Građevinski Institut
Banja Luka
Istraživačko-razvojni institut

ADRESA Građevinski Institut d.o.o.
Ulica Ada br.24
78000 Banjaluka
TELEFON 051/492-411, 492-413
laboratorija: 051/492-118
EMAIL info@institutbl.com
WEB www. institutbl.com

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA: BULEVAR CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, PATRE, TEODORA KOLOKOTRONISA I LIJEVE OBALE VRBASA

(RADNI NAZIV: "JUG 7")

-nacrt plana-

BANJALUKA, oktobar 2026.god.

Registrovano kod Okružnog privrednog suda u Banjoj Luci, reg. br. 057-0-Reg-24-002673, Matični broj: 11158501, JIB: 4404199850006, PDV:404199850006, Žiro račun: 5551000034389863 Nova Banka a.d. Banjaluka, **www.institutbl.com**

DOKUMENT:	**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA: BULEVAR CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, PATRE, TEODORA KOLOKOTRONISA I LIJEVE OBALE VRBASA (RADNI NAZIV: "JUG 7")- nacrt plana**
INVESTITOR:	**GRAD BANJALUKA**
BROJ PROTOKOLA:	GIBL-RP-IZ-4702/25
NOSILAC IZRADE:	„GRAĐEVINSKI INSTITUT", d.o.o. Banja Luka **(napomena: preduzeće CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING „CPK" d.o.o. Banja Luka je promijenilo naziv u Građevinski institut, d.o.o. Banja Luka)*
VERIFIKACIJA:	SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA ..... SJEDNICI ODRŽANOJ .....godine
UČESNICI U IZRADI:	MILAN RADULJ, dipl.inž.arh. NATAŠA GRGIĆ, dipl.inž.arh. BOJAN ČAVIĆ, dipl.inž.saob. MIRJANA MILAŠINOVIĆ, dipl.inž.el. NENAD GRCIĆ, dipl.inž.građ. ZORAN POPOVIĆ, dipl.inž.maš.

DIREKTOR:

_____

prof. dr Nebojša Knežević, dipl.inž.

S A D R Ž A J

I OPŠTI DIO

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO

B) ANALIZA I OCJENA STANJA

C) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

E) EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

F) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

G) VALORIZACIONI LISTOVI

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:1000
2.	Postojeća namjena površina	R = 1:1000
3.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - namjena i spratnost objekata	R = 1:1000
4.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet objekata	R = 1:1000
5.	Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
6.	Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
7.1.	Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka – osnovna namjena površina – sintezna karta	R = 1:5000
7.2.	Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke	R = 1:5000
7.3.	Izvod iz Regulacionog plana za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv: „Jug 7“)- Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
7.4.	Izvod iz Regulacionog plana za prostor između ulica: Branka Morače, Radoja Domanovića, Bolanog Dojčina, Kozarske i lijeve obale rijeke Vrbas (radni naziv: „Jug 6“) – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
7.5.	Izvod iz Regulacionog plana individualnog stambenog naselja „Trla-Močila“ – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
8.	Plan uklanjanja	R = 1:1000
9.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
10.1.	Plan saobraćaja	R = 1:1000
10.2.	Plan podzemnih garaža	R = 1:1000
11.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:1000
9.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
10.	Plan infrastrukture – toplifikacija	R = 1:1000
11.	Plan infrastrukture – sintezna karta	R = 1:1000

12.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
13.	Plan parcelacije	R = 1:1000
15.	Plan uređenja sistema zelenih površina	R = 1:1000
16.	Plan pozicije kontejnerskih platoa za odlaganje čvrstog otpada	R = 1:1000

I OPŠTI DIO

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

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

ЛИЦЕНЦУ

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

за израду докумената просторног уређења и то:
1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

а) зонинг план,

б) зонинг план подручја посебне намјене,

в) регулациони план,

г) урбанистички пројекат,

д) план парцелације.

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

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

МИНИСТАР
Бојан Випотник

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
Министарство за просторно уређење,
грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске 1

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

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

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

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

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

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

О б р а з л о ж е њ е

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

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

Ово рјешење је коначно у управном поступку, те против њега није допуштена жалба, али се може покренути управни спор подношењем тужбе Окружном суду у Бања Луци, у року од 30 дана од дана пријема овог рјешења. Тужба се у два истовјетна 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

М И Н И С Т А Р

Бојан Вилотник

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 27. сједници, одржаној 21. и 22.3.2024. године, донијела

О Д Л У К У
о измјени дијела Регулационог плана за простор између улица:
Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре,
Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“)

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“), („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 24/08, 15/16, 19/16, 14/17, 3/19 и 19/19), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор између улица Омладинске, Душка Кошчице, Ђуре Ђаковића и Радоја Домановића у укупној површини од 5,91 ха, 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 релавантних 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 45 дана од дана закључивања уговора о изради Плана.

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

Рок израде Плана је година дана од закључивања уговора о изради Плана са носиоцем израде који буде одређен у складу са одредбама Закона о јавним набавкама БиХ.

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 „Кочићев Вијенац“.

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 Град Бањалука.

VIII

Носилац припреме Плана је Градска управа – Одјељење за просторно уређење.
Носилац израде биће одређен у складу са Законом о јавним набавкама БиХ.

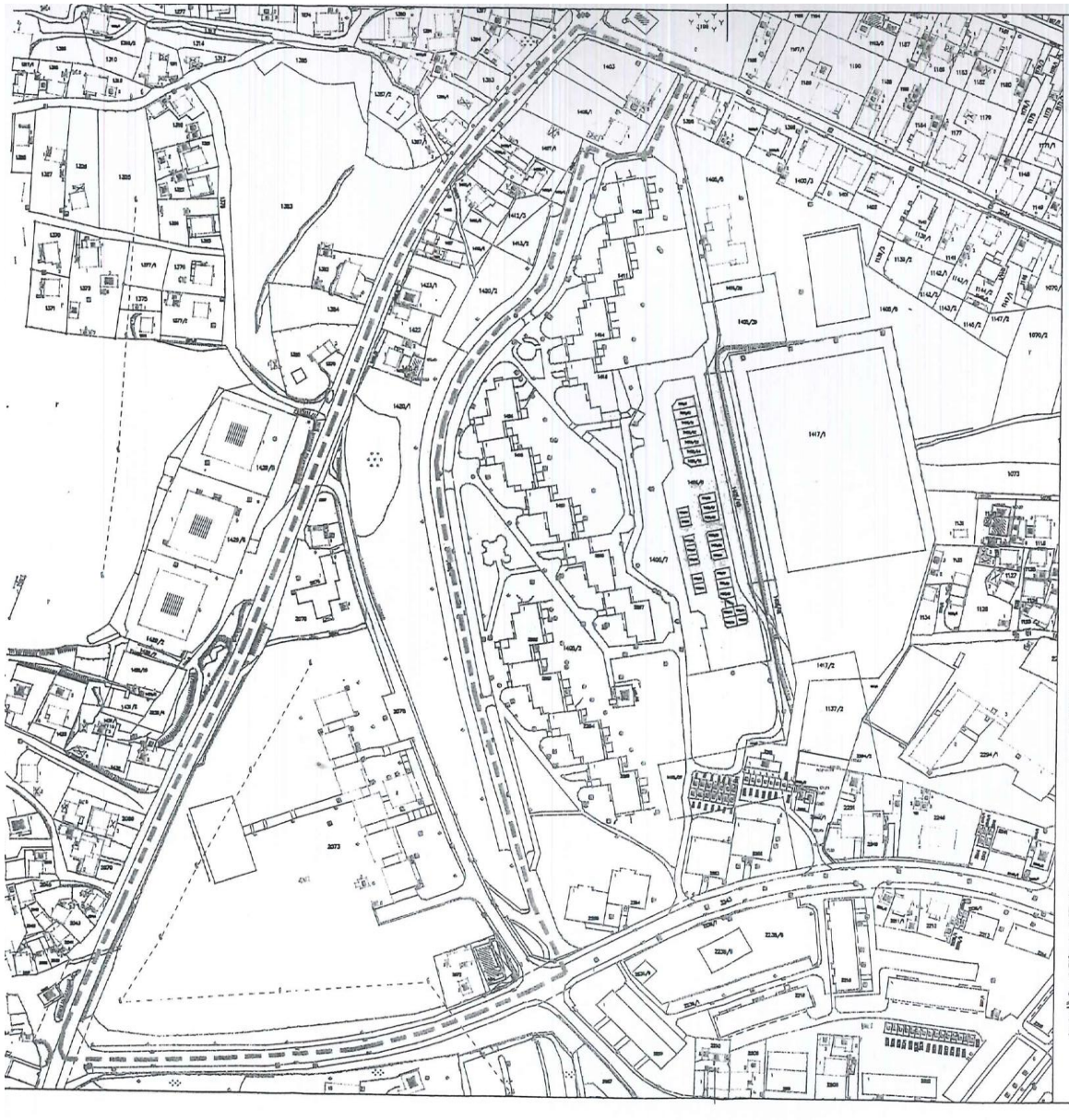
IX

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

Број: 22-013-64/24.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Љубо Нинковић



ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЈУГ 7"

површина обухвата: 5.91 ха



Р 1:1000

Одјељење за просторно уређење

Одсјек за просторно планску документацију

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENjE

Izradi predmetne izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 27. sjednici održanoj 21. i 22.03.2024. godine donijela Odluku o izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv: „Jug 7"), koja je objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka" broj 24/08, 15/16, 19/16, 14/17, 3/19 i 19/19– u daljem tekstu Plan.

Predmet ove izmjene predstavlja prostor između ulica: Omladinske, Duška Koščice, Đure Đakovića i Radoja Domanovića, u ukupnoj površini od 5,91 ha. Obuhvat prema navedenoj Odluci može pretrpjeti manje korekcije i nije konačan.

Predmetna lokacija obuhvaćena je dokumentom sa nazivom „Regulacioni plan za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv: „Jug 7")" iz jula 2008. godine. Predmetna lokacija se na jugu graniči sa obuhvatom regulacionog plana sa nazivom „Regulacioni plan za prostor između ulica: Branka Morače, Radoja Domanovića, Bolanog Dojčina, Kozarske i lijeve obale rijeke Vrbas (radni naziv "Jug 6")", dok se na zapadu graniči sa obuhvatom Regulacionog plana individualnod stambenog naselja „Trla-Močila". Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana je pokrenuta od strane Grada Banjaluka.

Povod za izmjenu dijela ovog planskog akta, pored njegove starosti, ogleda se u potrebi usaglašavanja planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu, te analizom realizovanih i planiranih sadržaja, kao i potrebom za drugačijim načinom organizacije prostora.

Imajući u vidu da za dio predmetnog lokaliteta već duži vremenski period nisu stvorene pretpostavke za realizaciju sadržaja prema važećoj planskoj dokumentaciji, neophodno je ponovo analizirati planirane sadržaje, potrebe prostora, kao I imovinsku strukturu zemljišta, a sve u cilju kreiranja sprovodivog i opravdanog rješenja.

Izmjenom Plana treba da se postigne definisanje novih fizičkih struktura, koje će se prilagoditi novim okolnostima, već izgrađenim objektima, te procesu urbanizacije grada Banjaluka.

Ovim Planom je potrebno sagledati organizaciju prostora kojim bi se planirale nove fizičke strukture, a uzimajući u obzir i zahtjeve pravnih i fizičkih lica. Takođe, treba analizirati postojeće stanje u svrhu usaglašavanja planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu. Prilikom toga, posebnu pažnju posvetiti uvažavanju imovinsko-pravnih odnosa.

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

Planiranje potrebne komunalne infrastrukture bazirano je na mogućnostima i kapacitetima postojećih mreža infrastrukture i njihovog korištenja za planske sadržaje. Izvršiti analizu I usaglađavanje rješenja sa programskim elementima I smjernicama nadležnih organa I organizacija. Predvidjeti propisno dimenzionisanu hidrotehničku, elektroenergetičku, telekomunikacijsku I termoenergetsku infrastrukturu.

Vođeno je računa o savremenim trendovima u planiranju stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih, kao i ostalih sadržaja, a sve u cilju kreiranja planski provodivog i opravdanog rješenja.

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

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl.gl.RS“ br. 40/13,106/15,3/16, 84/19) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl.RS“ br. 69/13 i 52/20).

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

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

II PODACI O PLANIRANJU

1. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

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

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

Za prostor Grada Banja Luka postoji Urbanistički plan Banjaluke iz 1974. godine, a s obzirom na vremensku distancu od njegovog donošenja, te u skladu sa važećom zakonskom regulativom, isti je u ovom dokumentu prikazan isključivo u informativnom smislu.

2. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

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

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

3. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Važeći regulacioni plan na području izrade predmetnog Plana je dokument sa nazivom „Regulacioni plan za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv: „Jug 7“)“ iz jula 2008. godine. Predmetna lokacija se na jugu graniči sa obuhvatom regulacionog plana sa nazivom „Regulacioni plan za prostor između ulica: Branka Morače, Radoja Domanovića, Bolanog Dojčina, Kozarske i lijeve obale rijeke Vrbas (radni naziv "Jug 6")“, dok se na zapadu graniči sa obuhvatom Regulacionog plana individualnog stambenog naselja „Trla-Močila“.

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi predmetne izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 27. sjednici održanoj 21. i 22.03.2024. godine donijela Odluku o izmjeni dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv: „Jug 7“), koja je objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ broj 24/08, 15/16, 19/16, 14/17, 3/19 i 19/19.

5. PLANSKI PERIOD

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

6. PROSTORNA CJELINA

Predmet ove izmjene predstavlja prostor između ulica: Omladinske, Duška Koščice, Đure Đakovića i Radoja Domanovića, u ukupnoj površini od 5,91 ha. Obuhvat prema navedenoj Odluci može pretrpjeti manje korekcije i nije definitivan.

7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

Odlukom o izradi Plana za nosioca pripreme Plana je određeno Odjeljenje za prostorno uređenje Grada Banjaluka. Naručilac izrade plana je Grad Banjaluka.

Nosilac izrade plana je preduzeće „Građevinski institut“, d.o.o. Banja Luka (*za vrijeme trajanja izrade predmetnog regulacionog plana, preduzeće Centar za projektovanje i konsalting d.o.o. Banja Luka promijenilo je naziv u Građevinski institut, d.o.o. Banja Luka*).

8. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA

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

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

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja. Nosilac pripreme Plana je u postupku prikupljanja podataka, po objavi Odluke o pristupanju izradi Plana, obavijestio javnost putem javnog poziva i nadležne komunalne institucije o pristupanju izmjeni dijela Regulacionog plana.

U toku izrade prednacrta Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija:

- „Vodovod“ a.d. Banjaluka;
- „Mtel“ a.d. Banjaluka;
- ZP „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka;
- Ministarstvo unutrašnjih poslova, Uprava za policijsku podršku Banjaluka;
- Ministarstvo prosvjete i kulture, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa;
- JP „Putevi Republike Srpske“;
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede;

10. NACRT PLANA

Nacrt Plana utvrdjuju nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik.

11. JAVNI UVID I JAVNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

Javni uvid u nacrt Plana je, u skladu sa Odlukom o usvajanju nacrta Plana, organizovan u trajanju od 30 dana, u vremenskom periodu od 16.07.2026. do 16.07.2026. na sljedećim lokacijama:

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banja Luka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Građevinski institut d.o.o. Banja Luka, Ada 24, Banja Luka;
- pripadajuća mjesna zajednica „Kočićev Vijenac“.

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

Mišljenja nadležnih institucija, dostavljena su Nosiocu pripreme i Nosiocu izrade Plana.

Sve sugestije sadržane u navedenim mišljenjima su sagledane, analizirane, te inkorporirane u planska rješenja i sastavni su dio Plana.

