuelnim Prvilnikom o tehničkim zahtjevima za заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија.

Kod planiranih kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, izvršena je analiza parkiranja u skladu sa важећим normativima, te planirano parkiranje na površinskim parkiralištima, kao i u okviru podzemnih parking гаража. Може се рећи да су, u skladu s tim, zadovoljene потребе за parkiranjem свих planiranih и postojećih objekata u obuhvatu.

Kao zaključak, može se reći da je parkiranje zadovoljeno.

Urbanističko-tehnički uslovi за саобраћај

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se општи и posebni uslovi koje je potrebno ispuniti да би сви planirani sadržaji vezani за саобраћај (kolski, pješački, mirujući) bili dovedeni u uslove kvalitetnog и pouzdanog коришћења u traženom obimu и по квалитету услуга, најмање до нивоа који се propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Dimenzionisanje саобраћајних површина извести u skladu са ожекиваним саобраћајним opterećenjem по важећим propisima.
- Nivelaciju novih kolskih и pješačkih површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом zadovoljavanja ефикасне оборинске одводње.
- Izgradnja свих саобраћајних површина може се вршити искључиво на бази извођачких projekata уз обавезну prethodnu израду urbanističko tehničkih uslova.
- Povршине namjenjene за kolski саобраћај овићавају се prefabrikovanim, betonskim ивићњацима, а kolovozni zastori се раде од savremenih и trajnih materijala.
- Nivelacione kote су orjentacione и nisu obavezujuće за projektante и извођаче radova.
- Unutrašnje rampe u гаражама су максималног nagiba до 15%, са glatkom површинском obrадом otpornom на klizanje, а vanjske rampe су максималног podužnog nagiba до 12%, а могу бити и мањег nagiba, ovisno о nivelacionim odnosima.
- За objekte u kojima nisu predviđene podzemne гараже, а uкаже се потреба, iste се могу graditi ukoliko нема tehničkih и drugih smetnji за igradnju.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti путем slivnika и cjevovoda до kanalizacije, а izbor slivnika ускладити са obrадом површине на kojoj се налази (kolovoz или pješačka staza).
- Povршинску obradu trotoara, pješačkih staza и pješačkih komunikacija извести asfaltom, betonom или prefabrikovanim природним или вјештачким materijalima према opredjeljenju projektanta.
- Са stanovišta bezbjednosti саобраћаја обавезно извести kvalitetnu и adekvatnu rasvjetu свих саобраћајница и саобраћајних површина.
- Саобраћајну signalizaciju (horizontalnu и vertikalnu) uraditi u skladu са одредбама Zakona о osnovama bezbjednosti саобраћаја на putevima u Bosni и Hercegovini (Službeni glasnik BiH broj 63/11).

USLOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

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

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od geometrijskih trasa, skretnih radijusa, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinskih odnosa i sl.)

Takođe, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima moguće je izvršiti zamjene pozicija pojedinih elemenata poprečnih profila, ali da se pri tom ne umanjuju širine istih (zamjena pozicija parkinga i pješačke i sl.), ako za to postoje opravdani tehnički razlozi, a da se pri tom ne naruši koncept saobraćajne mreže.

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

Na javnim parkiralištima najmanje 5% parking mjesta treba osigurati za automobile osoba sa umanjanim tjelesnim sposobnostima.

Potrebe za parkiranjem rješavaju se za pojedine građevinske zone u skladu sa utvrđenim principima.

Za svaku stambenu jedinicu neophodno je obezbijediti najmanje jedno parking mjesto u podzemnoj garaži ili na površinskom parkiralištu u okviru građevinske parcele.

Za potrebe poslovnih sadržaja u objektima, zavisno od namjene poslovnih sadržaja, neophodno je u okviru građevinske parcele ili na javnim parkiralištima, potrebe za parkiranjem odrediti u skladu sa aktuelnim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl.Gl.RS br. 115/13).

Mjesta za parkiranje u koridorima javnih saobraćajnica moraju se izvesti sa dimenzijama minimalno 2.5x5.0m.

U okviru garaža moguće je izgradnja posebnih sistema za parkiranje u cilju povećanja kapaciteta garaže.

Broj ulaza u garažu definisaće se u skladu sa važećim protivpožarnim propisima ili drugim uslovima koji određuju tu oblast.

Efektivna širina jedne saobraćajne trake u dvosmjernim rampama mora da iznosi minimalno 2.75m, dok efektivna širina jednosmjerne rampe mora da iznosi minimalno 3.5m.

Maksimalan nagib otvorenih rampi može da iznosi maksimalno 12%, a zatvorenih 17% (preporučuje se 15%), dok maksimalan nagib natkrivene pristupne rampe za garaže do 400m² može da iznosi maksimalno 20%.

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

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

8.2. Sistem zelenih površina

Zelenilo je svrstano u nekoliko kategorija prema svojoj funkciji:

- BLOKOVSKO ZELENILLO
- JAVNO ZELENILLO
- ZELENILLO PRIVATNIH PARCELA

Klasifikacija zelenih površina je jedini način njihove sistematizacije. U zavisnosti od karaktera korišćenja, veličine i broja posjetilaca, analiziraće se kategorija zelenih površina po njihovoj pripadnosti, podjeli na tri grupe i po važnosti u okviru svake grupe.

ОПШТЕ СМЈЕРНИЦЕ ЗА ЗЕЛЕНИЛО:

Pri izboru vrste drveća za drvoredе ne uzima se uvijek u obzir podobnost forme pojedinih biljaka za ovu namjenu. Tako se, na primjer, na području grada katalpa iskazala izuzetno dekorativnom kao soliter, ali i nepogodna u drvoredima. Pravilnim izborom vrsta drveća sprovodi se i preventivna zaštita od šteta koje mogu da izazovu zagađeni vazduh, otpadne vode i drugi hemijski uticaji. Dosadašnja iskustva su pokazala da su se lipe, javor, kesten, platan, kao vrste koje su najčešće zastupljene u drvoredima, pokazale relativno otpornim na zagađeni vazduh od izduvних gasova motornih vozila. Takođe, pri izboru pojedinih vrsta za drvoredе 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. Pri korišćenju biljaka u procesu rekonstrukcije postojećih banjalučkih drvoredа, kao osnova izbora vrsta predstavljaju bioekološke karakteristike date vrste, tj. njihova ekološka podobnost za ovo područje, kao i arhitektonika drveća, grmlja i drugih biljnih grupa. Razmatrajući ove osobine, prije svega je neophodno obratiti pažnju na oblike biljaka, koji su dovoljno raznovrsni da se njima mogu stvarati najrazličitije kombinacije. Izvorne oblike vrsta dopunjuju i mnoge dekorativne forme: piramidalna, žalosna i dr., koji stvaraju veliku raznovrsnost u kompozicionim grupama. Prirodne forme moguće je dopuniti stvorenim oblicima pomoću orezivanja - šišanja kruna.

