

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
„ADA DEBELJACI 3“
- Nacrt -**

BANJA LUKA, avgust 2026. godine

DOKUMENT: IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
„ADA DEBELJACI 3“

NOSILAC IZRADE: „Beging“, d.o.o. Beograd, PJ „Beging“, Banjaluka

INVESTITOR: KRSTAN DUBRAVAC

LOKACIJA: 815/16, 826/1, 827/1, 827/3, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9,
827/10, 827/11, 827/12, 827/13, 827/14, 827/15, 827/16, 827/17, 828
и 837, k.o. Rebrovac 2 (n.p.)

BROJ UGOVORA: 73-06/25

VERIFIKACIJA: SKUPŠTINA GRADA BANJALUKE NA ---- SJEDNICI
ODRŽANOJ ----- GODINE

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 = 1:1000
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 „Ada Debeljaci 3“	R = 1:1000
5. Postojeća namjena površina	R = 1:1000
6. Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
7. Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
8. Funkcionalna mreža javne infrastrukture	R = 1:1000
9. Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
10. Plan namjene površina	R = 1:1000
11. Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
12. Plan infrastukture - hidrotehnika	R = 1:1000
13. Plan infrastrukture - elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
14. Plan infrastrukture - sintezna karta	R = 1:1000
15. Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
16. Plan parcelacije	R = 1:1000

I OPŠTA DOKUMENETACIJA



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
Министарство за просторно уређење,
грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске 1

Број: 15.3.2-361-531/25
Датум: 04.08.2025. године

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

Р Ј Е Ш Е Њ Е о издавању лиценце за израду докумената просторног уређења

Утврђује се да "БЕГИНГ" ДОО Београд испуњава услове за добијање лиценце за израду докумената просторног уређења и то: 1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Лиценца важи од 04.08.2025. године до 04.08.2029. године, а провјера испуњености услова на основу којих је издата вршиће се у складу са Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу. Ово рјешење објавиће се у Службеном гласнику Републике Српске.

О б р а з л о ж е њ е

"БЕГИНГ" ДОО Београд обратило се овом Министарству захтјевом за доношење рјешења о издавању лиценце за израду докумената просторног уређења.

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

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

Уз тужбу се прилаже ово рјешење у оригиналу или препису.

Доставити:

1. Предузећу,
2. Службени гласник Републике Српске,
3. евиденцији,
4. а/а





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





РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

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

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

израду докумената просторног уређења.

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





МИНИСТАР
Еребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

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

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

израду докумената просторног уређења.

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



МИНИСТАР
Сребренка Голић





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:	<u>ФЛ-2418/15</u>
Број протокола:	<u>15.02-361-631/15</u>
Бања Лука,	<u>19.05.2015. године</u>



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 „Ада - Дебељаци 3“

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Ада - Дебељаци 3“ („Службени гласник Града Бањалука“, број 15/06), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор уз Улицу Дујке Комљеновића и огранак Улице Вида Њежића и односи се на земљиште означено као к.ч. број 815/16, 826/1, 827/1, 827/3, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10, 827/11, 827/12, 827/13, 827/14, 827/15, 827/16, 827/17, 828 и 837, к.о. Ребровац 2 (н.п.), у укупној иовршини од 1,20 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 сљедеће 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 носиоца припреме.

IV

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

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

2

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 „Ада“.

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.

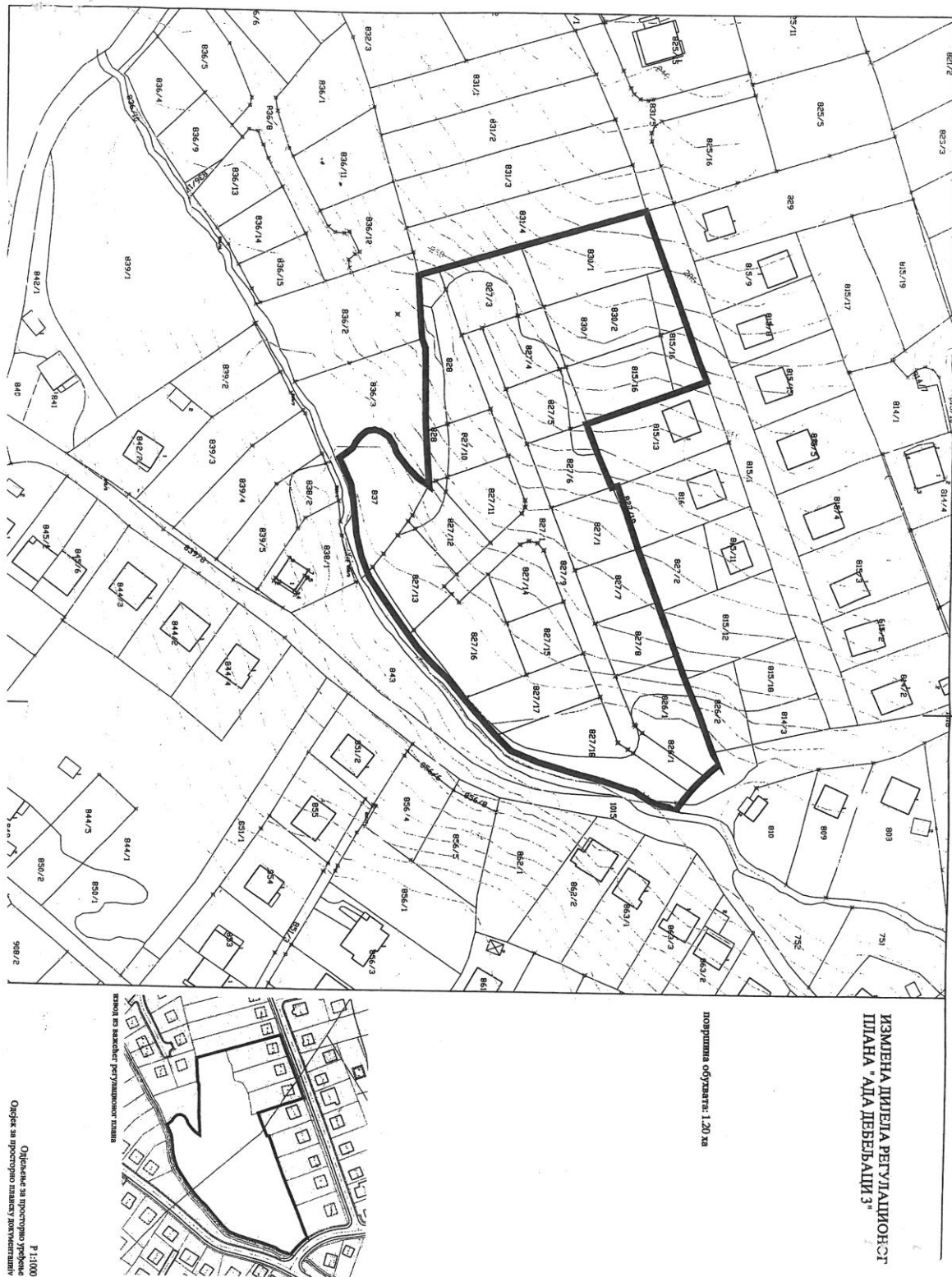
IX

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

Број: 22-013-176/26.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Љубо Никовић





II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. Dokumentacija višeg reda

Osnov za izradu izmjene dijela regulacionog plana kao sprovedbenog dokumenta pored važećeg Regulacionog plana „Ada Debeljaci 3“ su i strateški dokumenti u vidu - urbanističkog plana i prostornog plana. Strateški dokumenti kao urbanističko-tehnička osnova koji su služili za izradu ovog Plana su:

- Prostorni plan grada Banjaluka (“Službeni glasnik grada Banjaluka” broj 11/14);
- Urbanistički plan Grada Banjaluke iz 1975. godine;
- Regulacioni plan „Ada Debeljaci 3“ (“Službeni glasnik grada Banjaluka” broj 15/06).

2. Konstatacija o obaveznosti donošenja regulacionog plana

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

Regulacioni plan utvrđuje: namjenu površina, namjenu i spratnost objekata, gustinu naseljenosti i koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorišćenosti, nivelacione podatke, regulacione i građevinske linije, valorizaciju postojećih objekata i prijedlog mjera intervencije, uređenje slobodnih površina, urbanističko-tehničke uslove za projektovanje i izvođenje, uslove za izradu urbanističkih projekata, oblik i dimenzije građevinskih parcela, podatke o vlasničkom statusu zemljišta, uslove uređenja građevinskog zemljišta, izgradnju objekata i mreže komunalne, energetske i saobraćajne infrastrukture, mjere zaštite kulturno-istorijskog i prirodnog 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 „Ada Debeljaci 3“, koji je usvojen 2006. godine. Razlog za pokretanje izrade izmjene Plana ogleda se u potrebi usklađivanja planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu uvažavajući nove imovinsko-pravne odnose i saobraćajnih rješenja definisanih kontaktnim regulacionim planovima.

4. Odluka o pristupanju izradi regulacionog plana

Izradi Izmjene dijela Regulacionog plana “Ada Debeljaci 3” u Banjaluci, pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 28. sjednici održanoj 25.03.2026. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela predmetnog Plana (“Službeni glasnik grada Banjaluka” broj 14/26).

