

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA „OBILIĆEVO“ U BANJALUCI

- nacrt plana -

BANJA LUKA, SEPTEMBAR 2026. god.

DOKUMENT:	IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA „OBILIĆEVO“ U BANJALUCI
NOSILAC IZRADE:	„Beging“, d.o.o. Beograd, PJ Banjaluka
INVESTITOR:	MIHAJLO ČEPRKALO
LOKACIJA:	K.Č. BR. 439/1, 439/2, 439/3, 442/1, 2107/4 K.O. BANJALUKA 4 (KZ) u Banjaluci
BROJ UGOVORA:	47-04/26
VERIFIKACIJA:	SKUPŠTINA GRADA BANJALUKE NA REDOVNOJ SJEDNICI ODRŽANOJGODINE
UČESNICI U IZRADI:	Srđan Derajić, dipl.inž.arh. Danica Cvetković, dipl.inž.građ. Milan Kolundžija, dipl.inž.el. Predrag Marinković, dipl.inž.maš. Jovan Bojčić, dipl.inž.građ. Dragana Babić, arh-građ.teh.

DIREKTOR:

Spasoje Derajić, dipl.inž.građ.

S A D R Ź A J:

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

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

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

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

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

E) ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

F) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

III GRAFIČKI DIO

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

I OPŠTA DOKUMENETACIJA





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

<u>1104983100078</u> (ЈМБГ)	рођен-а	<u>11.04.1983.</u> (Датум)	године у	<u>Бањој Луци</u> (Мјесто)
--------------------------------	---------	-------------------------------	----------	-------------------------------

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

израду докумената просторног уређења.

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



МИНИСТАР
Сребренка Толић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

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

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

израду докумената просторног уређења.

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



МИНИСТАР
Сребренка Голић
Сребренка Голић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

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

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

израду докумената просторног уређења.

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





МИНИСТАР
Сребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

1302958710194 рођен-а 13.02.1958. године у Прешеву
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

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

израду докумената просторног уређења.

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



МИНИСТАР
Сребренка Голић
Сребренка Голић





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Јован (Саво) Бојчић, дипл.инж.грађ.
(Име, очево име и презиме, занимање)

<u>2409951301607</u> (ЈМБГ)	рођен-а <u>24.09.1951.</u> (Датум)	године у <u>Кометнику</u> (Мјесто)
--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

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

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-2418/15

Број протокола: 15.02-361-631/15

Бања Лука, 19.05.2015. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић



На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 14/18 и 9/19), Скупштина града Бањалука је, на 7. сједници, одржаној 25.3.2026. године, донијела

ОДЛУКУ **о измјени дијела Регулационог плана „Обилићево“**

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Обилићево“ („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 24/08, 5/10, 14/15, 19/15, 26/15, 14/17, 32/19 и 35/19), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор уз Булевар војводе Степе Степановића и односи се на земљиште означено као к.ч. број 439/1, 439/2, 439/3, 442/1 и 2107/4 к.о. Бањалука 4 (н.п.), у укупној површини од 0,15 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 обезбиједи 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 носноца припреме.

IV

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

2

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.

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 „Обилићево 1“.

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

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

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

VII

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

VIII

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

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

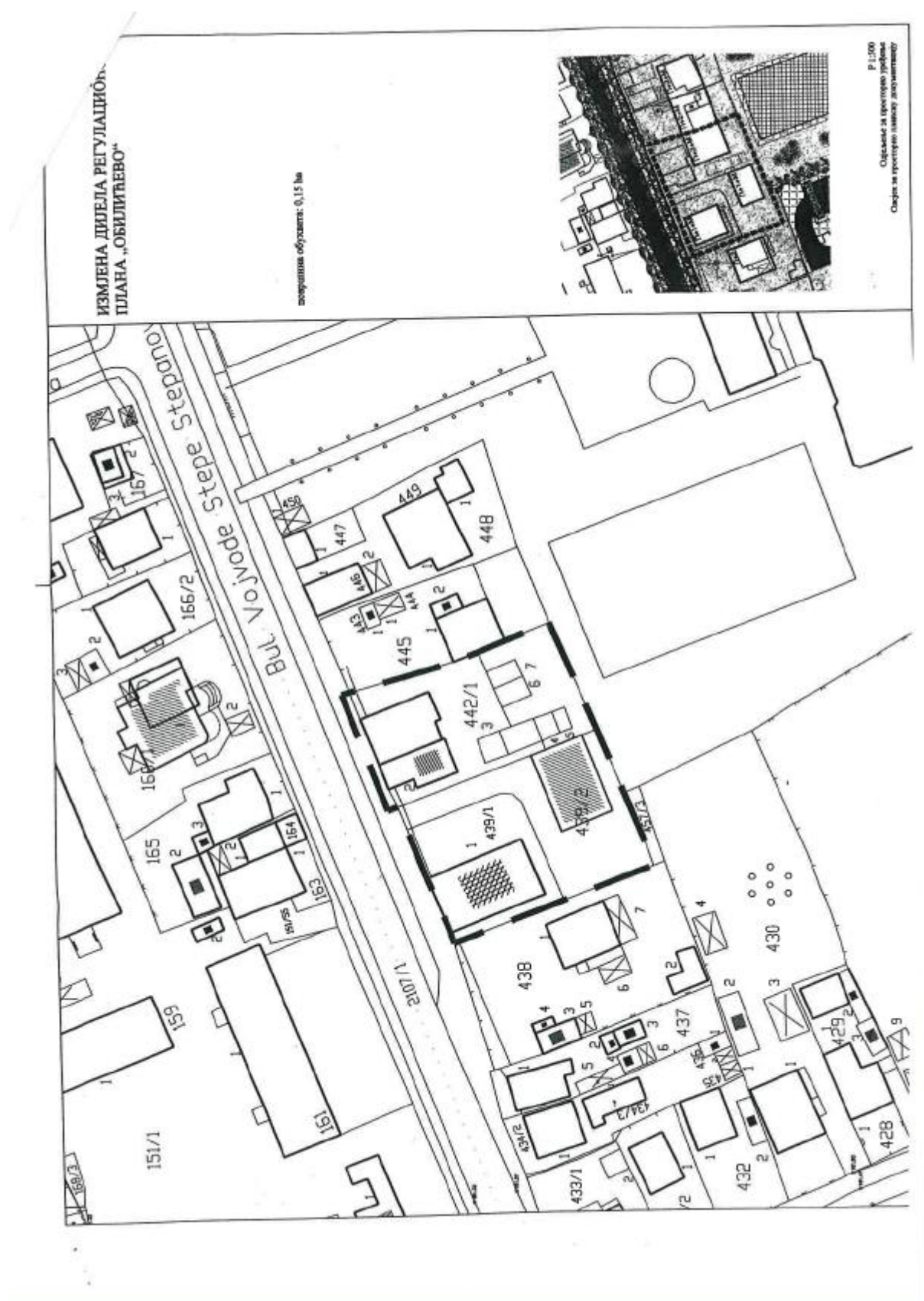
IX

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

Број: 22-013-173/26.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Љубо Нинковић





Образложење уз приједлог Одлуке

Предмет ове измјене представља простор који се налази уз Булевар војводе Степе Степановића, за који је поднесена иницијатива од стране Чепркало Михајла из Бањалуке, а односи се на земљиште означено као к.ч. број 439/1, 439/2, 439/3, 442/1 и 2107/4 к.о. Бањалука 4 (н.п.), у укупној површини од 0,15 ха.

Предметни простор обухваћен је Регулационим планом „Обилићево“ усвојеним 2008.године („Службени гласник Града Бањалука“ број 24/08, 5/10, 14/15, 19/15, 26/15, 14/17, 32/19 и 35/19).

Предметна локација је неизграђена и на истој егзистирају један индивидуални стамбени објект и један стамбено-пословни објект, те један објект чија је изградња започела (изграђени су груби грађевински радови на приземљу). Непосредно окружење предметне локације углавном је изграђено индивидуалним стамбеним објектима и вишепородичним стамбеним и стамбено-пословним објектима, те комплексом школе. Шире окружење је изграђено вишепородичним стамбено-пословним објектима и јавним објектима.