Pored опште прихваћених правила струке, потребно се придржавати следећег:

- Sadnja u redove-drvoredna sadnja formira se od drveća jedne vrste, pri čemu se pri sadnji pored širokih aleja preporučuje široko razgranato drveće (hrast, koprivić, platan, srebranasta lipa, javor, kesten), a pri sadnji pored aleja manje širine primjenjuje se drveće sa ovalnom, jajastom ili piramidalnom formom krune (sitnolisna lipa, jablan, čempres, likvidambar, tulipanovac, stubasti grab).
- U drvorednoj sadnji, po pravilu, stvaraju se intervali, koji otkrivaju perspektive na okolne prostore.
- Опште правило при izboru vrsta drveća da je пожељно укључити најврједније врсте дрвећа датог станишта (autohtone). U ovaj izbor mogu se укључити i vrste iz drugih географских područja (alohtone), ako podnose date uslove (klima, zemljište, uslovi vlažnosti, osvjetljenost i dr.).
- Potencijalnu šumsku vegetaciju ovog područja čini azonalna fitocenoza lužnjaka i običnog graba, a sporadično ova staništa pripadaju fitocenzama vrba i šumama bijele i crne topole. To znači da u sloju drveća dominira lužnjak, u podstojnoj etaži grab, a primješane vrste su: *Ulmus laevis*, *Acer campestre*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*.
- Dominantne vrste drveća u razmatranim drvoredima lipe, među kojima najveće učešće ima srebranasta lipa, dok ostale vrste učestvuju u manjem obimu (negundo, divlji kesten, obični javor i dr.)
- S obzirom da je iskustvo pokazalo da najslabije zdravstveno stanje i vitalnost pojedinačnih stabala na široj teritoriji Grada Banja Luka imaju stabla negundovca, katalpe i mlječa, tako se preporučuje je da se ove vrste u buduće ne unose kao drvoredne sadnice.
- 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.
- kad se radi o popunjavanju praznine u drvoredima od nekoliko stabala, to treba da budu vrste od kojih je drvored već formiran
- kod popunjavanja drvoredа s mogućnošću da se stvore novi nizovi, kao i kod formiranja poptuno novih drvoredа, vrste treba izabrati sledeće: Srebranasta lipa (*Tilia argentea*), Američki koprivić (*Celtis occidentalis*), Platan (*Platanus acerifolia*), Velelisna lipa (*Tilia platyphyllos*), Hrast lužnjak (*Quercus robur*), Poljski jasen (*Fraxinus angustifolia*), Divlji kesten (*Aesculus hippocastanum*), Američki jasen (*Fraxinus americana*), Likvidambar (*Liquidambar styraciflua*), Tulipanovac, liriiodendron (*Liriodendron tulipifera*), Grab, stubasti (*Carpinus betulus*), Crveni hrast (*Quercus rubra*), Brijest (*Ulmus*

minor), Gorski javor (*Acer pseudoplatanus*), Sofora (*Sophora japonica*), Maklura (*Maclura aurantiaca*), Bijeli jasen (*Fraxinus excelsior*)

- Od žbunastih vrsta predlaže se korištenje: vatreni trn (*Pyracantha coccinea*), lovorvišnja (*Prunus laurocerasus*), forzicija (*Forsythia x intermedia* Zab.), horizontalna dunjarica (*Cotoneaster horizontalis* Dcne.), vatreni žbun (*Euonymus alatus*) ili drugih dekrativnih formi bogatih kolorita prilagođenih gradskim uslovima.
- Pored nabrojanih vrsta iz prethodne tačke mogu se unositi i druge vrste koje odgovaraju ovom području zavisno od ponude na tržištu
- Tokom zamjene vrsta koje su u grupama ili unosom novih jedinki, odabrati da li će se izvoditi harmonična ili kontrastna kombinacija biljaka po formi, boji ili drugim dekorativnim karakteristikama i u tom smjeru ići tokom odabira vrsta za sadnju (kolorit listova: lipa-likvidambar-jova; cvjetovi raznih boja: divlji kesten-liriodendron-paulovnja; period cvjetanja od pretproljeća (lijeska) do kasnog ljeta (sofora), različiti miris i plodovi kao i period plodonošenja).
- Za potrebe realizacije planskih rješenja javnih-saobraćajnih površina neophodno je izvršiti uklanjanje pojedinih primjeraka dendroflоре, te je iste neophodno nadomjestiti sadnjom novih sadnica u najmanje istom omjeru u odnosu na broj ukonjenih, u neposrednoj blizini gdje za to postoji mogućnost, a u skladu sa Opštim smjernicama za zelenilo.
- Na grafičkom prilogu date su orijentacione pozicije novoplaniranog zelenila, a precizne pozicije će biti definisane u dokumentaciji nižeg reda pri čemu je potrebno poštovati princip da se izvrši nadoknada za svako uklonjeno stablo kroz sadnju novih, školovanih sadnica sa minimalnim prečnikom od 10 cm poštujući izbor vrsta koji je preporučen ovim planom i opštim smjernicama za zelenilo.

Blokovsko zelenilo

Regulacionim planom predviđena je izgradnja stambeno-poslovnih objekata. Između predmetnih objekata je planiran prostor javnog korištenja sa uređenim zelenim i popločanim površinama.

Raspored i kategorije stabala, dati na grafičkom prilogu, su orijentacioni, a prijedlog sadnog materijala daje se kao prijedlog projektantima.

Prilikom izbora vrsta za sadnju predlaže se korišćenje školovanih sadnica visine najmanje 200 cm do krošnje, obima debla 15-20 cm, sa proporcionalnim odnosom korjena 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.