Na osnovu skupštinske odluke, kojom se pristupilo izradi izmjeni dijela regulacionog plana, definisan je prostorni obuhvat u površini od cca 1,20 ha. Obuhvat se odnosi na katastarske parcele označene

kao k.č.br. 815/16, 826/1, 827/1, 827/3, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10, 827/11, 827/12, 827/13, 827/14, 827/15, 827/16, 827/17, 828 и 837, k.o. Rebrovac 2 (n.p.)

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

Predmetne parcele se nalaze u jugoistočnom dijelu grada Banja Luka. Predmetno zemljište je neizgrađeno i egzistira kao neuređena zelena površina. Teren je jednim dijelom u nagibu dok je jednim dijelom ravan. Predmetno zemljište sa južne strane tangira neimenovani potok. Posmatrajući širi obuhvat područje je izgrađeno individualnim stambenim objektima različite spratnosti.

Prostorni obuhvat Plana je definisan odlukom o izradi, a obuhvata prostor u okviru važećeg regulacionog plana, površina koja se tretira ovom izmjenom plana iznosi 1,20 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 „Beking“, d.o.o. Beograd, PJ „Beking“, 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 porodičnog stanovanja koje se nalazi u vlasništvu podnosioca zahtjeva, odnosno u potrebi za drugačijom organizacijom prostora u okviru predloženog obuhvata izmjene Plana.

Takođe, izmjenom plana od strane Investitora je zahtijevano 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 „Ada Debeljaci 3“ u Banjaluci, usvojenu na 28. sjednici Skupštine grada Banjaluka održanoj 25.03.2026.godine (‘‘Službeni glasnik grada Banjaluka’’ broj 14/26).sa obrazloženjem i grafičkim prilogom obuhvata;
- Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka;
- Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke;
- Izvod iz važeće planske dokumentacije-Regulacioni plan „Ada Debeljaci 3“ u Banjaluci,
- Stav i mišljenje o inicijativi za izmjenu Regulacionog plana;
- Programske elemente i smjernice nadležnih organa i organizacija dostavljene na zahtjev nosioca pripreme Plana, i to: „Vodovod“, a.d. Banjaluka; Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa; Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požar; Grad Banja Luka Odjeljenje za saobraćaj i puteve I ODS Elektrokrajina a.d.Banja Luka.

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

9. Radni tim za izradu plana

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

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

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

U toku trajanja javnog uvida ----- primjedbi na nacrt Plana od nadležnih preduzeća i ustanova, dok primjedbi građana ----- Poslije javnog uvida održana je javna rasprava ----- i na istoj je prezentovan prijedlog Plana na koji je bilo primjedbi građana, koje su djelimično prihvaćene. Skupštinska komisija usvojila je prijedlog Plana, nakon čega je Skupština grada Banjaluka na sjednici održanoj ----- godine donijela Odluku o donošenju izmjene dijela Regulacionog plana „Ada Debeljaci 3“. Na onovu navedenog izrađen je elaborat Izmjena dijela Regulacionog plana „Ada Debeljaci 3“.

B) STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

1. PROSTORNA CJELINA

1.1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Predmetne parcele se nalaze u jugoistočnom dijelu grada Banja Luka. Predmetno zemljište je neizgrađeno i egzistira kao neuređena zelena površina. Teren je jednim dijelom u nagibu dok je jednim dijelom ravan. Predmetno zemljište sa južne strane tangira neimenovani potok. Posmatrajući širi obuhvat područje je izgrađeno individualnim stambenim objektima različite spratnosti.

Dakle, predmetna prostorna cjelina obuhvata parcele k.č.br. 815/16, 826/1, 827/1, 827/3, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10, 827/11, 827/12, 827/13, 827/14, 827/15, 827/16, 827/17, 828 и 837, k.o. Rebrovac 2 (n.p.), ukupna površina je 1,20 ha.

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

Posmatrano u odnosu na okruženje, predmetno područje predstavlja dio naselja „Debeljaci“, te kao takvo čini zonu porodične gradnje.

1.3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke infrastrukture

Važećim Regulacionom planom „Ada Debeljaci 3“ na predmetnim parcelama u jednom dijelu planirano je za izgradnju individualnih stambenih objekata, planiranje su tri građevinske parcele, dok je preostalo zemljište planirano kao šuma i zelena površina.

U neposrednom okruženju je planirano zadržavanje postojećih individualnih stambenih objekata, te izgradnja stambenih individualnih objekata.

Pristup planiranim objektima bi se ostvarivao preko saobraćajnice sjeverno-istočno od predmetnog obuhvata. Teren je okategorisan kao uslovno povoljan.

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

A. INŽENJERSKOGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Osnov za izradu ovog dijela regulacionog plana su odredbe Zakona o uređenju prostora, Zakona o geološkim istraživanjima, Zakona o zaštiti životne sredine, te Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju, Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje i seizmičkim područjima i Pravilnika o sadržaju planova i dr.

Inženjerskogeološki karakteristike obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1 : 100 000, sa tumačem, zatim Inženjerskogeološke karte urbanističkog područja Banja Luke, 1 : 10 000, Geomehničke karte urbanističkog područja Banja Luke, Karte seizmičke mikrojejonizacije gradskog urbanističkog područja grada Banja Luke, 1 : 10 000, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

U cilju šireg sagledavanja inženjerskogeoloških karakteristika područja Ade Debeljaci u nastavku se daju inženjerskogeološke karakteristike cijelog područja za sve sekcije s napomenom da su u grafičkom prilogu (Inženjerskogeološka karta) daje prikaz odvojeno za svaku sekciju.

1.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor nalazi se u istočnom dijelu grada Banja Luke, oko 3 km od njegovog središnjeg dijela. To je teren pretežno nižih brtskih uzvišenja koja omeđuje na jugoistoku prostranu aluvijalnu ravan doline Vrbasa u zoni ušća i najdonjeg toka Vrbanje. Apsolutne visine ovog dijela terena su 160 – 200 mnm.

Po S. Pavičiću, i dr. to je niz terasa : al3 1-2 m iznad Vrbanje, al2 3-4 m iznad Vrbanje, al1 6-8 m iznad Vrbanje, 174 mnm, 182 mnm, 200-212 mnm, koje su erozionim procesima dijelom razorene i preoblikovane, posebno one starije. U njima su se usjekle više potočnih jaruga i rasčlanila ga. Manji dio predmetnog prostora (kod željezničke stanice Vrbanja) je ravničarska – terasna aluvijalna ravan riječice Vrbanje. Visinske razlike između terasnih nivoa u okviru aluvijalne ravnice su oko 2 m. Pri obodu, uz podnožje brdskih uzvišenja aluvijalna ravan je zasuta proluvijalnim i deluvijalnim naslagama i čine prelaz od zaravni ka brežuljkastom terenu.

Brdsko terasasto uzvišenje je generalnog nagiba ka sjeveru – sjeveroistoku, ali lokalno nagibi terena imaju različit pravac i veličinu (najčešće 5-25°).

Nagibi na dolinskim stranama potoka su veći (5-25°, pa do 45°).

Prethodno navedeno upućuje da je ovaj reljef formiran endogenim i egzogenim procesima na terenu koji u osnovi izgrađuju neogeni jezerski sedimenti.

Dreniranje površinskih i podzemnih voda vrši se površinom padina i potočnim jarugama i koritima u pravcu Vrbanje. Generalni smjer ovih tokova je sjever – sjeveroistok, sa bujičnim karakterom (potok Javorac, potok Kruškovac, Međaš, Rebrovački potok i dr.)

Konveksni dijelovi potočnih i riječnih tokova su posebno izloženi pa i ugroženi erozionim procesima.

1.2. Litološki sastav i osnovna inženjerskogeološka svojstva

Neogen

Predmetni tereni u osnovi izgrađuju neogeni (miocenski) jezerski sedimenti i to:

Jezerski šljunkovi, pjeskovi i gline (Ng1):

Kompleks glinovitih šljunkova, pjeskova, pjeskovitih glina i glina sa proslojcima slabo vezanih pješčara, rjeđe listastih lapora. Ukupna debljina ovih naslaga je i do 250 m. U sedimentima ovog kompleksa izražene su savremene inženjerskogeološke pojave: kličenje, jaružanje i sl.

Proces djelovanja površinskih voda u zoni raspadanja je nejednak po dubini. Značajne površine terena ove naslage izgrađuju u površinskom dijelu Veselog brijega.

Jezerski šljunkovi, pjeskovi i gline (Ng2):

Gline i lapori, laporovite gline, mjestimično ugljevit, rjeđe pjeskovite, sa proslojcima slabo vezanih laporovitih pješčara, predstavljaju najzastupljeniji dio neogena. Debljina ovih naslaga iznosi oko 250 m, i izgrađuju u osnovi cijeli predmetni prostor istočno od Veselog brijega. One su najvećim dijelom pokrivene kvartarnim naslagama. Elementi pada površine neogenih naslaga često su saglasni sa

elementima pada terena. Labilni i nestabilni tereni u ovim sedimentima su poznati na više mjesta. To su prije svega padine koje gravitiraju potočnim jarugama u djelu čelenki i središnjim djelom potoka. Nestabilnost nastaje u fazi obrazovanja diskontinuiteta između zone raspadanja kao hidrogeološkog kolektora i neizmjenjene zone neogenih naslaga i to na mjestima gdje površina diskontinuiteta ima elemente nagiba veće od kritičnih.