Иницијативом се тражи измјена важећег планског рјешења у смислу да се умјесто планиране изградње два индивидуална стамбена објекта и задржавања постојећег индивидуалног стамбеног објекта, спратности П+1+М, на три планске парцеле и приступом са постојеће саобраћајнице са сјеверне стране (Булевар војводе Степе Степановића), планира изградња једног вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+5, на припадајућој грађевинској парцели, хоризонталних габарита приземља 36,00 m x 14,00 m. Приступ се планира са постојеће саобраћајнице из Булевара војводе Степе Степановића.

Подносилац иницијативе је уз захтјев приложио приједлог траженог рјешења, које је израђено од стране пројектне куће „Урбис центар“ д.о.о. Бања Лука.

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

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

Приједлог ове Одлуке утврдио је Градоначелник дана2026.год.

ОБРАЂИВАЧ

Одјељење за просторно уређење

ПО ОВЛАШТЕЊУ ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Вук Вишекруна, дипл.инж.арх.

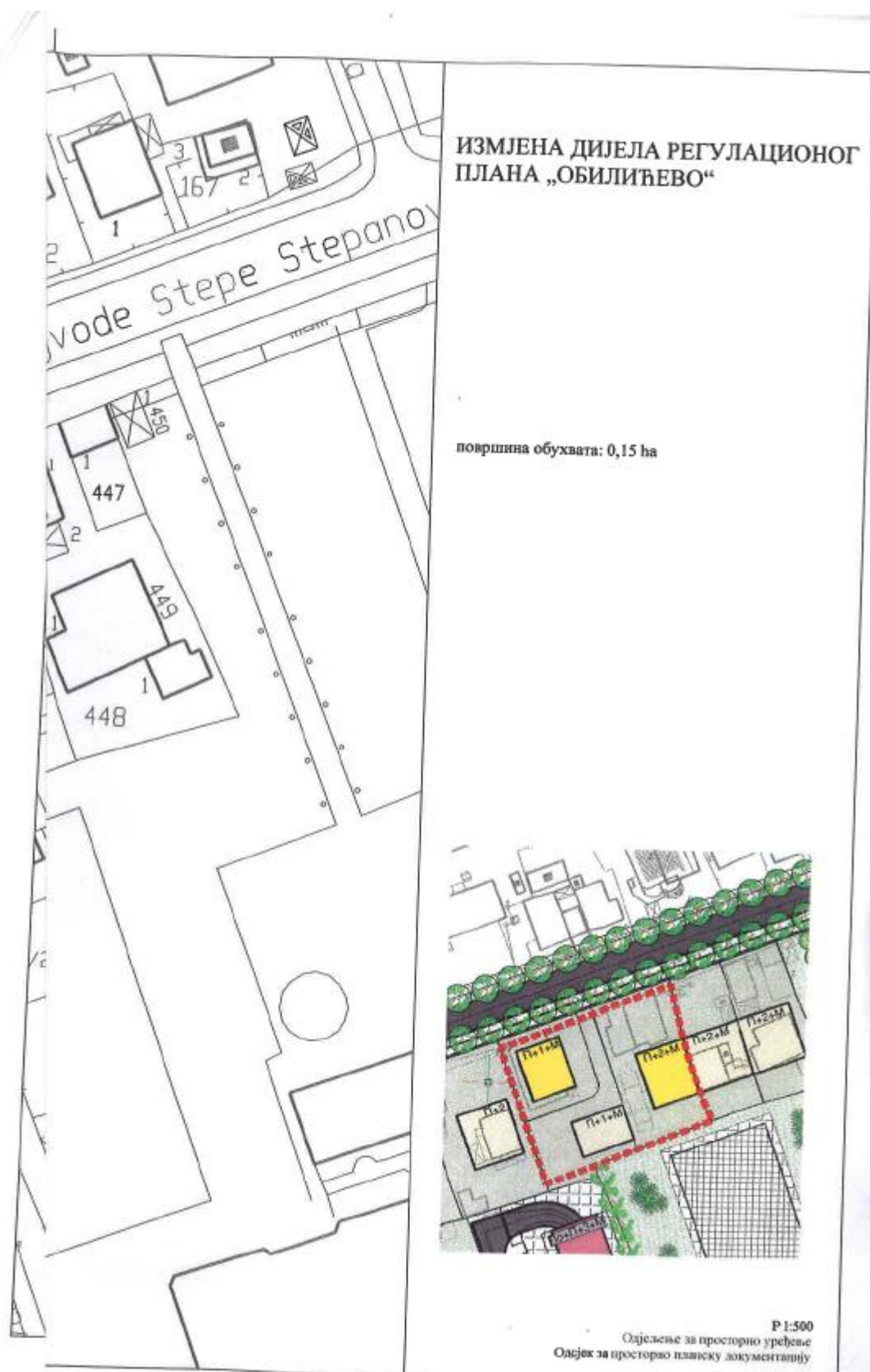


ПРЕДЛАГАЧ

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Стаивуковић





II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. Dokumentacija višeg reda

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

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

2. Konstatacija o obaveznosti donošenja regulacionog plana

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

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

3. Važeći regulacioni plan

Za predmetni prostor postoji važeća sprovedbena planska dokumentacija, i to: Regulacioni plan „Obilićevo“ u Banjaluci, koji je usvojen 2008. godine. Razlog za pokretanje izrade izmjene Plana ogleda se u potrebi usklađivanja planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu.

4. Odluka o pristupanju izradi regulacionog plana

Izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Obilićevo“ u Banjaluci, pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 7. sjednici održanoj 25.3.2026. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela predmetnog Plana.

Na osnovu skupštinske odluke, kojom se pristupilo izradi izmjeni dijela regulacionog plana, definisan je prostorni obuhvat u površini od cca 0,155 ha. Obuhvat se odnosi na katastarske parcele označene kao k.č.br. 439/1, 439/2, 439/3, 442/1, 2107/4 K.O. Banjaluka 4 u Banjaluci.

5. Planski period

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

6. Prostorna cjelina

Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke i oivičena je bulevarom Stepe Stepanovića sa sjeverozapadne strane, dok je sa jugoistočne strane to kompleks

OŠ "Petar Petrović Njegoš", dok je prostor sa sjeveroistočne i jugozapadne strane oivičen parcelama individualnog stanovanja. Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište, odnosno kao zona individualnih stambeno-poslovnih objekata. Teren je u postojećem stanju ravan. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno individualnim i višeporodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, te objektima kompleksa OŠ "Petar Petrović Njegoš".

Prostorni obuhvat Plana je definisan odlukom o izradi, a obuhvata prostor u okviru važećeg regulacionog plana, površina koja se tretira ovom izmjenom plana iznosi 0,155 ha.

7. Nosilac pripreme i nosilac izrade plana

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

8. Programski zadatak za izradu plana

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

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

Od strane nosioca pripreme dostavljena nam je sljedeća dokumentacija:

- Odluka o izmjeni dijela Regulacionog plana „Obilićevo“ u Banjaluci, usvojenu na 7. sjednici Skupštine grada Banjaluka održanoj 25.03.2026. godine sa obrazloženjem i grafičkim prilogom obuhvata.
- Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka;
- Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke;
- Izvod iz važeće planske dokumentacije-Regulacioni plan „Obilićevo“ u Banjaluci I Izvod iz izmjene dijela Regulacionog plana Obilićevo.,
- Spisak izdatih stručnih mišljenja i urbanističko-tehničkih uslova u predmetnom obuhvatu i neposrednom okruženju;
- Stav i mišljenje o inicijativi za izmjenju Regulacionog plana;
- Programske elemente i smjernice nadležnih organa i organizacija dostavljene na zahtjev nosioca pripreme Plana, i to: „Vodovod“, a.d. Banjaluka; MZX ERS „Elektrokrajina“ a.d. Banja Luka, Direkcija-Služba razvoja; Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa; Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara; Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske; Odjeljenje za saobraćaj i puteve.