Pri izgradnji objekata, odnosno pri pozicioniranju objekata i podzemnih etaža, posebnu pažnju je potrebno obratiti na očuvanje postojećeg dendrofonda, što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima.

Kao obavezan dio projekta spoljnog uređenja parcele definiše se i izrada projekta hortikulturnog uređenja.

8.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8.3.1. Koncept planskog rješenja

8.3.1.1. Vodovod

Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom (za sanitarne, požarne i ostale potrebe) sa javne gradske vodovodne mreže Grada Banja Luka.

Područje pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom (referenta kota pritiska u vodovodnoj mreži je 180m.n.m.). Za objekte veće spratnosti će biti potrebno u sastavu vodovodnih instalacija projektovati odgovarajuće postrojenje za povećanje pritiska.

Neophodno je i potrebno izgraditi dio sekundarnih javnih cjevovoda koji će se uklopiti u planiranu koncepciju grada. Minimalni prečnik planiranih vodovodnih profila sa stanovišta istovremenosti obezbjeđenja dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je Ø160mm.

Takođe, neke od postojećih vodovodnih cijevi koje su malog profila (Ø80mm i Ø100mm) ne mogu da obezbijede potrebne količine vode za sanitarne i požarne potrebe te je iste potrebno rekonstruisati – zamijeniti).

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

8.3.1.2. Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja Grada Banja Luka, za urbano područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se separati sistem prikupljanja i odvođenja upotrebljenih otpadnih i oborinskih voda. Površinske vode od padavina (kišna kanalizacija) se odводе mješovitim ili oborinskim kolektorima do konačnog recipijenta. Sanitarne otpadne vode (fekalna kanalizacija) će se uklopiti u javni kanalizacioni sistem grada i u konačnosti voditi na centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (lokacija u Trapistima).

Sve predviđene mjere i objekte potrebno je uklopiti u jedinstven i cjelovit sistem koji treba da obezbijedi punu funkciju ovog područja i omogućiti dalji razvoj ovog dijela grada.

Upotrebljenje otpadne vode iz planiranih objekata u okviru obuhvata regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti prema postojećim primarnim kolektorima.

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 kanizacionih 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 površina).

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300 mm.

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

Ukoliko bi doslo 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

8.3.2. Opšti uslovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture

8.3.2.1. Vodovod

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

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), Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj ljudi „SL.Glasnik Republike Srpske br.11/18“ i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije „SL.Glasnik Republike Srpske br.11/18“.

Kod projektovanj instalacija u objektima potrebno je razdvajati posebno instalacije za sanitarne potrebe za stanovanje, posebno sanitarne potrebe za poslovne prostore, posebno instalacije za zaštitu od požara (unutrašnja hidrantska mreža), posebno instalacije za stabilne splikerske instalacije za garaže.

Takođe, potrebno je projektovati odgovarajući sistem mjerneja utroška vode i to prema uslovima Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uređenju prostora Grada Banja Luka, (Službeni glasnik Grada Banja Luka broj 2 od 21.03.2005. god) u objektima kolektivnog stanovanja, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim, potrebno je omogućiti postavljanje mjernih instrumenata za mjerenje utrošenih količina vode za svakog potrošača tj. potrebno je projektovati centralne vodomjere (sekundarne vodomjere) koji registruju ukupnu količinu vode koja je objektu isporučena. Prema istoj odluci obračun vode za svaki poslovni prostor vrši se prema očitavanju sekundarnog vodomjera i ispostavlja se na ime potrošača.

Trase cjevovoda definisane su u grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje.

Planirane cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta.

Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20m.

Planski elementi za projektovanje su:

- specifična potrošnja vode za period planiranja 2020god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=220$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{\epsilon}=1.3$

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.**

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

8.3.2.2. Kanalizacija

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

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

- odgovarajuće slivne površine, planirani broj stanovnika koji j epriključen na vodovodnu mrežu, specifična potrošnja za perido planiranja 2020.god (stanovništvo, komunalne potrebe i sli) $q_{sp}=220$ l/st/dan,
- koeficijent dnevne neravnomernosti $K_{dn}=1,15$ i
- koeficijent časovne neravnomernosti $K_{\epsilon}=1,3$.

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik glavnih fekalnih kolektora $\varnothing 300$ mm. Pad kolektora je potrebno uskladiti sa nivelacijom terena (saobraćajnice) i kotama priključaka na postojeće kolektore.

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

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

Planski elementi za proračun oborinske kanalizacije su:

- odgovarajuće slivne površine,
- intenzitet mjerodavnih kiša (sa dijagrama intenzitet –trajanje-povratni period za područje Banja Luke)
- odgovarajući koeficijent oticanaj (u zavisnosti od namjene površina).

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300mm.

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).

8.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

8.4.1. Koncept planskog rješenja

8.4.1.1. 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:

Tip objekta	BGP (plan)
Stanovanje	6377,75 m ²
Poslovanje	600 m ²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje posiznosi okvirno:

$$\begin{aligned} P_{\text{m}} - \text{stanovanje} &\approx 344 \text{ kW} \\ P_{\text{m}} - \text{poslovanje} &\approx 591 \text{ m}^2 \times 50 \text{ W/m}^2 \approx 30 \text{ kW} \\ P_{\text{m}} - \text{ukupno} &\approx 374 \text{ kW} \end{aligned}$$

Trafostanice

Zbog neposredne blizini dvije MBTS u neposrednoj okolini predmetnog obuhvara, za potrebe predmetnih objekata ovom izmjenom regulacionog plana ne predviđa se izgradnja novih trafostanica.

Srednjenaponski kablovi

Unutar predmetnog obuhvata ne planira se polaganje srednjenaponskih kablova.

Važećim regulacionim planom je za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača) ostavljena je mogućnost izgradnje

elektroenergetske kablovske kanalizacije. Potreba za izgradnjom pomenute elektroenergetske kablovske kanalizacije će biti definisana urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

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

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

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

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

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata Izmjene dijela Regulacionog plana prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog ODS-a.

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom predviđena je izgradnja nove javne rasvjete za osvjetljenje javnih manipulativnih površina, a što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

Rasvjetu saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu izmjene 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.

