

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA PRIVREDNOG KOMPLEKSA "MEDENO POLJE" U BANJALUCI -nacrt Plana-

DOKUMENT: **IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
PRIVREDNOG KOMPLEKSA "MEDENO POLJE"
U BANJALUCI**

INVESTITOR: **"DE-MI PROMET" D.O.O. BANJA LUKA**

LOKACIJA: GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA: CPK-UG-49-6/21

NOSILAC IZRADE: CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING
„CPK“ doo. Banja Luka

VERIFIKACIJA: SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA SJEDNICI
ODRŽANOJ _____ godine

UČESNICI U IZRADI: OBRENKA VOLAŠ, dipl.inž.arh.
BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.grad.
HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.grad.
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.
MLADEN GAVRIĆ, dipl.inž.maš.

DIREKTOR:

Milan Radulj, dipl.inž.arh.

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

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:1000
2.1	Izvod iz Prostornog plana Grada Banjaluka – Osnovna namjena površina – sintezna karta	R = 1:5000
2.2	Izvod iz Urbanističkog plana Grada Banjaluka iz 1975.godine – namjena površina	R = 1:5000
2.3	Izvod iz Izmjene dijela Regulacionog plana "Privrednog kompleksa Medeno polje" – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.4.	Izvod iz Izmjene dijela Regulacionog plana "Privrednog kompleksa Medeno polje" – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
3.	Inžinjersko-geološka karta	R = 1:1000
4.	Karta vlasničke strukture	R = 1:500
5.	Plan prostorne organizacije	R = 1:500
6.	Plan namjene površina	R = 1:500
7.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:500
8.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:1000
9.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
10.	Plan infrastrukture - toplifikacija	R = 1:1000
11.	Sintezna karta	R = 1:1000
12.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:500
13.	Plan parcelacije	R = 1:500

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 и 3/16) 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 15.03-361-453/18 од 16.05.2018. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

"ЦПК" 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 16.05.2018. године до 16.05.2022. 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-1572/2018
Бања Лука, 16.05.2018. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију
Бања Лука, Трг Републике Српске 1

Број: 15.03-361-453/18

Датум: 16.05.2018. године

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на захтјев "ЦПК" 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 и 3/16), члана 82. став. 2. Закона о републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 118/08, 11/09, 74/10, 86/10, 24/12, 121/12, 15/16 и 57/16) 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 "ЦПК" 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:

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

Лиценца важи од 16.05.2018. године до 16.05.2022. 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

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

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

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

Уз тужбу се прилаже ово рјешење у оригиналу или препису.

Доставити:

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



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 5. сједници, одржаној 13. 7. 2021. године, донијела

О Д Л У К У

о измјени дијела Регулационог плана привредног комплекса „Медено поље“

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана привредног комплекса „Медено поље“ („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 5/05, 24/06, 39/08, 14/13, 9/14, 32/17, 11/18 и 40/18), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор у зони између Булевара војводе Степе Степановића и Вељка Млађеновића, а односи се на земљиште означено као к.ч.бр. 95/23 к.о. Бањалука 5 (н.п.), у укупној површини од 0,21 ха, који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

- План израдити у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, те другим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникације, заштита од природних непогода и техничких инцидената, заштита ваздуха, воде и тла, природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.);

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

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

IV

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

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

2

V

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

VI

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

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

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

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

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбиједиће предузеће „ДЕ-МИ ПРОМЕТ“ д.о.о. из Бањалуке.

VIII

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

Носилац израде Плана биће одређен на приједлог инвеститора који је обавезан да носиоцу припреме из става 1. достави доказ о избору носиоца израде Плана.

IX

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

Број: 07-013-406/21.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Младен Илић, дипл.правник



II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici Skupštine grada Banjaluka održanoj 13.07.2021. god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Medeno polje“ - u Banjaluci, objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.29/21 – u daljem tekstu Plan.

Predmet ove izmjene predstavlja prostor u naselju Ada, a odnosi se na k.č.br. 95/23, K.O. Banjaluka 5 (n.p.), u ukupnoj površini od 2167 m². Predmetna lokacija obuhvaćena je Izmjenom dijela Regulacionog plana privrednog kompleksa „Medeno polje“ u Banjaluci, (Sl. gl. Banjaluka, broj 32/17), usvojenim 2017. godine.

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno polje" u Banjaluci pokrenuta je od strane firme "DE-MI PROMET" d.o.o. Banjaluka, koji je vlasnik parcele k.č.br. 95/23, K.O. Banjaluka 5. Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela Regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno polje" u Banjaluci, ogleda se u potrebama vlasnika i korisnika ovog zemljišta da se na predmetnoj lokaciji umjesto planirane javne površine/zone predviđene za sportske sadržaje i dječije igralište, formira građevinska parcela sa poslovnim objektom kao dopunom sadržaja uz sportsko i dječije igralište. Razlog za pokretanje inicijative je potreba za povećanjem kapaciteta i raznovrsnosti sportsko rekreativnih sadržaja, a radi potrebe stanovništva iz neposrednog okruženja.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te ukupna površina obuhvata izmjene Plana je 0,21 ha.

Nacrt Plana biće izložen na javni uvid u trajanju od 30 dana u prostorijama nosioca pripreme Plana, nosioca izrade plana- firmi "Centar za projektovanje i konsalting "CPK" d.o.o. kao i u prostorijama mjesne zajednice "Ada".

Javna rasprava će u skladu sa propisanom zakonskom procedurom biti održana u roku od 30 dana od završetka javnog uvida.

Prijedlog Plana će utvrditi nosilac pripreme i Gradonačelnik i dostaviti ga Skupštini grada na usvajanje.

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. Takođe će i kroz proceduru javnog uvida i stručnih rasprava biti obezbijeđeno učešće javnosti, 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 i 84/19) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl. RS“ br. 69/13). Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za predmetni objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno

fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su ažurni podaci o stanju izgrađenosti na terenu, kao i osnovne karakteristike nivelacije terena u razmjeri 1:1000, 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 br. 2.1: Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka, Osnovna namjena površina-sintezna karta).

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

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 Izmjena dijela regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno-polje" u Banjaluci, (Sl. gl. Banjaluka, broj 32/17), usvojena 2017. godine.

Sa jugozapadne strane predmetnu lokaciju tangira kontakti Plan "Izmjena dijela regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno polje" u Banjaluci" (Službeni glasnik Grada Banjaluka br. 9/14), iz marta 2014. god. (grafički prilog br. 02_4 Izvod iz izmjene dijela RP Medeno polje - plan prostorne organizacije).