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

9. Radni tim za izradu plana

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

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

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

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

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. PROSTORNA CJELINA

1.1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke i oivičena je sa sjeverne strane bulevarom Stepe Stepanovića, dok sa južne strane predmetni prostor graniči sa kompleksom OŠ "Petar Petrović Njegoš". Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište, odnosno zona individualnog stanovanja u kombinaciji sa poslovanjem. Bulevar Stepe Stepanovića predmetnu lokaciju povezuju sa širim okruženjem.

Teren je u postojećem stanju ravan. Neposredno okruženje predmetne lokacije je izgrađeno individualnim i višeporodičnim stambenim objektima, te školskim objektima OŠ "Petar Petrović Njegoš". Šire okruženje je izgrađeno individualnim i višeporodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, javnim objektima i sportskim sadržajima.

Dakle, predmetna prostorna cjelina obuhvata parcele k.č.br. 439/1, 439/2, 439/3, 442/1, 2107/4 K.O. Banjaluka 4, ukupne površine cca 0,155 ha.

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

Posmatrano u odnosu na okruženje, predmetno područje predstavlja dio naselja „Obilićevo“, te kao takvo čini zonu mješovitog stanovanja urbanog područja.

1.3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke infrastrukture

Važećim palnskim rješenjem (Regulac. plana "Obilićevo") iz oktobra 2008. godine, na predmetnim parcelama je planirano zadržavanje i izgradnja individualnih stambenih objekata.

U neposrednom okruženju predmetne lokacije egzistiraju ili su planirani individualni i višeporodični stambeni objekti. Pored navedenog na širem prostoru u odnosu na predmetnu lokaciju egzistiraju višeporodični stambeno-poslovni objekti, školski objekti kao i objekti sporta. Pristup predmetnom prostoru se ostvaruje direktno iz ulice Bulevar Stepe Stepanovića.

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

2.1. Inženjerskogeološki uslovi

Osnov za izradu ovog dijela regulacionog plana su odredbe "Zakona o uređenju prostora", "Zakona o geološkim istraživanjima", "Zakona o zaštiti životne sredine", "Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju", "Pravilnika o tehničkim merama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima" i "Pravilnika o sadržaju planova" i dr. Geološko-geotehnička dokumentacija je urađena u skladu sa važećim propisima, normativima i standardima propisanim za izradu ove vrste tehničke dokumentacije. Inženjersko-geološka istraživanja terena za potrebe izrade regulacionog plana za predmetno područje, izvedena su prema metodologiji istraživanja, primenjena na ovom prostoru, a prilagođena krajnjem cilju.

Inženjerskogeološki uslovi-karakteristike obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000, detaljnih inženjerskogeoloških istraživanja urbanističkog područja Banjaluke, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

2.2. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor nalazi se u južnom dijelu grada Banjaluka oko 1 km od njegovog središnjeg dijela. To je dio proširene doline rijeke Vrbas, sa desne strane, odnosno južni dio banjalučke kotline koji se graniči sa okolnim brdskim terenima.

Najveći dio je na aluvijalnoj terasnoj ravni apsolutne visine oko 160 m.n.m.

2.3. Geološki sastav i građa terena

Po podacima inženjerskogeološke karte Urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10.000 (1972) površinski dio terena izgrađuju kvartarne naslage različitog postanka. Ove naslage nalaze se preko starijih neogenih naslaga banjalučkog basena, različitih su debljina.

Šljunkovit riječni nanos (al1) zastupljen je šljunkom različitog petrografskog sastava, pretežno krečnjačkog, izgrađuje površinski dio terena aluvijalne ravni, debljine do 7 m.

Šljunkovito-riječni nanos grubo je porozan, dobro vodopropustan, dobro složen i konsolidovan materijal debljine do 7 m. Površinski dio zaglinjen.

2.4. Seizmičke karakteristike

Prema podacima Karte seizmičke mikrorejoneizacije urbanističkog područja predmetna lokacija nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa VIIIo MSK, koeficijenta seizmičnosti $K_s=0,04$, predominantne periode tla 0,28–0,34 sek, očekivanog prosječnog ubrzanja tla 140 cm/sek² sa karakteristikama nestabilne i labilne padine.

2.5. Smjernice za provođenje plana – geotehnički dio

Po osnovi odredaba Zakona o uređenju prostora i Zakona o geološkim istraživanjima za potrebe projektovanja građevinskih objekata veće od 400 m² potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja.

Temeljenje objekta treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika. Temeljenje konstrukcije objekta, treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je završeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla. Primjena dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

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

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

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

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

Temeljenje građevinskih objekata, te izgradnja infrastrukturnih objekata ne smije se izvoditi na nekontrolisano nasutom tlu.

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

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

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

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

S obzirom na seizmičke karakteristike ovog terena na ovom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, s tim što treba očekivati veći intenzitet seizmičkog dejstva kod objekata manje spratnosti (do 3 sprata). Preporučuje se otvoreni sistem izgradnje, manje gustine od uobičajenih normativa sa većim slobodnim površinama (zelene površine).

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

SISTEM ZELENIH POVRŠINA

➤ Opšti ekološki uslovi

Prema ekološko – vegetacijskoj rejonizaciji B i H (Stefanović et al) područje obuhvata Izmjene dijela RP-a, nalazi se u okviru pripanonske oblasti, odnosno sjeverozapadno bosanskog područja.

Na osnovu pedološke karte SFRJ (1:50 000), sekcija Banjaluka 2, predmetno područje karakterišu smeđa beskarbonatna i smeđa tla na krečnjacima.

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

➤ Stanje sistema zelenih površina

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu. Elementi koji obrazuju sistem, različiti su po svojoj namjeni, po ciljevima koji se s njima žele postići a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno – higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikro klimatskih uslova i ambijetalno osmišljavanje svojim estetsko dekorativnim izgledom.

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz nespornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Stanje zelenih površina na širem području je predstavljeno planski formiranom zelenom matricom, predstavljenom kvalitetnim drvorednim pravcima i vrijednim grupacijama blokovskog zelenila. Značajan dio površina, predmetnog prostora, pripada dvorištima privatnih parcela i ista se odlikuju zadovoljavajućom uređenošću.

Bitno je istaći drvoredni pravac koji se nalazi uz Bulevar Vojvode Stepe Stepanovića i predstavljen je stablima negundovca velike starosti i lošijih bioestetskih osobina. U proteklom periodu na dijelu poenutog pravca raedna je rekonstrukcija pomenutog drvoreda sadnjom novih stabala različite vrste.

3. POSTOJEĆE NAMJENE I TIPOLOGIJE IZGRADNJE

Predmetna lokacija u postojećem stanju egzistira kao izgrađeno zemljište. Lokacija se nalazi u južnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke i oivičena je bulevarom Stepe Stepanovića sa sjeverne strane. Na predmetnim parcelama u postojećem stanju egzistiraju individualni stambeno-poslovni objekti. Neposredno okruženje predmetne lokacije uglavnom je izgrađeno individualnim stambenim i višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima, javnim i sportskim objektima.

4. ZONIRANJE TERITORIJE

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

5. VALORIZACIJA NASLIJEĐENIH FONDOVA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE

U sklopu analize postojećeg stanja je data detaljna valorizacija naslijeđenog građevinskog fonda koja je prezentovana na grafičkom prilogu br. 5 i 6.

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

6. VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM

Karta vlasništva nad zemljištem je sastavni dio grafičkog dijela Plana. Može se konstatovati da je zemljište u obuhvatu izmjene plana privatno zemljište (grafički prilog br. 8.).

7. INFRASTRUKTURA

7.1. Saobraćaj

Lokacija se nalazi u južnom dijelu urbanog područja grada Banjaluke i oivičena je bulevarom Stepe Stepanovića sa sjeverne strane i preko istog predmetni prostor ostvaruje komunikaciju sa bližim i daljim okruženjem. Potrebe za parkiranjem postojećih sadržaja se zadovoljavaju na građevinskim parcelama postojećih objekata.

7.2. Hidrotehnička infrastruktura

7.2.1. Vodovod

Područje obuhvaćeno izmjenom Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa vodovodnog sistema grada Banjaluka. U visinskom pogledu područja obuhvaćenog Regulacionim planom pripada prvoj visinskoj zoni (vrši se priključivanje objekata do kote 180 mm).