Nakon javne rasprave, održane 14.08.2026.godine, te razmotrenih prisiglih primjedbi, mišljenja i smjernica koje su zaprimljene u toku trajanja javnog uvida, utvrđen je novi nacrt Plana. Kako je došlo do korekcije granice parcela u obuhvatu, Plan je upućen na ponovni javni uvid, a u skladu sa članom 49. Zakona o uređenju prostora i građenju.

12. PRIJEDLOG PLANA

U prijedlog Plana ugrađuju se primjedbe i prijedlozi sa javnog uvida, nakon čega prijedlog Plana utvrđuju nosilac pripreme i Gradonačelnik, te ga podnose Skupštini Grada na usvajanje.

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

Kao informaciono-dokumentaciona osnova je koristena do sada izrađena prostorno-planska dokumentacija, koje na bilo koji način ima veze sa predmetnim prostorom, koja obuhvata predmetni prostor ili se sa njim graniči.

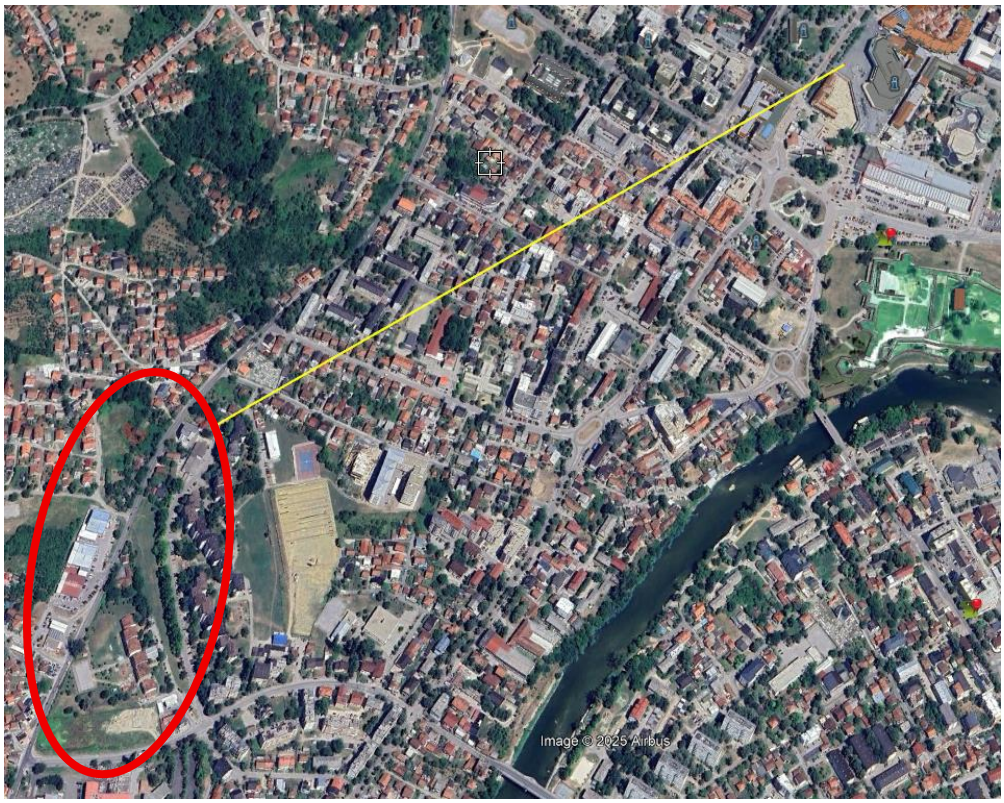
B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Prostor koji se nalazi u obuhvatu predmetne izmjene Plana smješten je jugozapadno od centralnog područja Grada Banja Luke i udaljen je cca 1.0 km od istog.

Predmet ove izmjene predstavlja prostor između ulica: Omladinske, Duška Koščice, Đure Đakovića i Radoja Domanovića, u ukupnoj površini od 5,91 ha.



lika 1: Položaj predmetne lokacije i šire okruženje

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

Katastarske čestice koje se nalaze u predmetnom obuhvatu, smještene su jugozapadno od centralnih gradskih funkcija (na udaljenosti od cca 1.0 km). Predmetna lokacija pripada centralnoj urbanoj zoni.

Predmetno zemljište egzistira kao izgrađeni prostor, na kojem su izvedeni i funkcionišu: stambeni kolektivni ili individualni objekti, poslovni objekti, javni sadržaji kao što su Dom za nezbrinutu djecu „Rada Vranješević“ i nadzemna parking garaža, te pomoćni objekti u funkciji matičnih objekata.

Ostatak prostora se pretežno odnosi na neuređene zelene ili saobraćajne površine.

Posmatrajući širi obuhvat, područje je pretežno izgrađeno individualnim i kolektivnim stambeno-poslovnim i stambenim objektima različite spratnosti, od P+1 do P+6+M, sa poslovnim objektima koji dopunjuju osnovnu namjenu prostora.



Slika 2: Položaj predmetne lokacije i uže okruženje

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNjE

Na predmetnom lokalitetu je evidentirano 24 objekta, od čega jedan kolektivni stambeni, 13 individualnih stambenih objekata, 4 poslovna, javna parking garaža, kompleks "Rada Vranješević", te 5 pomoćnih objekata. Spratnost objekata se kreće od P do P+4.

3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

Postojeća regulacija prostora pretežno odgovara postojećim granicama parcela koje determinišu odnos javnih prema privatnim površinama.

3.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

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

Spratnost postojećih objekta kolektivnog i individualnog karaktera je do 5 nadzemnih etaža. Spratnost objekata ovog tipa, u neposrednom lokalitetu lokacije, daleko je veća.
Neki od navedenih objekata imaju izvedenu i podrumsku ili suterensku etažu. Bonitet ovih objekata varira: od lošeg, preko srednjeg, do dobrog bonitetnog stanja. Realizovani su kao slobodnostojeći, te jedan dupleks.

Pomoćni objekti, shodno njihovoj namjeni, imaju prizemnu spratnost. Većina pomoćnih objekata je dobrog bonitetnog stanja.

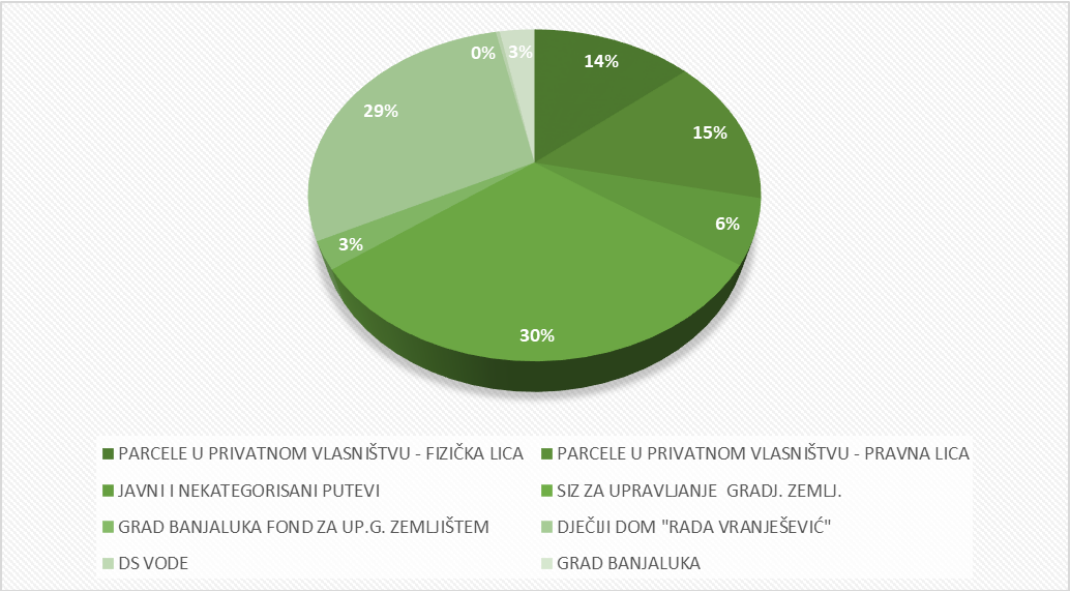
3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

Na osnovu dostupnih podataka je formirana karta vlasničke strukture, koja daje uopštenu sliku o vlasničkoj strukturi zemljišta u okviru obuhvata izmjene dijela Plana.

Za potrebe izrade ovog dokumenta, geodetska podloga je ažurirana, te su preuzeti važeći podaci o postojećim katastarskim parcelama koje se nalaze u predmetnom obuhvatu.

Prostor obuhvata izmjene dijela Plana je djelimično u privatnom vlasništvu, a dijelom se odnosi na javno zemljište.
U okviru predmetnog obuhvata, na grafičkom prilogu:Karta vlasničke strukture, evidentirano je sljedeće:

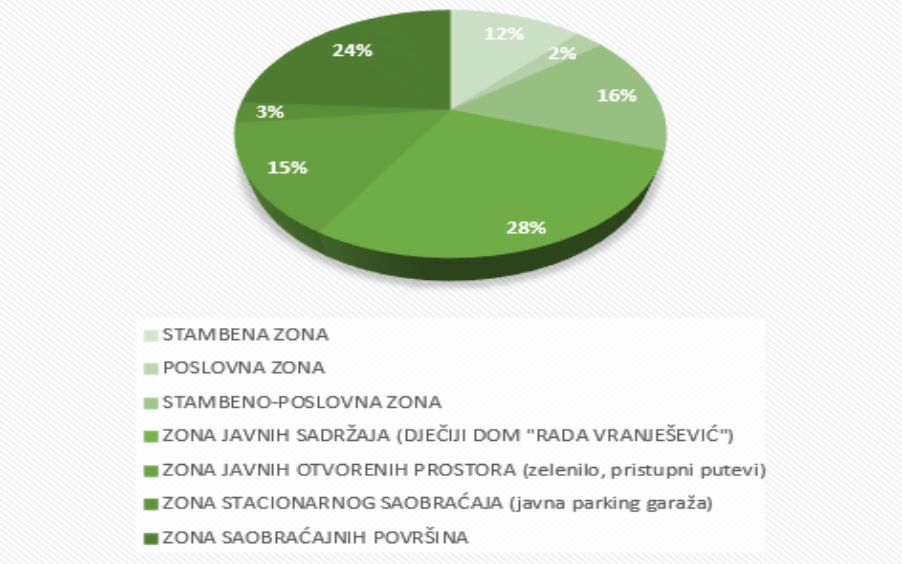
- Privatno vlasništvo – fizička lica;
- Privatno vlasništvo – pravna lica;
- Javni li nekategorisani putevi;
- SIZ za upravljanje građ. zemljištem;
- Grad Banjaluka Fond za up.g. zemljištem
- JU Dom "Rada Vranješević"
- DS Vode
- Grad Banjaluka.



Slika 3: Postojeća vlasnička struktura - odnosi

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLjENOST JAVNIH SADRŽAJA

Postojeća namjena površina je prikazana na grafičkom prilogu: Postojeća namjena površina, gdje su evidentirane sljedeće namjene: zona za stanovanje, stambeno-poslovna zona, zona javnih sadržaja (JU Dom „Rada Vranješević"), zona javnih otvorenih prostora (zelenilo, pristupni putevi), zona stacionarnog saobraćaja (parking garaža) i zona uređenih saobraćajnih površina.



Slika 4: Postojeća namjena površina - odnosi

3.5.1. Stanovanje

U sjeverozapadnom dijelu predmetne lokacije dominira stambena zona u okviru koje su zastupljeni porodični i jedan višeporodični objekat, dok se stambeno-poslovna zona nalazi na jugoistočnom, rubnom, dijelu lokaliteta.

3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

U prostoru obuhvata Plana, u jugoistočnom dijelu, egzistira motel, uslužni objekat, objekat za tehnički pregled vozila sa autopraonom, kao i devastirani objekat u centralnom dijelu obuhvata.

3.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U okviru obuhvata se nalazi JU Dom za djecu i omladinu bez roditeljskog staranja "Rada Vranješević", kao I nadzemna parking garaža u jugoistočnom dijelu obuhvata uz Ulicu Đure Đakovića.

3.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata nisu zabilježeni postojeći objekti vezani za sport i rekreaciju. Unutar obuhvata Plana egzistira sportski teren koji se nalazi unutar dvorišta Doma „Rada Vranješević" i u njihovom je vlasništvu i služi za njihove potrebe.

3.6 BILANS STANJA IZGRAĐENOSTI I KORIŠTENJA PROSTORA

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

Površina obuhvata (P = 59 100 m²)	**5,91 ha**
1. Pokrivena površina postojećih objekata:	**4725 m²**
2. Ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata:	**11 614 m²**
2a. Ukupna bruto građevinska površina stambenih objekata	3351 m²
2b. Ukupna bruto građevinska površina poslovnih objekata	1379 m²
2c. Ukupna bruto građevinska površina javnih objekata	6373 m²
2d. Ukupna bruto građevinska površina pomoćnih objekata	511 m²
1. Koeficijent izgrađenosti (odnos ukupne BGP svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine obuhvata)	**0.2**
2. Koeficijent zauzetosti (odnos tlocrtne površine svih objekata i ukupne površine obuhvata)	**0,08**
3. Broj stambenih jedinica (BGP stan./ 80 m2) (prosječna veličina stambene jedinice 80 m2)	**42**
4. Broj stanovnika (3 stanovnika/stambena jedinica)	**126**
5. Gustina stanovanja (broj stanovnika/površina obuhvata)	**21,32 st/ha**

4. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

4.1. INŽENjERSKOGEOLOŠKI USLOVI - (izvod iz matičnog RP-a)

Reljef

Područje predmetnog regulacionog plana nalazi se u središnjem dijelu grada Banjaluke. to je dio prostora aluvijalne ravni Vrbasa u okviru banjalučkog neogenog basena. To je prostor na kome su uticali u stvaranju i oblikovanju mnogi činioci: tektonski erozioni, akumulacioni. Među posljednjim najznačajniji su akumulacioni, rijeke Vrbasa i potočnih tokova sa okolnih uzvišenja na zapadu. Tako sada prirodna zaravnjena površina terena ima blagi nagib ka istoku do sjeveroistoka tj. u pravcu Vrbasa.

Aps.visine terena su 163-190 m. Po mnogim autorima najveći dio predmetnog prostora pripada dugoj terasi Vrbasa.

Geološki sastav i građa terena

Po podacima Inžinjersko-geološke karte Banjaluke razmjere 1:10.000, površinski dio terena izgrađuju naslage riječnog nanosa (al1), koje u širokoj zoni uz Vrbas čini šljunak različitog petrografskog sastava pretežno krečnjačkog, nekad pjeskoviti, debljine oko 5-6 m, zatim u sjeverozapadnom dijelu ovog prostora potočno-riječni nanos (pr. + al), a uz potočne tokove potočni nanos. (pr.). Potočno riječni nanos čine pretežno sugline i supjesci rjeđe šljunkoviti, preko riječnih šljunkova. Debljina ovih naslaga je različita, debljina suglina i supjeska rješe šljunkovitih iznosi do 5 m. Najviši dio ovih naslaga čini povodanjski ilovačasti zastor debljine oko 1 m.

Sve prethodno navedene naslage leže diskordantno preko neogenih, basenskih glina, laporovitih glina, laporaca i krečnjaka velike debljine, (više stotina metara) koji su tektonski znatno poremećeni (ubrani i rasjednuti).

Inžinjerskogeološki podaci

Prema podacima Inžinjerskogeološke i Geomehaničke karte Banjaluke razmjere 1:10000 predmetno područje u inžinjersko-geološkom smislu pretstavlja povoljan prostor. Ono je u prirodnim uslovima stabilno, dobre nosivosti temeljnog tla i dovoljno duboke podzemne vode.

Važnija svojstva prethodno navedenih kompleksa tla, koja izrađuju ovaj prostor su slijedeća.

Šljunkoviti riječni nanos (al1) je grubo porozan, dobro vodopropustan, dobro složen i konsolidovan.

Potočno-riječni nanos (pr. + al) je slabo vodoprospustan do vodoneporpustan u svom površinskom dijelu koje čine sugline slabije konsolidovane. Šljunčane naslage na dubini preko 5 m dobro su konsolidovane.