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

Investitor je za predmetnu izmjenu dijela Regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti nadležne elektrodistribucije.

8.4.1.2. Telekomunikacije

Uvažavajući ranije izrađenu dokumentaciju za predmetni lokalitet, te na osnovu programskih elemenata i preporuka za dimenzionisanje telekomunikacionih mreža, za predmetni obuhvat se izračunava potreban broj telefonskih linija.

Bilans bruto građevinskih površina postojećih i planiranih objekata unutar predmetnog obuhvata, sa defisanim namjenama, iznosi:

Tip objekta	BGP (plan)
Stanovanje	6377,75 m ²
Poslovanje	600 m ²

Na osnovu planiranih sadržaja za potrebe priključenja planiranih objekata unutar obuhvata na telefonsku mrežu potrebno je predvidjeti okvirno 70 direktnih telefonskih priključaka.

Unutar predmetnog obuhvata nije predviđena izgradnja TK kanalizacije.

Za potrebe priključenja postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu infrastrukturu, odnosno za potrebe polaganja novih telefonskih kablova na predmetnom lokalitetu važećim regulacionim planom predviđena je izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije.

Trasa planirane telekomunikacione kanalizacije prikazana je informativno na grafičkom prilogu

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 defisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni TK operater.

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

Prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležni TK operater.

Investitor je za predmetnu izmjenu dijela regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti od nadležni TK operater.

8.4.2. Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

8.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

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

NAPOMENE

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

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

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

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

Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.

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

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

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

8.4.2.1. 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 telekomunikacionh objekata i instalacija u odnosu na druge podzemne i nadzemne objekte ili instalacije

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

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

Ukoliko ne mogu da se održe ova rastojanja potrebno je 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 nadležnog TK operatera.

8.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Odlukom o vrelovodnoj mreži, koju je Skupština Grada Banja Luka usvojila 31.03. i 01.04. 2003. godine (Službeni glasnik Grada Banja Luka, broj 5/03), predviđeno je da se objekti koji se nalaze u zoni gradskog toplifikacionog sistema priključe na sistem daljinskog grijanja. Izuzeti od navedenog, uz mogućnost gradnje individualne kotlovnice, mogu biti objekti koje «Toplana» a.d. Banja Luka, zbog trenutno postojećih kapaciteta, nije u mogućnosti priključiti na vrelovodnu mrežu. U izuzetnim slučajevima, kod specifičnih objekata, ili kad potrebe tehnološkog procesa zahtijevaju drugačije karakteristike i uslove isporuke toplotne energije od onih koje isporučuje «Toplana», može se, nezavisno od toga da li postoji mogućnost priključenja objekta na jedinstvenu vrelovodnu mrežu, dozvoliti izgradnja individualne kotlovnice.

Planskim rješenjem je predviđena izgradnja vrelovoda i toplotnih stanica, a trasa vrelovoda i orijentaciona lokacija toplotnih stanica prikazani grafičkom prilogu.

U „Službenom Glasniku grada Banja Luka“ broj:18/2013 objavljenom 01.10.2013. godine donesena je Odluka o proizvodnji i isporuci toplotne energije, a u daljem tekstu navodimo dio članova preuzetih iz istog:

I - Opšte odredbe

Član 1.

Ovom odlukom, uređuje se – proizvodnja, izgradnja, održavanje i korištenje jedinstvene vrelovodne mreže i isporuka toplotne energije – u naseljima i blokovima, koji su izgrađeni, izgrađuju se, ili u cjelini rekonstruišu, na području grada Banjaluke, kao i proizvodnja i isporuka iz pojedinačnih izvora.

Član 2.

(1) Proizvodnja i isporuka toplotne energije se vrši putem toplifikacionog sistema grada Banjaluke.

(2) Toplifikacioni sistem je centralizovani gradski sistem za proizvodnju i isporuku toplotne energije.

II – Izgradnja, održavanje i upravljanje

Član 6.

Troškove izgradnje instalacija centralnog grijanja u objektu, toplotne stanice i vrelovodnog priključka snosi investitor objekta.

Član 7.

Radi obezbjeđenja jedinstvenog sistema zagrijavanja, svi stalni objekti u privatnom i državnom vlasništvu, sa preko 4 stana ili 250m² korisnog poslovno – stambenog prostora, ako postoji ekonomska opravdanost – s obzirom na troškove izgradnje vrelovoda ili toplovoda, moraju da budu priključeni instalacijama centralnog grijanja na jedinstvenu vrelovodnu mrežu.

III – Individualni toplifikacioni sistemi

Član 15.

Izuzetno od člana 7. ove odluke, može se izvršiti izgradnja instalacija centralnog grijanja i priključenje na individualnu kotlovnicu i toplovodnu mrežu – na određenom području, ili stambenom bloku, ukoliko Toplana nije u mogućnosti (zbog trenutno postojećih kapaciteta) izvršiti priključenje na vrelovodnu mrežu toplifikacionog sistema.

Član 16.

U izuzetnim slučajevima, a kad specifičnosti samog objekta, ili kad potrebe tehnološkog procesa zahtijevaju drugačije karakteristike i uslove isporuke toplotne energije od karakteristika i uslova pod kojima je isporučuje Toplana (tehnološka para), može se, nezavisno od toga da li postoji mogućnost priključka objekta na jedinstvenu vrelovodnu mrežu toplifikacionog sistema, dozvoliti izgradnju individualne kotlovnice za takav objekat.

Na tematskom grafičkom prilogu je prikazana planirana termoenergetska infrastruktura.

Dimenzionisanje prečnika vrelovoda će se usaglašavati sa gradskom „Eko Toplanom“ doo. Banja Luka kroz dokumentaciju nižeg reda.

Ukoliko se planira toplifikacija predmetnog prostora iz centralnog sistema daljinskog grijanja, potrebno je izvršiti rekonstrukciju magistralnog vrelovoda „Industrija“ i to u dužini od cca. 1800-2000m. Vrelovod DN350 od željezničke stanice do livnice „Livar“ sanirati ili obnoviti u dužini cca.1000m i postaviti potpuno nov vrelovod cca.DN300(350) do predmetnog lokaliteta u dužini od oko 800m, odakle bi se „razgranao“ u razvodne vrelovode do budućih toplotnih podstanica. Ova opcija je ekonomski dosta

zahtijevna obzirom da će se izgradnja stambenih objekata odvijati duži niz godina, a vrelovod se mora prilagoditi trenutno.