Postojeći primarni cjevovodi u obuhvatu Regulacionog plana (prve visinske zone su):

- cjevovod Ø 350 mm prolazi koridorom bulevara Stepe Stepanovića;

Sekundarni cjevovod (profila manjeg od Ø200 mm) je:

- u bulevaru Stepe Stepanovića Ø80 mm I Ø160 mm;

7.2.2. Kanalizacija

Područje predmetnog naselja ima najvećim dijelom riješeno pitanje prikupljanja i dispozicije fekalnih otpadnih voda. Najveći dio postojećeg kanalizacionog sistema je mješoviti.

Bulevarom Stepe Stepanovića je izgrađen mješoviti kolektor MB 40/60. Trasa pomenutog kolektora je prikazana na grafičkom prilogu br.14.

Odvodnja oborinskih voda sa predmetnog prosotra se provodi pomoću gore navedenog mješovitog kolektora.

7.3. Elektroenergetika

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na širem lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu br. 15.

Prema stanju na terenu postojeći objekti naselja Obilićevo snabdijeva se elektirčnom energijom iz 10 distributivnih trafo-stanica 10/04 kV snage od 630 kVA. Objekti su na napojne trafo-stanice priključeni preko podzemne i nadzemne niskonaponske mreže koja je razvedena u granicama obuhvata. Napojne trafo-stanice preko podzemnih 10 kV kablova uključene su u gradsku srednje naponsku mrežu. S obzirom da je gradska 10 kV kablovska mreža preopterećena i da su 10 kV kablovi na kraju radnog vijeka kroz ovaj Regulacioni plan treba tražiti nova rješenja za napajanje naselja Obilićevo, jer se na postojeću 10 kV mrežu ne može računati sa priključenjem novih većih potrošača.

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

7.4. Telekomunikacije

Prema važećem matičnom regulacionom planu, definisano je da na predmetnom području, obuhvat Regulacionog plana „Obilićevo“, pokriveno je u potpunosti TT vezama, jer su svi važniji objekti, stambeno-poslovni blokovi i veći dio individualnog stanovanja priključeni na gradsku TT mrežu, odnosno, gradsku infrastrukturu iz oblasti telekomunikacija.

Naime, telekomunikaciona infrastruktura na predmetnom području je izvedena kombinovano, tj. izvedena je jednim dijelom podzemnim, a drugim dijelom vazdušnim putem. Kablovska telefonska kanalizacija je položena, uglavnom, u trotoaru duž ulica Cara Lazara, Stepe Stepanovića, Majke Jugovića i Istočnog tranzita.

Telefonska mreža predmetnog obuhvata svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC «Obilićevo» koja je smještena u zidanom objektu u Ul. Cara Lazara.

7.5. Toplifikacija

Širi lokalitet ima razvijenu mrežu cjevovoda daljinskog grijanja za snabdijevanje objekata toplotnom energijom. Ovo područje se snabdijeva toplotnom energijom magistralnim vrelovodom u bulevaru Vojvode Stepe Stepanovića.

Predmetni mikrolokalitet je opremljen termotehničkom infrastrukturom, odnosno na istom postoji izgrađen vrelovod Gradskog toplifikacionog sistema. Grijanje postojećih objekata vrši se preko dvije toplotne stanice instalisane u postojećim objektima.

8. GRADITELJSKO NASLJEĐE

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

9. ŽIVOTNA SREDINA

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

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

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

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

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

Predmetni obuhvat je oivičen bulevarom Stepe Stepanovića sa karakteristikama veoma opterećene saobraćajnice. U obuhvaćenom prostoru postoji izgrađen sistem daljinskog zagrijavanja.

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

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

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

Komunalna buka je jedana od pratećih problematika svih urbanih cjelina. S obzirom na blizinu frekventne saobraćajnice može se konstatovati da je nivo buke povišen u zoni saobraćajnice.

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

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

10. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

Slijede bilansi korišćenja za postojeće stanje prostorano obuhvata Plana:

BILANS STANJA (P= 1550 m ² – 0,15 ha)		
BGP individualnog stanovanja	288 m ²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 923 m ²
BGP individualnog stanovanja u kombinaciji sa poslovanjem	322 m ²	
BGP pomoćni objekti	53 m ²	
BGP objekata u izgradnji	260 m ²	
ukupna površina pod objektima	618 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.40
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.60

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

11. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

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

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

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

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

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

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

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

I STANOVANJE

Planirana je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja u kombinaciji sa poslovanjem, a čija spratnost iznosi Po+P+6. Novim rješenjem definisane su kolsko-pješačke i zelene površine u okviru jedinstvene građevinske parcele. Poslovne aktivnosti koje se planiraju odvijati u sastavu predmetnog objekat moraju biti kompatibilne sa funkcijom stanovanja.

II INFRASTRUKTURA

II.1. S a o b r a ć a j

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

- Definirati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa posebnim akcentom na uklapanje na postojeću saobraćajnu mrežu u okruženju.
- Planirati regulacije saobraćajnica na način da se formira i adekvatan prostor za povećanje kapaciteta saobraćajnica.
- Saobraćajnu mrežu planirati na način da se izdiferenciraju različiti vidovi saobraćaja u poprečnom profilu saobraćajnica.
- Elemente poprečnog profila planirati da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.

II.2. Hidrotehnička infrastruktura

Postojeća vodovodna mreža u okviru obuhvata izmjene Plana je ocijenjena kao povoljna za zadovoljenje postojećih sadržaja i za potrebe budućih povećanih potreba od dodatnih potrošača. Postojeći cjevovod predstavlja pogodnost za dalju izgradnju (širenje) sekundarne vodovodne mreže. Na predmetnom lokalitetu javna kanalizaciona infrastruktura je izgrađena. Sve intervencije uskladiti sa grafičkim prilogom br. 14.

II.3. Elektroenergetika i telekomunikacije

Uklapajući se u ranije urađeni Regulacioni plan (Regulacioni plan Obilićevo u Banjaluci), te na osnovu programskih elementa i preporuka za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža, za predmetni obuhvat se izračunava potrebna električna energija sa očekivanim vršnim opterećenjem.

Predmetnom Izmjenom plana predviđena je ukupna bruto-građevinska površina (BGP) objekta oko 5 700 m², tako da će se i procijenjeno maksimalno jednovremeno opterećenje, za predmetni obuhvat, povećati za oko 250 kW.

Na osnovu gore navedenog nameće se potreba za izgradnjom jedne tipske montažno-betonske (MBTS) distributivne trafo stanice 630(1000) kVA, tako da je NN priključenje planiranih sadržaja predviđeno sa te planirane MBTS.

Pretplatnička i razvodna TT mreža kapacitiraće se prema potrebama planirane izgradnje. Cilj regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća telekomunikaciona infrastruktura, te da se predvide trase za izgradnju planirane TK kablovske kanalizacije za potrebe polaganja novih TK kablova do svakog planiranog objekta u okviru obuhvata Izmjene regulacionog plana, kao i za potrebe izmještanja postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

II.4. 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“ d.o.o. 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“ d.o.o. Banja Luka.

Problem je i taj što su kapaciteti postojećih vrelovoda skoro u potpunosti iskorišteni, tako da praktično nisu u stanju snabdijevati potrebnom toplotnom energijom novoplanirane objekte.

S ciljem racionalnog korišćenja toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njene racionalne „proizvodnje“, u oblasti toplifikacije se predviđa:

- izgradnja objekata uz poštovanje tehničkih zahtjeva za racionalnu upotrebu energije, koji su propisani:
 - najvećom dopuštenom godišnjom potrebnom toplotnom energijom za grijanje po jedinici korisne površine objekta, odnosno po jedinici zapremine grijanog dijela objekta,
 - najvećim dopuštenim koeficijentom transmisijskog toplotnog gubitka po jedinici površine omotača zgrade,
 - spriječavanjem pregrijavanja prostorija zgrade zbog djelovanja sunčevog zračenja tokom ljeta,
 - ograničenjima zrakopropusnosti omotača zgrade,

- najvećim dopuštenim koeficijentima prolaska toplote pojedinih građevinskih dijelova omotača zgrade,
- smanjenjem uticaja toplotnih mostova,
- najvećom dopuštenom kondenzacijom vodene pare unutar građevinskog dijela zgrade,
- sprječavanjem površinske kondenzacije vodene pare.
- stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca, biomase i sl.).