Kompleks neogenih naslaga leži diskordantno preko gornjokreditnih flišnih sedimenata (Kf i Klk). Neogeni kompleks naslaga, a i gornjokreditni flišni sedimenti tektonski su radijalno i tangencijalno poremećeni.

K v a r t a r

Padinski i riječni nanos (dl + al)

Padinski i riječni nanos nalazi se uz obod aluvijalne ravnice, prema višim terasnim djelovima ravnice nagiba oko 5°. Leže preko neogenih sedimenata. To su terasni šljunkovi Vrbasa i Vrbanje, prekriveni padinskim ilovačastim tlom. Debljina terasnih šljunkova je vrlo promjenjiva (0-10m). Debljina ilovačastog tla takođe je promjenjiva (6-8m).

U pogledu hidrogeološke funkcije šljunkovi predstavljaju hidrogeološki kolektor, sa smanjenom vodopropustljivošću zbog zaglinjenja.

Ilovačasto tlo ima primarnu kapilarnu i subkapilarnu poroznost, pa je hidrogeološki izolator.

Zbog nejednake debljine ilovačastog tla preko šljunkova, takođe promjenljive debljine, moguća su znatna neravnomjerna slijeganja objekata.

Potočno-riječni nanos (pr+al)

u obodnim djelovima aluvijalne ravnice prekriva riječne šljunkove. To su naslage ilovačastog tla i stijenske drobine potočnog porijekla. One su produkt mirne sedimentacije, po prestanku transportne moći bujičnih tokova, debljina naslaga ilovačastog tla sa različitim učešćem stijenske drobine je promjenjiva (najčešće 3-5m). Ove naslage se karakterišu heterogenom satavom što se odražava i na druge inženjerskogeološke karakteristike ovog kompleksa.

Potočni nanos (pr)

spuštanje eroziona baze Vrbasa i Vrbanje prouzrokovao je značajnu eroziju i usjecanje potoka, te transportovanje obilje erodovanog materijala i deponovala ga u niže obodne dijelove aluvijalne ravnice.

Rebrovački potok, a i drugi u toj zoni izgrađuju veliku plavinu. Rebrovački potok je stalnog toka, koji u periodima bogatim atmosferskim padavinama znatno povećava potok. Proces izgrađivanja ovih naslaga je aktivan. Debljina dijela plavine na obodu aluvijalne ravni je oko 7m, a u području bušotine 29. To je zaglinjena drobina zasićena vodom. Ovaj potok nije regulisan, pa plavljenjem ugrožava veliki dio terena, koje zbog zaglinjenosti nije dovoljno ocjedlyivo.

Šljunkoviti riječni nanos (al1)

izgrađuje ravničarski prostor uz rijeku Vrbas i Vrbanju. To je šljunak debljine naslage 3-4m. Srednjezrn, različito zaobljen, različitog petrografskog sastava, često pokriven povodanjskim ilovačastim naslagama različite debljine.

Šljunak je međuzrnske poroznosti, grubo porozan, dobro vodopropustan, dobro konsolidovan.

Pjeskovit riječni nanos (al2)

izgrađuje površinski dio terena priobalnog pojasa rijeke Vrbas i rijeke Vrbanje. To je dio aluvijalne ravnice dvije rijeke, koja je povremeno plavljena pri velikim vodostajima.

Pretežno pjeskoviti sedimenti leže preko dobro složenog i dobro konsolidovanog riječnog šljunkovitog nanosa (al1). Njihova debljina je oko 2-3m, imaju međuzrnsku pozornost, veliku vodopropustljivost i dobro su konsolidovani.

Savremeni riječni nanos (al3)

nalazi se na nekoliko manjih lokaliteta u najužem priobalnom dijelu Vrbasa i Vrbanje. To su dijelovi rijeka gdje korito nije ograničeno obalama, već rijeka u vrijeme velikih vodostaja na tim prostorima plavi i širi korito, odnoseći i donoseći nov materijal. To je šljunkovito-pjeskovit materijal. Šljunak je loše složen, neravnomjernog zaobljenja.

1.3. Hidrogeološke karakteristike trena

Hidrogeološke karakteristike predmetnog područja u zavisnosti su od geološkog, odnosno litološkog sasatava, fizičkih osobina stijenskih masa, tektonskog sklopa, reljefa, klime.

Kako je prema predhodnom opisu, ovaj teren izgrađen od različitih stijena tla po poroznosti, filtracionim karakteristikama i hidrogeološkoj funkciji, te će biti u tom smislu i prikazan.

1.3.1. Hidrogeološke karakteristike stijena

Stijenske mase intergranularne poroznosti, dobro vodopropusne, čine: kvartarne naslage šljunka i pijeska (al1, al2, al3).

Stijenske mase šljunka i pijeska koje su znatno zaglinjene imaju znatno smanjenu pozornost (dl+al, pr, pr+al). Ovaj kompleks naslaga ima hidrogeološku funkciju kolektora.

Osnovni tip plitkog vodonosnik u ovom prostoru je naslaga šljunka i pijeska i sl. Kako su naslage šljunka i pijeska u aluvijalnoj ravni Vrbasa i Vrbanje u direktnoj vezi sa vodom u koritu rijeka, to je i nivo podzemne vode u hidrauličkoj vezi, te oscilira, a u zavisnosti je i od infiltracije.

Stijenske mase (tla) slabovodopropusne i vodonepropusne, pretežno bez vodonosnika su gline, laporovite gline, pjeskovite i šljunkovite gline i sl. (dl+al, pr, pr+al).

1.3.2. Hidrogeološka funkcija

Hidrogeološka uloga pojedinih litoloških članova da akumuliraju podzemne vode. Ova sposobnost dijeli litološke članove na vodonosnike i izolatore prema hidrogeološkoj funkciji.

Prema prethodno navedenom hidrogeološkim karakteristikama, heterogeni kompleksi po poroznosti su jezerski šljunkovi, pjeskovi i gline neogena, a posebno površinska zona raspadanja, zatim padinski i riječni nanos kvartara (dl+al), potočni nanos kvartara (pr), potočno-riječni nanos kvartara (pr+al), koje karakterišu vodonosnike, različite, ali uglavnom male vodopropusnosti vodoobilnosti. Sama heterogena građa ovih kompleksa diktira i njihovu složenu hidrogeološku funkciju, tako da se naizmjenično mjenjaju slojevi sa funkcijom izolatora i slojevi sa funkcijom vodonosnika. Količine podzemnih voda su obnovljive na osnovu infiltracije sa slivnog područja, te površinskih tokova sa kojima su u neposrednom kontaktu. Ovi vodonosnici su male izdašnosti izuzev vodonosnika formiranih u aluvijalnim naslagama (al). Dreniraju se preko više malih izvora povremenih ili stalnih. (oko 0,1 l / sek.). Kao posljedica slabe izdašnosti izvori koji se javljaju uglavnom su povremenog karaktera. Njihovo prisustvo direkto se vezuje za pogoršanje inženjerskogeoloških karakteristika

odnosno oni prirodno iniciraju proces kliženja pa bi bilo neophodno da se u okviru regulacije površinskih tokova izvrši i zahvatanje odnosno kapritanje ovih izvora (inženjerskogeološka karta u prilogu)

Kompleks naslaga riječnog šljunkovitog i pjeskovitog nanosa Vrbasa i Vrbanje (al1, al2, al3) karakteriše vodonosnik dobre vodopropusnosti, najčešće na dubini iznad 2-3m sa visinom vodenog stuba 1-2m.

Gline i lapori neogena (Ng2) nezahvaćene procesom površinskog raspadanja, dublje od 3-10m, sa koeficijentom filtracije $<0,5 \times 10^{-7}$, m/s posjeduju hidrogeološku funkciju izolatora odnosno barijera podzemnim vodama koje cirkulišu kroz ranije pomenute vodonosnike. Gornja površina hidrološkog izolatora generalno ima nagib ka Vrbanji, i svojim položajem usmjerava kretanje podzemne vode ka nižim dijelovima padine.

1.4. Gemehaničke karakteristike

1.4.1. Sastav i osobine tla

1.4.1.1. Nekoherentna tla

Nekoherentna tla: glinoviti šljunak, pijesak, čisto šljunak, izgrađuju znatan dio predmetnog prostora. To je homogeno i nehomogeno anizotropno tlo u ravničarskom dijelu terena, najčešće dobro složeno, odnosno zbijeno.

1.4.1.2. Koherentna tla

Koherentna tla uglavnom se nalaze na padinama i obodu aluvijalne ravnice. Glinovita su i prašinasta, mjestimično proslojena pijeskom i šljunkom ili drobinom, različito konsolidovana, različito stišljiva.