Preko vrelovoda „Industrija“ se toplotnom energijom snabdijevaju naselja: Rosulje, Nova Varoš i naselje Mjesec i trenutno stanje distributivne mreže u tom dijelu grada je vrlo nepovoljno u smislu kapaciteta.

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

Dok ne dođe do povećanja snage toplotnog izvora u samoj gradskoj toplani i dok se ne stvore uslovi za širenje gradske vrelovodne mreže na ovom prostoru, biće potrebno obezbjediti alternativne izvore toplotne energije za zagrijavanje objekata u obuhvatu plana, kao privremeno - prelazno rješenje. Za sve veće stambene, stambeno-poslovne i javne objekte predvidjeti projektovanje i izgradnju kotlovnica za centralno grijanje, smještenih u centralnom dijelu pomenutih objekata. U tu svrhu se preporučuje korišćenje peleta, briketa i lakog lož ulja kao energenta, za kotlove centralnog grijanja. Korišćenje lakog lož-ulja kao energenta se preporučuje radi manjeg zagađenja atmosfere dimnim gasovima, visokog stepena iskorištenosti kotlova, dobre regulacije i dr. Konačan broj kotlovnica biće definisan kroz urbanističko - tehničke uslove, zavisno od ekonomske opravdanosti i interesa investitora da gradi : blokvske kotlovnice (jedna kotlovnica za više objekata), ili individualne (jedna kotlovnica jedan objekat) kotlovnice. Ako se steknu uslovi za priključenje objekata na gradski toplifikacioni sistem, opremu u kotlovnicama treba konzervirati ili rashodovati (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalirati toplotne stanice gradskog toplifikacionog sistema kao konačno rješenje.

Kao rješenje za zagrijavanje i hlađenje objekta moguće je koristiti individualne grejno-rashladne uređaje (split ili multi split klima uređaji) ili toplotno-rashladne stanice (toplotne pumpe, VRF i sl.). Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekta.

Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova (za pojedinačnu lamelu-objekat ili nekoliko lamela-objekata, koje čine jedinstvenu stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu cjelinu), a u skladu sa gore navedenim, neophodno je izvršiti analizu cijelog bloka u okviru kojeg će se definisati način grijanja i broj kotlovnica, te je preporuka da se za takve cjeline grade blokvske kotlovnice, radi manjeg zagađenja i racionalnijeg iskorištenja prostora.

Određivanje i definisanje položaja i mjesta kotlovnica u objektima, zavisice od dinamike, redoslijeda, prioriteta i zainteresovanosti potencijalnih investitora, za izgradnjom određenog objekta.

Eksploataciju električne energije za elektro kotlove u svrhu centralnog grijanja, koristiti samo po posebnom odobrenju i uz uslove isporučioca električne energije. Potrebna toplotna energija za pripremu tople potrošne vode, kuvanje i sl., do izgradnje vrelovodne ili gasovodne distributivne mreže bi se, privremeno, obezbjedila električnom energijom ili dijelom, pomoću ugrađenih bojlera potrošne vode na kotlovima za centrano grijanje.

Na lokalitetima, gdje je to moguće, preporuka je da se kao varijanta dopunskih ili prelaznih rješenja zagrijavanja objekata i većim dijelom obezbjeđivanja tople potrošne vode, koristi energija nastala korištenjem toplotnih pumpi i solarne energije, kao najčistijih izvora neophodne energije. U fazi projektovanja i izgradnje termoeenergetskih i termotehničkih instalacija, ispoštovati propisane zakone, norme, standarde i preporuke iz ove oblasti.

Dinamiku, način, redoslijed i uslove pod kojima se vrši izgradnja i priključenje objekata na toplifikacione odnosno gasifikacione sisteme, reguliše i propisuje nadležno preduzeće u oblasti transporta i distribucije nosioca toplotne energije (vrole vode, prirodnog zemnog gasa, zasićene pare i sl.). Opšte i

tehničke uslove priključenja, transporta i distribucije nosioca toplotne energije na ovom prostoru, definisaće gradska „Eko Toplana“ doo. Banja Luka.

Gasifikacija

Uvidom u planove višeg reda može se vidjeti da je planiran proces gasifikacije sjeverozapadnog dijela RS. Banja Luka je takođe obuhvaćena tim projektom. S obzirom na to potrebno je i planirana rješenja zagrijavanja u obuhvatu ovog regulacionog plana bazirati na prirodnom gasu, kao ekološki veoma povoljnom energentu. Prirodni gas ima veoma povoljne karakteristike i poseban značaj u oblasti zaštite životne sredine. Primjena prirodnog gasa kod potrošača imaće višestruke pozitivne efekte (smanjena emisija štetnih produkata sagorijevanja, uređaji na gas su sa velikim koeficijentom iskorištenja, mjerenjem utroška gasa omogućena je racionalna potrošnja). Naročito je izražena potreba za rješenjem pitanja zagrijavanja stambenih zgrada koje su ovim regulacionim planom predviđene za izgradnju. Ovakvi objekti zahtijevaju rješenja koja će biti funkcionalna i ukoliko ne dođe do realizacije gasovodnog sistema. Izgradnju novih objekata treba da prati i primjena standarda JUS U.J5.600:2002 koji se odnosi na oblast prolaza topline prema kojem se propisuju maksimalni koeficijenti transmisije. Na ovaj način se pojedinačno smanjuju ukupni troškovi grijanja, što ima pozitivan efekat, kako na pojedince tako i na prirodno okruženje. U grafičkom prikazu ucrtani su cjevovodi za snabdijevanje potrošača gasom kad se za to steknu uslovi. Mjesta priključenja na glavne cijevi dovoda gasa, kao ni mjerno-regulacione stanice, nisu određivani i biće predmet studije gasifikacije ovog prostora. Pri projektovanju i izgradnji gasovoda pridržavati se svih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast koji u tom trenutku budu na snazi.