III SISTEM ZELENIH POVRŠINA

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

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

IV ŽIVOTNA SREDINA

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtjeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, 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 stambenih objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

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

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

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

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

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

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

V BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Površina obuhvata Plana je oko 0,15 ha. Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru definisao je programski zadatak, a definisan je i kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za novu izgradnju.

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

1.1. Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora

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

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije izmjenjena je i unaprijeđena matrica započeta ranijom planskom dokumentacijom.

1.2. Detaljna namjena površina – uže prostorne cjeline

Prostor obuhvaćen izradom izmjene dijela Regulacionog plana, definisao je površinu namijenjenu za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, te objekta trafostanice. Plan namjene površina predstavljen je na grafičkom prilogu br.11.

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br.11 i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora, koji je predmet ovog plana osmišljen je imajući u vidu postojeću namjenu površina, usvojene programske zadatke i ciljeve razvoja predmetnog prostora.

Po pitanju konfiguracije terena, prostorne cjeline i parcele za planirane objekte i sadržaje, usklađeni su sa postojećim stanjem i postojećom konfiguracijom terena. Pri interpolaciji novog objekta u postojeće tkivo težilo se da to budu objekti većeg stepena urbaniteta sa pratećim zelenim površinama. Nova izgradnja zahtjeva uklanjanje postojećeg individualnog stambenog i stambeno-poslovnog objekta, objekta u izgradnji, te pomoćnih objekata.

Ovim izmjenom regulacionog plana, dato je najoptimalnije urbanističko rješenje za predmetnu mikrolokaciju. Dakle, predviđena je izgradnja novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+6, te objekat planirane trafostanice. Za planirane objekte definisane su pripadajuće građevinske parcele, pristupna saobraćajna površina sa parking prostorima na parteru i u planiranoj podzemnoj garaži, te građevinske linije koje predstavljaju granicu do koje se objekat može graditi.

Gabariti podrumске etaže mogu biti veći od gabarita prizemlja objekta, te je u toj varijanti obavezno izvođenje zelenog krova/popločanih površina nad dijelom podrumске etaže u površini koja je potrebna da bi se ispoštovali koeficijenti ozelenjenih površina definisani Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl. glasnik RS 40/13, 106/15, 36/16, 84/19) i stvorili kvalitetni otvoreni prostori za boravak stanara i korisnika sadržaja planiranog objekta.

2. STANOVANJE

Unutar predmetnog obuhvata je planirana izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja u kombinaciji sa poslovanjem spratnosti Po+P+6, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu broj 11 – Plan prostorne organizacije.

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

Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom. Optimalne dimenzionalne karakteristike planiranih objekata prikazane su na grafičkim priložima i detaljno će biti definisani prilikom izrade dokumentacije nižeg reda.

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

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta na građevinskoj parceli, ali na taj način da jedna lamela čini funkcionalnu cjelinu i da može nezavisno funkcionisati od ostatka planiranih sadržaja na parceli.

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

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

3. POSLOVNE DJELATNOSTI

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

Ovim Planom se ostavlja mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, ukoliko se ukaže potreba u sastavu predmetnog objekta djelimično locira poslovanje (prizemlje i eventualno 1. etaža objekta).

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

3.1. Namjena parcela

U skladu sa ulaznim podacima iz informaciono dokumentacione osnove i programskim smjernicama, obuhvat plana predviđen je za afirmaciju višeporodičnog stanovanja, odnosno za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta.

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

Detaljnije prikazano na grafičkom prilogu br. 11 Plan namjene površina.

3.2. Tipologija objekata

Predmetni objekat se može okarakterisati kao slobodnostojeći.

3.3. Urbanistički parametri

U skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl. glasnik RS, 115/13), najveći dozvoljeni urbanistički parametri gradnje za datu zonu iznose, koeficijent izgrađenosti 2,5, a koeficijent zauzetosti 0,7. Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, Službeni glasnik RS, broj 52/20, dozvoljava uvećanje navedenih koeficijenata za 20%, uz uslov da se ispoštuju ostale relevantne urbanističke odredbe u smislu distanci između objekata i distanci od regulacije, ostvarivanja potrebnog broja parking mjesta i sl.

3.4. Veličina i oblik građevinskih parcela

Veličine i oblik građevinske parcele su prikazane na grafičkom prilogu broj 18. Plan parcelacije. Predmetnim dokumentom se definiše građevinska parcela za planirani višeporodični stambeno-poslovni objekat i parcela za planiranu trafostanicu.

3.5. Veličina i spratnost objekata

Objekat čija se izgradnja planira je spratnosti Po+P+5, dok horizonkalni gabariti objekta iznose oko 37,0 x 14,0 m. Predloženim rješenjem je predviđeno prepuštenje spratnih etaža objekta sa njegovih dužih strana za po 2.0 m.

3.6. Smještaj građevina na parceli

Na građevinskoj parceli dozvoljeno je graditi samo unutar površine predviđene za razvoj osnove građevina, tj. unutar dijela prostora parcele koji je definisan građevinskom linijom.

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

3.7. Građevinska i regulaciona linija

Na grafičkom prilogu 17. Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su, analitički i geometrijski, građevinske linije koje determinišu pozicije i gabarite objekata.

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

Preko definisanih građevinskih linija moguće je postavljati nadstrešnice, spratne prepuste i druge elemente koji su potrebni za kvalitetno funkcionisanje objekata (izvodi instalacija, opreme, reklame, fasadni i oblikovni detalji, liftovi i sl.) i pod uslovom da se istim ne prelaze granice parcele.

Detaljniji pikaz dat je na grafičkom prilogu br. 17. Plan građevinskih i regulacionih linija.

3.8. Arhitektonsko oblikovanje objekata

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

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

planiranog objekta neophodno je pratiti savremene standarde u projektovanju objekata ovog tipa. Odnosno, potrebno je arhitektonskim oblikovanjem doprinijeti vizuelnom kvalitetu neposrednog okruženja.

Poštovanje konteksta

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

U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor, naročito ukoliko i u okruženju postoje objekti i prirodni elementi kulturno-istorijskog nasljeđa.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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

Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

Upotreba korektivnog zelenila

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

Tretman moderne i savremene arhitekture

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

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

3.9. Uslovi za uređenje građevinske parcele objekta

Uređenje građevinske parcele podrazumijeva formiranje parcele u skladu sa planom, opremanje parcele komunalnom infrastrukturom kao i uklanjanje postojećih građevina i instalacija u skladu sa ovim planom.

Organizacija prostora unutar parcela za stambene objekte, uslovljena je pješačkim i kolskim tokovima i organizacijom parking i uređenih zelenih površina. U načelu se najveći dio prostora oko

objekta organizuje kao pješački, kolski ili je riječ o uređenim zelenim površinama. Potrebe za mirujućim saobraćajem treba zadovoljiti u okviru pripadajuće parcele (u okviru podzemne parking garaže i na površinskim parkinzima planiranim u sastavu građevinske parcele).

Najmanje 20 % građevinske parcele mora biti ozelenjeno. U postotak ozelenjavanja ulaze i ozelenjeni krovni vrtovi ili manipulativne površine sa perforacijama zelenila.

3.10. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

S obzirom na karakter glavnog objekta njegovo ograđivanje nije planirano, osim u izuzetnim situacijama koje su prethodno navedene.

4. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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

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

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

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

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 koordinatama tačaka ili izmjenama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg). Osnovna nivelacija saobraćajne mreže data je na grafičkom prilogu br.13.
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi

zakrivljenja i sl. parking-površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekta i slično.

- U vezi sa arhitektonskim oblikovanjem objekta u uslovima treba istaći da se ovaj aspekt problematike svrstava u red veoma značajnih projektantskih zadataka. Bez obzira na to što se uslovima određuju okvirni gabariti objekta projektantima ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolje svoju punu kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta treba zahtijevati da objekat u svakom pa i u oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta.
- U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po mogućnosti ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu ali svakako uz uslov da odabrani materijali imaju svojstvo trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgrade objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predat na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja dat je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

5. INFRASTRUKTURA

5.1. Saobraćaj

Planom saobraćaja i nivelacije zadržan je postojeći koncept saobraćajne mreže definisanim prethodnim planskim aktima. Pristup planiranim sadržajima bi se ostvarivao preko postojeće saobraćajnice, odnosno preko bulevara vojvode Stepe Stepanovića.