1.4.2. Savremeni egzogeni geološki procesi i pojave

Od savremenih egzogenih geoloških procesa i pojava naročito su značajni vertikalna i horizontalna erozija, odronjavanje i osipanje obalnih dijelova Vrbasa, Vrbanje i svih potočnih tokova na predmetnom području. Na depresivnim dijelovima terasnih ravni ima pojava močvarnog i barskog terna, a na dijelu padina ima pojava klizišta (aktivnih i privremeno umirenih).

Detaljnim inženjerskogeološkim i geomehničkim istraživanjima urbanističkog područja Banjaluke (1971) izvršena je i analiza stabilnosti padina (knjiga 1, str. 89-92) uzimajući u obzir otpornost na smicanje, upoređivanjem nagiba padina sa uglovima čvrstoće na smicanje. Tako je određena stabilnost terena, sa tri kategorije: stabilni, labilni i nestabilni. Opšti je zaključak da su tereni izgrađeni od ilovačastog tla nastalog raspadanjem neogenih sedimenata, laporovite gline i sl., nagiba 5-15° labilni, a nagiba preko 15° nestabilni, što zavisi i od geoloških, te hidrogeoloških i dr. uslova. Stabilni tereni su veće zaravni, i ravničarski.

Na inženjerskogeološkoj karti označena su aktivna klizišta, privremeno umirena klizišta, te granice pretežno labilne i nestabilne padine.

Analiza stabilnosti terena izvršena je i 2003 godine za dio terena naselja «Ada» - prva faza (DOO«Ipin» - Bijeljina). Tom prilikom izvršena su geološka istraživanja sa 18 bušotina dubine 3,4-8,0 m, na međusobnom rastojanju oko 50 m. Istraživanja su izvedena na dijelu terena koji je 1971 godine na osnovu odgovarajućih istraživanja kategorisan kao stabilan sa orjentaciono dozvoljenim opterećenjem tla na dubini 2m i širine temeljne trake 1m 100-200 KN/m². I rezultati istraživanja 2003 godine potvrdila su da je istraživani teren u prirodnim uslovima stabilan, izuzevši dio terena oko istražne bušotine BA-1, te oni dijelovi terena koji su većeg nagiba od 10°.

Hidrološki režim značajno utiče na inženjersko-geološke karakteristike terena. U zavisnosti od geoloških i geomorfoloških karakteristika značajan je i proces pojava nestabilnosti. Površinski dijelovi terena predstavljaju koru

raspadanja neogenih sedimenata koja je različite debljine. Kora raspadanja je vodopropusna, dok su neraspadnuti dijelovi vodonepropusni. Podizanje nivoa podzemne vode nastalo infiltracijom je uzrok klizanja, posebno u uslovima kada je teren, odnosno padina u direktnoj vezi sa erozijom bujičnih potočnih tokova sa velikim podužnim nagibom.

1.5. Kategorizacija terena po stabilnosti

- Kategorija terena stabilni u prirodnim uslovima

Ovoj kategoriji pripadaju tereni koji su izgrađeni od stijena i kompleksa stijena kojima su petrografska i fizičko-mehanička i ostala svojstva relativno stalna i koja se ne mijenjaju pod uticajem geoloških procesa i djelovanja čovjeka. Ovoj kategoriji pripadaju tereni izgrađeni od šljunka, pijeska, ilovačastog tla i dr. (aluvijalna ravan Vrbasa i Vrbanje, više terasne zaravni).

- Kategorija pretežno labilnih terena

U litološkom pogledu ovi tereni su najčešće heterogeni, u kojima se naizmjenično ili ritmički ili nepravilno smjenjuju različiti članovi. Fizičko-mehanička svojstva pojedinih dijelova potpuno se razlikuju. Poseban uticaj imaju hidrološke, geomorfološke i već navedene litološke karakteristike terena, te neodgovarajuće opterećenje, razni iskopi i sl.

Tereni većeg nagiba od 10°-15° uz potočne i riječne tokove podložni su nestabilnostima.

- Kategorija pretežno nestabilnih terena

Ovoj kategoriji pripadaju tereni većih ili manjih nagiba u kojima su savremeni geološki procesi klizanja, erozije i dr., snažno razvijeni i u prirodnim uslovima. Ovako stanje posljedica je izraženih i neprekidnih promjena u sastavu kompleksa litoloških članova.

Ovoj kategoriji terena kao tipski pripadaju oni koji su izgrađeni od različitih glina, lapora, pjeska i dr., s čestim međusobnim prelazima. Posebno su karakteristični nestabilni tereni u reonu Veselog brijega, te čelenke potočnih jaruga i izvora.

Erozioni procesi, posebno vertikalna erozija, stalno je prisutna u obalnom području Vrbasa, Vrbanje, i svih potoka koji su bujičnog karaktera.

Eroziona djelovanja na nožicu padina izaziva u sadejstvu prokvašavanja i dr. nestabilnost.

Saniranje postojećih pojava, a i onih koje su nastale ranije (umirena klizišta) zahtjeva odgovarajuća istraživanja i projektovanje sanacije.

Tehničkim mjerama, tereni se mogu poboljšati, pa se tim mjenja i njihova upotrebljivost.

1.6. Seizmičke karakteristike

Prema podacima karata iz Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima, predmetni prostor nalazi se u zoni maksimalnog očekivanog intenziteta potresa IX^o MSK-64.

Detaljnim inženjersko-geološkim seizmološkim istraživanjima 1971 godine urbanističkog područja Banjaluke izvršena je mikro seizmička rejonizacija terena. Time je ovo područje svrstano u dva rejon. Pretežno brdski tereni (zapadni dio) nalazi se u zoni VIII^oMSK koeficijenta seizmičnosti 0,04. Pretežno ravničarski uz Vrbanju i Vrbas , odnosno bliže zoni dubinskih rasjeda nalazi se u zoni VIII 1/2^o MSK, koeficijenta seizmičnosti $K_s=0,05$.

1.7. Geotehnički uslovi

U okviru regulacionog plana je izvršena inženjerskogeološka kategorizacija terena za planski nivo, odnosno za ovaj dokument. Step en istraženosti terena nije dovoljan da bi se na osnovu postojećih informacija mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata. Zbog toga je potrebno da se prije projektovanja i izgradnje objekata izvedu detaljna geotehnička istraživanja, a koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima.

- Zakon o uređenju prostora (Sl.gl. RS 84/02);
- Zakon o geološkim istraživanjima (Sl.gl. RS 51/04);
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.l. SFRJ 15/90);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.l.SFRJ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.l. SFRJ 39/64);

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

Imajući u vidu da voda (površinska i podzemna) inicira razvoj savremenih geoloških procesa (klizišta, jaružanja, denudacije itd.) neophodno je sanirati područje obuhvata prije izgradnje objekata jer bi se izgradnjom na ne saniranom terenu mogli inicirati i ubrzati pomenuti savremeni geološki procesi. Sanacija terena podrazumjeva regulaciju svih površinskih tokova, kaptiranje i odvodnja izvora, izgradnja fekalnih i atmosferskih kanalizacija, odnosno kontrolisano odvođenje voda te pošumljavanje na, za to, planiranim područjima. Preporučuje se sađenje drveća sa jačim korjenim sistemom. Septičke jame po sistemu upojnih bunara su strogo zabranjene na ovom terenu.

Iskope raditi dionicu po dionicu (na kratkim rastojanjima) sa razupiranjem i što hitnijim zatrpavanjem, kako se ne bi iniciralo klizište. Ove radove je potrebno izvoditi u sušnom periodu. Takođe svako zasjecanje padine se mora obezbjediti razupiranjem odnosno potpornim zidovima sa obaveznim drenažama te ispustima u donjem dijelu zida. Nekontrolisano naspavanje nije dozvoljeno, ukoliko bude neophodno nasipanje terena isto raditi prema projektu uz obavezno obezbjeđivanje tla prije nasipanja.

Za objekte koji se grade na kosini potrebno je na nivou temelja uraditi drenažni sistem koji bi bio povezan sa kišnom kanalizacijom, a temelje dimenzionisati da preuzmu ulogu potpornog zida. Predlaže se izgradnja objekata paralelno izohipsama.

Djelovi terena u kojima su ranijim istraživanjima konstatovani procesi kliženja i erodovanja, a na kojima su tokom terenske prospekcije uočena određene promjene u smislu napredovanja procesa su obilježena na kartama kao područja sa visokim rizikom. Ova područja se izuzimaju iz planiranja dok se detaljnim geološkim istraživanjima ne utvrde detaljni uslovi za izgradnju odnosno smjernice za planiranje tog terena (sekcija 1, 2, 8). Imajući u vidu da se radi o terenima sa nestabilnim kosinama potrebno je uraditi elaborat o analizi stabilnosti kosina.

Područja koja su na Inženjerskogeološkoj karti u prilogu označena kao nepogodan (Inženjerskogeološka zona 7) na ovim područjima se preporučuje sađenje drveća sa jačim korjenim sistemom (npr. bagrem, vrba...), a zabranjuje se sječa postojećih stabala radi očuvanja stabilnosti kosina.