Bilans potrebne toplotne snage

Ukupni bilans potreba za toplotnom energijom urađen je za kompletan obuhvat kako bi se mogla procijeniti potrošnja za potrebe grijanja. 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 topline na bazi jednog kvadratnog metra korisne grijane površine objekta.

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

Planirani objekti:

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

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 planiranog objekta: ----- 7000 m²;

Procjena toplotnog konzuma planiranog objekta, uz obavezu da će planirani objekti biti izvedeni prema važećim normama o energetske efikasnosti iznosi **350 kW**, bez zagrijavanja tople potrošne vode. Za energetske klasu planiranih objekata „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 80/60 °C ili niže;
- 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, 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 110/65-80/60 °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 unutrašnje cijevne 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.

Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima 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 94/19;
- 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 energetskej 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;

- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, Сл. лист СФРЈ бр. 38/89;
 - Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица, Сл. гл. Републике Српске бр. 64/13;
 - Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару, Службени лист СФРЈ број 45/83;
 - Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, Службени лист СФРЈ број 24/87;
 - Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара Сл. лист СФРЈ број 24/1993;
 - Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара Службени гласник РС број 53/13;
 - Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05;
 - Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05 и 90/06;
 - Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;
 - Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за спаљивање отпада, Службени гласник РС број 39/05;
 - Стандарди и прописи из области централног grijања, климатизације и вентилације;
 - Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија, Сл. гл. РС бр. 19-10 и 11/18
 - Одлука о вретоводној мрежи Града Банјалуга;
 - Општи и технички услови за испоруку топлотне енергије „Еко Топлана Банјалика“ д.о.о. Банјалуга;
- и све друге прописе из ове области.

МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Припројектовању, изградњи и експлоатацији објеката, са становишта топлотне ефикасности објеката испоштовати слjedeће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу,
 - Закон о заштити од пожара
 - Закон о заштити на раду
 - Закон о заштити ваздуха
 - Закон о заштити животне средине
 - Закон о енергетској ефикасности
 - Закон о обновљивим изворима енергије и ефикасној когенерацији
 - Закон о водима
 - Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух,
 - Закон о комуналним дјелатностима
 - Стандарди и прописи из области централног grijања, климатизације и вентилације;
 - Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија
 - Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара
- и све друге важеће законске прописе из ове области.

9. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

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

Pravilnika o tehničkim propisima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);

Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.list SFRJ 15/90);

Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata (Sl.list SFRJ 3/70),

Pravilnika o sadržaju programa i projekata geoloških istraživanja i izvještaja o rezultatima sprovedenih istraživanja (Sl.gl. RS br. 112/12);

Zakona o vodama (Sl.gl.RS br.50/06, 121/12);

Standardi iz oblasti geotehnike.

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

Ugradnju nasipa na kome će se vršiti gradnja potrebno je izvesti prema Standardu JUS-a koji, između ostalog definiše vrste materijala (krupnoću zrna i vlažnost), način ugradnje (uklanjanje humusnog sloja, nasipanje u slojevima, zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanju) i drugo;

Usjeke terena potrebno je obezbjediti potpornim zidovima,

Definisati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele (slijevanje voda na susjedne parcele, i dr.);

Podzemne prostorije moguće je projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno. Imajući u vidu da je nivo podzemnih voda promjenjiv, prilikom ovih istraživanja posebnu pažnju obratiti na maksimalne nivo podzemnih voda;

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

Ukoliko detaljna geološka istraživanja (neophodna u okviru ovih uslova) definišu prisustvo nekih klizišta ili dr. savremenih geoloških procesa (izazvanih prirodnim ili antropogenim faktorima) koji bi se mogli odraziti nepovoljno na planirani objekat, potrebno je stopirati izdavanje građevinske dozvole do saniranja tog dijela terena;

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

Prema dosadašnjoj evidenciji, na području obuhvata Plana, nema objekata od prirodnog ili kulturno-istorijskog značaja.

Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina mora biti u skladu su Zakonom o kulturnim dobrima, a mjere zaštite dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Уколико се предвиђају интервенције на културним добрима или у њиховој tangentној зони, које могу утицати на изглед и својства добра, prije предузимања радова потребно је, у складу са одредбама Закона о културним добрима, обратити се Zavodu за заштиту културноисторијског и природног наслеђа RS посебним захтевима ради propisivanja detaljnih mjera zaštite, izdavanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju i uvida u izvedene radove.
- Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату плана пронађу археолошки остаци, neophodno је одмах обуставити радове и, у складу са чланом 79. Закона о културним добрима, обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера
- За планиране пројекте и активности који нису обухваћени проценом утицаја на животну средину, а који сами или с другим пројектима или активностима могу имати битан утицај на еколошки значајно подручје или заштићену природну вриједност, utvrђује се њихова прихватљивост на природу, а Zavod за заштиту културноисторијског и природног наслеђа RS donosi стручно мишљење о прихватљивости пројекта у складу са Законом о заштити природе и посебним законима (чл. 21 Закона о заштити природе – Sl. Gl. RS, br. 113/08)
- Уколико се приликом извођења грађевинских или других радова пронађе природно добро које је геолошко-paleontолошког или минеролошко – petroграфског поријекла, а за које се pretpostavlja да има својство споменика природе, neophodno је одмах обавијестити Zavod за заштиту културноисторијског и природног наслеђа RS и предузети све мјере како се природно добро не би оштетilo до доласка овлашћеног лица (чл. 47 Закона о заштити природе).
- Уколико се у наредном периоду неки од објеката или cjelina stavi под заштиту, tretman takvih објеката и cjelina, као и до сада evidentiranih објеката, површина и природних вриједности мора бити у складу са Законом о културним добрима.

Ako се у toku реализације нових planskih рјешенја и извођења грађевинских радова нађе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавијести Zavod и да предузме мјере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на мјесту и у положају у коме је откривен.

U Izmjenu dijela Plana su ugrađene sljedeće мјере заштите природе:

- U cilju poboljšanja еколошких и mikroklimatskih услова мора се stvoriti квалитетан зелени систем u vidu zatravljenih површина и dendrofonda niskog и srednjeg rastinja, који прожима насеље и povezuje се са природним окруženjem izvan подручја.
- U što većoj мјери потребно је zadržati природне квалитете простора, odnosno projektovanje вршити тако да се očuva cjelokupan pejzaž.
- Za озеленјаванје је потребно koristiti prvenstveno autohtone билне врсте.