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

Potrebe za parkiranjem kroz predloženo rješenje su ostvarene u okviru građevinske parcele, i to na parteru 13 PM i u sastavu podrumске etaže. Tačan broj parking mjesta u podrumskoj etaži će biti definisan kroz izradu tehničke dokumentacije.

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

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

Na osnovu navedenog može se konstatovati da je potreba za parkiranjem na predmetnoj parceli zadovoljena.

Urbanističko-tehnički uslovi

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

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

5.2. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Prema važećem regulacionom planu, sadržaji u obuhvatu matičnog regulacionog plana naselja Obilićevo, snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom (vrši se priključivanje objekata do kote 180 mm).

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

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode i dimenzionisanje sekundarne vodovodne mreže su: planirani broj stanovnika, planirana gustina naseljenosti (300 st/ha u obuhvatu plana), planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan), planirani koeficijeti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,30), potrebne količine vode za zaštitu od požara prema važećim propisima Zakon o zaštiti od požara (Sl. Glasnik "Republike Srpske br:94/19), Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara, (Sl.glasnik Republike Srpske" broj:66/20), za naselja od 11000 do 25000 stanovnika treba računati sa 2 istovremena požara, količina vode po jednom požaru 20 l/sek).

Na osnovu planerskih elemenata, potrebne količine vode za sanitarne potrebe stanovništva u obuhvatu matičnog regulacionog plana iznose:

- srednja dnevna potrošnja: $Q_{sr} = 13990 \times 220 : 86400 = 35,62 \text{ l/sek};$
- maksimalna dnevna potrošnja: $Q_{dn} = 35,62 \times 1,15 = 40,96 \text{ l/sek};$
- maksimalna časovna potrošnja: $Q_{čas} = 35,62 \times 1,15 \times 1,30 = 53,25 \text{ l/sek};$

Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže, te rezervoara i prepumpnih stanica u obuhvatu regulacionog plana su ucrtani na grafičkom prilogu plan infrastrukture – hidrotehnika.

Predmetna parcela je infrastrukturno opremljena, na predmetnom lokalitetu postoji mješovita kanalizacija, za potrebe funkcionisanja objekta poredneo je izdraditi segment vodovoda zadovoljavajućih profila a kako je definisano na grafičkom prilogu Plana. Minimalan profil vodovodne cijevi je 160 mm.

Svi planirani sadržaji u daljoj realizacije koji imaju potrebu priključka na hidrotehničku infrastrukturu ostvariće priključak na postojeću infrastrukturu.

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

Elementi za proračun potrebnih količina vode su:

- broj stanovnika,
- broj zaposlenih,
- specifične potrebe industrijskih postrojenja,
- specifična potrošnja vode $q_{sp}=220$ l/st/dan,
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan,
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1,2$,
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1,3$.

Kanalizacija

Za planirane sadržaje u obuhvatu Regulacionog plana, predviđa se razdjelni (separatni) sistem prikupljanja i odvodnje kišnih i otpadnih voda.

Odvodnja fekalnih otpadnih voda od planiranog objekta u okviru obuhvata Izmjene Regulacionog plana vršiće se u postojeći mješoviti kolektor.

Za proračun količina upotrebljenih voda planski elementi su:

- odgovarajuće slivne površine, planirani broj stanovnika koji je priključen na vodovodnu mrežu, specifična potrošnja vode za period planiranja 2020 god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=220$ l/st/dan,
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$ i
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1.3$.

Minimalni prečnik glavnih odvodnih fekalnih kolektora je Ø250mm.

Za proračun količina oborinskih voda planski elementi su:

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

Prijemnici površinskih vode od padavina sa krovova objekata, saobraćajnica, parkinga, trotoara, platoa i drugih nepropusnih površina u okviru obuhvata Izmjene Regulacionog plana vršiće se u postojeći zacijevljeni potok koji se nalazi u koridoru ulice Cara Lazara. Do poenmutog potoka potrebno je iograditi oborinski kolektor.

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

Obzirom da voda sa saobraćajnih površina može biti zagađena naftom i naftnim derivatima, potrebno je predvidjeti odgovarajuće prečišćavanje kišne kanalizacije prije upuštanja u recipijent (taložnici, slivnici, eventualno separatori i slično).

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

5.3. Elektroenergetika i telekomunikacije

Planirano opterećenje

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

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

Tip objekta	BGP (plan)
Višeporodični stambeno-poslovni objekti oko	4 500 m ²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje posiznosi okvirno: 250 kW.

Srednjenaponski kablovi

Budući da na predmetnom lokalitetu nema trase postojećeg srednjenaponskog voda, napajanje planirane trafostanice je predviđeno da se izvede sa postojeće elektroenergetske mreže u okruženju, na način kako propiše nadležna elektrodistribucija.

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

Za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača), ostavljena je mogućnost izgradnje elektroenergetske kablovske kanalizacije. Potreba za izgradnjom pomenute elektroenergetske kablovske kanalizacije će biti definisana urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

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.

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom ne predviđa se izgradnja nove javne rasvjete.

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

- Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 630(1000) kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
- Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:
 - racionalno iskorišćenje prostora,
 - dobru ventilaciju,
 - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
 - efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
 - efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.
- Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.
- Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijeđena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih ventilacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator.

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

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

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

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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalirana snaga trafostanica:

Maksimalno 1 000 (630) kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

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

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

8. Zaštita od napona dodira i uzemljenje trafostanice:

Sistem uzemljenja kablovske distributivne trafostanice izvodi se tako da zadovolji uslove bezbjednosti od napona dodira za rad u srednjenaponskoj mreži čija je neutralna tačka uzemljena preko niskoomske impedanse, sa ograničenjem struje zemljospoja na najviše 300 A.

U kablovskoj DTS se izvodi združeno uzemljenje, tako što se izvede uzemljivač zaštitnog uzemljenja i na njega neposredno priključi neutralni provodnik NN mreže.

Na zaštitno uzemljenje DTS, koje ima ulogu združenog uzemljenja, vezuju se još: kućište energetskog transformatora, metalni plaštovi, električne zaštite i armature kablova, sekundarna strujna kola mjernih transformatora, odvodnici prenapona, kao i svi ostali metalni dijelovi opreme i aparata koji ne pripadaju strujnim kolima.

Projektom predvidjeti mjere zaštite od direktnog dodira, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke. Za izradu uzemljenja trafostanice primjenjuje se „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V” („Sl.list SRJ“, br. 61/95).

9. Zaštita od požara u TS:

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

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

10. Zaštita od buke:

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

11. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

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

12. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

- jednopolna šema;
- uputstvo za prvu pomoć;
- opomenske tablice za visoki napon;
- sigurnosna („zlatna“) pravila;
- knjiga pregleda i revizije DTS i
- inventar trafostanice (ormarić prve pomoći, izolacione rukavice, izolacione čizme itd.).

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

- Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.
- Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.
- Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.
- Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.
- Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.
- Sva ukrštanja i paralelna vođenja 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 energetskim kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.

3. UKRŠTANJE I PARALELNO VOĐENJE KABLOVA SA VODOVODOM I KANALIZACIJOM

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

4. UKRŠTANJE I PARALELNO VOĐENJE KABLOVA SA TOPLOVODOM

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje 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 nadležna elektrodistribucija.

NAPOMENE

U toku izrade tehničke dokumentacije primjeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke. U toku izvođenja radova ne ugrožavati javni red i mir, te omogućiti nesmetano funkcionisanje okolnog prostora. U toku izvođenja radova omogućiti sve bezbjedonosne uslove za predmetni i okolni prostor. Nakon završetka radova, ukloniti sve tragove radova i urediti okolni

prostor. Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst. Elementi definisani ovim uslovima obavezni su za investitora i sve učesnike u realizaciji objekta.