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 13.07.2021. god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno polje" u Banjaluci, objavljenu u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br 29/21.

5. PLANSKI PERIOD

Planski period, u smislu 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 u zoni između Bulevara vojvode Stepe Stepanovića i Ulice Veljka Mladenovića, a odnosi se na k.č.br. 95/23 K.O. Banjaluka 5, u ukupnoj površini od 2167 m².

7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

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

S obzirom na to da je inicijator izrade ovog Plana pravno lice, te da prema Odluci o izradi Plana snosi troškove u postupku donošenja Plana, ugovor o izradi Plana je zaključen između firme "DE-MI PROMET" d.o.o. iz Banjaluke kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting "CPK" doo. Banja Luka kao Izvršioca, odnosno Nosioca izrade Plana.

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 omogućila da se Plan obradi multidisciplinarno i na taj način postigne adekvatno plansko rješenje.

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

U toku izrade prednacrt Plana sagledani su programski elementi i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja.

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

U toku izrade prednacrt Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija ("Vodovod" a.d. Banjaluka, Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa, Odjeljenje za komunalne poslove, JP "Putevi RS", M:Tel, a.d. Banjaluka, JU Vode RS), u skladu sa Zakonom. Na zahtjev

Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali: Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede RS, Odjeljenje za saobraćaj i puteve, ZP "Elektrokrajina" a.d. Banjaluka, Eko Toplane, d.o.o. Banjaluka.

10. NACRT PLANA

Nacrt Plana biće izložen na javni uvid u trajanju od 30 dana u prostorijama nosioca pripreme Plana, nosioca izrade kao i u prostorijama mjesne zajednice "Ada".

11. JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

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

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka, Bulevar Desanke Maksimović 2, Banja Luka;
- mjesna zajednica „Ada“.

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

Mišljenja nadležnih institucija će biti dostavljena Nosiocu pripreme i Nosiocu izrade Plana. Sve sugestije sadržane u navedenim mišljenjima će biti sagledane, analizirane, te one koje budu osnovane, će biti inkorporirane u planska rješenja i biće sastavni dio Plana.

Javna rasprava će u skladu sa propisanom zakonskom procedurom biti održana u roku od 30 dana od završetka javnog uvida.

12. PRIJEDLOG PLANA

U prijedlog Plana će biti ugrađene primjedbe i prijedlozi sa javnog uvida, nakon čega će prijedlog Plana utvrditi nosilac pripreme i Gradonačelnik, te ga podnijeti Skupštini grada na usvajanje.

Plan će biti razmatran na sjednici Skupštine Grada Banjaluka.

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

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

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Prostor koji se nalazi u obuhvatu predmetnog Plana smješten je u istočnom dijelu užeg urbanog područja Banjaluke, na parceli označenoj kao k.č.br. 95/23, K.O. Banjaluka 5 (novi premjer) u Banja Luci, u ukupnoj površini od 2167 m².

Predmetno zemljište je neizgrađeno i egzistira kao neuređena zelena površina. Predmetna parcela je nekada bila u sastavu poslovnog kompleksa Incel-a. Teren je ravan.

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

Predmetna parcela se nalazi u naselju Ada, u istočnom rubnom dijelu centralnog područja grada. Lokaciji se pristupa sa interne saobraćajnice koja se prema jugu veže na Bulevar vojvode Stepe Stepanovića. Pomenuta interna saobraćajnica predmetni obuhvat tangira sa istočne strane, i dalje prema sjevero-zapadu ostvaruje priključak na Ulicu Veljka Mladenovića. Predmetna parcela u obuhvatu je neizgrađena. U neposrednom okruženju sa sjeverne strane izgrađeni su višeporodični stambeno-poslovni objekti, sa istočne poslovni objekat (trgovina prehrambenom i neprehrambenom robom - market), sa zapadne strane egzistiraju individualni stambeni objekti.

Slika.1: Položaj predmetne lokacije - izvor "Google earth"





Pogled na predmetnu lokaciju



Pogled na predmetnu lokaciju

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Na lokaciji ne postoje izgrađeni objekti.

3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

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

3.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

Unutar predmetnog obuhvata ne postoje izgrađeni objekti.

3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

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

Predmetna parcela u obuhvatu, k.č.br. 95/23, K.O. Banjaluka 5 (n.p.) je u privatnom vlasništvu firme "DE-MI PROMET" d.o.o. Banjaluka.

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Postojeća namjena površina, u obuhvatu Plana, je zelena, neuređena površina.

3.5.1. Stanovanje

U prostoru obuhvata Plana je zastupljeno individualno stanovanje.

3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

U prostoru obuhvata Plana nisu zastupljeni sadržaji poslovnih i privrednih djelatnosti.

3.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U okviru obuhvata nisu zabilježeni sadržaji iz domena javnih službi i drugih društvenih djelatnosti.

3.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata nisu zabilježeni sadržaji vezani za sport i rekreaciju.

3.6 BILANS STANJA IZGRAĐENOSTI I KORIŠTENJA PROSTORA

Budući da je predmetna parcela u obuhvatu plana neizgrađena, u postojećem stanju ne možemo govoriti o bilansu stanja i izgrađenosti.

4. PRIRODNI USLOVI I RESURSI (izvod iz Regulacionog plana privrednog kompleksa "Medeno polje" u banjaluci iz 2013. god.)

1. GEOLOŠKI SASTAV I GRAĐA TERENA

Predmetni prostor nalazi se u istočnom dijelu Banjaluke, na dijelu ušća rijeke Vrbanje u rijeku Vrbas, odnosno na dijelu prostrane aluvijalne terasne ravni, koja na južnoj strani prelazi u padine viših terasa. Aluvijalna terasna ravan je na apsolutnoj visini oko 156,50-160 m. Korita rijeke Vrbasa i Vrbanje su duboka oko 3-5 m. Pojedini dijelovi terena uz ove rijeke su horizontalnom erozijom sniženi za 2-3 m, a veći dio terena izgradnjom industrijskog kompleksa nivelisan manjim nasipanjem. Veće odlagalište šljake i dr. materijala je na južnoj strani ušća Vrbanje u Vrbas.