Potočni nanos (pr), u zoni potočnih tokova uglavnom je loše složen i loše konsolidovan, neujednačene debljine, neravnomjerne vodopropusnosti.

Kompleks neogenih naslaga, koji se nalazi uglavnom dublje od 6-7 m, tj. ispod kvartarnih naslaga čine gline dobro konsolidovane do lapora i krečnjaka čvrste konsistencije. Šljunkovito-pjeskoviti dio ima dobra kolektorska svojstva.

Nivo podzemne vode na ovom prostoru je na dubini, najvećim dijelom 4-6 m.

Orijentaciono dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu 2 m i širinu temeljne stope 1 m, po Geomehaničkoj karti Banjaluke su najvećim dijelom 100-200 kN/m2, a manjim dijelom u pojasu Vrbasa do ul. Sk.Kulenovića 200-300 kN/m2.

Seizmološki podaci

Najveći dio prostora ovog plana po podacima Seizmološke karte Banjaluke nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa I = VIIIo MSK i koeficijenta seizmičnosti Ks = 0,04; predominantne periode tla su 0,28 – 0,34 sek i očekivanog prosječnog ubrzanja tla 140 m/sek2.

Manji, jugozapadni dio nalazi se u zoni VIII ½o MSK i koeficijente seizmičnosti Ks = 0,05; predominantne periode 0,15-0,23 i očekivanog prosječnog ubrzanja tla 180 cm/sek2.

Geotehnički uslovi

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata obavezna su odgovarajuća istraživanja i primjena odredaba:

- Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni glasnik RS br. 64/22, 63/24).
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.l. SFRJ 15/90).
- Pravilnika o tehničkim propisima i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata (Sl.l. SFRJ 3/70).
- Pravilnika o tehničkim propisima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.l. SFRJ 31/81, 19/82, 20/83, 21/88, 52/90).
- Standardi iz oblasti geotehnike.

4.2. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

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

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente.

Područje obuhvata regulacionog plana JUG 7 predstavlja dio užeg centralnog područja grada u kojem tragovi planskog ozelenjavanja datiraju još sa kraja XIX vijeka. Predmetni prostor predstavljen je bogatim biodiverzitetom zelenih površina što potvrđuje zastupljenost.

4.2.1. VRIJEDNI PRIMJERCI DENDROFLORE

Na osnovu programskih elemenata dobijenih od strane Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa ustanovljeno je da se u predmetnom obuhvatu nalazi vrijedni drvored platana i javora uz ulicu Đure Đakovića i nasadi sa vrijednim primjercima dendroflore u krugu Doma „Rada Vranješević“. U skladu sa navedenim programskim elementima iste je potrebno zadržati u planskim rješenjima.

5. KOMUNALNA OPREMLjENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

Obuhvat ove izmjene dijela regulacionog plana je nepravilnog oblika, a omeđen je ulicama Omladinska na zapadu, Duška Koščice na sjeveru, Đure Đakovića na istoku I Radoja Domanovića na jugu.

Od pomenutih ulica Omladinska i ulica Radoja Domanovića imaju najznačajniju ulogu u cjelokupnom naselju i prihvataju najveće saobraćajno opterećenje.

Ulična mreža u samom naselju je u srednje dobrom stanju i razvijena je.

Ulicu Filipa Macure karakteriše nedovoljna širina poprečnog profila, a i obilaskom terena evidentirano je da se jedna traka koristi kao prostor za parkiranje. Ostale saobraćajnice zatvaraju obuhvat i preuzete su iz kontaktnih planova, u kojima je planirano da se većim dijelom zadrže postojeći profili, izuzev za ulicu Omladinska koja je planirana da bude gradska magistrala.

Unutar obuhvata površine za parkiranje ne zadovoljavaju adekvatne standarde, pa se parkiranje nerijetko obavlja na neuređenim zelenim i ostalim površinama. Kretanje pješaka je otežano i ometano kolskim saobraćajem, što predstavlja prijetnju bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. Vodovod

Područje obuhvata izmjene dijela regulacionog plana "Jug 7" pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom grada Banja Luka (snabdijevanje do kote 180 m.n.m).

Na predmetnom lokalitu posotjeću vodovodnu mrežu čine cjevovodi:

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

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

5.2.2. Kanalizacija

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

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

5.3. ELEKTROENERGETIKA

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

Unutar predmetnog obuhvata nalazi se stub srednjenaponskog dalekovoda, na kojem je izvršeno kabliranje dijela trase dalekovoda koja je presjecala predmetnu parcelu. Trasa kabliranog 20kV dalekovda data je na grafičkom prilogu i ista je orjentaciona.

Takođe, u okviru predmetnog obuhvata postoji izvedena trafostanica koja je napojena podzemnim srednjenaponskim kablovima. Srednjenaponska mreža

uglavnom rubnim dijelom ulazi u predmetni obuhvat, dok jedan dio presjeca obuhvat i ometa izvođenje predmetnih radova.

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

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

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

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

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Unutar predmetnog obuhvata nalazi se telekomunikaciona infrastruktura i ista je prikazana na grafičkom prilogu.
Objekti koji se nalaze unutar predmetnog obuhvata imaju izvedene TK priključke sa postojeće TK infrastrukture.

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

5.5. TOPLIFIKACIJA

Prostor obuhvaćen izmjenom regulacionog plana ima u izgrađene termoenergetske instalacije (vrelovod) daljinskog toplifikacionog sistema. Jedan dio objekata starije gradlje nije povezan na vrelovodnu mreži, ima individualno grijanje. Drugi dio postojećih stambenih, stambeno-poslovni i poslovni objekti imaju izgrađene toplotne podstanice sa sekundarnom toplifikacionom mrežom za grijanje.
Važećim planskim dokumentima planirano je priključenje novih objekata na vrelovodnu mrežu gradskog toplifikacionog sistema.

6. GRADITELjSKO NASLJEĐE

Programskim elementima i smjernicama dostavljenim od strane Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa konstatovano je da se u predmetnom obuhvatu ne nalaze objekti graditeljskog nasljeđa. Takođe, istim aktom navedeno je da se nalazi vrijedni drvored platana I javora uz ulicu Đure Đakovića I nasadi sa vrijednim primjercima dendroflore u krugu Doma Rada Vranješević, te da ih je planskim rješenjem potrebno zadržati.

7. ŽIVOTNA SREDINA

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

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

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

Više koncentracije zagađujućih materija za očekivati je da se nalaze na samim linijama obodnih saobraćajnica, kao i u zavjetrenim zonama objekata.

Ono što je neophodno naglasiti, između ostalog, je da kvalitet vazduha na ovom području u velikoj mjeri zavisi od klimatskih karakteristika kao i ukupnih imisionih vrijednosti polutanata šireg vazdušnog polja Banjaluke.

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

8. USLOVI KRETANjA OSOBA SA UMANjENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Uvidom na terenu ustanovljeno je da predmetni prostor i njegovo neposredno okruženje, u postojećem stanju nisu u potpunosti prilagođeni kretanju osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

- PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

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

Problemi se odnose na veliku zastupljenost objekata usitnjene strukture i lošeg boniteta, koji na taj način ne afirmišu prostor, naročito kad se uzme u obzir pozicija predmetnog obuhvata u urbanoj matrici grada. Lokalitet je potrebno ambijentalno I socioekonomski unaprijediti, kako bi bio privlačan kako za stanare tako I buduće korisnike predmetnog prostora.

Ostali problemi su vezani za zastarjelost postojećeg planskog rješenja koje ne prati savremene trendove, neusaglašenost planskih rješenja sa stvarnim stanjem i potrebama, kao i tendencijama za drugačijim načinom organizacije prostora.

2. SAOBRAĆAJ

Za prostor koji je predmet ove izmjene dijela Plana, može se konstatovati da ima odgovarajuće razvijenu internu mrežu saobraćajnica i kao takav prostor, njegov daljnji razvoj nije otežan. Sa novim objektima svakako će biti potrebno planirati I pristupne saobraćajnice odgovarajućih profila, ali samo stanje I povezanost predmetnog prostora saobraćajnom matricom na zadovoljavajućem je nivou.

S obzirom da je obilaskom terena utvrđen evidentan problem u nedostatku potrebnog broja parking mjesta, potrebno je kroz plansko rješenje za sve planske objekte planirati potrebno parkiranje na pripadajućim parcelama, I razmotriti povećanje javnog parking prostora ukoliko prostorni uslovi to budu mogli ispuniti.

3. ZELENE POVRŠINE

Uočeni problemi vezani za stanje sistema zelenila u obuhvatu se odnose prvenstveno na neuređenost određenih zelenih prostora i neiskorištavanje njihovih punih potencijala.

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. VODOVOD

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

Postojeći cjevovodi profila 80-100mm ne zadvoljavaju potrebe u pogledu obezbeđenja potrebnih količina vode sa stanovišta zaštite od požara.

Kod povećanja profila ove cjevovode je potrebno zamijeniti cijevima većeg profila (po hidrauličkom proračunu, s tim da minimalni profil cijevi bude Ø110mm za sekundarne i Ø200mm za primarne cjevovode), odnosno sekundarni cjevovodi za

individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.

U dijelu izmjene regulacionog plana, u ulici Radoje Domanovića, postojeći vodovod je azbest cementni AC250mm, u jako lošem stanju. Planira se njegova rekonstrukcija – zamjena cijevnog materijala, kvalitetnim cijevima adekvatnog prečnika. Plan rekonstrukcije je prikazan na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

4.2. KANALIZACIJA

Postojeća kanalizaciona mreža je izvedena uglavnom kao mješovita, tj. istim kolektorima se odvode upotrebljene i kišne vode.

U skladu sa preporukama potrebno je izgraditi nove oborinske kolektore, a postojeći mješoviti kolektor da postanu feklani kolektori.
U dijelovima obuhvata gdje kanalizaciona mreža nije izgrađena, potrebno je izvesti separatni sistem, tj. posebno fekalni a posebno oborinski kolektor.

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

Kroz predmetni obuhvat prolazi zatvorena regulacija potoka, sve do ispusta u konačni recipijent, rijeku Vrbas. S obzirom da je na ovom lokalitetu planirana izgradnja objekata, istu je potrbeno izmjestiti u javnu površinu, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

Na rubnom dijelu obuhvata nalazi se stub dalekovoda na kojem je izvršeno kabliranje trase dalekovoda koja je presjecala predmetnu parcelu. Trasa kabliranog 20kV dalekovda data je na grafičkom prilogu i ista je orjentaciona. Prilikom izvođenja predmetnih radova sve iskope vršiti ručno i uz velike mjere opreza kako se ne bi ugrozila elektroenergetska infrastruktura.

Trasa srednjenaponskog kabla koja napja postojeću trafostanicu unutar predmetnog obuhvata ometa izvođenje predmetnih radova. Matičnim planom ista je predviđena za izmještanje.

Unutar predmetnog obuhvata a i van njega u postojećim srednjenaponskim kablovima više ne postoji rezerva, te je potrebno predvidjeti polaganje novih srednjenaponskih 20 kV kablova iz pravca TS „Banja Luka 3“ i TS „Banja Luka 9“.

Prije početka izvođenja planiranih radova, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnoj elektrodistribuciji radi definisanja uslova za zaštitu, kao i definisanja tehničkog rješenja za ukidanje i/ili izmještanje postojeće elektroenergetske infrastrukture.

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

4.3.2. Telekomunikacije

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

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

Prije početka izvođenje planiranih radova na predmetnoj lokaciji investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati kompaniji „MTEL“ a.d. Banjaluka radi definisanja tehničkog rješenja za izmještanje/ukidanje TK infrastrukture.

Sve radove na iskopima u blizini postojeće telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno i uz mjere maksimalnog opreza i uz obavezno prisustvo ovlaštenog lica kompanije „MTEL“ a.d. Banjaluka.

4.4. TOPLIFIKACIJA

Postojeći objekti u okruženju su uglavnom kolektivni stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti veće spratnosti. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu a hladiti u ljetnom periodu.
Postojeći objekti su većim dijelom starija gradnja koju karakteriše loša termička zaštita i propusnost stolarije, može se reći da je sistem grijanja nepovoljan sa stanovišta racionalne potrošnje energije i emisije štetnih gasova u vazduh, te niske energetske efikasnosti.

Pri planiranju izgradnje novih objekata treba primijeniti sve tehničke zahtjeve za racionalnu potrošnju energije i toplotnu zaštitu objekata.

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

5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

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

U grupi prirodnih uslova analizirani su nagibi, nosivost, visina podzemnih voda, podložnost plavljenju i seizmologija. U grupi stvorenih uslova analizirana je postojeća namjena površina, izgrađenost i infrastrukturna opremljenost (saobraćajna,

vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska, telekomunikaciona i termoenergetska opsluženost prostora).

Predmetni lokalitet je infrastrukturno opremljen.

6. OCJENA STANjA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Obuhvat izmjene dijela Plana predstavlja prostor koji se nalazi na lokaciji u okviru užeg gradskog područja gdje je primjetno povećanje zastupljenosti objekata kolektivnog stanovanja i poslovnih sadržaja, što je logičan slijed urbanističkog razvoja lokaliteta, imajući u vidu blizinu centra grada I širenja centralnog gradskog područja.

To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja, te da se mora dati prioritet stambeno-poslovnim sadržajima u skladu sa postojećim i planiranim sadržajima u neposrednom okruženju.

C. CILjEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu izmjene dijela Plana i njegovom neposrednom okruženju, te podataka o planiranju, može se konstatovati da su iskazane potrebe da se predmetni prostor dovede u stanje primjereno lokalitetu i odgovarajućem stepenu urbaniteta.

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati kroz sljedeće:

- planskim opredjeljenjem formirati prostor visokog urbanog standarda;
- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- organizovati kvalitetno stanovanje sa poslovanjem;
- iskoristiti postojeći potencijal za formiranje sistema zelenih površina;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema, te planirati saobraćajnu infrastrukturu u sklopu obuhvata Plana u skladu sa planiranom namjenom prostora;
- definisati osnovne saobraćajne tokove u adekvatnom profilu i organizovati parkiranje vozila;
- planirati razvijanje infrastrukturne mreže;
- kroz plansko rješenje voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja.

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANjE

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

Ovom izmjenom dijela Plana, zbog trenutnih tržišnih uslova, potrebno je predvidjeti reorganizaciju prostora i planiranje objekata navedenog tipa.

Osnovni pravci razvoja prostornog obuhvata određeni su namjenom prostora, te mogućnostima koje pruža sama lokacija. Osnovni cilj planiranja sa aspekta stanovanja je stvoriti uslove za afirmaciju kolektivnog stanovanja i poslovanja visokog urbanog standarda, a da se pri tom ne naruše prostorni odnosi i uslovi života u okruženju.

Postojeći objekat kolektivnog karaktera se planira za zadržavanje.

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Osnovni cilj daljeg planiranja razvoja predmetne lokacije jeste afirmacija poslovnih sadržaja tj. izgradnja kolektivnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata koji će funkcionalno i oblikovno umnogome doprinijeti razvoju same lokacije, ali i okruženja.

Predmetna realizacija poslovnih sadržaja na datom lokalitetu će doprinijeti poboljšanju opšte slike predmetne lokacije i šireg okruženja.

Kako su planirani poslovni sadržaji u prizemlju odnosno u dijelovima prizemlja kolektivnih objekata, potrebno je predvidjeti poslovanje kompatibilno stanovanju. Na isti način potrebno je planirati I poslovne djelatnosti I u poslovnim objektima koji su planirani u jugoistočnom I sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

Jedan postojeći poslovni objekat se planira za rekonstrukciju i zadržavanje.