Prilikom vršenja iskopa (usjeka) neophodno je voditi računa o stabilnosti odnosno sigurnosti ostalih (već izgrađenih) objekata

1.8. Inženjerskogeološko zoniranje

Uticajni faktori za valorizaciju terena sa stanovišta inženjerske geologije su različiti i to: litološki sastav (dozvoljeno opterećenje i deformabilnost), nagib i stabilnost terena, hidrogeološke karakteristike, seizmičnost, geokološka zaštita i dr. Njihova brojnost, različit stepen interakcije sa drugim sredinama (atmosfera, biosfera,...) uslovljavaju pažljiv pristup u valorizaciji uticaja.

IG zone - Pogodnosti

Zone 1,2,3,4 - Pogodan: zaravni nagiba do 10°, u prirodnim uslovima stabilan, hidrološki uslovi dobri. Na ovim terenima moguće je graditi sve vrste objekata.

Zona 5 - Uslovno pogodan: zaravni nagiba do 15°(30%), u prirodnim uslovima stabilan, hidrološki nepovoljan –povremeno vodoplatan. Plavljenje izazvano zbog lošeg održavanja površinskih tokova te zbog slabe vodopropusnosti površinskih nalaga. Regulisanjem površinskih tokova i izgradnjom kanalizacije ova nepovoljnost će se otkloniti.

Zona 6 - Uslovno pogodan: tereni većeg nagiba od 15° koji su stabilni u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju radova ili promjenom prirodnih procesa mogu postati nestabilni. Izazvane nestabilnosti mogu se najčešće lako i ekonomično sanirati. Moguća je gradnja objekata niže spratnosti (P+1), a preporučuje se sa podzemnom etažom (podrumom), tako da zid prema brdu bude projektovan kao potporni, a temelj 1m ispod nivoa poda podzemne etaže, uz predhodno geološko istraživanje.

Zona 7 - Nepogodan: teren većeg nagiba od 15° koji su dosadašnjim istraživanjima određeni kao pretežno nestabilni ili tereni na kojima je već razvijen jedan od savremenih geoloških procesa. Gradnja na ovim terenima ne smije se vršiti bez prethodnog geološkog istraživanja i saniranja terena.

Zona 8 - Pogodan: prstor detaljno doistraživan 2003 godine na osnovu koga je vršeno uređivanje ovog građevinskog zemljišta. Temeljenje na nasutom tlu nije dozvoljeno. Preporučuje se gradnja objekta sa podzemnom etažom (podrumom), a temelj 1m ispod nivoa poda podzemne etaže sa drenažnim sistemom. Uz odgovarajuće prethodne geomehaničke podatke.

B. RESURSI ZELENIH POVRŠINA

Planiranje i razvoj sistema zelenih površina, rješava nekoliko grupa funkcionalnih zadataka: bio-ekološke, rekreativne i estetske. Normiranje omogućava racionalno korišćenje gradskih i vangradskih zelenih površina. Ovo zavisi od prirodno-klimatskih uslova, karaktera naselja i broja stanovnika u njemu.

Za planiranje i razradu gradskog sistema zelenila mora se početi od postojećeg i budućeg funkcionalnog zoniranja grada: od lokacija stambenih jedinica, industrije, škola, bolnica, komunalnih površina, gradskog centra i drugih gradskih namjena. Potrebno je poznavati postojeći i planirani saobraćaj, a takođe i infrastrukturne mreže, koje obezbjeđuju snabdjevanje grada vodom, strujom, gasom, toplotom, kanalizacijom i dr.

Takođe su neophodni podaci o broju stanovnika, danas i u budućnosti, za cijeli grad i po pojedinim reonima; zatim spratnost, i gustina izgradnje stambenih blokova; kapacitet društvenih, zdravstvenih, dječijih ustanova i škola, sportskih objekata odnosno površina pod objektima i ukupne teritorije grada.

Zelene površine

U obuhvatu Regulacionog plana, najveću površinu što se tiče zelenih površina zauzimaju bašte privatnih kuća, potom rjeđi primjerci tzv. šumaraka (to su uglavnom napuštene površine) i voćnjaci. Zastupljenost drvenastih vrsta je poprilično siromašna – šumarci sa vrstama (hrast, grab, bukva, bagrem..) koji se protežu uglavnom uz neke privatne površine.

3. POSTOJEĆE NAMJENE I TIPOLOGIJE IZGRADNJE

Predmetne parcele se nalaze u jugoistočnom dijelu grada Banja Luka. Predmetno zemljište je neizgrađeno i egzistira kao neuređena zelena površina. Teren je jednim dijelom u nagibu dok je jednim dijelom ravan. Predmetno zemljište sa južne strane tangira neimenovani potok. Posmatrajući širi obuhvat područje je izgrađeno individualnim stambenim objektima različite spratnosti.

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 okviru predmetnog obuhvata nema izgrađene fizičke strukture.

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

Predmetne parcele se nalaze u jugoistočnom dijelu grada Banja Luka. Pristup predmetnom lokalitetu je ostvaren Ulicom Dujke Komljenovića sa istočne strane, dok je sa sjeverne strane ostvaren iz ogranaka Ulice Vida Nježića. Pomenute saobraćajnice su asfaltne kolovozne površine, ne postoje izgrađeni trotoari.

7.2. Hidrotehnička infrastruktura

7.2.1. Vodovod

Područje obuhvaćeno Regulacionim planom se snabdijeva vodom sa vodovodnog sistema grada Banjaluka, pripada II visinskoj zoni sa rezervoara tračevica.

Postojeći cjevovodi u neposrednom okruženju obuhvata Izmjene Plana:

- cjevovod Ø100 mm prolazi kroz ogranak Ulice Vida Nježića sjeverno i istočno u odnosu na predmetnu lokaciju.
- cjevovod Ø160 mm prolazi kroz Ulicu Dujke Komljenovića južno u odnosu na predmetnu lokaciju.

U sklopu izvedenih javni saobraćajni površina na predmetnom lokalitetu postoje izvedena trasa cjevovoda, a kako je to prikazano na grafičkom prilogu br.12 i 14.

7.2.2. Kanalizacija

Područje predmetnog naselja ima najvećim dijelom riješeno pitanje prikupljanja i dispozicije fekalnih otpadnih voda. Najveći dio postojećeg kanalizacionog sistema u okruženju je fekalna kanalizacija i prepumpava se.

Kroz ogranak Ulice Vida Nježića njenim ogrankom izgrađen je postojeći kolektor je Ø 315 cm.

Na predmetnoj lokaciji postoji kompletan sistem odvodnje fekalnih otpadnih voda, koji je u funkciji i prikazano na grafičkom prilogu br.12 i 14.

7.2.3. Zaštita od voda i uređenje vodotoka

Postojeće otvorene kanale u okviru obuhvata potrebno je regulisati sa aspekta formiranja potrebnog proticajnog profila, stabilnosti kosina i trasirati shodno namjeni površina. Svim planiranim radovima na uređenju vodotoka ne sme se narušiti dinamika površinskih i podzemnih voda.

Definisanjem hidrauličko-hidroloških karakteristika, kako samih vodotoka, tako i šireg područja, potrebno je predvideti odgovarajući način regulisanja vodotoka, sa izgradnjom potrebnih građevina, kako na samom vodotoku, tako i u zoni regulacije. Osim navedenog, vidna je potreba za konstantnim održavanjem proticajnog profila vodotoka, kao i redovnoj pravovremeno saniranju ugroženih ili oštećenih kosina vodotoka.

Sve prispjele i sakupljene vode bezštetno odvesti do krajnjeg recipijenta.

7.3. Elektroenergetika

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na širem lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu br. 13 i 14.

Na lokalitetu predmetnog obuhvata RP "Ada-Debeljaci", Sekcija 3 postoje 4 trafostanice koja napajaju dio datog obuhvata. Obuhvat se ostalim dijelom napaja iz drugih trafostanica koje ne pripadaju datom obuhvatu.

Prenos električne energije od distributivnih trafostanica do potrošača izveden je nadzemnim NN vodovima kapaciteta određenim prema potrebama potrošača u obuhvatu.

Kroz predmetnu lokaciju prolazi SN vod 10(20) kV čiji je zaštitni pojas 3,0 m.

7.3.1. Javna Rasvjeta

Na lokalitetu predmetnog obuhvata javna rasvjeta saobraćajnica je izvedena samo djelimično.

7.4. Telekomunikacije

Prema važećem matičnom regulacionom planu, definisano je da na predmetnom području, infrastruktura iz oblasti telekomunikacija izvedena kombinovano, tj. izvedena je jednim dijelom vazdušnim, a drugim dijelom podzemnim putem.

Jedan dio TT mreže u ovom obuhvatu se svodi na ATC-Ada, a drugi dio mreže na ATC-Vrbanja.

7.5. Toplifikacija

Na području u obuhvatu ovog regulacionog plana pretežno su izgrađeni manji porodični objekti. Toplotna energija, za najveći broj izgrađenih objekata u obuhvatu, se ostvaruje iz sopstvenih izvora toplotne energije koji su izvedeni kao pojedinačni izvori toplote po prostorijama koje se zagrijavaju, ili kao manji sistemi centralnog grijanja sa kotlovnica. Pored toga u obuhvatu plana nalaze se i poslovno proizvodni kompleksi koji posjeduju vlastite sisteme.

Predmetni prostor se nalazi na rubnom dijelu urbanog područja Banje Luke. Banja Luka ima razvijen sistem daljinskog grijanja, ali proširenje sistema na ovo područje i pored planirane dodatne izgradnje još uvijek je neracionalno.