2. GEOGRAFSKI POLOŽAJ, RELJEF I HIDROGRAFIJA

Prirodni površinski dio terena izgrađuju kvartarni sedimenti. Aluvijalnu terasnu ravan izgrađuje šljunkovit riječni nanos: šljunak, različitog petrografskog sastava, pretežno krečnjačkog, mjestimično zaglinjeni i pjeskovit. Debljina ovog nanosa je oko 3 m.

Južni rub aluvijalne terasne ravni izgrađuju potočno-riječni i potočni nanosi, koji su pretežno rub aluvijalne terasne ravni izgrađuju potočno-riječni i potočni nanosi, koji su pretežno izgrađeni od suglina i supjeskova potočnog nanosa preko riječnih šljunkova. Često su heterogenog sastava. Debljina ovih naslaga je oko 2-3 m. Sve navedene kvartarne naslage leže preko neogenih jezerskih naslaga šljunka, pjeska, glina velike debljine, a koje su tektonski znatno poremećene radialno i tangencijalno. Na ovom prostoru postoji više dubinskih rasjeda višeg reda.

Antropološkim-tehnogenim aktivnostima na većem dijelu ovog prostora izvršeno je nasipanje, nivelisanje i dr. radovi koji su prirodnu površinu terena po navedenom izmijenili.

3. INŽINJERSKOGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Šljunkovite terasne naslage su grubo porozne, dijelom zaglinjene, dobro složene i konsolidovane. Različito vodopropusne. Potočne naslage su uglavnom loše složene i loše konsolidovane, slabo vodopropusne. Sličnih osobina su i potočno-riječni nanosi. Neogeni jezerski sedimenti dobro su konsolidovani, različito vodopropusni. U prirodnim uslovima teren je stabilan. Obalni dijelovi uz Vrbas i Vrbanju podložni eroziji. Veće naslage šljake loše su konsolidovane različite debljine. Maksimalni nivo podzemnih voda na ovom prostoru je visok. Nalazi se 0,5-1 m ispod prirodne površine terana.

4. SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Prema podacima Seizmološke karate iz Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima, predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa IX^o MSK, seizmičkog koeficijenta $K_s = 0,100$.

GEOTEHNIČKI USLOVI

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se na osnovu postojećih informacija mogli propisati geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata. Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je izvršiti detaljna geološka istraživanja za objekte definisane u dalje navedenim Zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o uređenju prostora i građenja („Službeni glasnik RS“ br. 40/13, 106/15 i 3/16);
- Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“ br. 51/04 i 75/10);
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata („Službeni list SFRJ“ br. 15/90);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90);
- Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 39/64).

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Predmetna lokacija se nalazi u istočnom dijelu urbanog područja Grada Banja Luke u neposrednoj blizini nekadašnjeg industrijskog kompleksa „Incel“. Od značajnih saobraćajnica u širem okruženju egzistira: Bulevar Stepe Stepanovića na jugu, koja istovremeno predstavlja dionicu magistralnog puta Banjaluka – Čelinac, dok se na zapadu nalazi Ulica Veljka Mladenovića. Sjeveroistočno, na udaljenosti oko 170 m, egzistira kolosjek željezničke pruge Novi Grad – Doboj.

Područje, u kojem je predmetni obuhvat, u ranijem periodu je bilo u funkciji poslovnog subjekta. U tom smislu, površine i saobraćajna infrastruktura formirana je sa ciljem funkcionisanja poslovnih sadržaja. Saobraćajnice su bile u funkciji pristupa i snadbijevanja sadržaja u krugu poslovnog kompleksa i iste su izgrađene i za potrebe korištenja teških motornih vozila sa prikolicama i poluprikolicama.

U sadašnjem trenutku, saobraćajne površine nalaze se u dobrom stanju i kao takve se mogu koristiti u budućem periodu (u segmentima koji odgovaraju javnim saobraćajnim površinama definisanim važećo planskom dokumentacijom).

Sa istočne strane obuhvat Plana tangira jedna od internih saobraćajnica kojom se pristupa poslovnom objektu (market), a koja je izvedena kao kolovozna, asfaltirana površina sa obostranim upravnim parkiranjem. Ista se prema sjeverozapadu priključuje na Ulicu Veljka Mladenovića, dok je prema jugu ostvaren priključak na Bulevar Stepe Stepanovića.

Saobraćajna mreža je definisana matičnim regulacionim planom i kao takva preuzeta u smislu informativnog prikaza javnih saobraćajnih površina koje tangiraju predmetni obuhvat Plana.

5.1.2 Pješačke komunikacije

U neposrednom okruženju postoji slabo razvijena mreža pješačkih površina. Povoljnija situacija u tom pogledu je sjeverno od obuhvata u bloku u kojem su dijelom realizovani kolektivni stambeno-poslovni objekti kao i parterne i javne površine oko istih.

5.1.3 Biciklističke komunikacije

Biciklisti kao učesnici u saobraćaju upućeni su na kolovozne površine.

5.1.4 Parkiranje

U okviru obuhvata Plana ne postoje javna parkirališta. Parkiranje za generisane potrebe sadržaja u okruženju ostvaruju se u najvećoj mjeri u okviru vlasničkih parcela bilo na parternim površinama ili u okviru podrumskih etaža.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. Vodovod

Područje Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa vodovodnog sistema grada Banjaluka. Prostor pripada prvoj visinskoj zoni vodosnadbijevanja. Prostor prve visinske zone se snabdijeva iz rezervoara Paprikovac 1 (zapremina 7500 m³, kota dna rezervoara 210 mm, kota preliva 287mm.)

U obuhvatu Plana, (prilikom zemljanih radova u neposrednom okruženju) evidentiran je postojeći cjevovod, koji predstavlja dio hidrantske mreže kompleksa "De-mi promet" i isti je prikazan je na grafičkom dijelu Plana.



Sl. 01. - nadzemni hidrant - dio nekadašnje hidrantske mreže

Javna hidrotehnička infrastruktura je izvan obuhvata Plana. Postojeći cjevovodi u okruženju, na udaljenosti cca 50 m sjeverno je:

- cjevovod profila Ø160 mm u koridoru pristupne saobraćajnice,

Primarni cjevovodi su u profilu Bulevara vojvode Stepe Stepanovića (Ø225 i Ø500) te u profilu Veljka Mladenovića Ø225.

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 vodovodne mreže ucrtan je na odgovarajućem grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

5.2.2. Kanalizacija

Na predmetnom lokalitetu ne postoje izgrađene instalacije javne kanalizacije.