3. SPORT I REKREACIJA

U sklopu izmjene dijela Plana postoji potreba da se postojeće zelenilo u što većoj mjeri očuva i nadogradi, kako bi se povećao ukupan komfor i higijena življenja.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

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

- Definisati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa posebnim akcentom na uklapanje na planiranu saobraćajnu mrežu u okruženju.
- Povezati internu saobraćajnu mrežu sa glavnim gradskim koridorima, sa ciljem povećanja propusne moći i nivoa usluge.
- Saobraćajnu mrežu planirati na način da se izdeferenciraju različiti vidovi saobraćaja.
- Elemente poprečnog profila planirati da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.
- Planirati odgovarajući broj parking mjesta za planirane objekte, te povećati broj parking mjesta za postojeće objekte.

4.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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

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

Kod izgradnje novih cjevovoda usvojiti minimalne profile uličnih sekundarnih cjevovoda za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm. Prilikom rekonsturkcije cjevovoda potrebno je izvršiti prepiključenje svih potrošača na dionici koja se rekonstruiše.

U dijelu izmjene regulacionog plana, u ulici Radoje Domanovića, postojeći vodovod je azbest cementni AC250mm, u jako lošem stanju. Planira se njegova rekonstrukcija – zamjena cijevnog materijala, kvalitetnim cijevima adekvatnog prečnika. Plan rekonstrukcije je prikazan na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

Na širem području predmetnog obuhvata postoji izgrađena mješovita kanalizaciona mreža.

Potrebno je izgraditi fekalnu I oborinsku kanalizacionu mrežu u obuhvatu Plana gdje ista nije izgrađena.

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

Kroz predmetni obuhvat prolazi zatvorena regulacija potoka, sve do ispusta u konačni recipijent, rijeku Vrbas. S obzirom da je na ovom lokalitetu planirana izgradnja objekata, istu je potrbeno izmjestiti u javnu površinu, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

4.2.3. Elektroenergetika

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

4.2.4. Telekomunikacije

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

4.2.5. Toplifikacija

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

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

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Osnovni ciljevi vezani za uređenje zelenih površina odnose se na unapređenje zelene matrice, koja će biti definisana na način da se u obzir uzmu postojeći potencijali koji su zatečeni na terenu – drvored u Ulici Đure Đakovića, kao i postojeća pojedinačna stabla ili grupacije stabala u javnom prostoru.

Takođe, jedan od ciljeva ove izmjene dijela Plana jeste i ispunjavanje osnovnih postavki Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br.40/13, 106/15,3/16, 84/19) u smislu obezbjeđivanja minimalno 20% zelenih površina u okviru građevinske parcele svakog planiranog objekta.

6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

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

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovom izmjenom Plana se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti javnih 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 ove izmjene dijela Plana postići će se ostvarivanjem više pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

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

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

7. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru je egzaktno iskazan prilikom definisanja programskog zadatka i smjernica za izradu izmjene dijela Plana, te kroz obrazloženje Odluke o pristupanju izradi Plana, čiji su navodi dati u uvodnom dijelu predmetne izmjene dijela Plana.

Za postojeće objekte u širem okruženju, izvan obuhvata ove izmjene dijela Plana, planskim konceptom je potrebno omogućiti dalje održavanje i razvoj.

D . KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih fizičkih i prirodnih mogućnosti lokacije, te analizi konkretnih zahtjeva zainteresovanih lica.

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

Kao i Matičnim regulacionim planom, tako i ovom izmjenom dijela Plana, zemljište u prostornoj cjelini namijenjeno je za građevinsko, s obzirom na to da se lokalitet nalazi u gradskom području.

Predmetni prostor pripada centralnoj urbanoj zoni, te je evidentirano da se spratnost postojećih objekata u neposrednom okruženju kreće od pet do 8 nadzemnih etaža, a planiranih objekata u kontaktnim regulacionim planovima i do deset nadzemnih etaža, te su dobijeni polazni urbanistički parametri za dalje planiranje prostora.

Takođe, stav Nosioca izrade Plana prilikom planiranja prostora je bio, s obzirom da su važećim Pravilnikom o opštim pravilima o urbanističkoj regulaciji I parcelaciji propisani koeficijenti za centralnu urbanu zonu Ki= 4,2 (koeficijent izgrađenosti na pripadajućoj građevinskoj parceli) I Kz=0,8 (koeficijent zauzetosti na pripadajućoj građevinskoj parceli), te nije difinisana maksimalna spratnost nadzemnih etaža, da se ipak navedeni koeficijent izgrađenosti smanji i ograniči na koeficijente koji su navedenim Pravilnikom propisani za urbane stambene i opšte zone većih gustina koji iznose Ki=3 i Kz=0,84, bez obzira što predmetni prostor pripada centralnoj zoni. Ostali urbanistički parametri su se usaglašavali sa parametrima koji su navedenim Pravilnikom definisani za centralne zone. Na taj način se dobija plansko rješenje primjerenije lokaciji i neposrednom okruženju kako ne bi došlo do degradacije prostora usljed velike izgradnje i naseljenosti, koje su normativi za centralne zone.

Pozicija prostorne cjeline na mapi grada determiniše visok stepen uređenosti prostora, te nameće potrebu za izrazitim oblikovanjem urbanih formi. Prilagođavanje namjene prostora njegovoj poziciji u gradu, te zamjena postojećeg usitnjenog građevinskog fonda ili zastarjelih građenih struktura novim primjerenijim strukturama, produkt su potreba sadašnjeg vremena i jedan od osnovnih zadataka planiranja u urbanoj sredini.

Izvršena je analiza odnosa postojećih i planiranih objekata i sadržaja u okruženju, te se može konstatovati da je izvršeno uklapanje u plansku koncepciju važećih Planova za kontaktni prostor.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije definisano je formiranje srodnih sadržaja u odnosu na postojeću i trenutno važeću plansku koncepciju. U tom smislu je zadržan i unaprijeđen koncept planiranja osnovne mreže saobraćajnica (iste su proširene), kao i način priključenja na infrastrukturnu mrežu, uz planiranje adekvatnijih sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, a u skladu sa novonastalim potrebama.

2. DETALjNA NAMJENA POVRŠINA

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije težilo se ka modernizaciji i urbanizaciji prostora.

Predmetni prostor se u planskom rješenju namjenjuje za kolektivno stanovanje uz grupacije poslovnih objekata, dok je u sjevernom dijelu obuhvata planirano individualno stanovanje sa mogućnošću organizovanja poslovanja u prizemljima. Jedan kolektivni objekat koji je evidentiran unutar predmetnog obuhvata se zadržava, kao i jedan poslovni objekat (motel "Mig") za koji je planirana rekonstrukcija I nadogradnja. Planirano je da se zadrže dva individualna stambena objekta.

Postojeći pomoćni objekti (garaže), takođe su predviđene za zadržavanje, s obzirom na to da se radi o objektima i zemljištu u vlasništvu privatnih lica.

Planom je konceptualno preuzeto dosta elemenata saobraćajne infrastrukture iz prethodnog dokumenta, uz njihovo unapređenje ili/i uvođenje novih. Isto važi i za planska rješenja ostale infrastrukture.

Unutar predmentog obuhvata Izmjene dijela regulacionog plana je planirana je izgradnja dvije trafostanice (usljed novonastalih potreba).

Sve gore obrazloženo, prikazano je na grafičkim prilozima: Plan prostorne organizacije.

2.1 Stanovanje

Individualni stambeni objekti

Individualni stambeni objekti u najvećoj mjeri su predviđeni za uklanjanje, što zbog boninetnog stanja, sto zbog iskazanog interesa za racionalnije korištenje prostora i izgradnju kolektivnih stambeno-poslovnih objekata i urbanizacije prostora.

Planirano je da se zadrže dva individualna stambena objekta.

U sjevernom dijelu obuhvata uz postojeće individualne stambene objekte koji su planirani da se zadrže, planirana je izgradnja individualnog stambenog objekta, što je plansko rješenje preuzeto iz matičnog plana za navedenu mikrolokaciju.

Spratnost objekata individualnog stanovanja iznosi P+2. Moguće je da objekti imaju podzemne etaže što će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima.

Kako u postojećim, tako i u planiranim objektima individualnog stanovanja moguće je planirati poslovanje u sklopu prizemne etaže, ali isključivo kompatibilno funkciji stanovanja i ako za to postoje prostorne i infrastrukturne mogućnosti, što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovine, ugostiteljski

sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.). Takođe je moguće garažu smjestiti u prizemlje objekta.

Kolektivni stambeno-poslovni objekti

Predviđena je izgradnja kolektivnih stambeno-poslovnih objekata čije će se prizemne etaže u potpunosti ili djelimično predvidjeti za poslovanje koje je kompatibilno stanovanju. Dakle, prizemna etaža mora biti bar djelimično namijenjena poslovanju, dok je moguće svaku sljedeću etažu namijeniti poslovanju po potrebi.

Maksimalna spratnost planiranih objekata kolektivnog tipa je data u grafičkom dijelu Plana uz napomenu da isti mogu imati jednu ili više podzemnih etaža. Objekti mogu imati manju spratnost od navedene. Planirano je da objekti imaju spratne prepuste (maksimalno 2 m), koji nisu prikazani na grafičkim prilozima Plana, ali će biti definisani kroz dokumentaciju nižeg reda. Spratni prepusti će se definisati na način da budu u skladu sa Pravilnikom propisanim minimalnim udaljenostima prema susjednim objektima. Na krovovima planiranih objekata, kao dopuna zelenim površinama na nivou terena, moguće je planirati zelenilo.

Pristup podzemnim etažama je planirano da se ostvaruje preko planiranih kolskih rampi, a daje se mogućnost i izgradnje autolifta.

Sva neophodna parking mjesta za stambene jedinice se moraju ostvariti unutar građevinskih parcela planiranih kolektivnih objekata (na parteru ili u sklopu podzemne etaže – garaže, po principu minimalno jedno parking mjesto na jednu stambenu jedinicu). Takođe, moguće je organizovati parkiranje u dijelu prizemlja.

Unutar građevinskih parcela je planirano parterno uređenje sa popločanjem i zelenilom sa grupacijama planiranog dendrofonda (minimalna površina parcele pod zelenilom iznosi 20% od ukupne površine parcele).

Takođe, gdje je moguće, predlaže se realizacija kompatibilnih sadržaja poput dječijih igrališta i sl.

Moguća su određena odstupanja kada je riječ o parternom uređenju, ali isključivo na način da se ispoštuju svi neophodni važeći urbanistički parametri i pravila struke. Eventualne promjene će se definisati dokumentacijom nižeg reda, ali na način da se ni u kojem smislu ne onemogući funkcionisanje okolnih sadržaja (postojećih i planiranih).

Zadržavanje postojećih objekata

Planirano je da se zadrži zatečeni stambeni kolektivni objekat, kao i dva individualna stambena objekta. Isto tako, zadržavaju se postojeći pomoćni objekti koji svojom pozicijom ne onemogućavaju realizaciju planskih rješenja.

Dodatni uslovi

Parkiranje i pristup:

- Podzemna građevinska linija i broj podzemnih etaža će se odrediti naknadno detaljnim urbanističko tehničkim uslovima ili na osnovu idejnog rješenja svakog objekta. Uslov je da podzemna građevinska linija ne prelazi u prostor javne regulacije, te da se ostavi dio zelenih površina u sklopu građevinske parcele, a mimo gabarita garaže, kako bi bila moguća sadnja visokog rastinja (ili da se u daljoj procedure garaže riješe u projektantskom smislu na način koji omogućava sadnju visokog rastinja). Za planirano stanovanje, obavezno je obezbijediti jedno parking mjesto unutar građevinske parcele za svaku stambenu jedinicu. Parkiranje za poslovanje takođe obezbijediti u skladu sa članom 28. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl.gl.RS broj 115/13 i 52/20).

- Maksimalna kota krova podruma mora biti u nivou terena. Obavezno se mora ostaviti prostor za infrastukturne šahtove.
- Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.
- Ukoliko se ukaže potreba, prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a radi postizanja optimalnijih saobraćajnih rješenja, moguće je za potrebe pristupa i/ili parkiranja angažovati i dio građevinske parcele koji nije na grafičkim prilozima preciziran za tu namjenu, pod uslovom da se ne ugrožavaju ostale kolske i pješačke komunikacije oko objekta, te ne umanjuje standard življenja na predmetnom lokalitetu.

Oblikovnost:

- Arhitektonsko oblikovanje novih zgrada podrazumijeva kvalitetnu arhitekturu sa naglašenim autorskim pristupom, kako bi ukupni ambijent u prostoru odgovarao njegovoj poziciji u matrici grada.

- U oblikovanju objekata preporučuje se moderan arhitektonski izraz i upotreba savremenih građevinskih materijala.

2.2 Poslovanje

Novo poslovanje je planirano u prizemlju ili dijelu prizemlja novih kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, kao i u pojedinačno planiranim poslovnim objektima.

Poslovne djelatnosti 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 slično ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

Zadržavanje postojećih objekata

Jedan postojeći poslovni objekat (motel "Mig") je planiran za rekonstrukciju i nadogradnju , dok je za jedan individualni stambeni objekat, uz Omladinsku ulicu u sjeverozapadnom dijelu obuhvata, planirana rekonstrukcija I promjena namjene u poslovnu.

2.3. Sport i rekreacija

U obuhvatu plana nisu planirani sadržaji za sport. Na postojećoj javnoj zelenoj površini moguće je postavljanje mobilijara i uređenje elemenata dječijih igrališta, kao i drugih sadržaja za rekreaciju poput sprava za vježbanje i sl. Stanovnici predmetnog obuhvata za ove potrebe gravitiraju navedenim sadržajima u kontaktnim zonama Plana.

2.4. Javne službe i ostale djelatnosti

Ukoliko se ukaže potreba za razvojem dodatnih društvenih i javnih djelatnosti, njihova realizacija je moguća u okviru prizemnih etaža objekata kolektivnog karaktera. Dakle, unutar prizemnih etaža koje su definisane kao poslovne ili dijelom poslovne, kao I u planiranim poslovnim objektima, mogu se organizovati određene društvene ili druge javne djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

Zadržavanje postojećih objekata

Planirano je da se zadrži objekat JU Dom za djecu i omladinu bez roditeljskog staranja "Rada Vranješević", kao I javna parking garaža za koju je planirana nadogradnja ili zamjenski objekat. U slučaju zamjenskog objekta moguće je planirati jednu ili više podzemnih etaža.

3. REGULACIONE LINIJE

Ovim dokumentom su definisane regulacione linije koje su jednake granicama parcela prema javnim saobraćajnim i ostalim površinama. Regulacione linije definisane Planom ne mogu biti promijenjene na štetu javnih površina.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinska linija je planska linija na površini, iznad ili ispod površine zemlje i vode, određena grafički i numerički planom ili na osnovu plana, koja predstavlja granicu do koje se objekat može graditi ili na kojoj se mora graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji dio objekta (Sl.gl.RS 40/13,106/15, 3/16 i 84/19).

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

planiranih objekata u određenim etažama, grafički i numerički (koordinatama lomnih tačaka).

Na grafičkom prilogu: Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su građevinske linije prizemlja novoplaniranih objekta do kojih se može graditi prizemna etaža. Ostavlja se mogućnost da se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima odrede veći horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža koji bi prelazili planirane građevinske linije u širini do maksimalno 2.0 m, kako je ranije obrazloženo u poglavlju "2.1 Stanovanje, Planirani kolektivni objekti". Dio podruma koji izlazi izvan građevinske linije prizemlja mora biti ukopan. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno dokumentacijom nižeg reda, određuju se definitivni horizontalni gabariti objekata u granicama postavljenih građevinskih linija i datih obrazloženja.

5. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata izmjene dijela Plana utvrđena je po principu zadržavanja postojećih katastarskih granica parcela gdje god je to bilo moguće, kao i planiranja novih granica parcele.

Planirane granice parcele su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela.

Planom parcelacije u ovom dokumentu su definisani prostori javnog i ostalog zemljišta, i to:

- parcele objekata – stambeno-poslovnih, stambenih, poslovnih, infrastrukturnih itd.
- javne saobraćajne površine sa pratećim javnim zelenilo, kao i ostale javne površine.
- Javni otvoreni prostori (javno zelenilo, šetališta I sl.)