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

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);
2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);
3. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);
4. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);
5. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);
6. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);
7. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);
8. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);
9. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
10. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
11. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
12. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
13. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
14. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
15. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/2012, 79/2015 i 70/2020), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

TELEKOMUNIKACIJE

Ovom izmjenom plana ne predviđa se izgradnja dodatnih trasa kablovske kanalizacije. Sekundarna mreža podzemnih TK kablovskih instalacija je tema dokumentacije nižeg reda. Tačan broj potrebnih direktnih priključaka će biti definisan urbanističko – tehničkim uslovima za svaki objekat ponaosob prilikom izrade tehničke dokumentacije.

Telefonski razvod u obuhvatu izmjene regulacionog plana izvesti podzemnim telefonskim kablovima čije će trase biti definisane u okviru urbanističko – tehničkih uslova. Svi detalji vezani za polaganje priključnih telefonskih kablova će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni TK operater. Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog TK operatera. Investitor je za predmetnu izmjenu dijela Regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti od nadležnog TK operatera.

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa. Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina. Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama. Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama. Sva ukrštanja i paralelna vođenja telefonskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

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

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

VRSTA PODZEMNOG ILI NADZEMNOG OBJEKTA	UDALJENOST [m]	
	Horizontalna	Vertikalna
ELEKTROENERGETSKI KABLOVI:		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- preko 10 kV	>1	>0,5
STUBOVI ELEKTROENERGETSKIH VODOVA		
- do 35 kV	>1	-
- do 110 kV	>10	-
- do 220 kV	>15	-
- do 380 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 nadežnog TK operatera.

5.4. Toplifikacija

Odlukom o proizvodnji i isporuci toplotne energije, koju je Skupština Grada Banja Luka usvojila na sjednici održanoj 30. 09. i 01. 10. 2013. godine (Službeni glasnik Grada Banja Luka, broj 18/13), predviđeno je da se objekti koji se nalaze u zoni gradskog toplifikacionog sistema priključe na sistem daljinskog grijanja. Izuzeti od navedenog, uz mogućnost gradnje individualnog toplotnog izvora, mogu biti objekti koje Toplana, zbog trenutno postojećih kapaciteta, nije u mogućnosti priključiti na vrelovodnu mrežu, kao i zbog 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.

Vrelovod DN 300, koji se nalazi sjeverno od predmetnog obuhvata snabdijeva toplotnom energijom manji broj objekata u predmetnom obuhvatu, te objekte u susjednim blokovima. Za sve objekte koji se nalaze unutar obuhvata ovog Regulacionog plana predviđeno je da se u konačnici, kad se za to stvore uslovi, zagrijevaju iz sistema daljinskog grijanja „Eko Toplana“ d.o.o. Banja Luka. Na tematskom grafičkom prilogu prikazane su trase postojeće i planirane toplotne mreže (vrelovodne i toplovodne) kao i toplotne stanice. Sekundarna mreža (toplovodi) egzistira na jednom dijelu prostora obuhvata Plana i sa nje se zagrijevaju postojeći individualni stambeni objekti. Dispozicija planiranih cjevovoda i toplotnih stanica je orijentaciona i podložna promjenama, što će se u budućnosti definisati dokumentacijom nižeg reda.

S ciljem korišćenja hidrogeoloških potencijala banjalučkog područja, ostavlja se mogućnost korišćenja toplotnih pumpi voda-voda za zagrijavanje i hlađenje prostorija postojećih i planiranih objekata. Moguće je korišćenje pumpi nekog drugog tipa (voda-zemlja, voda-vazduh, vazduh-vazduh,...). U slučaju da se investitor odluči da objekat, ili dio objekta, zagrijava/hladi korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioce električne energije.

Toplotni konzum objekata

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

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| - poslovni prostor | 0,14 – 0,17 k W/m ² (BGP). |
| - stanovanje višeporodično | 0,12 k W/m ² (BGP). |
| - skladište | 0,08 kW/m ² (BGP). |

Procjena toplotnog konzuma planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekata u obuhvatu plana iznosi:

$4500 \times 0,12 = 540 \text{ kW}$ (pod uslovom da se cjelokupni prostori zagrijevaju).

Ako uz pretpostavku uzmemo u obzir da će se gradnja planiranog objekta vršiti sa savremenim materijalima, sa dobrom toplotnom izolacijom, možemo upotrijebiti koeficijent 0,10 kW/m², tako da okvirni procijenjeni toplotni konzum može biti mnogo manji.

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

Vrelovodni priključci

Vrelovodne priključke izvesti prema sljedećim uslovima:

- vrelovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/73 °S;
- mrežu izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- cijevi polagati podzemno, trasama prikazanim na grfičkom prilogu, uz dozvoljeno odstupanje od naznačene trase s ciljem postizanja samokompenczacije temperaturnih izduženja, pod uslovom da se pri tom ne ugroze okolni infrastrukturni i drugi objekti,
- vrelovod dimenzionisati prema uslovima „Toplana“ a.d. Banja Luka.

Toplotne stanice

Toplotne stanice izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplotne stanice su indirektna (sa izmjenjivačima toplote);
- toplotne stanice projektovati za temperaturni režim rada 130/73-90/70 °S;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljašnjeg vazduha.

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema sljedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70°S ili niži;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije odrediće projektant u saradnji sa investitorom zavisno od namjene pojedinih prostora.

Ventilacija podzemne garaže:

- garažni prostor ventilisati prinudno tako da polučasovna srednja vrijednost koncentracije ugljen-monoksida (CO) ne iznosi više od 100 cm³/m³ (100ppm), uz dopušteno odstupanje za očekivane pravilne periode saobraćajnih pikova;
- da bi se to postiglo, sistem za izvlačenje vazduha u garažama sa malim ulaznim i izlaznim saobraćajem mora izbaciti najmanje 6m³ vazduha, a u ostalim garažama najmanje 12 m³/h po kvadratnom metru korisne površine garaže.

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službeni glasnik RS broj 40/13 i 106/15;
- Zakon o zaštiti od požara, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08, 13/10;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o mjerama za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha i poboljšanje kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 3/15;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;

- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica (Službeni glasnik RS broj 64/13),
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica, Službeni glasnik RS broj 61/15;
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, ("Službenom glasniku Republike Srpske", broj 30/15);
- Opšte i tehničke uslove za isporuku toplotne energije „Eko Toplana“, d.o.o. Banja Luka;
- I sve druge važeće propise iz ove oblasti.

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

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

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

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

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

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine – („Sl.Gl.RS“ br.71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, Službeni list SFRJ broj 24/87;
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara , (Službeni Glasnik Republike Srpske broj 66/20);
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o skladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti, Službeni Glasnik Republike Srpske broj 26/12;
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas (TNG), skladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa, Službeni Glasnik RS broj 26/12;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o smještaju i držanju ulja za loženje, Službeni list SFRJ broj 45/67;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/18);

- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara ("Sl.glasnik Republike Srpske", broj:71/20);
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u kojima se okuplja, boravi i radi veći broj lica ("Sl.glasnik Republike Srpske", broj:62/20);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnjih zidova zgrada ("Sl.glasnik Republike Srpske", broj:11/18);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.glasnik Republike Srpske", broj:55/20);
- Opšte i tehničke uslove za isporuku toplotne energije, „Eko Toplane Banja Luka“ (kada se za to stvore uslovi);
- I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

6. ŽIVOTNA SREDINA

Zaštita vazduha

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

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

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

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

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

Zaštita voda

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

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

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

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog regulacionog plana najbolje će se postići:

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

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici. Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata izmjene ovog Regulacionog plana treba se ostvariti u skladu sa dokumentacijom višeg reda, Studijom upravljanja čvrstim otpadom za regiju Banja Luka kao i Studijom sistema uklanjanja čvrstog otpada za grad Banja Luka.