U koridoru Bulevara vojvode Stepe Stepanovića izgrađen je fekalni kolektor profila Ø350 mm i oborinski kolektor profila Ø500 mm, južno od obuhvata Plana.

Pored javne kanalizacione infrastrukture, u neposrednom okruženju postoje izgrađene instalacije kanalizacije kojom upravlja preduzeće Poslovna zona "INCEL" i istu sačinjavaju:

- oborinski kolektor promjenljivog profila Ø1350/1050 mm sjeverozapadno od obuhvata Plana koji se dalje prema sjeveru uliva u oborinski kolektor Ø1800/1100 mm izgrađen u pravcu istok - zapad (do uliva u rijeku Vrbas).

Trase postojeće kanalizacione infrastrukture (sa naznačenim profilima kolektora) prikazane su na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

5.3 ELEKTROENERGETIKA

Na širem lokalitetu izvan obuhvata važećeg regulacionog plana, nalazi se visokonaponsko rasklopno postrojenje TS Banja Luka 7 110/20/6.3 kV, 2h20 MVA, koje obezbjeđuje napajanje potrošača unutar i oko bivšeg kompleksa „Incel“. Pozicija istog nije prikazana na grafičkom prilogu.

Na širem lokalitetu nalaze se srednjenaponski kablovi čije su trase prikazane na grafičkom prilogu, i iste su preuzete iz važećeg regulacionog plana.

Unutar predmetnog obuhvata Izmjene plana ne postoje izgrađene trafostanice, kao ni trase srednjenaponskih kablova .

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

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađena javna rasvjeta i rasvjeta parternih površina koja je izvedena na metalnim stubovima različitih visina. Pomenuta rasvjeta je napojena podzemnim niskonaponskim kablovima.

5.4 TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnom lokalitetu unutar obuhvata Plana nema telekomunikacione infrastrukture. U okruženju predmetne lokacije prikazane su informativno trase TK kabla kao i trasa optičkog kabla.

5.5. TOPLIFIKACIJA I GASIFIKACIJA

Na području u kojem je obuhvat Plana, ne postoji izgrađena vrelovodna mreža gradskog toplifikacionog sistema. Može se konstatovati da se toplotna energija, za objekte u bližem okruženju, obezbjeđuje iz sopstvenih izvora toplotne energije koji su izvedeni kao manji sistemi centralnog grijanja sa kotlovnica.

6. GRADITELJSKO NASLJEĐE

Na predmetnom obuhvatu nema evidentiranog kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

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, kadmijuma i arsena.

- PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Matičnim regulacionim planom je definisano da se u okviru predmetnog obuhvata Plana planira uređenje zelenih površina i uvođenje sportskih sadržaja i dječijeg igrališta. Plansko rješenje nije realizovano. Javila se potreba da se pomenuti sadržaji dopune novim - pratećim sadržajima u smislu planiranog poslovnog objekta namjene sportskih i ugostiteljskih sadržaja te na taj način povećaju kapaciteti sportskih sadržaja.

Ukoliko se sagleda širi kontekst prilikom poređenja postojećeg stanja sa rješenjima definisanim matičnim Regulacionim planom, evidentno je da je u toku realizacija planskog rješenja. Sjeverno od obuhvata realizovana su tri višeporodična stambeno-poslovna objekta, te se kao dopuna sadržaja stanovanju javlja se potreba za uređenjem dječijih igrališta i sportskih sadržaja i podizanju kvaliteta života stanovništva u naselju.

2. SAOBRAĆAJ

Probleme saobraćaja možemo jedino posmatrati u kontekstu šireg okruženja. S tim u vezi, kao što je napomenuto i matičnim planom, osnovni problem stambenog naselja u kojem je i predmetni obuhvat Plana, leži u nemogućnosti proširenja, odnosno povećanja saobraćajnih konekcija prema eksternoj saobraćajnoj mreži. Jedina povezanost naselja sa mrežom gradskih saobraćajnica je na jugu preko priključka na Bulevar vojvode Stepe Stepanovića te na zapadu na Ulicu Veljka Mladenovića. Određeni limit u kvalitetnom razvoju predmetnog prostora, kako u saobraćajnom, tako i u drugim aspektima funkcionisanja prostora leži u postojanju željezničke pruge Novi Grad-Doboj.

3. ZELENE POVRŠINE

S obzirom na površinu obuhvata Plana ne možemo govoriti o problemu stanja zelenih površina.

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. VODOVOD

Postojeća vodovodna mreža u okruženju može se definisati kao uslovno povoljna. Postojeći profili cjevovoda su zadovoljavajući, dok je izgrađenost vodovodne mreže nedovoljna.

4.2. KANALIZACIJA

Sa stanovišta odvođenja fekalnih (upotrijebljenih) voda iz postojećih sadržaja u kontekstu šireg okruženja, kao i odvođenja površinskih voda od padavina sa krovnih ravni, saobraćajnih i parking površina i ostalih slabije propusnih površina (popločanja), stanje je nepovoljno, jer ne postoji izgrađena javna kanalizaciona infrastruktura. Kanalizacionom infrastrukturom koja postoji u okruženju upravlja preduzeće Poslovna zona "INCEL" (postojeći mješoviti kolektor promjenljivog profila Ø600 mm i Ø750 mm i

postojeći oborinski kolektor promjenljivog profila Ø1350/1050 mm i Ø1800/1100 mm) predstavljaju dobar osnov za planiranje i razvijanje sekundarne kanalizacione mreže razdjelnog (separatnog) tipa, kojom bi se na efikasan način odvele fekalne i oborinske otpadne vode iz naselja.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemnih elektroenergetskih instalacija prilikom izvođenja radova obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika RJ „Elektrodistribucija“ Banja Luka.

4.3.2. Telekomunikacije

Kada je riječ o telekomunikacionoj mreži, možemo govoriti o istoj u kontekstu šireg okruženja. Sjeverno od predmetne lokacije postoji TK kabl i optički kabl položen u PVC cijevi, matičnim Planom predviđeni za izmiještanje.

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

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne telekomunikacione infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata izmjene plana prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih nadležnog telekomunikacionog operatera.