Veličina i oblik parcela su definisani za svaku od gore navedenih namjena. Svakoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup.

U slučaju potrebe, a u svrhu realizacije planskih rješenja, moguće je izvršiti manje korekcije građevinskih parcela, ali na način da se ne ugroze objekti i sadržaji u okruženju. Dakle, dozvoljava se manja korekcija granica građevinske parcele kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa i slično. Uslovi i opravdani razlozi za ovakav vid preparcelacije obrazlagaće se i detaljno definisati kroz urbanističko-tehničke uslove, uz prethodno pribavljene neophodne saglasnosti.

Ako podnosilac zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova nema pravo vlasništva odnosno pravo korišćenja na cijelom zemljištu koje je planirano za formiranje građevinske parcele, nego samo na jednom dijelu tog zemljišta (jednoj ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarskih parcela), urbanističko - tehničkim uslovima se može odrediti fazno (etapno) pribavljanje ostalog zemljišta, na način da prvu fazu čini dio objekta ili zemljište na kojem podnosilac zahtjeva ima pravo vlasništva

odnosno pravo korišćenja, a drugu fazu ostalo zemljište ili dio objekta u granicama građevinske parcele. Uslov za primjenu ove odredbe je da horizontalni gabariti planiranog objekta ne prelaze na zemljište druge faze, kao ni planirani pristupni put ili

druga infrastruktura koja je uslov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju planiranog objekta, te da postoji direktan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i dovoljan broj parking mjesta. Osim toga, za određivanje fazne realizacije neophodno je pribavljanje notarski ovjerene pismene saglasnosti svakog vlasnika/korisnika svih katastarskih čestica koji ulaze u sastav planirane građevinske parcele (djelimično ili u potpunosti).

Na obrazložen zahtjev vlasnika odnosno korisnika zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela, a na kojima je definisana ista namjena, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima se te parcele mogu planirati za spajanje u jednu veću, uz uslov da građevinske parcele koje su određene ovom izmjenom dijela Plana kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela. U tom slučaju, prilagoditi potreban broj kolskih pristupa, oblik i veličinu horizontalnog gabarita podzemnih etaža i slično.

Parcele infrastrukturnih objekata:

Ukoliko se ukaže potreba za dodatnim pozicioniranjem određenih infrastrukturnih sadržaja u okviru obuhvata izmjene dijela Plana, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tog infrastrukturnog objekta moguće je definisati novu, zamjensku ili drugačiju građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbjeđenim trajnim pristupom. Za ovakve intervencije je potrebno pribaviti sve neophodne saglasnosti.

Parcelacija javnih površina:

Ukoliko se iz opravdanih razloga ukaže potreba za dodatnim formiranjem javnih površina (u cilju stvaranja što kvalitetnije saobraćajne i zelene matrice i sl.) u okviru obuhvata izmjene dijela Plana, kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju tih sadržaja definisati parcelu optimalne površine. Za ovakve intervencije je potrebno pribaviti sve neophodne saglasnosti. Zbog karaktera ovih površina, moguća je njihova fazna realizacija, koja će biti propisana kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove.

Površine koje će se fazno realizovati moraju predstavljati logične funkcionalne i estetske cjeline.

6. BILANS PLANA

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 izmjene dijela Plana.

Što se tiče pojedinačnih planskih parametara, na pojedinačnim građevinskim parcelama, stav Nosioca izrade Plana prilikom planiranja prostora je bio, s obzirom da su važećim Pravilnikom o opštim pravilima o urbanističkoj regulaciji I parcelaciji propisani koeficijenti za centralnu urbanu zonu Ki= 4,2 i Kz=0,8, te nije definisana maksimalna spratnost nadzemnih etaža, da se ipak navedeni koeficijent izgrađenosti

smanji (Ki) i ograniči na koeficijente koji su navedenim Pravilnikom propisani za urbane stambene i opšte zone većih gustina, bez obzira što predmetni prostor pripada centralnoj urbanoj zoni. Ostali urbanistički parametri su se usaglašavali sa parametrima koji su navedenim Pravilnikom definisani za centralne zone.

<table>
<tr><th colspan="3">BILANS PLANA
(P=5,91ha)</th></tr>
<tr><td>BGP stanovanja
(planirani objekti)</td><td>25645 m²</td><td rowspan="8">UKUPAN PLANIRANI BGP OBJEKATA:
48 086 m²</td></tr>
<tr><td>BGP poslovanja
(planirani objekti)</td><td>12570 m²</td></tr>
<tr><td>BGP stanovanja
(postojeći objekti – zadržavanje)</td><td>1655 m²</td></tr>
<tr><td>BGP poslovanja
(postojeći objekti – zadržavanje)</td><td>1004 m²</td></tr>
<tr><td>BGP javnih objekata
(planirana nadogradnja)</td><td>824 m²</td></tr>
<tr><td>BGP javnih objekata
(postojeće – zadržavanje)</td><td>6373 m²</td></tr>
<tr><td>BGP pomoćnih objekata
(postojeće – zadržavanje)</td><td>15 m²</td></tr>
<tr><td>ukupna površina pod objektima</td><td colspan="2">10 192m²</td></tr>
<tr><td>BGP objekata planiranih za uklanjanje</td><td colspan="2">1734m²</td></tr>
<tr><td>Koeficijent zauzetosti [1]</td><td>P pod objektima / P obuhvata</td><td>0.17</td></tr>
<tr><td>Koeficijent izgrađenosti [2]</td><td>ukupan BGP / P obuhvata</td><td>0.81</td></tr>
<tr><td>Broj stambenih jedinica</td><td>BGP stanovanja / 80 m²</td><td>341</td></tr>
<tr><td>Broj stanovnika
(3 stan./st. jed.)</td><td>341 x 3</td><td>1023</td></tr>
<tr><td>Gustina stanovanja
stan./ha</td><td>1023 / 5,91</td><td>173</td></tr>
</table>

[1] *maksimalni koeficijent zauzetosti iznosi 0,7 uz moguće povećanje od 20% (0,84)*
[2] *maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 2,5 uz moguće povećanje od 20% (3,00)*

7.OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovom izmjenom dijela Plana i uslovima su definisani svi relevantni regulativno-urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekta u predmetnom obuhvatu.

Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije učestvuju.

Prije izrade arhitektonskog projekta za objekat čija se gradnja ovom izmjenom dijela Plana predviđa, trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u dokumentu. 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, energetsku i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

Svi ovi podaci determinišu se kao poseban urbanističko - regulativni dokument u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekta. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ova izmjena dijela Plana.

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

Za objekat, saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje zelenih površina i sl. detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.

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

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

U tom dokumentu koji čini sastavni dio lokacijskih uslova i rješenja o odobrenju gradnje, u skladu sa ovim dokumentom 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 u skladu sa odrednicama Plana;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ±20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar).
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetsku efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilozima grafičkog dijela Izmjene dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji u skladu sa zakonskom regulativom iz ove oblasti.

7.1. PLANIRANI OBJEKTI

7.1.1. STANOVANJE

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

Planirana namjena:
U prizemlju individualnih stambenih objekata dozvoljavaju se poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju (administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, kultura i obrazovanje i sl.), odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnom ili susjednim objektima, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći objekti

Vertikalni gabarit: Maksimalna spratnost objekata je P+2, ukoliko su na lokaciji zadovoljeni minimalni urbanistički uslovi u smislu potrebnih udaljenosti od susjednih objekata i granica građevinske parcele, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, te ostali urbanistički parametri. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost.
Dozvoljeno je da se zadnja etaža prilikom projektovanja definiše i kao povučena etaža, vodeći pritom računa o skladnom uklapanju objekta sa neposrednim okruženjem. Pod povučenom etažom podrazumijeva se etaža koja je od ulične fasade (po obodu pripadajuće zone) u odnosu na tipsku etažu povučena.

Pozicija objekta i horizontalni gabarit: Na grafičkom prilogu: Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su pozicije i horizontalni gabariti planiranih objekata. Moguće je odstupiti od horizontalnih gabarita objekata prikazanih u grafičkom dijelu Plana, u cilju stvaranja atraktivnijeg i funkcionalnijeg arhitektonskog rješenja, pod uslovom da se planiranim intervencijama ne narušavaju uspostavljene građevinske linije, ne prelazi regulaciona linija niti granica građevinske parcele, te da su zadovoljeni svi urbanistički parametri.

Uređenje građevinske parcele: građevinske parcele objekata mogu biti ograđivane. Preporučuje se korišćenje živih ograda. Ukupna visina ograde prema ulici ne smije biti veća od 1.4m (transparentna ograda) i od 0.9m (neprozirna ograda), mjereno od kote uređenog okolnog terena U zoni prema regulacionoj liniji ograda se mora smjestiti u cjelosti unutar građevinske parcele objekta (ograda, stubovi ograde i kapije). Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Susjedne granice parcela se mogu ograđivati neprozirnom ili transparentnom ogradom do visine 1.4m, koja se postavlja prema katastarskom planu unutar parcele ili po granici dvije susjedne parcele uz saglasnost njenih vlasnika.
Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da je obavezno ispoštovati da je 20% parcele ozelenjeno.

Pristup i parkiranje: Za individualne stambene objekte neophodno je obezbjediti minimalno jedno parking mjesto za putničko motorno vozilo u okviru građevinske parcele. U slučaju da se dio objekta namjenjuje za poslovanje, obračun parking mjesta vršiti u skladu sa planiranom djelatnošću a prema važećem Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Podzemne etaže: Moguće je predvidjeti u okviru planiranog objekta formiranje dodatne suterenske ili podrumske etaže.

Pomoćni objekti: Pomoćne prostorije za planirani objekat smještaju se u sastavu glavnog objekta, u prizemnoj, suterenskoj ili podrumskoj etaži.
Dopuštena je izgradnja novih zasebnih pomoćnih objekata ako je to neophodno za funkcionisanje postojećeg glavnog objekta, i to samo u sklopu individualnih parcela, u okviru zadnjeg dijela dvorišta. Pomoćni objekti mogu se namjeniti i za poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju.

Pozicioniranje pomoćnih objekata na parcelama individualnog stanovanja takođe mora biti predmet izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

KOLEKTIVNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

Konceptom Izmjene dijela Plana planirana je izgradnja kolektivnih objekata. Sadržaji stanovanja su predviđeni da se organizuju na svim nadzemnim etažama, dok je poslovanje planirano u prizemlju ili dijelu prizemlja, s tim da je moguće I na ostalim etažama planirati poslovanje.

Podzemne etaže se mogu koristiti za organizaciju parkinga, ostava, tehničkih i servisnih prostorija i sl. Dijelovi prizemlja se mogu koristiti za parkiranje.

Planirana namjena: Kolektivno stanovanje i poslovanje.

Tipologija gradnje: Slobodnostojeći objekti ili nizovi/lamele

Vertikalni gabarit: Maksimalna nadzemna spratnost je data na grafičkim prilozima koji se odnose na plansko rješenje. Ostavlja se mogućnost planiranja dodatne podzemne etaže u odnosu na spratnost prikazanu u grafičkom dijelu elaborata. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost, prilikom čega je neophodno kod lamelarne gradnje obezbijediti harmonično uklapanje lamela različitih spratnih visina.
Pod povučenom etažom podrazumijeva se etaža koja je od ulične fasade (po obodu pripadajuće zone) u odnosu na tipsku etažu povučena.
Kod kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata koji se završavaju punom etažom, moguća je adaptacija prostora ispod krovnih ravni, u vidu potkrovlja namijenjenog za pomoćne prostore ili stambenog prostora koji je funkcionalno povezan sa posljednjom etažom, u vidu dvoetažnih stambenih jedinica, bez podizanja visine nadzidka, odnosno dodavanja potkrovne etaže u odnosu na maksimalno propisanu spratnost. Kod oblikovanja pete fasade, u slučajevima krovova u nagibu, voditi računa o međusobnoj usklađenosti nagiba krovova kod objekata lamelarne gradnje.

Pozicija objekata i horizontalni gabarit: Pozicije objekata na parceli definisane su građevinskim linijama prizemne etaže. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno se pridržavati definisanih građevinskih linija. Dimenzije planiranih objekata na parcelama prikazane na grafičkim prilozima su optimalne. Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, moguća su određena odstupanja od prikazanog horizontalnog gabarita, ali isključivo na način da se ispoštuju date građevinske linije. 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 prethodno definisanim uslovima u poglavlju "Građevinske linije".

Uređenje građevinske parcele: Sve površine parcele izvan gabarita objekta namijenjenih kolektivnom stanovanju moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno, u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija u smislu prostora namijenjenog za javno korišćenje, bez ograđivanja i postavljanja fizičkih barijera koje će to onemogućiti. Neophodno je da min 20% ukupne površine građevinske parcele bude ozelenjeno. Pozicije kolskih prilaza građevinskim parcelama, kao i pozicije rampi koje su prikazane na pripadajućim grafičkim prilozima, nisu obavezujuće odnosno moguća su određena odstupanja (ali na način da se ne ugroze postojeći i planirani sadržaji u okruženju, te da se ispoštuje sva važeća zakonska regulativa).

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

Podzemni gabarit: Ispod planiranih nadzemnih gabarita objekta moguće je predvidjeti izgradnju podzemnih etaža (namijenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekata i sl.), a u skladu sa mogućnostima postojeće konfiguracije terena. Horizontalni gabariti podzemnih etaža mogu biti veći od nadzemnih, a isti će se preciziorati prilikom izrade dokumentacije nižeg reda. Dio podruma koji izlazi izvan građevinske linije odnosno horizontalnog gabarita prizemlja, obavezno mora biti ukopan. Suterenske etaže ne mogu preći građevinsku liniju prizemlja. Horizontalni gabarit podzemnih etaža ne smije prelaziti definisane granice parcela, niti regulacione linije. Horizontalni gabarit podzemnih etaža mora biti definisan na način da se ostavi dio zelenih površina u sklopu građevinske parcele, a mimo gabarita garaže, kako bi bila moguća sadnja visokog rastinja (ili da se u daljoj proceduri garaže riješe u projektantskom smislu na način koji omogućava sadnju visokog rastinja).Takođe je neophodno ostaviti slobodan prostor za infrastukturne šahtove. Dozvoljava se više podzemnih etaža u zavisnosti od tehničkih mogućnosti i potreba, a koje će se definisati urbanističko-tehničkim uslovima. Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta. Na posebnom grafičkom prilogu prikazane su okvirne površine i horizontalni gabariti podzemnih garaža, kao i samih rampi i autolifta, te njihov konačan horizontalni gabarit kao i pozicija će biti definisan dokumentacijom nižeg reda.

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

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

7.1.2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U obuhvatu plana, planirani poslovni objekti su tačkasto raspoređeni, spratnosti od P+1 do -2Po+P+5. Planirano je da se zadrži postojeći motel „Mig" za koji je planirana rekonstrukcija I nadogradnja. U planiranim poslovnim objektima mogući su poslovni, upravni, kancelarijski, trgovački i uslužni sadržaji, komunalno – servisni, i td.

U kolektivnim stambenim objektima prizemna etaža može se, u cjelosti ili djelimično, namjeniti za poslovne djelatnosti (preporuka: administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, kultura i obrazovanje i sl.), odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje.

Dozvoljena je organizacija i određenih poslovnih sadržaja i na ostalim etažama pod uslovom da funkcijom, bukom, vibracijama i potrebom za parkiranjem ili zadržavanjem vozila budu kompatibilni sa stambenom namjenom cjeline i da ne ometaju normalno funkcionisanje naselja i susjednih objekata i stanova (razne ordinacije, kancelarije, ateljei i sl.) i pod uslovom da se ne promijeni u potpunosti namjena i karakter planiranog objekta.

U prizemlju individualnih stambenih objekata dozvoljavaju se poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju (administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, kultura i obrazovanje i sl.), odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnom ili susjednim objektima, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu.