11.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 еколошких principa који се могу svesti на sljedeće:

- najbolja политика заштите животне средине zasnovana је на preventivnim мјерима, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje еколошки негативних утицаја на животну средину, umjesto uklanjanja њихових posljedica;
- u procesu donošenja odluka o изградњи привредних и infrastrukturnih објеката мора се analizirati и jasno utvrditi утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.



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

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

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

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

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

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 Sl.gl. 53/02, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

Zaštita voda

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže.

Predviđen je kanalizacioni sistem separatnog tipa sa pročišćavanjem prije ispuštanja u recipijent. Ukoliko se otpadna voda ispušta u kanalizacioni system, mora zadovoljavati uslove date u Pravilniku o ispuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.GL.RS broj 44/01), odnosno uslove date u Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.GL.RS broj 68/01) ukoliko je recipijent vodotok.

Обавезна је уградња додатних проčiштача (mastolovaca, hvataча ulja i sl.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, како за отпадне воде из гаража, тако и за оборинске воде parking површина и пјешачких површина.

Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана.

Одводњавање саобраћајница предвидјети помоћу сливника са таложницама. На већим parking просторима предвидјети separatore за одвајање лаких течности прије испуштања оборинских вода у реципијент.

Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту.

Сви дијелови одводње требaju бити водонепропусни.

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

Заштита земљишта

Заштита земљишта овог Плана најбоље ће се постићи:

- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисано и савјесно употребом органских материја, нафте и њених деривата;
- одговарајућим техничко-технолошким рјешенијима у котловницама (уградњом преčiштача отпадних gasova и чади итд.);
- адекватним планирањем саобраћајница са свим неопходним заштитним мјерама.
- Да би се тло заштитило од загађења отпадом треба спријечити загађења системом издвојеног и
- организованог сакупљања и одвожења комуналног отпада.

Заштита од буке

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према ванјском простору не шире buku већу од допуштене. Сmanjenje uticaja buke из ванјског простора према објектима спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекат, а препоручује се и садња dendromaterijala по ободу саобраћајних површина (у складу са графичким прилозима).

Управљање чврстим отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом животне средине једног urbanог подручја потребно је и посветити посебну пажњу овој problematicи.

Евакуација чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Regulacionог плана треба се остварити у складу са документацијом вишег реда, Planом управљања чврстим отпадом за Grad Banja Luka, Lokalним акционим еколошким планом (LEAP) као и Studijом система уклањања чврстог отпада за град Banja Luku.

Да би се успјешно успоставио систем прикупљања отпада, а имајући у виду саму позицију локације у urbanoј матрици grada, препорука је да се постављају подземни контејнерски платои или да се локација контејнера планира unutar објеката.

Да би се постигли основи санитарно хигијенски услови са подручја овог плана неопходно је отпад прикупљати најмање седam пута седмично. Потребно је да се из отпада издвоје recikabilне компоненте (papir, karton, PET ambalaжа, plastiчна ambalaжа) те да се остатак отпада deponује на regionalну deponију „Ramići“.

Da bi se uspješno uspostavio sistem prikupljanja otpada, a imajući u vidu samu poziciju lokacije u urbanoj matrici grada, preporuka je da se postavljaju podzemni kontejnerski platoi ili da se lokacija kontejnera planira unutar objekata. Radi izdvajanja recikabilnih komponenti (papir, karton, PET ambalaža, plastična ambalaža) u stambenim blokovima se predviđa postavljanje sledećih kontejnera po predviđenoj lokaciji:

- jedan kontejner za sakupljanje papira i kartona
- jedan kontejner za sakupljanje PET ambalaže i plastike
- kontejneri (jedan ili više komada) zapremine 1.1 m³ za sakupljanje ostalog čvrstog otpada.

Kontejneri bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene površine, a koje će imati obezbijeđene sve sanitarno higijenske uslove i biti određene urbanističko tehničkim uslovima.

Pored ovih lokaliteta za prikupljanje komunalnog otpada iz objekata, planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž svih pješačkih staza koje se nalaze uz saobraćajnice.

Svi poslovni objekti, proizvodni objekti i uopšte objekti koji nemaju namjenu stanovanja, neophodno je da u okviru svoje parcele na adekvatan način u skladu sa propisima definišu način i lokaciju privremenog odlaganja i uklanjanja čvrstog otpada u zavisnosti od njihovih potreba koje su određene njihovom namjenom.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopšte podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom Sl.gl. 111/13. kao i pravilnicima iz te oblasti.

12. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

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

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite, koji je sastavni dio dokumentacije za izvođenje i koji se, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl.gl. RS, br. 94/19), na odgovarajući način verifikuje kod ovlaštene institucije.

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

Prečnici postojeće vodovodne mreže su prikazani na grafičkom prilogu – Plan infrastrukture – hidrotehnika, a takođe su obrađeni i kroz tekstualni dio plana koji se odnosi na hidrotehniku. Svi cjevovodi koji ne zadovoljavaju uslove za potrebe protivpožarne vode su planirani za rekonstrukciju i povećanje profila.

Širina kolovoza Ulice Dragana Bubića iznosi 6,0m.

Sve novoplanirane saobraćajnice unutar obuhvata (saobraćajnice na građevinskoj parceli objekta) imaju širinu kolovoza od 5,5m ili 6,0m.

U okviru grafičkog priloga: Plan saobraćaja i nivelacije dati su orijentacioni položaji rampi za podzemne garaže. Konačni gabariti podzemnih garaža, definišaće se kroz detaljne urbanističko - tehničke uslove u

skladu sa procijenjenim potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, te ostalim uslovima koje je potrebno zadovoljiti na nivou parcele (šahтови, prilazi, zelene površine i sl.), kao i u skladu sa aktuelnim Prvilnikom o tehničkim zahtjevima za заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија.

Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova за planirane саобраћајне површине, али и за постојеће уколико морају да претрпе реконструктивне захвате, оставља се могућност њихове корекције под условом да исте не угоржавају основни плански концепт, те не онемогуће или знатно не отежавају колку и пјешачку комуникацију. У ово се убраја и повећање ширине коловоза на 6m због приступа ватрогасног возила.