4.4. TOPLIFIKACIJA

Osnovni i najveći problem zbog kojeg je vrlo teško izraditi koncept jedinstvene toplifikacione mreže u ovom dijelu grada je taj što gradska „Toplana“ a.d. Banja Luka nema razvijenu toplifikacionu mrežu prema ovom naselju (prethodni nadzemni vrelovod DN500 je zbog neredovnog održavanja i dugotrajnog stajanja bez konzervacije, potpuno van funkcije i pojedini njegovi dijelovi su u potpunosti uklonjeni). Drugi problem je taj što gradska „Toplana“ a.d. Banja Luka nema dovoljno raspoloživog kapaciteta za eventualno širenje gradske vrelovodne mreže daljinskog grijanja na ovom prostoru bez povećanja snage samog toplotnog izvora.

5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

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

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

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

Neposredno okruženje obuhvata Plana je u najvećoj mjeri infrastrukturno neopremljeno.

6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Obuhvat Plana predstavlja prostor koji se nalazi na rubnom užem gradskom području koji u vrijeme izrade izmjene regulacionog plana doživljava transformaciju iz industrijskog kompleksa u stambeno naselje. To znači da se postojeća matrica mijenja i realizuje u skladu sa planskom dokumentacijom.

Okruženje se može okarakterisati kao dobra osnova za dalje uređenje prostora sa detaljnim uređenjem svih oblika funkcionisanja prostora.

Sa aspekta prirodnih i stvorenih uslova prostor obuhvata Plana je povoljan za izgradnju. Na osnovu navedene analize moguće je kao ocjenu stanja dati sljedeće zaključke:

- Prirodni uslovi područja su povoljni i ne predstavljaju ograničavajući faktor za dalju izgradnju i urbano uređenje prostora;
- Evidentan je nizak stepen iskorišćenosti prostora, pogotovo ako se uzme u obzir činjenica da se radi o dijelu šireg centralnog područja;
- Mreža komunalnih infrastrukturnih instalacija u ovom području je djelimično razvijena i ne zadovoljava današnje potrebe;
- Razmatrani prostor je u najvećem dijelu povoljan za izgradnju, uređenje i korištenje u smislu potencijala za širenje planiranih sadržaja i funkcija.

C. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

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

Ciljevi organizacije i uređenja prostora mogu se iskazati kroz sljedeće:

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

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

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

Ovom Izmjenom Plana, potrebno je predvidjeti organizaciju prostora i planiranje poslovnog objekta u kojem bi bili zastupljeni sledeći sadržaji: sportski tereni, prateći pomoćni prostori te ugostiteljski sadržaji.

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

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Programski element za izradu Plana odnosi se na zahtjev za izgradnju poslovnog objekta na zasebnoj građevinskoj parceli, a u funkciji upotpunjavanja sportskih sadržaja i dječijeg igrališta.

3. SPORT I REKREACIJA

U sklopu Plana se predviđa uvođenje značajnijih sportskih i rekreacijskih sadržaja te dječijih igrališta, te je potrebno prostor obogatiti zelenilom, kao bitnim faktorom dječijeg igrališta i zone sportskih sadržaja, gdje treba voditi računa i o prirodnim sjenilima te rasporedu niskog rastinja i planiranog dendrofonda.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

U kontekstu razvoja saobraćaja, može se govoriti o saobraćaju u okruženju obuhvata Plana. U odnosu na analizu stanja, te izvedenih i konstatovanih problema, prije definisanja samog koncepta plana saobraćaja definisani su ciljevi razvoja saobraćajne mreže koji se ogledaju u sledećem:

- Definirati 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 izdiferenciraju različiti vidovi saobraćaja
- Elemente poprečnog profila planirati da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.
- Planirati adekvatan broj parking mjesta za planirane objekte i sadržaje.

4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.2.2. Vodovod i kanalizacija

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

S obzirom na to da je postojeća vodovodna mreža ocijenjena kao povoljna i da ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i hidrantskom vodom, uz uslov izgradnje dijela javne vodovodne mreže (a u skladu sa Matičnim planom), čime će biti stvoreni dobri uslovi za vodosnabdijevanje planiranih sadržaja.

U neposrednom okruženju nema izgrađene javne kanalizacione mreže. Na širem području oko predmetnog obuhvata postoji izgrađen oborinski kolektor (infrastruktura poslovne zone "Incel") dok u profilu Bulevara vojvode Stepe Stepanovića fekalna kanalizaciona mreža, a u skladu sa smjernicama grada potrebno je planirati separacionu kanalizacionu mrežu. Matičnim planom, za predmetno područje je planirana izgradnja fekalnih i oborinskih kolektora koji se usmjeravaju prema sjeveru.

4.2.3. Elektroenergetika

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

4.2.4. Telekomunikacije

Cilj izmjene regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća TK infrastruktura, te da se izvrši procjena da li se planirani objekat može priključiti na postojeću TK infrastrukturu.

4.2.5. Toplifikacija

Imajući u vidu neracionalno korišćenje toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njenu neracionalnu proizvodnju, u ovoj oblasti je moguće ostvariti i značajnije uštede.

Radi toga se planira:

- ☐ izgradnja novih i modernizacija i rekonstrukcija postojećih termotehničkih sistema;
- ☐ izgradnja sistema centralnog snabdijevanja toplotnom energijom, sa primjenom energetski efikasnijih rješenja;
- ☐ rješavanje efikasnije termoizolacije planiranih objekata kako bi se prosječna specifična potrošnja energije za grijanje objekata približila potrošnji u savremenim objektima, kakvi se danas grade u Evropi. Ta potrošnja ne prelazi 70 kWh/god./m², sa težnjom ka kontinuiranom smanjivanju;
- ☐ stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- ☐ što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca i sl.),
- ☐ povećanje nivoa kvaliteta vazduha, uzrokovano smanjenjem potrošnje goriva i emisije produkata sagorijevanja.

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

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

Takođe, jedan od ciljeva Plana jeste i ispunjavanje osnovnih postavki Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br.40/13) u smislu obezbjeđivanja minimalno 20% zelenih površina u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

U tom smislu, neophodno je maksimalnom zaštitom postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata Plana, pravilnom dispozicijom zagađivača, adekvatnim uređenjem sistema zelenih površina itd., obezbijediti takve uslove koji će bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti na području obuhvata ovog Plana.

7. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

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

Za postojeće objekte u širem okruženju, izvan obuhvata 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 i prirodnih mogućnosti lokacije, te analizi konkretnih zahtjeva zainteresovanih lica iskazanih kroz prijedloge za izmjenu Plana.

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

Kao i matičnim regulacionim planom, tako i ovim Planom, kompletno zemljište u prostornoj cjelini namijenjeno je za građevinsko, s obzirom na to, da se lokalitet nalazi u gradskom području.