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

7.2. OBJEKTI PLANIRANI ZA ZADRŽAVANJE

Planirano je da se zadrže jedan objekat kolektivnog stanovanja, dva individualna stambena objekta, jedan poslovni, i većina pomoćnih objekata koji su evidentirani unutar predmetnog obuhvata. Za poslovni I jedan individualni stambeni objekat se predviđa rekonstrukcija.

Generalno, vlasnici/korisnici postojećih objekata planiranih za zadržavanje imaju pravo na:

- održavanje objekata, uređaja, instalacija, pristupa i pratećeg zemljišta koje služi objektu;
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje;
- konzervaciju građevine;
- promjenu namjene dijelova objekta (ukoliko je riječ o poslovanju, isto mora biti kompatibilne stanovanju);
- zamjenu krova bez podizanja visine nadzitka;
- izgradnju priključka na komunalne instalacije;
- zatvaranje terasa, lođa i balkona na kolektivnim objektima, ali pod uslovom da se zatvaranje na cijeloj fasadi izvodi na isti način, u istom materijalu i boji, a u skladu sa postojećim elementima zgrade i na način da se ovom intervencijom
- ne narušava odnos prema susjednim objektima (za ovakve intervencije potrebno je zahtijevati i idejno rješenje kompletne fasade);
- intervencije sanacije, adaptacije i manje rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade ili zadovoljavanja minimalnih uslova za funkcionisanje;
- druge manje intervencije na objektima, uređajima, instalacijama, te pripadajućem uređenju, kojima se obezbjeđuje normalno korištenje objekata i zemljišta koje se koristi uz zgradu.
- Za objekte koji su planirani za rekonstrukciju, ukoliko se usljed detaljnih ispitivanja utvrdi da nije moguće realizovati planirani horizontalni i vertikalni gabarit objekta rekonstrukcijom, ostavlja se mogućnost da je moguće ukloniti postojeći objekat i izgraditi novi u horizontalnim i vertikalnim gabaritima planiranim ovim Planom.
- za individualne stambene objekte nadziđivanje do maksimalne spratnosti P+2, ukoliko se mogu ispoštovati svi urbanistički parametri propisani za predmetnu namjenu ovim Planom.

7.3. OBJEKTI PLANIRANI ZA UKLANJANJE

Postojeći objekti koji su Planom određeni za uklanjanje označeni su na karti br. 08.

Do momenta relizacije rješenja predviđenih ovom izmjenom dijela Plana, postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

- tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC),
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija (predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka, izuzev kod ravnih krovova gdje je moguće izvesti nadzidak, radi formiranja jednovodnog krova, u minimalnoj mjeri kako bi se ostvario pad krovne ravni zbog odvodnjavanja.
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- postavljanje privremene ograde na granicama zemljišta koje se koristi uz zgradu,

- druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.

Napomena: kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

7.4. PRIVREMENI OBJEKTI I PRIVREMENO KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Postavljanje privremenih objekata u okviru obuhvata Plana je moguće u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br. 40/13, član 2, tačka (2)p), što se posebno odnosi na postavljanje privremenih objekata za potrebe gradilišta, telefonskih govornica, reklamnih medija i objekata koji se postavljaju u slučaju vanrednih uslova i okolnosti, i sl.

Takođe, do realizacije planskih rješenja, zemljište obuhvaćeno Planom može se koristiti na zatečeni ili drugi način, kojim se ne onemogućava ili bitno ne otežava realizacija planskih rješenja.

7.5. PRAVILA ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANjA

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na objekat i ambijent i imaju za cilj postizanje višeg nivoa likovnosti u oblikovanju prostora kako bi se dobila uređenija sredina i ujednačenost u izrazu.
Oni treba da spriječe pojavu neodgovarajućih objekata i ambijenata i da podstaknu autore ka dosezanju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu.

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orjentacijom, 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).

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 dodatna primjena vertikalnog i parternog zelenila, puzavica i sl.

Uljepšavanje javnih prostora

Treba imati u vidu da javni prostor, kao najvažniji element urbanog prostora, mora biti uređen i opremljen u skladu sa svojim značajem.
Takvi prostori, treba da budu međusobno usaglašeni i ujednačeni u primjeni mobilijara, rasvjete, načina popločavanja, izbora boja, materijala i sl.
Takođe, ukoliko na njima postoji neadekvatna urbana oprema (koja narušuje prostor) ili neodgovaraući sadržaji (kiosci, tezge, proizvoljno odabrana i postavljena rasvjeta i sl.) istu treba ukloniti.

7.6. URBANA OPREMA

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

Preporučuje se izgradnja dječijih igrališta i sličnih sadržaja u sklopu zelenih površina (na način da zelenilo ostane dominantno), te u sklopu određenih građevinskih parcela kolektivnih objekata ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

8. OPREMANjE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

8.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Javne saobraćajne površine izvan predmetnog obuhvata su preuzete u potpunosti iz važećih regulacionih planova za kontaktni prostor, te su informativno prikazane na odgovarajućim grafičkim prikazima.

Interne saobraćajnice u okviru ove izmjene dijela Plana su usklađene sa prostornom dispozicijom planiranih objekata i postojećih objekata koji se zadržavaju, te sa postojećim glavnim pravcima kretanja unutar obuhvata.

Prilikom planiranja težilo se da saobraćajne površine poprime oblik koji u najvećoj mjeri odgovara sadašnjem stepenu razvijenosti, ali sa prvenstvenim ciljem ka daljem razvoju predmetnog prostora.

Interne saobraćajne površine su, zavisno od izgrađene površine i potreba saobraćaja, predviđene na način da svojom širinom omoguće bezbjedno odvijanje saobraćaja.

Predviđene širine kolovoza su minimalno 6m, što omogućava dvosjerni režim saobraćaja. Postojeći i planirani objekti su okruženi mrežom internih saobraćajnica, a

samim tim je omogućen i pristup vatrogasnog vozila. Vatrogasno vozilo ima pristup hodom unaprijed, u dijelu parcele gdje nedostaju saobraćajne površine oko objekta, ostavljena je zelena površina bez visokog rastinja, koja bi služila za prolaz vatrogasnog vozila. Na navedenim zelenim površinama nije dozvoljeno postavljanje bilo kakvih prepreka koje bi ometale prolaz vatrogasnog vozila. Okretnice i uređeni platoi planirani su u saobraćajnici koja je planirana za jednosmjeran saobraćaj.
U južnom dijelu Omladinske ulice planirana je izgradnja pješačke pasarele kako bi se povećala bezbijednost pješaka na prepoznatim koridorima sa velikim intenzitetom pješačkog saobraćaja, a i s obzirom na činjenicu da je Omladinska ulica planirana da bude gradska magistrala.
Planskim rješenjem planirano je proširenje poprečnog profila Omladinske ulice, u skladu sa planskim postavkama da bude gradska magistrala, na način da su planirane četiri trake sa razdjelnim ostrvom i obostranim trotoarima, i biciklističkom stazom na strani Omladinske ulice koja je u obuhvatu predmetnog dokumenta.

Saobraćajne površine su planirane sa poprečnim profilima koji su adekvatni očekivanoj saobraćajnoj tražnji i isti su prikazani u okviru grafičkog priloga: Plan saobraćaja.

Parkiranje se ostvaruje prema standardu 1 pm/na 1 stan unutar građevinske parcele pripadajućih objekata. Kontinuitet pješačkih kretanja ostvaren je uz centralne saobraćajnice i ogranke gdje god je bilo moguće. Za proračun potrebnog broja parking mjesta za poslovne sadržaje korišten je proračun 1 pm/ 70m² korisnog prostora poslovanja.
Takođe, u južnom dijelu parcele JU Doma "Rada Vranješević" planiran je parking sa 32 parking mjesta, s obzirom da je obilaskom terena utvrđeno da postojećih 10 parking mjesta nisu dovoljni da zadovolje potrebe I Doma I vrtića.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, i mirujući) 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.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati koordinatama tačaka na grafičkom prilogu su obavezujući za projekante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi glavnih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima vršenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, 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 komunikacija).

- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.
- Površinsku obradu kolsko pješačkih površina i manipulativnih platoa, kao i pješačkih staza izvesti od bojenog asfalta, betona, prefabrikovanih betonskih elemenata ili drugih prirodnih ili vještačkih materijala koje predvidi projektant u projektu vanjskog uređenja.
- Pješačke sporedne staze mogu se izvesti raznobojnim uvaljanim rizlom.
- Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka. Na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih saobraćajnica koje se daju preko trotoara, obavezno raditi zakošeni ivičnjak.
- Površine za parkiranje, pješačke staze i trotoare oivičiti ugradnjom betonskih ivičnjaka odgovarajućih dimenzija.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste iste.
- Na svim trotoarima u zoni pješačkog prelaza obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili druge elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica.

- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju izvesti po Projektu saobraćajne signalizacije. Sve uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti saobraćaja i važećim standardima.

USLOVI IZGRADNjE I REKONSTRUKCIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

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

Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od geometrijskih trasa, skretnih radijusa, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi, obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi.

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

Potrebe za parkiranjem usklađene su sa važećim urbanističkim parametrima za planiranu namjenu objekata. Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima, a u skladu sa potrebama prilikom realizacije planiranog objekta, neophodno je obezbijediti potreban broj parking mjesta u skladu sa aktuelnim pravilnikom za tu oblast.

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

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

Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote date su orijentaciono.

Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi.

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.

U podzemnoj parking garaži ispod planiranog objekta potrebno je zadovoljiti sve propise i standarde koji se tiču izgradnje podzemnih parking garaža i parkiranja uopšte. Minimalna svijetla visina podzemne etaže je 2,20 m.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom. Znacima vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i znacima obaveštenja obezbjediti bezbjedno uključenje i isključenje vozila sa parkinga na predmetnoj lokaciji. Sve uraditi u skladu sa osnovama Zakona o bezbjednosti saobraćaja.

8.2. ZELENE POVRŠINE

8.2.1.Koncept planskog rješenja

Zbog potrebe za sistematizacijom, zelene površine su klasifikovane u sljedeće kategorije:

- javno zelenilo
- zelenilo stambenih blokova
- zelenilo ograničene upotrebe
- zelene površine privatnih dvorišta
- zelenilo specijalne namjene

8.2.2. Javno zelenilo

U kategoriju javno zelenilo se po definiciji svrstavaju šume, parkovi, skverovi, drvoredi, zelenilo riječnih obala, zelenilo javnih sportskih i rekreativnih zona, javne zelene otvorene površine i dr. Kategorijom javno zelenilo je obuhvaćeno svo gradsko zelenilo koje u pravilu mogu da koriste svi stanovnici u svakom trenutku, i njihovi korisnici se ne mogu identifikovati.

U posmatranom obuhvatu je planirano zadržavanje javne zelene površine između ulice Filipa Macure i parking površine uz ulicu Đure Đakovića.

Drvoredi

Drvoredno zelenilo koje je svrstano u ovu kategoriju obuhvata drvoredne pravce planirane duž saobraćajnica unutar obuhvata. Funkcije dobro formiranih drvoreda, ogledaju se u omogućavanju prodiranja svježih vazdušnih masa, ublažavanju temperaturnih ekstrema za vrijeme ljetnih žega, smanjenju nivoa buke i količine prašine. S druge strane, u kompozicionom smislu, drvoredi predstavljaju kostur u sistemu zelenila jer povezuju sve kategorije urbanih zelenih površina.

U obuhvatu plana egzistira drvored uz ulicu Đure Đakovića sa vrijednim primjercima platana i javora koji je planiran da se zadrži. Takođe, planirana je sadnja novog drvoreda uz Omladinsku ulicu.

8.2.3. Zelenilo stambenih blokova

Estetska i ekološka funkcija zelenila stambenih blokova ogleda se u stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova i oplemenjivanju prostora, te se u ovu kategoriju po definiciji svrstavaju travnjaci sa raznim vrstama zelenih struktura, blokovskih parkova, dječija igrališta i dr.

Zelenilo stambenih blokova obuhvata površine sa različitim zelenim strukturama oko planiranih objekata kolektivnog stanovanja sa poslovanjem.

Uz planirane vanjske parking prostore i uz saobraćajnice planirano je formiranje drvoreda u zelenim trakama ili sadnja stabala u perforacijama zavisno od prostornih mogućnosti u cilju smanjenja negativnog efekta toplotnih ostrva i poboljšanja opštih higijensko-sanitarnih i estetskih uslova za život.

U dijelovima obuhvata gdje se nadzemni parkinzi nalaze iznad podzemnih garaža potrebno je kroz projekat pejzažnog uređenja definisati pozicije i izbor biljnog materijala, što u mnogome zavisi od debljine zemljišnog sloja.

U konkretnom slučaju, blokovsko zelenilo treba da odgovori zahtjevima gradskog bloka sa primarnom stambeno-poslovnom funkcijom.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko-estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj svih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. Blokovsko zelenilo treba da odgovori sanitarno-estetskim, ali i kulturno-prosvjetnim zahtjevima, higijenskim potrebama. Listopadno drveće treba da preovlađuje u odnosu 3:1. Radi boljeg održavanja, drveće je bolje skoncentrisati u grupe, a pri izboru vrsta koristiti ono koje ne zahtjeva specijalne uslove.

Od sadnog materijala predlaže se sadnja sljedećih vrsta:

- Četinari: Taxodium distichum, Metasequoia glyptostroboides, Abies concolor, Abies nordmanniana, Pinus strobus, Pinus wallichiana Picea omorika, Picea pungens, Cupressus arizonica, Cedrus atlantica, Cedrus libani.
- Lišćari: Gingko biloba, Liriodendron tulipifera, Magnolia sp., Quercus robur, Quercus palustris, Quercus borealis, Fraxinus angustifolia, Ulmus laevis, Tilia argentea, Acer palmatum, Betula papyrifera, Sorbus torminalis, Sorbus auccuparia, Prunus padus, Prunus avium i dr.
- Od žbunastih vrsta predlaže se korištenje: vatreni trn (Pyracantha coccinea), lovorvišnja (Prunus laurocerasus), forzicija (Forsythia x intermedia Zab.), horizontalna dunjarica (Cotoneaster horizontalis Dcne.), vatreni žbun (Euonymus alatus) ili drugih dekrativnih formi bogatih kolorita prilagođenih gradkim uslovima.

Za krovno zelenilo izbor sadnog materijala je raznovrstan, a prilikom odabira treba se opredijeliti za niže rastinje kao što je: patuljasto drveće, nisko žbunje, puzavice, cvijeće, trave. Predlaže se sadnja sljedećih vrsta: *Tradescantia hybrida*, *Verbena x hybrida,*

Buxus sempervirens, Primula vulgaris, Bellis perennis, Viola sp, Hedera helix, Pelargonium zonale, Hydrangea macrophylla I sl.

Za stambeno-poslovni objekat u južnom dijelu obuhvata, dominantnog horizontalnog gabarita, propisuje se obaveza da dio krovne površine iznad prizemlja bude ozelenjen.

Blokovsko zelenilo se ovim dokumentom planira i unutar građevinskih parcela planiranih kolektivnih objekta kao sastavni dio površina zajedničkog korišćenja.

Prilikom projektovanja budućih objekata ovog tipa, projektna dokumentacija mora da sadrži i projekat vanjskog uređenja sa ozelenjavanjem.

8.2.4. Zelenilo ograničene upotrebe

Ova kategorija zelenila po definiciji obuhvata zelenilo ograničene upotrebe školskih igrališta, otvorenih prostora drugih prosvjetnih i sportskih ustanova, klubova, kulturnih ustanova, industrijskih kompleksa, i dr.
Na području obuhvata Plana iz ove kategorije egzistira dvorište JU Doma "Rada Vranješević" sa vrijednim pojedinačnim primjercima dendromaterijala. Takođe, planirana je sadnja novog dendrofonda, sa zapadne strane objekta, kao i uz južnu granicu kompleksa.
Sve veće intervencije na ovim površinama moraju biti izvedene na osnovu odgovarajuće dokumentacije.