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

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

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

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

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

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

Provođenje donesenih planova i dokumenata vezanih za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničkih nesreća i eventualnih ratnih dejstava, predstavlja osnovne planske aktivnosti u domenu planskih rješenja po pitanju zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bitan kriterijum za uređenje prostora za potrebe odbrane i zaštite je obaveza usklađivanja principa uređenja prostora sa stanovišta optimalnog mirnodopskog razvoja sa principom uređenja za obezbjeđenje efikasne odbrane i zaštite. Kao zaštitni objekti koriste se podrumske i druge prostorije

u stambenim i drugim zgradama, napušteni tuneli, pećine i slični prirodni ili vještački objekti. Javna skloništa izgrađuju se u gradovima i drugim naseljima gdje je prisutan veći broj građana.

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

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

8. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Mjere zaštite od požara i eksplozije u dokumentima prostornog uređenja u Republici Srpskoj definišu se kao obavezni sastavni dio tekstualnog i grafičkog priloga plana. One predstavljaju skup urbanističkih, tehničkih i sigurnosnih uslova kojima se prilikom uređenja prostora rizik od izbijanja požara i eksplozija svodi na minimum.

Mjere se sistematizuju kroz sljedeće ključne oblasti:

1. Zakonski i normativni okvir

Prostorno-planska rješenja i dalja izrada investiciono tehničke dokumentacije moraju se zasnivati na:

- Zakonu o zaštiti od požara (Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 94/19);
- Zakon o prometu eksplozivnih materija i zapaljivih tečnosti i gasova (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 78/11 i 15/16);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 55/20);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Službeni list SFRJ, broj 7/84);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 11/18);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 66/20);
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 62/20);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu ugostiteljskih objekata od požara (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 11/18);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrada (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 11/18);

2. Građevinsko-urbanističke mjere

- Bezbjednosna rastojanja (Protivpožarni razmaci): Minimalno odstojanje između planiranih objekata definiše se prema stepenu njihove vatrootpornosti kako bi se spriječio prenos požara toplotnim zračenjem. Ako se rastojanja ne mogu ispoštovati, obavezna je izgradnja protivpožarnih kalkana (zidova).
- Požarno sektorisanje: Planirani objekti većih gabarita moraju se podijeliti na požarne sektore otporne na vatru radi lokalizovanja eventualnog požara unutar same građevine, a sve u skladu sa važećim propisima.

- Sprečavanje eksplozija unutar zona: Površine za industrijske i energetske objekte moraju biti prostorno izolovane od stambenih, javnih i sportsko-rekreativnih zona.

3. Pristupni putevi i saobraćajna rješenja

- Protivpožarni putevi i prilazi: Za sve objekte unutar obuhvata plana (posebno višeporodične stambene i javne) mora se obezbijediti neprekidan pristup vatrogasnim vozilima.
- Tehnički Gabariti ulica: Najmanja dozvoljena širina saobraćajne trake namijenjene prolazu vatrogasnih vozila iznosi 3,5 metara, sa radiusima krivina i nosivošću tla koji mogu podnijeti osovinsko opterećenje teške vatrogasne tehnike. U konkretnom slučaju radi se o dvosmjernoj saobraćajnici sa širinom priključka na ulicu Bulevar Stepe Stepanovića od 6.2 m i širinim ulice od 5,5 m. Širina ulaza u garažu, odnosno kolske rampe iznosi 6.1 m. Udaljenost ulice od prizemlja predmetnog objekta iznosi 7m, dok je udaljenost od spratnih etaža 5m. Predviđeno saobraćajno rješenje omogućuje pristup vatrogasnim vozilima jednosmjernim kretanjem i formiranje privremenih površina za intervenciju za šta smatramo da je u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica (Sl.glasnik , 62/20).
- Na prolazima kroz objekte (svodovi, kapije) svijetli svjetlosni profil mora biti minimalno 3,5 metra širine i 4,5 metra visine.

4. Hidrotehničke mjere i spoljna hidrantska mreža

- Izvorišta i količine vode: Vodovodni sistem unutar plana mora biti dimenzionisan da, pored redovne potrošnje, obezbijedi potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od najmanje dva sata.
- Dostupnost: Hidranti se postavljaju izvan zona neposrednog rušenja objekata (udaljenost od fasade od 5 do 15 metara), na mjestima koja su lako dostupna i zaštićena od blokiranja vozilima.
- S obzirom na činjenicu da se u ulici Bulevar Stepe Stepanovića nalaze vodovodne cijevi profila 80, 160 i 350 mm problem sa dovoljnom količinom vode za gašenje požara ne bi trebalo biti. Raspoložive količine vode za gašenje požara potrebno je utvrditi prilikom izrade urbanističko-tehničkih u slova i kod izrade tehničke dokumentacije i po potrebi obezbijediti alternativne količine vode za gašenje požara na način definisan važećim Zakonom o zaštiti od požara (Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 94/19) član 19, stav(1)tačka (1) i članom 17. stav (1) Pravilnika o o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 66/20);

5. Posebne mjere za zone opasnosti od eksplozije

- Utvrđivanje zona opasnosti: Za prostore namjenjene benzinskim pumpama, skladištima TNG-a (tečnog naftnog gasa), naftnih derivata ili hemikalija, grafički i tekstualno se definišu zone opasnosti (Zona 0, Zona 1, Zona 2) u skladu sa EX-propisima.
- Režim korišćenja u zonama opasnosti: Unutar definisanih zaštitnih pojaseva i zona eksplozivnosti zabranjena je gradnja objekata drugih namjena, postavljanje nadzemnih dalekovoda, korišćenje otvorenog plamena i alata koji varniče.

- S obzirom na činjenicu da je predmetnim Planom u sastavu predmetnog objekta planirano lociranje stambene namjene i poslovanja u prizemlju objekta koje je kompatibilno sa stanovanjem ne predviđaju se posebne mjere za zone opasnosti od eksplozije.

6. Proceduralne obaveze u daljoj realizaciji Plana

- Izrada Elaborata zaštite od požara: Kao obavezan dio tehničke (projektne) dokumentacije za izgradnju objekata, za koje je to propisano aktima, izrađuje se poseban Elaborat zaštite od požara.
- Saglasnost MUP-a Republike Srpske: Na ukupna planska rješenja sprovedbenog dokumenta prostornog uređenja, kao i kasnije na pojedinačne glavne projekte objekata, obavezno je pribavljanje zvanične saglasnosti na mjere zaštite od požara koju izdaje Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srpske.

9. BILANSI POVRŠINA

Površina obuhvata: 0,15 ha
Proračun BGP-a:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| • BGP prizemlja: | 519 m ² |
| • BGP spratova x 6: | 4 008 m ² |
| • Ukupan BGP nadzemnih etaža: | 4 527 m ² |
| • površina parcele: | 1 525 m ² |
| • koeficijent izgrađenosti: | 2,97 |
| • koeficijent zauzetosti: | 0,44 |

Napomena:

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

D) ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

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

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

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

Kako se prema Zakonu o građevinskom zemljištu uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj ovim Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom programu

uređenja koji donosi Skupština opštine, osnovni ciljevi izrade ovog dokumenta proističu iz odredbi Zakona i utvrđuju se kako slijedi:

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

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

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

Đ) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

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

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

II. Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

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

2. Kao planska rješenja smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen izmjenom dijela Plana, tj. na prostor unutar granice obuhvata izmjene dijela Plana, prikazane na grafičkom prilogu br. 11: 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. 11: Plan prostorne organizacije,

- b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 13,14,15,16: Plan saobraćaja i nivelacije, Plan infrastrukture - hidrotehnika, Plan infrastrukture-elektroenergetika i telekomunikacije, Sintezna karta infrastrukture;
- v) za oblik i granice građevinskih parcela – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 18: Plan parcelacije;
- g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 17: Plan građevinskih i regulacionih linija.

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

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

Izrada predmetne izmjene dijela Plana vrši se prema Zakonu o uređenju prostora i građenju („Sl. Glasnik RS“, br.40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), kao i pravilnicima i podzakonskim aktima za provođenje istog. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenja, za intervencije unutar obuhvata izmjene dijela Plana izdaju se lokacijski uslovi.

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

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

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

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

Iako su nadležne 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. Glasnik Republike Srpske.“ br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19). U tom smislu, definisana je hijerarhija i nivo izrade planske dokumentacije. Prilikom analize prostora i formiranja koncepta izmjene dijela Plana, koji je doveo do

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

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

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

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