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

Izvršena je analiza odnosa postojećih i planiranih sadržaja, te se može konstatovati da su ispoštovani planski parametri koje je definisao matični regulacioni plan i Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.gl. RS“ br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), kao i Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13, 52/20) - horizontalni i vertikalni gabariti objekata, distance između objekata, adekvatna infrastrukturna opremljenost, zastupljenost zelenih površina i sl.

Potrebno je napomenuti da je izvršena analiza distanci između planiranog objekta, te imajući u vidu odredbe članova 53. i 54. Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13), može se konstatovati da je ista ispoštovana.

U skladu sa tim, može se konstatovati da planski koncept ne narušava bitno osnovne planske postavke definisane matičnim regulacionim planom, već ih dopunjuje. Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije zadržana je urbana matrica u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept. U tom smislu je zadržana planirana osnovna mreža saobraćajnica kao i način priključenja na infrastrukturnu mrežu, uz planiranje dopune sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, u skladu sa novonastalim potrebama.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Predmetni prostor se Planom namijenjuje za dječije igralište i sportske sadržaje.

Na predmetnoj parceli se kao dopuna otvorenim prostorima namijenjenim pomenutim sadržajima predviđa izgradnja jednog poslovnog objekta spratnosti P+1, sa sportskim i ugostiteljskim sadržajima. Građevinskoj parceli objekta se pristupa sa interne saobraćajnice (planirane matičnim Regulacionim planom).

Potrebe za parkiranjem predmetnog objekta se obezbjeđuju u okviru javne regulacije, gdje je u profilu saobraćanica koje tangiraju obuhvat, planirano upravno parkiranje.

Planiran je objekat pravougaonog oblika, sa pasažem prema unutrašnjem dvorištu, a planirani horizontalni i vertikalni gabariti su prikazani na grafičkom prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija.

Unutar građevinske parcele je planirano uređenje sa zonom u kojoj je dječije igralište, te zonom za sportske sadržaje. Planirane sadržaje potrebno je upotpuniti zelenom matricom, te "živom ogradom" po granici parcele, s obzirom na planirane sadržaje. U okviru ovih prostora moguće je da se pojave i otvorene tribine.

3. REGULACIONE LINIJE

Regulaciona linija je definisana po obodu postojeće javne saobraćajnice, i kao takva prikazana na grafičkom prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinske linije su formirane tako da definišu maksimalni horizontalni gabarit planiranog objekta, te je u tom smislu definisan horizontalni gabarit objekta, grafički i numerički (kotama i koordinatama tačaka).

Na grafičkom prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija definisana je građevinska linija prizemlja objekta, u okviru kojeg se može projektovati i graditi prizemlje objekta. Podrumska etaža se ostavlja opciono, u okviru horizontalnih gabarita prizemlja objekta. Konzolne prepuste je moguće planirati do maks. 2 m u odnosu na gabarit prizemlja.

Na način na koji su definisane građevinske linije, ne dolazi do narušavanja odnosa prema objektima u okruženju.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekata u granicama maksimalnih gabarita.

5. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana utvrđena je po principu zadržavanja postojeće katastarske granice parcele.

Kroz ovu izmjenu Plana se definiše jedna građevinska parcela za planirani poslovni objekat namjene sportski sadržaji sa ugostiteljstvom. Površina građevinske parcele planirane za izgradnju iznosi cca 2167 m². Građevinska parcela je jednaka k.č.br. 95/23, K.O.Banjaluca 5 (novi premjer).

U slučaju potrebe, odnosno lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, a u svrhu realizacije planskih rješenja, moguće je izvršiti minimalnu korekciju građevinskih parcela, ali na način da se ne ugroze objekti i sadržaji u okruženju. Dakle, dozvoljava

se minimalna korekcija granica planirane građevinske parcele u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa.

Parcele infrastrukturnih objekata:

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

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

6. BILANS PLANA

Na grafičkom prilogu br. 6: Plan namjene površina prikazana je planirana namjena prostora (sportski sadržaji i dječije igralište).

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

BILANS PLANA (P=2167m² - 0.21 ha)		
BGP poslovanja prizemlje	640 m ²	UKUPAN BGP NADZEMNOG DIJELA OBJEKATA: 640 m²
		UKUPAN BGP OBJEKTA: 640 m²
ukupna površina pod objektima	320 m²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.15
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.30

7.OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovom izmjenom dijela Plana i uslovima definisani su 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 ovim Planom 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, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

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

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

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

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

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

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

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;

- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg).
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetske efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturu 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

Konceptom Izmjene dijela Plana planirana je izgradnja jednog poslovnog objekta, čija namjena bi bila dopuna planiranih sportskih sadržaja i povećanje kapaciteta istih, te planiranje dječijeg igrališta. U okviru objekta planiran je pasaż za prolaz ka unutrašnjosti parcele. U sjevero-zapadnom dijelu parcele bi bilo izgrađeno dječije igralište (sa postavljanjem mobilijara tipa klackalice, ljuljačke, penjalice i sl.), a u jugozapadnom sportsko igralište (tipa basket, mali fudbal i sl.) sa mogućnošću postavljanja mini tribina. Preostali dio parcele bi bio uređen najvećim dijelom kao zelene površine, i manjim dijelom kao popločane, pješačke površine. S obzirom da se na predmetnoj lokaciji predviđaju sadržaji gdje su u najvećoj mjeri korisnici djeca predviđa se ozelenjena ograda oko samog igrališta visine 0.9m, osim na istočnoj strani gdje je planiran objekat.

Tipologija gradnje: Slobodnostojeći objekat

Planirana namjena: planirani objekat je poslovni. Sadržaj poslovnog objekta: prostorije sportskog kluba, multisportska sala, prostorije za rekvizite, sanitarni čvor i garderobe, kancelarije, ostave i sl. te kafe-bar sa dječijom igraonicom.

Vertikalni gabarit: Planirana spratnost objekta je P+1 (sve prema grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije i Plan građevinskih i regulacionih linija).

Pozicija objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli definisana je građevinskim linijama prizemne etaže. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno se pridržavati planiranih građevinskih linija. Dimenzije planiranog objekta na parceli prikazane na grafičkim priložima su optimalne.

Nije dozvoljeno formiranje građevinskih elemenata na način da njihova horizontalna projekcija prelazi regulacionu liniju ili granicu građevinske parcele.