8.2.5. Zelene površine privatnih dvorišta

Kao obavezan dio urbanističko-tehničkih uslova prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata stavlja se i uređenje pripadajuće parcele uz maksimalnu zaštitu vrijednog dendromaterijala.

8.2.6. Zelenilo specijalne namjene

Pod zelenilom specijalne namjene se po definiciji podrazumijeva zaštitno zelenilo uz saobraćajnice, infrastrukturne koridore, riječne obale i dr.
Zaštitni pojasevi pripadaju ekološkom funkcionalnom podsistemu, a njihova glavna funkcija je smanjenje nepovoljnih uslova makrosredine-vezivanje zemljišta na nasipima i kosinama, ali i ublažavanje intenziteta dominantnih vjetrova.

8.2.3. Opšte smjernice za zelenilo

Pravilnim izborom vrsta drveća sprovodi se i preventivna zaštita od šteta koje mogu da izazovu zagađeni vazduh, otpadne vode i drugi hemijski uticaji.

Dosadašnja iskustva su pokazala da su se lipe, javor, kesten, platan, kao vrste koje su najčešće zastupljene u drvoredima, pokazale relativno otpornim na zagađeni vazduh od izduvnih gasova motornih vozila.

Takođe, pri izboru pojedinih vrsta za drvorede mora se, pored njihovih estetskih kvaliteta, voditi računa o njihovim ekološkim zahtjevima, zahtjevima ishrane, načinu

grananja, brzini rasta, obliku korijena, debljini kore, frekvenciji saobraćaja i drugim karakteristikama, jer se pravilnim izborom vrste drvoredi mogu duže očuvati.

Razmatrajući sve gore navedene osobine, prije svega je neophodno obratiti pažnju na oblike biljaka, koji su dovoljno raznovrsni da se njima mogu stvarati najrazličitije kombinacije. Izvorne oblike vrsta dopunjuju i mnoge dekorativne forme, koji stvaraju veliku raznovrsnost u kompozicionim grupama.

Prirodne forme moguće je dopuniti stvorenim oblicima pomoću orezivanja - šišanja kruna.

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

Kod sadnje stabala preporučuje se korišćenje sistema za vodno-vazdušnu aeraciju, te postavljanje zaštite oko debla u cilju sprečavanja pojave upale kore i mehaničkog oštećenja sadnica.

Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisanih Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS br. 40/13,106/15,3/16, 84/19), kojim je definisan minimalni procenat zelenila u iznosu od 20% u okviru građevinske parcele svakog planiranog objekta.

Na grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije i Plan uređenja sistema zelenih površina, su date orjentacione pozicije visokog rastinja, odnosno, stabala na građevinskim parcelama planiranih objekata. Pozicije stabala mogu biti i drugačije, u zavisnosti od precizne pozicije horizontalnog gabarita podzemnih etaža i drugih faktora koji će se precizirati prilikom izrade dokumentacije nižeg reda.

Detaljno uređenje zelenih površina u okviru izmjene dijela Plana je potrebno sprovesti kroz izradu tehničke dokumentacije vanjskog uređenja, čiji je sastavni dio i pejzažno – hortikulturno uređenje, pri čemu će biti precizno odabrane biljne vrste kao i tehnički elementi sadnje istih.

8.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8.3.1.Koncept planskog rješenja

8.3.1.1. Vodovod

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

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

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

U dijelu izmjene regulacionog plana, u ulici Radoje Domanovića, postojeći vodovod je azbest cementni AC250mm, u jako lošem stanju. Planira se njegova rekonstrukcija – zamjena cijevnog materijala, kvalitetnim cijevima adekvatnog prečnika. Plan rekonstrukcije je prikazan na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

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

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku qsp=220 l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom qsp=150 l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti Kdn=1.15
- koeficijent časovne neravnomjernosti Kč=1.4

Cjeovodi pored snabdiejvačke uloge imaju I ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode.

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

8.3.1.2. Kanalizacija

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

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

Minimalni prečnik fekalnih kolektora je Ø300 mm.

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

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

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su :

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

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300 mm.

Kroz predmetni obuhvat prolazi zatvorena regulacija potoka, sve do ispusta u konačni recipijent, rijeku Vrbas. S obzirom da je na ovom lokalitetu planirana izgradnja objekata, istu je potrbeno izmjestiti u javnu površinu, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu Plan infrastutkrutre – Hidrotehnika.

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

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

8.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNjE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

8.3.2.1. Vodovod

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

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

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

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

- planirani broj stanovnika,
- planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan);
- planirani koeficijeti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,40);
- potrebne količine vode za gašenje požara prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 66/20) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 94/19).

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

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

8.3.2.2. Kanalizacija

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

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

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

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:
- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene poršina).

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

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

8.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

8.4.1. Koncept planskog rješenja

8.4.1.1.Elektroenergetika

Planirano opterećenje

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

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

Tip objekta	**BGP (plan)**
Stanovanje	25 645 m²
Poslovanje	12 570 m²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje iznosi okvirno:

$P_{jm\ stanovanje} \approx$ 864 kW

$P_{jm\ poslovanje} \approx 12570 \cdot 100\ W/m^2 \approx 1257$ kW

$P_{jm\ ukupno} \approx$ 2 121 kW

Trafostanice

Potrebna instalisana snaga transformatora u planiranim trafostanicama iznosi:

$$P_{instal.\ trafostanice\ plan} = \frac{2121\ kW}{0.8} \approx 2651\ kW$$

Uz koeficijent iskorišćenja trafostanice od oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu za potrebe postojećih i plaranih objekata unutar obuhvata izmjene plana potrebno izgraditi tri distributivne tranformatorske stanice tipa MBTS 10(20) / 0.4 kV. Međutim zbog postojanja dovoljnog broja transformatorskih stanica unutar, a i u rubnom dijelu obuhvata, predviđena je izgradnja dvije trafostanice instalisanih snaga kako je to navedeno u narednoj tabeli:

Trafostanica	*Instalisana snaga [kVA]*
TS– 01	1x 1000 (630)
TS– 02	1x 1000 (630)
ukupno	

Napomene

- Trafostanice koje se nalaze u obuhvatu izmjene plana napajaće i potrošače koji se nalaze izvan obuhvata te je iz tog razloga predviđena rezerva u instalisanim kapacitetima trafostanica.
- Instalisana snaga i prenosni odnos transformatora, kao i dimenzije kućica koje je potrebno izgraditi za smještaj transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
- Za postojeću trafostanicu koja se nalazi u obuhvatu plana ostavlja se mogućnost rekonstrukcije kao i povećanja instalisane snage, a što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima.

Lokacija planiranih i izmještene trafostanice prikazana je na grafičkom prilogu. Za planirane trafostanice definisana je građevinska parcela za izgradnju iste. Okvirna površina parcele za trafostanicu 1x1000 kVA je 42 m² kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

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

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja na terenu, neophodno je voditi računa da planirana trafostanica ima saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova za nesmetanu ugradnju i zamjenu energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme trafostanice

Srednjenaponski kablovi

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

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

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

Za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača), ostavljena je mogućnost izgradnje elektroenergetske kablovske kanalizacije. Na grafičkom prilogu dat je prijedlog trase koja je preuzeta iz matičnog plana. Ovim elaboratom se ostavlja mogućnost korekcije date trase, vodeći računa o postojećim instalacijama (hidrotehničke, telekomunikacione i sl.)

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

Napomena: Kako unutar predmetnog obuhvata a i van njega u postojećim srednjenaponskim kablovima više ne postoji rezerva, potrebno je predvidjeti polaganje novih srednjenaponskih 20 kV kablova iz pravca TS „Banja Luka 3" i TS „Banja Luka 9".

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

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

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

Javna rasvjeta

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

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

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

Za potrebe priključenja priključenja planirane rasvjete ostavlja se mogućnost izgradnje razvodnih ormara javne rasvjete u neposrednoj blizini trafostanica, što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

8.4.1.2.Telekomunikacije

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

Svi tehnički detalji vezani za ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše kompanija „MTEL“ a.d. Banjaluka.

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

Telefonski razvod u obuhvatu regulacionog plana izvesti podzemnim telefonskim kablovima čije će trase biti definisane u okviru urbanističko – tehničkih uslova.
Svi detalji vezani za polaganje priključnih telefonskih kablova će biti defisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše kompanija „MTEL“.

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.

8.4.1.3.Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

Opšti uslovi – Elektroenergetika

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANjE I IZGRADNjU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:
   - racionalno iskorišćenje prostora,
   - dobru ventilaciju,
   - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,

- efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
- efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.

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 ø110 mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.

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

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

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

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

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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalisana snaga trafostanica:

   maksimalno 1 000 (630) kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

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

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

8. Zaštita od požara u TS:

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

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

9. Zaštita od buke:

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

10. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

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

11. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

    Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

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

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANjE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

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

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

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

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama

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

2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

   - Prilikom paralelnog vođenja energetskih kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev ø100 mm.
   - Na mjestu ukrštanja energetskog kabla sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:

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

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

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

3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

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

4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

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

5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

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

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

6. Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

- Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.

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

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

NAPOMENE:

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

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

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

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);

2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);

3. „Pravilnik o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV“;

4. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);

5. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);

6. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl.list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);

7. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);

8. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);

9. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);

10. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);

11. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl.glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);

12. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);

13. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;

14. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);

15. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);

16. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

Opšti uslovi – Telekomunikacije

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

VRSTA PODZEMNOG ILI NADZEMNOG OBJEKTA	UDALjENOST [m]	
	Horizontalna	Vertikalna
ELEKTROENERGETSKI KABLOVI:		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- preko 10 kV	>1	>0,5
STUBOVI ELEKTROENERGETSKIH VODOVA		
- do 35 kV	>1	-
- do 110 kV	>10	-
- do 220 kV	>15	-
- do 400 kV	>25	-
VODOVODNA CIJEV	>0,6	>0,5
ODVODNA KANALIZACIJA	>0,5	>0,5
REGULACIONA LINIJA ZGRADE	>0,5	>0,5
INSTALACIJE CENTRALNOG GRIJANjA		
-cjevovodi otvorenog načina građenja	>0,8	>0,8
-cjevovodi poluzatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8
-cjevovodi zatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8

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

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

8.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Preporuka je da se objekti veće BGP (>200m^2) priključe na jedinstven sistem daljinskog grijanja. Takođe, odlukom Grada Banjaluka u Službenom glasniku br. 18/2013 navodi se da se svi stalni objekti sa preko 4 stana ili 250 m^2 BGP, ukoliko postoji ekonomska opravdanost, moraju biti priključeni na sistem gradskog grijanja. Data trasa planiranog vrelovoda je definisana kao priključak planiranih objekata na sistem gradskog grijanja.
Planirani objekat u ulici Radoje Domanovića se može priključiti na vrelovod gradskog grijanja koji vodi od kotlovnice u krugu poslovnog kompleksa „Kosmos“. Planirani objekti na suprotnoj strani obuhvata bi se mogli povezati na planirani vrelovod u ulici Koste Jarića ukoliko se pokaže da taj vrelovod ima dovoljno kapaciteta za njihovo priključenje te da postoji ekonomska opravdanost.

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja na sistem daljinskog grijanja kao rješenje za zagrijavanje objekata moguće je preko kotlovnica za centralno grijanje (koje mogu koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo), lokalnim izvorima toplote po

prostorijama (toplotne pumpe, split ili multi split klima uređaji) ili toplotno-rashladnim stanicama (toplotne pumpe, VRF i sl.).
Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekta. Ukoliko je investitoru prihvatljivo moguća je i gradnja jedne kotlovnice za više objekata (rejonska kotlovnica).

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

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

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

Bilans potrebne toplotne snage

Ukupni bilans potreba za toplotnom energijom urađen je za kompletan obuhvat kako bi se mogla procijeniti potrošnja za potrebe grijanja. Pokazatelji potrebne energije svedeni su na procijenjeni utrošak energije za potrebe grijanja. Realna slika ukupne potrošnje energije zavisi i od potrošnje tople vode, te potrošnje energije za hlađenje.

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

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

Postojeći objekti:
- stambeno-poslovni i poslovni prostor ---------- 0,10-0,12 kW/m^2 .

Planirani objekti:
- stambeno-poslovni i poslovni prostor ---------- 0,05 kW/m^2 .

$$Q_S = P_S \cdot q_S \quad [kW]$$

gdje je:
Q_S [kW] - toplotni konzum;
P_S [m^2] - korisna grijana površina objekta;
q_S [kW/m^2] - specifična toplota.

Korisna grijana površina postojećih i planiranih objekata: ---------40000 m^2;

Procjena toplotnog konzuma planiranih objekta, uz obavezu da će planirani objekti biti izvedeni prema važećim normama o energetskoj efikasnosti, iznosi cca **1,6 MW**, odnosno procjena toplotnog konzuma postojećih i planiranih objekata bez zagrijavanja tople potrošne vode iznosi cca **2,5 MW**. Za energetsku klasu planiranih objekta „C“ procjenjena specifična toplota je 50 W/m^2.

Uslovi za toplifikaciju objekata

Vrelovodni priključak:

- vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 110/65°C
- toplovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 80/60 °C ili niži;
- priključak izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- na mjestu priključenja na vrelovod izgraditi šaht;
- vrelovodne priključke izvesti od postojećeg razvoda do toplotnih stanica predviđenih u objektima, trasom prikazanom na grafičkom prilogu, uz dozvoljeno odstupanje trase s ciljem postizanja samokompenzacije vrelovoda uz uslov da to odstupanje ne ugrožava druge postojeće i planirane objekte (građevinske, infrastrukturne, ...);
- vrelovod dimenzionisati u skladu sa procijenjenim potrebama objekata koji se priključuju na njega, a sve uz saglasnost „Eko Toplane Banjaluka" d.o.o. Banjaluka.

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa rastavljivim izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 110/65-80/60 °C ili niže;
-

- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- toplotnu stanicu instalirati unutar planiranog objekta;

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Toplotno-rashladna stanica:

Toplotno-rashladnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm^3/m^3 vazduha u garaži;

-

- sistem za izvlačenje vazduha u garažama sa malim ulaznim i izlaznim saobraćajem mora izbaciti najmanje 6 m^3/h vazduha, a u ostalim garažama najmanje 12 m^3/h po kvadratnom metru korisne površine garaže.

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

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službeni glasnik RS broj 40/13,106/15,3/16, 84/19;
- Zakon o zaštiti od požara, Službeni glasnik RS broj 94/19;
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08 i 13/10;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o energetskoj efikasnosti, Službeni glasnik RS broj 59/13;
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji, Službeni glasnik RS broj 39/13;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, Službeni glasnik RS broj 30/15;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Sl. list SFRJ br. 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica, Sl. gl. Republike Srpske br. 64/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, Službeni list SFRJ broj 24/87;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para Sl. list SFRJ broj 24/1993;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni glasnik RS broj 53/13;
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, Sl. gl. RS br. 19-10 i 11/18
- Odluka o vrelovodnoj mreži Grada Banjaluka;
- Opšti i tehnički uslovi za isporuku toplotne energije „Eko Toplana Banjalika“ d.o.o. Banjaluka;

  i sve druge propise iz ove oblasti.

8.6. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNjU I MEĐUSOBNI RASPORED VODOVA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Raspored koridora komunalne infrastrukture definisane matičnim regulacionim planom obuhvata postojeću infrastrukturu koja se u konceptu zadržava i usklađuje sa planiranim rješenjima komunalne infrastrukture.

Prijedlog rješenja u načelu polazi od uvažavanja, odnosno zadržavanja položaja one komunalne infrastrukture za koju ne postoji opravdanje i potreba za njeno izmještanje. U takvim je slučajevima položaj planirane infrastrukture u poprečnom profilu raspoređen uz uslov poštovanja pojasa postojeće infrastrukture.