8. GRADITELJSKO NASLJEDE

Uvidom na terenu 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 posledicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja. Izvori uticaja na kvalitet vazduha mogu se uslovno podijeliti na:

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

Predmetni obuhvat je ovičen Ulicom Dujke Komljenovića sa istočne strane, sa sjeverne strane ogranakom Ulice Vida Nježića, obe saobraćajnice sa karakteristikom malo opterećenih saobraćajnica u vidu pristupa individualnim objektima. U obuhvaćenom prostoru ne postoji izgrađen sistem daljinskog zagrijavanja. Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

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

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

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

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

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

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

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

10. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA

U predmetnom obuhvatu izmjene Plana nema izgrađene fizičke strukture.

11. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

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

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

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

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

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

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

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

I STANOVANJE

Planirana je izgradnja objekata individualnog tipa stanovanja, a čija spratnost iznosi Su/Po+P+1, odnosno maksimalno tri stambene jedinice uz mogućnost formiranja komplatibilnih poslovnih sadržaja u okviru suterenske ili prizemne etaže. Takođe, novim rješenjem definisane su i zelene površine uz potok koj tangira predmetnu lokaciju.

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:

- Definisati 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 izdefernciraju različiti vidovi saobraćaja u poprečnom profilu saobraćajnica.
- Elemente poprečnog profila planirati da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.

II.2. Hidrotehnička infrastruktura

Veći deo obuhvata plana je izgrađen, odnosno pokriven individualnom izgradnjom. Postojeća domaćinstva se snabdevaju vodom iz gradskog vodovodnog sistema (Regionalni vodovodni sistem Banjaluka).

Sekundarna mreža cjevovoda na ovom području je relativno dobro, ali i još uvek nepotpuno je razvijena.

Postojeće stanje kanalizacione mreže je takvo da je trenutno zadovoljen deo konzumnog područja korisnika za koje se može pružiti organizovano kanisanje otpadnih i upotrebljenih voda.

U većem delu obuhvata dispozicija fekalnih otpadnih voda vrši putem fekalnog kanalizacionog sistema .

Atmosferska kanalizacija je nesavršena kombinacija mješovite i otvorene kanalske mreže, mada ima lokaliteta gde se na pojedinim delovima, u koridoru postojećih saobraćajnica, odvodnja površinskih voda vrši putem otvorenih putnih jarkova, tamo gde su oni izgrađeni.

Oborinske vode sa ovog područja se u postojećoj situaciji ili infiltriraju direktno u teren ili putem površinskog oticaja gravitaciono dreniraju prema postojećim kanalima. U tu svrhu je izgrađeno više propusta ispod puteva za prihvatanje kišnih voda.

U ulici Vida Nježića postoji fekalni kanalizacioni kolektor Ø350 mm u gornjem dijelu ulice i Ø400 mm u donjem dijelu ulice.

U ulici Peti prigradski put postoji izgrađen fekalni kanalizacioni kolektor Ø300 mm koji se prepumpava preko PS.

POVRŠINSKE VODE

Područje obuhvata sekcije 3 regulacionog plana ADA DEBELJACI nema unutar prostora velikih riječnih vodotoka, ali se kao krajnji recipijenti odvodnje planiraju tokovi koji će se ulivati u Vrbanju kao krajnji recipijent.

Obzirom da obrada podataka, interpretacija i potencijalna planirana uređenja, predstavljaju posebnu i vrlo detaljnu materiju, u okviru ovoga plana se ova obrada neće tretirati.

U globalu, korito rijeke Vrbanje na tretiranom prostoru, je sa izraženom visokom obalom, koja sprečava izlivanje vode pri visokim vodostajima, tako da se ovaj deo prostora može tretirati kao prostor koji nije ugrožen od velikih voda koje dovode do plavljenja priobalja i okolnog terena .

ZAŠTITA OD VODA I UREĐENJE VODOTOKA

Problematika na definisanom području ove sekcije, kao i na većem delu naselja, svodi se na neadekvatno i nedovoljno kvalitetno odvođenje prispljelih površinskih voda sa celokupnog područja. Ta pojava je naročito izražena u brdskom delu kompletnog obuhvata, što za posledicu ima razlivanje vode iz neuređenih i nereguliranih vodotoka u padinskom delu sveukupnog područja.

Veće probleme u zaštiti od voda ima brdovito područje gdje postoji niz vodotoka promjenljive količine proticaja, koji u najvećem broju slučajeva zavisi od intenziteta padavina.

Djelimično su rješavani pojedini djelovi uređenjem vodotoka, ali nedovoljno za cjelovitu zaštitu ovoga područja.

MELIORACIJE – ODVODNJA

Odvodnja sa područja, koja se smatraju širom urbanom cjelinom, rješavana su neadekvatnom i nedovoljno razvijenom kombinacije zacevljene mreže i otvorenom kanalskom mrežom.

Još uvijek ima površina koje su ugrožene oborinskim vodama. Kanalska mreža se slabo ili nikako ne održava.

II.3. Elektroenergetika i telekomunikacije

Cilj je obezbjediti pouzdano i kvalitetno napajanje potrošača predmetnog obuhvata električnom energijom.

Cilj je omogućiti pouzdanu telekomunikacionu mrežu, koja je u stanju pratiti i u zavisnosti od zainteresovanosti korisnika omogućiti uvođenje modernih telekomunikacionih tehnologija.

II.4. Topliфикација

Bez povećanja toplotnog izvora u samoj gradskoj „Toplani“ a.d. Banja Luka, pošto su postojeći kapaciteti iste gotovo u potpunosti iskorišteni, teško je za očekivati da bi se u bližoj budućnosti moglo očekivati širenje gradske mreže daljinskog grijanja na ovo područje.

Veći broj objekata u neposrednom okruženju se zagrijavaju putem individualnih ložišta, dok je i dijelom zastupljena mreža daljinskog grijanja (loših kapaciteta).

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

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

V BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Površina obuhvata Plana je 1,20 ha 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 Izmjenom dijela Regulacionog plana, definisao je površinu namijenjenu za izgradnju individualnih stambenih objekata. Plan namjene površina predstavljen je na grafičkom prilogu br.12.

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 novih objekata u postojeće urbano tkivo težilo se da to budu objekti većeg stepena urbaniteta sa pratećim zelenim površinama.

Ovim izmjenom regulacionog plana, dato je najoptimalnije urbanističko rješenje za predmetnu mikrolokaciju. Dakle, predviđena je izgradnja šesnaest objekata individualnog stanovanja, spratnosti (Su+)P+1. Za planirane objekte su definisane pripadajuće građevinske parcele, pristupna saobraćajna površina i javna zelena površina, te građevinske linije koje predstavljaju granicu do koje se objekat može graditi. Eventualni 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 šesnaest objekata individualnog stanovanja spratnosti (Su+)P+1, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu broj 11 – Plan prostorne organizacije.

U okviru planiranih objekata 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 objekata 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 skadu sa definisanim uslovima u poglavlju Građevinske linije.

Sve pomoćne prostorije planirati u okviru osnovnog gabarita objekta. Ograđivanje za individualne objekte je dozvoljeno u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

3. POSLOVNE DJELATNOSTI

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

Ovim Planom se ostavlja mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, 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 individualnog stanovanja, odnosno za izgradnju individualnih stambenih objekata.

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

Planirani objekti su okarakterisani 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 1.0, a koeficijent zauzetosti 0.4. 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 građevinskih parcela su prikazane na grafičkom prilogu broj 18. Plan parcelacije. Predmetnim dokumentom se definišu građevinske parcele za planirane individualne stambene objekte, parcela saobraćajnice, te parcele javnog zelenila.

3.5. Veličina i spratnost objekata

Objekti čija se izgradnja planira su spratnosti (Su+)P+1, dok horizonkalni gabariti objekta iznose 10x10 m odnosno 8x10 m. Ostavljena je mogućnost formiranja konzola na spratnm etažama objekata do 2.0 m u zavisnosti od prostornih mogućnosti svake pojedinačne parcele uz uslov zadovoljenja svih odredbi Pravilnika koje se odnose na distance objekata.

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 i druge javne 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 i sl.), ali sa maksimalnim prepustom do 2 m 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 novih objekata 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 parkinga 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

Ograđivanje za individualne objekte je dozvoljeno u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

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

Postojeće saobraćajnice i novoplanirane veze među njima čine putnu mrežu koja u potpunosti ispunjava postavljene zahtjeve za efikasnim i kvalitetnim kolsko pješačkim prilazima svim postojećim i novoplaniranim sadržajima u obuhvatu, a u sklopu mreže su ništa manje značajne i slijepe pristupne saobraćajnice kao i površine za mirujući saobraćaj.

Planom saobraćaja i nivelacije zadržan je postojeći koncept saobraćajne mreže definisanim prethodnim planskim aktima. Pristup planiranim sadržajima bi se ostvarivao preko planirane saobraćajnice, poprečnog profila 5,5m.

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.

Dakle, pored pristupa plansko rješenje putne mreže je kvalitetno riješilo problem parkiranja na nivou obuhvata, kao i problem pješačkih kretanja i putno povezivanje sa okruženjem.