Građevinske linije, prikazane na karti br. 12 su granične, i prikazuju liniju koju prizemlje zgrade ne može preći najisturenijim dijelom.

Dozvoljava se da spratne etaže imaju prepuste maksimalno do 2 m, te da odstupaju od gabarita prikazanih kroz grafički dio Plana samo u slučaju da se ne prelazi granica građevinske parcele, a poštuju propisane distance prema susjednim postojećim i planiranim objektima.

Uređenje građevinske parcele: zone za izgradnju sportskog i dječijeg igrališta prikazane su na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije, i pozicionirane su u zapadnom dijelu obuhvata.

Unutar zona predviđaju se elementi odnosno mobilijar u skladu su namjenom datih zona:

-sportskih tereni (košarka,basket, mali fudbal .. i sl.)

-dječije igralište (klackalice, ljuljaške, tobogani, penjalice i sl.), sa mogućnošću pojave manjih tribina uz sportsko igralište.

Podzemni gabarit: Ostavlja se opciono mogućnost izgradnje podrumске etaže, u kojoj je moguće smjestiti prateće sadržaje poput tehničkih prostorija, ostava i sl.

7.2. PRIVREMENI OBJEKTI

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, reklamnih medija i objekata koji se postavljaju u slučaju vanrednih uslova i okolnosti.

7.3. 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.

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

Poštovanje konteksta

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

Uljepšavanje dvorišnih fasada

Dvorišne fasade, 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 namijenjene 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. U obuhvatu Plana, zbog planiranih sadržaja bitno je urediti kvalitetno zelene površine i zasaditi adekvatan dendrofond i nisko rastinje koje u ovom slučaju čine dopunu planiranih sadržaja.

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.

7.4 URBANA OPREMA

Skulpture, fontane, ubrani mobilijar i slične elemente oplemenjivanja prostora moguće je i poželjno postaviti u toku realizacije planskih rješenja tamo gdje se pokazuju adekvatnim i atraktivnim sa stanovišta ambijenta, sagledivosti i sl.

8. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

8.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Javne saobraćajne površine izvan predmetnog obuhvata su preuzete u potpunosti iz važećeg Plana i informativno prikazane.

U okviru obuhvata predmetnog Plana, ne planira se uvođenje kolskog saobraćaja.

Pristup planiranom poslovnom objektu je planiran sa internih saobraćajnica definisanih matičnim Planom, čija mreža se realizuje postepeno u skladu sa razvojem naselja.

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

Neophodna parking mjesta za planirani objekat potrebno je obezbijediti u okviru javne regulacije na parkinzima planiranim upravno na saobraćajnicu koja tangira predmetni obuhvat.

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 projektante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih 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. Nivelacione kote date u grafičkom prilogu su orijentacione.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – 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 i trgova 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.

- Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih bijelih ivičnjaka dim. 20/24x80 cm, a na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih saobraćajnica koje se daju preko trotoara raditi zakošeni ivičnjak.
- Površine za parkiranje ovičiti ugradnjom betonskih ivičnjaka 18/24 cm, a pješačke staze i trotoare betonskim ivičnjacima dim. 10/20 cm.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.
- 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 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 u grafičkom prilogu 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 (kolovoz ili pješačka staza).

Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih saobraćajnica raditi od asfaltnih materijala.

Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

8.2. ZELENE POVRŠINE

8.2.1. Koncept planskog rješenja

Uređenje prostora je zasnovano na uobičajenoj koncepciji gdje je zastupljenost čvrstih i travnatih zastora u odnosu 1:3; gde su jasno naznačene funkcije četinarskih i lišćarskih životnih formi; dominantna zastupljenost svjetlosti i sijenke kao i kolorita. Čitav prostor treba da ima karakter rekreativnog dvorišta. Sve detalje uređenja detaljno obraditi na nivou Urbanističko-tehničkih uslova, kako bi se na nivou tehničke dokumentacije svi parametri uzeli u obzir.

8.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8.3.1. Koncept planskog rješenja

Koncept planskog rješenja je u potpunosti preuzet iz Matičnog regulacionog plana i prikazan na grafičkom dijelu plana i odgovarajućem tematskom prilogu- Plan infrastrukture – hidrotehnika. Prije realizacije planiranih sadržaja u obuhvatu izmjene plana potrebno je izmjestiti dio cjevovoda hidrantske mreže koji je u predmetnoj parceli u javnu regulaciju.

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 mm).

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

- specifična potrošnja vode za period planiranja 2020 god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=260 \text{ l/st/dan}$
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{č}=1.3$

Minimalni profil za sekundarni cjevovod za poslovne objekte je $\varnothing 160 \text{ mm}$.

8.3.1.2. Kanalizacija

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

Upotrebljene otpadne vode iz objekata, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanizacionih kolektora i odvesti prema primarnim kolektorima.

Minimalni prečnik fekalnih kolektora je $\varnothing 300 \text{ mm}$.

Položaj planirane kanizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebljene vode u okruženju lokacije dat je na grafičkom prilogu.

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, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kišnih kanalizacionih kolektora i odvesti do primarnih oborinskih kolektora.

Kod proračuna glavnih kolektora potrebno je analizirati i uzvodne slivne površine koje su izvan obuhvata ovoga plana.

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su :

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

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300 mm.

Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebne vode u okruženju dat je na grafičkom prilogu, plan infrastrukture – hidrotehnika.

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 primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže su ucrtani na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

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

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

- planirani broj stanovnika,
- planirana specifična potrošnja vode (260 litara po stanovniku na dan);
- planirani koeficijenti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,30);
- 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 objekta na javni vodovod, vodeći računa o tome da vodomjerni šaht bude lociran na parceli objekta.

8.3.2.2. Kanalizacija

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

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

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

Položaj postojeće kanalizacione mreže na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture - hidrotehnika*.

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina
- intenzitet mjerodavnih kiša (sa dijagrama "intenzitet-trajanje-povratni period" za predmetno područje: $q=155 \text{ l/sek,ha}$, povratni period 2 godine, vrijeme trajanja 15 minuta)
- odgovarajući koeficijent oticanja (zavisno od namjene površina).

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

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

8.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

8.4.1. Koncept planskog rješenja

8.4.1.1. Elektroenergetika

Na predmetnoj lokaciji nije planirana izmjena elektroenergetske infrastrukture u odnosu na plansko rješenje definisano matičnim Regulacionim planom.