Drugi osnovni kriterijum za raspored koridora infrastrukture polazi od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda uz poštovanje važećih propisa.

Poprečne prelaze infrastrukture treba izvoditi u zoni raskrsnica. Sve poprečne prelaze infrastrukture treba osigurati na tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.), što se smatra obavezom prilikom izgradnje i rekonstrukcije bilo saobraćajnih površina, bilo infrastrukture.

9. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENjE

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekta. Zbog toga je potrebno da se prije projektovanja i

izgradnje objekata urade detaljna geotehnička istraživanja, a koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima.

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

- Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni glasnik RS br. 64/22, 63/24),
- Pravilnika o tehničkim propisima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl.list SFRJ 15/90);
- Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata (Sl.list SFRJ 3/70),
- Pravilnika o sadržaju programa i projekata geoloških istraživanja i izvještaja o rezultatima sprovedenih istraživanja (Sl.gl. RS br. 112/12);
- Zakona o vodama (Sl.gl.RS br.50/06, 121/12);
- Standardi iz oblasti geotehnike.

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

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

zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanju) i drugo;

- Usjeke terena potrebno je obezbjediti potpornim zidovima,
- Definisati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele (slijevanje voda na susjedne parcele, i dr.);
- Podzemne prostorije moguće je projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno. Imajući u vidu da je nivo podzemnih voda promjenjiv, prilikom ovih istraživanja posebnu pažnju obratiti na maksimalne nivo podzemnih voda;
- Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.
- Ukoliko detaljna geološka istraživanja (neophodna u okviru ovih uslova) definišu prisustvo nekih klizišta ili dr. savremenih geoloških procesa (izazvanih prirodnim ili antropogenim faktorima) koji bi se mogli odraziti nepovoljno na planirani objekat, potrebno je stopirati izdavanje građevinske dozvole do saniranja tog dijela terena.

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

Uvidom u programske elemente i smjernice dostavljene od Republičkog Zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog I prirodnog nasljeđa ustanovljeno je da na predmetnom obuhvatu nema evidentiranog kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.
Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina mora biti u skladu su Zakonom o kulturnim dobrima, a mjere zaštite dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Ukoliko se predviđaju intervencije na kulturnim dobrima ili u njihovoj tangentnoj zoni, koje mogu uticati na izgled i svojstva dobra, prije preduzimanja radova potrebno je, u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima, obratiti se Zavodu za zaštitu kulturnoistorijskog i prirodnog nasljeđa RS posebnim zahtjevima radi propisivanja detaljnih mjera zaštite, izdavanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju i uvida u izvedene radove.
- Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu plana pronađu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i, u skladu sačlanom 79. Zakona o kulturnim dobrima, obavijestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera.
- Za planirane projekte i aktivnosti koji nisu obuhvaćeni procjenom uticaja na životnu sredinu, a koji sami ili s drugim projektima ili aktivnostima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, utvrđuje se njihova prihvatljivost na prirodu, a Zavod za zaštitu kulturnoistorijskog i prirodnog nasljeđa RS donosi stručno mišljenje o prihvatljivosti projekta u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i posebnim zakonima (čl. 21 Zakona o zaštiti prirode – Sl. Gl. RS, br. 113/08).
- Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova pronađe prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško – petrografskog porijekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, neophodno je odmah obavijestiti Zavod za zaštitu kulturnoistrijskog i prirodnog nasljeđa RS i
-

preduzeti sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica (čl. 47 Zakona o zaštiti prirode).

U Izmjenu dijela Plana su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

- U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih uslova mora se stvoriti kvalitetan zeleni sistem u vidu zatravljenih površina i dendrofonda niskog i srednjeg rastinja, koji prožima naselje i povezuje se sa prirodnim okruženjem izvan područja.
- U što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno projektovanje vršiti tako da se očuva cjelokupan pejzaž.
- Za ozelenjavanje je potrebno koristiti prvenstveno autohtone biljne vrste.

11. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine.

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine polaze od međunaradno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:
- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

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

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

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

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

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

11.1. ZAŠTITA ZRAKA

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

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije, čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine. U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha, potrebno je voditi računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispustom plinovitih tvari.

Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, kao i aktivnosti koje se planiraju sprovesti u tu svrhu, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha Sl.gl. 53/02, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

11.2. ZAŠTITA VODA

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže.

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

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

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

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

Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

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

11.3.ZAŠTITA ZEMLjIŠTA

Zaštita zemljišta na području ovog Plana najbolje će se postići:

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

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

11.4. ZAŠTITA OD BUKE

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene.
Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objekta spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekat, a preporučuje se i sadnja dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina (u skladu sa prostornim mogućnostima).

11.5. UPRAVLjANjE ČVRSTIM OTPADOM

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

Svi objekti moraju da ispoštuju definisane propise u zavisnosti od njihovih potreba, koje su određene njihovom namjenom.

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

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

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

Dužina puta za vožnju kontejnera do vozila komunalanog preduzeća može biti maks. 10 m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12 m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor u zgradi, formiraće se plato za kontejnere izvan zgrade.

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

Na grafičkom prilogu Plan pozicija kontejnerskih platoa za odlaganje čvrstog otpada su prikazane orjentacione pozicije kontejnerskih platoa. Konačne pozicije kontejnerskih platoa će se definisati Urbanističko-tehničkim uslovima i projektnom dokumentacijom.

12. USLOVI ZA ZAŠTITU LjUDI I DOBARA OD POŽARA

Zakonom o zaštiti od požara, Član 19., Tačka 5), definisano je da se dokumentima prostornog uređenja u odnosu na mjere zaštite od požara utvrđuje se, između ostalog, da su nosioci izrade dokumenata prostornog uređenja obavezni da u posebnoj cjelini definišu mjere zaštite od požara i eksplozije. S tim u vezi, kroz ovaj dokument definisano je poglavlje „Uslovi za zaštitu ljudi i dobara od požara" kao posebna tekstualna cjelina Plana, kroz koju će se u nastavku dati važeći zakonski i podzakonski akti, kojih se potrebno pridržavati u daljoj proceduri, odnosno, prilikom izrade planske dokumentacije nižeg reda kao i tehničke dokumentacije i bilo kakvih intervencija u prostoru:

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 94/19),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.55/20),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. glasnik RS", br. 19/10),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl.glasnik RS", br. 11/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („ Sl.gl. RS , br. 66/20),
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara („Sl.gl. RS", br. 71/20),
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica ("Sl. glasnik RS", br. 62/20),

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl.list SFRJ", broj 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu ugostiteljskih objekata od požara, („Sl. glasnik RS", br. 11/18),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 11/18),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

Zakonom o zaštiti od požara, Član 19., stav (1) tačka 1), determinisano je da se dokumentima prostornog uređenja, u odnosu na mjere zaštite od požara, između ostalog utvrđuje sistem objekata vodosnabdijevanja, razvoj primarne i sekundarne mreže sa odgovarajućim kapacitetima za potrebe zaštite od požara. Shodno

navedenom, kroz ovaj segment tekstualnog dijela predmetnog plana, kao i u segmentu koji se odnosi na hidrotehničku infrastrukturu – vodovod, definiše sljedeće:

- Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže Grada Banja Luka. Područje pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata vodom do kote 180 mnm).
- Kako bi se obezbijedilo što kvalitetnije snabdijevanje postojećih i planiranih sadržaja vodom, u predmetnom obuhvatu je zastupljena prstenasta mreža.
- Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 66/20) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 94/19), Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj ljudi („SL.glasnik Republike Srpske br.11/18“) i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („SL.glasnik Republike Srpske br.11/18“).
- Kod projektovanja instalacija u objektima potrebno je razdvajati posebno instalacije za sanitarne potrebe za stanovanje, posebno sanitarne potrebe za poslovne prostore, posebno instalacije za zaštitu od požara (unutrašnja hidrantksa mreža), posebno instalacije za stabilne spliklerske instalacije za garaže.

- Prečnike cjevovoda usvojiti prema hidrauličkom proračunu, s tim da profil uličnih sekundarnih cjevovoda za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.
- Kapacitete i proračun planiranih elemenata vodovodnog sistema (sekundarne vodovodne mreže) treba uraditi u skladu sa sljedećim planskim elementima: specifična potrošnja vode na dan po stanovniku qsp=220 l/st/dan, specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom qsp=150 l/st/dan, koeficijent dnevne neravnomjernosti Kdn=1.15, koeficijent časovne neravnomjernosti Kč=1.4.
- Cjeovodi pored snabdijevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljan količine protivpožarne vode.
- Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana su ucrtani na odgovarajućem grafičkom prilogu, Plan infrasturkture – Hidrotehnika.
- Planirane cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta.
- Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20m.
- Planski elementi za projektovanje su:
    - specifična potrošnja vode za period planiranja (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) qsp,
    - koeficijent dnevne neravnomjernosti Kdn
    - koeficijent časovne neravnomjernosti Kč
- Na nivou urbanističko – tehničkih uslova potrebno je riješiti problematiku priključenja objekata na javni vodovod, vodeći računa o tome da vodomjerni šaht bude lociran na vlastitoj parceli objekta.
-

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

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

Ovim dokumentom su definisane i kroz grafički dio prikazane saobraćajnice čija je širina kolovoza min 6,0m za dvosmjerne što je u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti od požara („Sl. Gl. RS broj 94/19) - član 19. stav (1) tačka 4), u kojem se navodi da se dokumentima prostornog uređenja, u odnosu na mjere zaštite od požara, utvrđuje širina puteva koji omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do objekata i njihovo manevrisanje za vrijeme gašenja požara.

- Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.55/20) – član 4. stav (1) tačka 1), u kojem se navodi da pristupni put za vatrogasna vozila ima minimalnu širinu kolovoza za jednosmjerno kretanje vozila 3.5m, dok minimalna širina kolovoza za dvosmjerno kretanje iznosi 6m.

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

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili iznimno manje u skladu s važećim propisima, a od prislonjenih susjednih građevina mora biti odvojena požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta koji nadvisuje krov namjanje 0.5 m. U obuhvatu izmjene Plana nije planirana namjena iz člana 19. Stav 1, tačka 2 I 3. Zakona o o zaštiti od požara (za industrijske objekte, skladišta zapaljivih tečnosti, gasova i eksplozivnih materija, objekata različite namjene unutar industrijske zone I sl), te u skladu sa tim nisu ni definisane medjusobne udaljenosti navedenih namjena.

Novoplanirani objekti imaju maksimalnu spratnost 11 nadzemnih etaža odnosno P+10 (prizemlje+deset spratova) u jednom segmentu, te se procjenjuje njihova visina od oko 33 m nadzemno, zbog čega se u daljoj proceduri posebna pažnja treba obratiti na član 7, stav (1) i (2), te član 8, stav (3), Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.55/20).
Član 7, stav (1) i (2), propisuje da se plato za vatrogasna vozila izrađuje na način da može primiti opterećenje stope vatrogasnog vozila 10 t na 0,1 m2, kao i da minimalna širina platoa iznosi B = 5,5 m, minimalna dužina L = 15 m i maksimalni nagib platoa iznosi 3°.
Član 8, stav (3), propisuje da rastojanje od bliže ivice pristupnog puta do objekta visine do 9 spratova treba da iznosi 5-8m, a za objekte preko deset spratova 8-10m.

Takođe, pažnju treba obratiti i na član 3 i 4 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl.list SFRJ“, broj 7/84).
Članom 3 propisano je da se za intervencije pri gašenju požara mora obezbijediti plato na kome je moguće korištenje automehaničkih lestava u ovim položajima. Pristupni put i plato za intervencije moraju imati kolovoze nosivosti najmanje 10t osovinskog pritiska. Članom 4 propisuje se da se pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Dimenzije i preciznu poziciju rampe precizirati kroz plansku dokumentaciju nižeg reda, kao i kroz tehničku dokumentaciju, a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.55/20) – Član 4. stav (3) tačka 3).

13. USLOVI ZA ZAŠTITU LjUDI I DOBARA U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENATA

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

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

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

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

14. 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 SO_2. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

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

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

- Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;
- Grijanje;
- Hlađenje i ventilacija;
- Priprema potrošne tople vode;
- Korištenje električne energije u domaćinstvu – štedljiva rasvjeta, kućanski električni uređaji uključujući frižidere, mašine za pranje i sušenje veša, mašine za pranje posuđa i male kućanske uređaje – TV, DVD, muzičke linije, kompjutere, printere, mikrovalne peći, miksere, ventilatore i sl.
- Mogućnosti za finansijske uštede su značajne, ovisno o vrsti implementiranih mjera energetske efikasnosti, uopšte 20-30% se može uštediti sa malom investicijom. Moguće je uštedjeti između 5-10% samo koristeći energiju na pametan i racionalan način. Kada potrošač već otplati inicijalnu investiciju u primjenu mjera energetske efikasnosti, potrošač nastavlja ostvarivati uštede.
- Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja

- prirode, doveli su do potrebe za traganjem za takvim izvorima energije čije korišćenje neće imati štetne posljedice za planetu.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva ustanovljeni su načini za iskorištenje novih izvora energije, tzv.„alternativnih“ izvora, kod kojih je suštinska prednost u odnosu na konvenionalne 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 enerija, 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 benificije za one koji se opredjele za ovakav vid štednje i brige o prirodi.

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

1. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korištenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanji 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.
2. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast

3. pasivni ili aktivni prijemnici sunčeve energije mogu se odobriti kao stalni ili privremeni - što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da su ovi uređaji odobreni kao stalni, ne može se odobriti nova izgradnja na okolnim parcelama koja im u sezoni grijanja smanjuju osunčanje između 9 i 15 časova za više od 20%.
4. sve mjere za korišćenje alternativnih izvora i uštedu energije mogu se neposredno odobriti na osnovu stručno pripremljenog tehničkog rješenja, a u skladu sa prethodnim uslovima – a ako ti uređaji prevazilaze obim potreba standardnog domaćinstva (ili manjeg poslovnog prostora), potrebno je obezbijediti usklađivanje kroz posebne urbanističko-tehničke uslove.
5. na pogodno postavljenim parcelama i objektima mogu se odobriti i drugi oblici korišćenja alternativnih izvora i ušteda energije, ukoliko ne djeluju štetno na susjedni prostor u bilo kom slislu (vizuelno, fizički i sl.).

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13,106/15, 3/16 i 84/19);
- Zakon o zaštiti od požara, („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu,(“ Službeni glasnik RS“ broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha,(„ Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine, ("Sl.Gl.RS" br. 71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni Glasnik broj 53/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara Službeni Glasnik RS broj 55/20;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 11/18);
- I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

15. USLOVI ZA KRETANjE LICA SA UMANjENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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

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

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

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

E. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

Svaka izgradnja u osnovi je limitirana prethodnom izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao 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 – Sl. glasnik RS br. 112/06, utvrđivanje orijentacionih troškova uređenja građevinskog zemljišta se tretira kao vrlo složen multidisciplinaran zadatak.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora (Sl. glasnik RS br. 40/13,106/15, 3/16 i 84/19) 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 dokumentom vrši samo prema usvojenom programu uređenja koji donosi Skuština Grada, osnovni ciljevi izrade ove izmjene dijela Plana proističu iz odredbi Zakona i utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetniom izmjenom dijela Plana,
- 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 predmetne izmjene dijela 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.

F. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Bulevar Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Patre, Teodora - 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: 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: Plan prostorne organizacije,

   b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkim prilozima: Plan saobraćaja i nivelacije, Plan infrastrukture - hidrotehnika, Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije, Plan infrastrukture - toplifikacija, Sintezna karta infrastrukture,

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

g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu: 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 se vrši 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 (planski dio) 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 uzeti u obzir 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 izrađena 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 zaštitiodpožara,
- propisi o zaštitiodelementarnih i drugihnepogoda,
- te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

Prilikom izrade ovog dokumenta su korišćeni 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.

G) VALORIZACIONI LISTOVI

III GRAFIČKI DIO