U zonama individualnog stanovanja parkiranje se rješava unutar vlastite parcele

Kod eventualnih poslovnih sadržaja parkiranje će se rješavati na nivou urbanističko-tehničkih uslova, zavisno od namjene poslovnog sadržaja, određivati broj parking mjesta i definisati potrebne manipulativne površine.

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 predmetnim parcelama 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.
- Oivičenje 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

5.2.1. Vodovod

Za potrebe razmatranog prostora predviđeno je da se voda uzima za sanitarne potrebe stanovništva i zaposlenih, protivpožarne potrebe, javnu komunalnu potrošnju te za eventualne tehnološke potrebe manjih proizvodnih pogona.

Razmatrano područje predstavlja jednu urbanu celinu sa okolnim prostorom kako u pogledu ostalih funkcija, tako i u pogledu vodosnabdevanja te rešenje pitanja vodosnabdevanja treba tretirati takođe u sklopu rešenja vodosnabdevanja šireg prostora.

Potrebne količine sanitarne vode razmatranog prostora, kao i zahtjevan kvalitet vodosnabdevanja, može jedino da se obezbijedi priključenjem na gradski vodovodni sistem.

Planira se izgradnja cjevovoda većih profila, odnosno min Ø160 iz razloga protivpožarne zaštite i povećanja potreba za pitkom vodom. Postojeće cjevovode sekundarne mreže koji će se naći u zonama predviđenim za izgradnju potrebno je izmjestiti ili izgraditi nove u regulaciji novih saobraćajnica.

Planirana distributivna mreža razvijaće se kao prstenasta, sa granatim cjevovodima ka pojedinim lokacijama.

Dimenzionisanjem vodovodne mreže potrebno je obezbijediti dovoljne količine vode i dovoljan pritisak u kritičnom času maksimalne potrošnje, a takođe i za protivpožarne potrebe.

Proračun ukupne količine potrebne vode za ovu zonu i dimenzionisanje vodovodne mreže izvršeno je na osnovu usvojene norme potrošnje gradskog stanovništva od $q_{sp}=250$ l/dan/stanovniku. Koeficijenti neravnomjernosti za maksimalnu dnevnu i časovnu potrošnju usvojeni su na osnovu literaturnih podataka za razmatrani tip naselja i vrstu potrošača: $k_{dn}=1,3-1,4$; $k_h=1,6$.

Potreba vodosnabdijevanja definisanog obuhvata iznosi:

$$Q_{sr} = \frac{250 \cdot 2800}{24 \cdot 3600} = 8.1 \text{ l/s}$$

$$Q_{\max, dn} = Q_{sr} \cdot k_{dn} = 8.1 \cdot 1.4 = 11.34 \text{ l/s}$$

$$Q_{\max, cas} = Q_{sr} \cdot k_h = 8.1 \cdot 1.6 = 12.96 \text{ l/s}$$

$$Q_{aps. \max} = Q_{sr} \cdot k_{dn} \cdot k_h = 8.1 \cdot 1.4 \cdot 1.6 = 18.14 \text{ l/s}$$

Za potrebe protivpožarne zaštite zone usvojena je pojava jednog požara i potrebna količina vode za gašenje od 10 l/s.

Potrebna količina vode koja treba da se obezbijedi iznosi:

$$Q_{\max} = 18.14 + 10.0 = 28.14 \text{ l/s}$$

Minimalni prečnik cjevovoda za razvodnu mrežu je određen mjerodavnim potrebama za protivpožarnu zaštitu od $Q=10 \text{ l/s}$. (Ø100; $Q=10 \text{ l/s}$; $v=1.27 \text{ m/s}$;)

5.2.2. Kanalizacija

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

Prijemnici fekalnih otpadnih voda od planiranog objekta vršiće se preko planiranog kanalizacionog kolektora koji će se uupojiti u postojeći fekalni kolektor, dok površinske vode od padavina sa krovova objekata, saobraćajnica, parkinga, trotoara, platoa i drugih nepropusnih površina u okviru obuhvata Regulacionog plana biće sveden u planirani oborinski kolektor kojeg je potrebno izgraditi.

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) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$,
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$ i
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{\check{c}}=1.3$.
- 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 površina).

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da prečnik uličnih fekalnih kolektora ne može biti manji od Ø300 mm i nije dozvoljeno upuštanje oborinskih voda jer se radi o sistemu koji se prepumpava.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebnjene vode na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu.

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.

5.2.3. Zaštita od voda i uređenje vodotoka

Prostor obuhvata sekcije 3, je definisan svojim stanjem, kao prostor sa razvijenom hidrografijom, koji se, kako mikrolokacijski, tako i šire, treba tretirati kao prostor na kojem se manifestuju posledice savremenih egzogenih procesa.

Velike probleme u zaštiti od voda zadaju bujični vodotoci, na širem području, čiji proticaj zavisi od intenziteta padavina. Unutar ove sekcije, nalazi se više neimenovanih potoka navedenog tipa, za koje hidrološka obrada nije posebno vršena. Generalno, ovi vodotoci su neodržavani, neuređeni i imaju karakter bujičnih potoka. Krajnji recipijent odvodnje je vodotok Vrbanja.

Kako bi se problematika odvodnje riješila planirano je da se pri projektovanju kanala neophodno provjeri propusna moć i predvide mjere za povećanje propusne moći (čišćenje i proširivanje kanala) ukoliko to bude neophodno. Unutar ove sekcije, od značajnijih vodotoka tog tipa, nalazi Rebrovački potok, koji predstavlja jedan od većih potoka na ovome području. Hidrološka obrada ovih potoka nije posebno vršena, ali postoje podaci o maksimalnom proticaju, koji iznosi oko 25 m³/sec za Rebrovački potok.

Postojeće otvorene atmosferske kanale u okviru obuhvata potrebno je regulisati sa aspekta formiranja potrebnog proticajnog profila, stabilnosti kosina i trasirati shodno namjeni površina.

Uz navedeno, neophodno je formirati pravilan proticajni profil prema proračunu količina voda sa definisanog slivnog područja, ranga pojave stogodišnjih voda. Svjetle otvore objekata na regulaciji (propusti i mostovi) moraju se planirati prema proticaju stogodišnjih velikih voda. U zoni takve regulacije dno i kosine potoka, uzvodno i nizvodno od objekata, osigurati od erozije u dužini od minimalno 10 metara. Uz regulisane vodotoke ostaviti zaštitni pojas širine 5 metara sa svake strane obale, za nesmetan pristup i intervencije na vodotoku.

Mjere zaštite i sanacije protiv pojave savremenih egzogenih procesa, planirati na osnovu hidroloških i hidrauličkih parametara, pojedinačno tretirajući svaki proces.

Mere sanacije protiv erozije padina, mogu se svrstati u sljedeće aktivnosti:

- zatravljenje terena i pošumljavanje padina
- pobusenjivanje kosina useka, zaseka i nasipa
- izrada popleta ili pletera po većim žljebovima

Mjere sanacije terena na kojima se javljaju bujice, zahtevaju brižljiva ispitivanja, radi primjene različitih sanacionih mjera :

- pošumljavanje
- terasiranje površina terena

- izrada protivbujičnih pregrada od prirodnih ili veštačkih materijala, koje prigušuju energiju toka, a delimično zadržavaju i nanos.

Uopšte uzev, prostor obuhvata plana karakteriše kombinovana pojava savremenih egzogenih procesa.

Saniranje i zaštita takvih područja može se, u zavisnosti od tipa, dinamike i uzroka procesa, svesti na sanaciju i zaštitu prirodnim i veštačkim postupcima i materijalima.

Prirodnim materijalima i postupkom prirodnog prilagođavanja uslovim sredine, mogu se tretirati sanacije i zaštita pošumljavanjem, zatavljenje i obrada kosina, formiranje pletera i popleta i slične aktivnosti. Hidrogeološki aspekt zaštite i sanacije, osim formiranja hidraulički najpovoljnijih profila i karakteristika za bezštetno odvođenje dotekle vode, podrazumeva i pravilno kaptiranje postojećih izvora.

Apsolutno tehnički karakter sanacije treba primenjivati samo kada su neželjene posledice ili potencijalne mogućnosti za njihovo pojavljivanje dostigle ili teže ka graničnim stanjima. Za tu svrhu, pogotovu kod pojave klizanja, treba planirati i obimne mere sanacije, kao što su injektiranje tla, injekcione brane, bunari za crpljenje i sl. Sve ove aktivnosti se mogu definisati tek nakon obimnih istražnih radova.

Principijelno, mjere i aktivnosti sanacija i zaštite treba odgovarajućim aktivnostima preduprediti, a djelovanje sprovoditi preventivno.

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

Tip objekta	BGP (plan)
individualni stambeni objekti	3 960 m ²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje iznosi okvirno:

Srednjenaponski kablovi

Na predmetnom lokalitetu, unutar obuhvata izmjene plana nalazi se trasa srednjenaponskog 10(20)kV dalekovoda. Prije početka izvođenja planiranih radova na dijelu predmetnog obuhvata kuda se proteže trasa srednjenaponskog kabla investitor je dužan da se posebnim zahtjevom obrati nadležno elektrodistribuciji radi izlaska ovlašćenog lica na teren kako bi se definisali uslovi zaštite i uslovi za kabliranje dalekovoda.