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

- Закон о заштити од пожара ("Sl. glasnik RS", br. 94/19),
- Pravilnik o tehničkim normativima за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара (Sl.gl. RS, br.55/20),
- Pravilnik o tehničkim normativima за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Sl.gl. RS , br. 66/20),
- Pravilnik o tehničkim normativima за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Sl. glasnik RS", br. 71/20),
- Pravilnik o tehničkim normativima заштите од пожара у објектима у којима се окупља или борави, односно ради већи број лица ("Sl. glasnik RS", br. 62/20),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima безбједности од пожара спољних зидова зграда („Sl.gl. RS , br. 11/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Sl. glasnik RS", br. 11/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima за заштиту високих објеката од пожара (Sl. SFRJ број 7/84);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima за заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија ("Sl. glasnik RS", br. 11/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima за изградњу нисконапонских надземних водова ("Sl. glasnik RS", br. 87/11),
- Друге мјере заштите којима се могућност појаве пожара смањује на најмању могућу мјеру.

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

Prilikom пројектовања и извођења објеката на простору обухвата предметног Плана неопходно је примјенити све прописане мјере за заштиту објеката од елементарних и других непогода.

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

Заштита од удара грома треба да се обезбједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити и замјенити, с обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

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.

14. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumijeva 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 primjeniti mjere energetske efikasnosti su sljedeća:

Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;

Grijanje;

Hlađenje i ventilacija;

Priprema potrošne tople vode;

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

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

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

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

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

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

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

1. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korištenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanj

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

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13, 106/15, 84/19);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“ broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – („Sl.Gl.RS" br. 71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni Glasnik broj 53/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara Službeni Glasnik RS broj 55/20;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 11/18).

I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.



15. 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.

16. ZONE ZA KOJE JE POTREBNO IZRADITI URBANISTIČKI PROJEKAT I/ILI KONKURS ZA IZRADU PROJEKTA

U obuhvatu izmjene Plana nisu definisane zone za koje je potrebno izraditi urbanistički projekat ili konkurs za izradu projekta. Gradska Uprava 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.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

F. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

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

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

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

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

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

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

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

Prema Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13), poglavlje III Građevinsko zemljište i Pravilniku o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta (Sl. glasnik RS 95/13) utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² bruto građevinske površine (BGP).

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

S obzirom da je riječ o izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor Regionalnog centra u Banjaluci, odnosno dijela koji se nalazi u privatnom vlasništvu, te da se ovom Izmjenama zadržava sva postojeća i planirana javna infrastruktura definisana tim planom, ne mijenjaju se jedinični troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta dati matičnim Regulacionim planom iz 2022. godine.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

G. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje Izmjene dijela Regulacionog plana za prostor regionalnog centra u Banjaluci - u daljem tekstu Plan, nije potrebna izrada dodatnih planskih dokumenata.

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

II Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu izmjene dijela Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen izmjenom dijela Plana, tj. na prostor unutar granice obuhvata izmjene dijela Plana, prikazane na grafičkom prilogu br. 8: Plan prostorne organizacije.
Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata izmjene dijela Plana imaju informativni karakter, ukoliko nisu verifikovana kao sastavni dio drugih planskih dokumenata koji se odnose na taj prostor ili objekte.
3. U postupku primjene izmjene dijela Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim segmentima tekstualnog dijela izmjene dijela Plana.
U slučaju dileme o pojedinim elementima planskog rješenja, smatraće se relevantnim:
 - a) za namjenu, položaj i gabarite objekta – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 8: Plan prostorne organizacije,
 - b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 12,13,14,15,16 : Plan saobraćaja i nivelacije, Plan infrastrukture - hidrotehnika, Plan infrastrukture-elektroenergetika i telekomunikacije, Plan infrastrukture – toplotifikacija, Sintezna karta infrastrukture,
 - v) za oblik i granice građevinskih parcela – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 11: Plan parcelacije ;
 - g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 10: Plan građevinskih i regulacionih linija,
4. Za primjenu izmjene dijela Plana izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju izmjenom dijela Plana određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevina i korišćenje zemljišta.

Poželjno je da detaljnim urbanističko tehničkim uslovima prethode idejna rješenja sa jasno preciziranom namjenom, sadržajima, pozicijom objekata i načinom njihovog funkcionisanja.

III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja izmjene dijela Plana

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

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

Lokacijskim uslovima prethodi izrada urbanističko-tehničkih uslova, a prema potrebi i idejnog rješenja, nakon čega se pristupa izradi tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje rješenje o odobrenju za građenje, a u zavisnosti od planiranih intervencija.

Lokacijski uslovi, kao i rješenje o odobrenju za građenje, izdaju se na nivou lokalne uprave ili na nivou Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova izrađenih u ovlaštenom preduzeću, u svemu poštujući aktuelnu zakonsku regulativu.

Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima se definišu konačna namjena, pozicija, horizontalni i vertikalni gabarit, građevinska parcela predmetnog objekta, kao i površina oko istog, a sve u skladu sa rješenjima prikazanim u grafičkom dijelu izmjene dijela Plana (grafički prilozi 8-18) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu izmjene dijela Plana za pojedine segmente koji se definišu.

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

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

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

IV Informacioni sistem za potrebe planiranja

Osnovni dokument na osnovu kojeg je vršeno planiranje i organizovanje prostora, te procedura koju je potrebno zadovoljiti je Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.Gl.“ br. 40/13, 106/15 i 3/16, 84/19).

U tom smislu, definisana je hijerarhija i nivo izrade planske dokumentacije.

Prilikom analize prostora i formiranja koncepta izmjene dijela Plana, koji je doveo do novog načina korišćenja i izgradnje na obuhvaćenom prostoru, neophodno je uobziriti prethodno plansko rješenje u smislu preuzimanja osnovnog saobraćajnog koncepta i interpretacije prostora, dokumentaciju izdanu od strane nadležnog opštinskog organa i Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, kao i planska rješenja izgrađena za prostor koji graniči sa obuhvatom izmjena dijela Plana.

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

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

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



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

H. PRILOZI



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Оsn.суд Бањалука: 057-0-Reg-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

III. GRAFIČKI DIO