Budući da na predmetnom lokalitetu nema trase postojećeg srednjenaponskog voda, napajanje planirane trafostanice je predviđeno da se izvede sa postojećeg dalekovoda, 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.

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

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

Niskonaponski razvod

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

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

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

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

Javna rasvjeta

Potreba za izgradnjom javne rasvjete u predmetnom obuhvatu izmjene regulacionog plana će biti definisana urbanističko-tehničkim uslovima, koje će obuhvatiti izmjenu AB stubova i nadzemne niskonaponske mreže sa metalnim stubovima i podzemnom mrežom.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije koristiti LED svjetiljke.

OPŠTI USLOVI

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 630 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogućiti:

- racionalno iskorišćenje prostora,
- dobru ventilaciju,
- jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
- efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
- efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.

3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.

4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijeđena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetska transformator i izlaznih ventilacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetska transformator.

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

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

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

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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalirana snaga trafostanica:

maksimalno 1 000 (630) kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

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

Projektom predvidjeti zaštitu niskonaponskih izlaza i izlaza za javno osvjtljenje 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, vežu 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 uzemljenje 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 unu→trašnje 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 pros→toriji 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 energetske kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

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

1. UKRŠTANJE KABLOVA SA DRUGIM OBJEKTIMA I INSTALACIJAMA

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

2. UKRŠTANJE I PARALELNO VOĐENJE SA TELEFONSKIM KABLOVIMA

- Prilikom paralelnog vođenja energetske kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.

- Na mjestu ukrštanja energetskeg kabl sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:

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

- Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.

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

3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

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

- Horizontalni razmak energetskeg kabl od vodovodne ili kanizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV –ne kablove.

- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.

- Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.

- Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskeg kabl sa vodovodnom ili kanizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

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

5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

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

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

6. MEĐUSOBNO PRIBLIŽAVANJE I UKRŠTANJE ENERGETSKIH KABLOVA

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

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

NAPOMENE

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

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

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

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

Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.

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

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

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. 94/19);
9. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
10. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
11. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
12. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
13. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
14. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
15. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

Telekomunikacije

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

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

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

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

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

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

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

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

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

Vrsta podzemnog ili nadzemnog objekta	Udaljenost [m]
horizontalna vertikalna	

Elektroenergetski kablovi:

– 250 V > 0.3 > 0.3

– 10 kV > 0.5 > 0.5

– preko 10 kV > 1 > 0.5

Stubovi elektroenergetskih vodova:

- do 35 kV > 1 –
- do 110 kV > 10 –
- do 220 kV > 15 –
- do 400 kV > 25 –

Vodovodna cijev > 0.6 > 0.5

Odvodna kanalizacija > 0.5 > 0.5

Regulaciona linija zgrade > 0.5 > 0.5

Instalacije centralnog grijanja:

- cjevovodi otvorenog načina građenja > 0.8 > 0.8
- cjevovodi poluzatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8
- cjevovodi zatvorenog načina građenja > 0.5 > 0.8

Ukoliko ne mogu da se održe ova rastojanja potrebno je 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 ovlaštenih predstavnika nadežnog TK operatera.

5.4. Toplifikacija

Kao i obično, kada se planira u prostoru, prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. Planirani objekat na prostoru obuhvata izmjene dijela Plana su individualni stambeni. Zbog boravka ljudi u predmetnom objektu iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu. U ovom slučaju, imajući u vidu izgrađenost prostora određeni su sljedeći ciljevi u vidu varijantnih rješenja za obezbjeđivanje potrebne toplotne energije za planirane poslovne objekte u obuhvatu ovog plana i to:

- Izgradnja malih pojedinačnih kotlovnica za predmetni objekat; Korištenje hidrogeološkog potencijala ovog područja – korištenje toplotnih pumpi;
- Korištenje solarne energije, električne energije i drugih vidova obnovljive energije;

Cilj ovog plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude (po mogućnosti centralizovano), racionalno, tehnički optimalno i prilagodljivo promjenama. Jedan od ciljeva je i gasifikacija ovog područja kada se za to steknu uslovi.

Toplotni konzum objekata

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

- poslovni prostor 0,14 – 0,17 k W/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično 0,12 k W/m² (BGP).
- skladište 0,08 kW/m² (BGP).

Procjena toplotnog konzuma planiranih stambenih objekata u obuhvatu plana iznosi:

$3960 \times 0,12 = 476 \text{ kW}$ (pod uslovom da se cjelokupni prostori zagrijavaju). Ako uz pretpostavku uzmemo u obzir da će se gradnja planiranih objekata 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).

Opšti uslovi za izgradnju termoenergetskih instalacija u slučaju izgradnje individualnih kotlovnica

Za potrebe izgradnje individualnih kotlovnica kao jedno od gore ponuđenih varijantnih rješenja za obezbjeđivanje potrebne toplotne energije za planirane objekte, neophodno je ispoštovati sve zakonske propise vezane za izgradnju kotlovnica.

Kotlovnica

Kotlovnicu izvesti prema sljedećim uslovima:

- kotlovnicu instalirati unutar poslovnog objekta;
- temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- gorivo: čvrsto, tečno ili gasovito;

Rezervoar za gorivo (u varijanti tečnog ili gasovitog goriva)

Za lokaciju rezervoara, koju odabere projektant, obavezno pribaviti saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova Centar javne bezbjednosti Banjaluka, Odjeljenje za zaštitu od požara, kao i drugih nadležnih institucija.

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumjeva širok obim djelatnosti koje vode prema povećanju efikasnosti potrošnje energije (grijanje/hlađenje, struja i voda) u zgradi ili objektu. Uvođenjem mjera energetske efikasnosti u zgrade i objekte, ljudi smanjuju nepotrebno rasipanje i prekomjernu potrošnju energije. Stoga, korisnici zgrada ili objekata ostvaruju direktne finansijske uštede i poboljšanje kvalitete boravka u istima. Osim uštede energije, mjere energetske efikasnosti će poboljšati životni standard ljudi koji žive ili rade u zgradi ili objektu. Pored toga, mjere energetske

efikasnosti smanjuju emisije stakleničkih gasova, uključujući i SO₂. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

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

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

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

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

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

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

Pravila i mjere koje se na području ovog Plana mogu primijeniti i tako 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 susjednom 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 71/12);
- 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 kanizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje. Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog regulacionog plana najbolje će se postići:

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

Upravljanje čvrstim otpadom

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

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

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

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

- Zadovoljenju svih higijenskih zahtjeva,
- Obezbeđenju 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 prelivanje brana na akumulacijama, eksplozije gasova), kao i ostale nesreće većih razmjera (mine i neeksplozirana minsko – 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 podrumске i druge prostorije u stambenim i drugim zgradama, napušteni tuneli, pećine i slični prirodni ili vještački objekti. Javna skloništa izgrađuju se u gradovima i drugim naseljima gdje je prisutan veći broj građana.

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

- izgradnja namjenskih skloništa osnovne zaštite u naseljima koja ih nemaju,
- uklanjanje nedostataka i oštećenja u postojećim skloništim,
- 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 mora se obezbijediti neprekidan pristup vatrogasnim vozilima.

- Tehnički Gabariti ulica: Najmanja dozvoljena širina saobraćajne trake namijenjene prolazu vatrogasnih vozila iznosi 3,5 metara, sa radijusima krivina i nosivošću tla koji mogu podnijeti osovinsko opterećenje teške vatrogasne tehnike. 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).

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.

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: 1,20 ha / 11 986 m²

Proračun BGP-a (BGP individualnih stambenih objekata):

- 10 objekata 10x10 m spratnosti Su+P+1: 3 000 m²

-	6 objekata 10x8 m spratnosti P+1:	960 m ²
•	Ukupan BGP nadzemnih etaža:	3 960 m ²
•	koeficijent izgrađenosti: 0,33	
•	koeficijent zauzetosti: 0,12	

Napomena:

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

D) ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

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

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

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

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

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

S obzirom da je riječ o izmjeni dijela Regulacionog plana „Ada Debeljaci 3”, odnosno dijela koji se nalazi u privatnom vlasništvu, te da je ovom Izmjenom definisana javna infrastruktura koja se razlikuje od matičnog regulacionog plana, te kako je u obavezi da istu izgradi investitor o svom trošku, to se ne mijenjaju jedinični troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta dati Regulacionim planom iz 2006. godine.

Đ) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana stambenog naselja “Drakulić” 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.gl.RS“, br.40/13, 106/15 , 3/16 i 84/19), kao i pravilnicima i podzakonskim aktima za provođenje istog. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenja, za intervencije unutar obuhvata izmjene dijela Plana izdaju se lokacijski uslovi.

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

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

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

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

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

IV. Informacioni sistem za potrebe planiranja

Osnovni dokument na osnovu kojeg je vršeno planiranje i organizovanje prostora, te procedura koju je potrebno zadovoljiti je Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.Gl.“ br. 40/13, 106/15 , 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 elementarnih i drugih nepogoda,
- te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

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

III GRAFIČKI DIO