Ovom izmjenom regulacionog plana nije predviđena izgradnja trafostanica unutar predmetnog obuhvata.

Svi tehnički detalji vezani za priključak planiranog objekta, kao i eventualna potreba za izgradnjom trafostanice (ukoliko se ukaže potreba za njenu izgradnju), će biti definisani detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima koje propiše RJ „Elektrodistribucija“ Banja Luka.

NN razvod

Prenos električne energije, od distributivnih trafostanica do potrošača, vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, prema potrebama potrošača, što će biti definisano posebnim projektom i uslovima elektrodistribucije.

Svi tehnički detalji vezani za priključak planiranog objekta će biti definisani detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima koje propiše RJ „Elektrodistribucija“ Banja Luka.

Zbog nepostojanja ažurnih podloga podzemnih elektroenergetskih instalacija prilikom izvođenja radova OBAVEZNO obezbijediti prisustvo predstavnika RJ „Elektrodistribucija“ Banja Luka.

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

Javna rasvjeta

Rasvjetu javnih saobraćajnih površina projektovati u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Rasvjetu izvesti na metalnim stubovima, čija će pozicija, visina i tip, te tip i snaga sijalice biti definisana u skladu sa fotometrijskim proračunom i projektnim zadatkom, a u skladu sa važećim standardima i važećim preporukama CIE.

Planiranu rasvjetu napojiti podzemnim niskonaponskim kablovima sa razvodnog ormara javne rasvjete, a što će biti definisano urbanističko tehničkim uslovima i projektnom dokumentacijom.

8.4.1.2.Telekomunikacije

Ovom izmjenom Regulacionog plana nisu planirani radovi na izgradnji novih trasa telekomunikacione kablovske kanalizacije.

Prije početka izvođenja radova izvođač je obavezan zatražiti izlazak ovlaštenog lica nadležnog TK operatera radi obilježavanja postojeće trase TK infrastrukture na terenu i određivanja uslova zaštite i eventualnog izmještanja.

Planirani poslovni objekat priključiti na postojeću TK infrastrukturu prema uslovima koje propiše nadležni TK operater.

Svi tehnički detalji vezani za priključenje objekta će biti definisani urbanističko-tehničkim uslovima, projektom i uslovima koje propiše nadležni TK operater.

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

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika nadležni TK operater.

9.4.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

9.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.

Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

Prilikom paralelnog polaganja energetske sa telefonskim kablom, mora se između njih postići rastojanje minimalno 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

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

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

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

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

Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetske kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje 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.

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.

Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

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

Da bi obezbijedili razmak između kablova u rovu, cijelom dužinom trase se može postaviti niz opeka, koje se montiraju nasatnice, na međusobnom razmaku od 1 m.

8.4.1.2. Opšti uslovi – Telekomunikacije

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

Prilikom izrade trase za polaganje podzemnih TK 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.

8.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

Kako bi se ostavila toplifikacija objekta potrebno je izgraditi dio javne vrelovodne mreže, a u skladu sa garfičkim tematskim prilogom. Instalirati toplotnu stanicu u objektu.

Toplotnu stanicu smjestiti u objekat potrošača a tačna lokacija odrediće se kroz projektnu dokumentaciju.

Eventualno hlađenje prostorija u ljetnom periodu vršiti hladnjacima vazduha po prostorijama.

Toplotni konzum objekata

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

- poslovni i stambeni prostori ----- 0,10 K W/m² (BGP).

Bilans bruto-građevinskih površina planiranog poslovnog objekta:

Poslovanje - (plan) :----- 640,00 m²,

Procjena toplotnog konzuma planiranog poslovnog objekta:

Poslovanje-plan:	640,00 x 0,10 =	64,00 kW;
	Ukupno:	64,00 kW.

Uslovi za toplifikaciju objekata:

Vrelovodni razvod

- Vrelovodni razvod izvesti prema slijedećim uslovima:
- vrelovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/73 °C;
- mrežu izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- cijevi polagati podzemno trasama prikazanim na grfičkom prilogu, uz dozvoljena odstupanja od naznačene trtase, s ciljem postizanja samokompensacije temperaturnih izduženja vrelovoda, pod uslovom da se pri tom ne ugroze okolni infrastrukturni i drugi objekti.

Toplotne stanice

Toplotne stanice izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70 °C;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa

investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Ventilacija garaže

Ventilaciju garaže izvesti prema sljedećim uslovima:

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

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Priprojektovanju, izgradnji i eksploataciji objekata, sa stanovišta toplifikacije objekata ispoštovati sljedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju,
 - Zakon o zaštiti od požara
 - Zakon o zaštiti na radu
 - Zakon o zaštiti vazduha
 - Zakon o zaštiti životne sredine
 - Zakon o energetske efikasnosti
 - Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji
 - Zakon o vodama
 - Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh,
 - Zakon o komunalnim djelatnostima
 - Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
 - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
 - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara
- I sve druge važeće zakonske 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 zadržava i usklađuje sa planiranim rješenjima nove 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 u pravilu 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.

- 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,
- Definirati 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

Ustanovljeno je da na predmetnom obuhvatu nema evidentiranog kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

- 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
- 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 kulturnoistorijskog 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.
- 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 Planom se definišu i određena rješenja koja se zasnivaju, kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata, tako i na zaštiti slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina i kulturnog pejzaža.

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

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

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

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

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 ispuštom plinovitim tvarima. 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 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 kotlovnica (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 grafičkim priložima).

11.5.UPRAVLJANJE ČVRSTIM OTPADOM

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

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

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

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 komunalnog 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).

12. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

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

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite, koji je sastavni dio dokumentacije za izvođenje i koji se, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl.gl. RS, br. 71/12), 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.

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

- Zakon o zaštiti od požara ("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.39/13),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. glasnik RS", br. 19/10),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, ("Sl. list SFRJ", br. 4/87),
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („ Sl.gl. RS , br. 39/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica ("Sl. glasnik RS", br. 64/13),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

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 primijeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

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

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

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

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 SO₂. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

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

Ključna područja u kojima se mogu primijeniti mjere energetske efikasnosti su sljedeća: Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;

Grijanje;

Hlađenje i ventilacija;

Priprema potrošne tople vode;

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

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

Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje

pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja prirode, doveli su do potrebe za traganjem za takvim izvorima energije čije korišćenje neće imati štetne posljedice za planetu.

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

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

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

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

1. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korišćenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umani i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
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 smislu (vizuelno, fizički i sl.).

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

- Zakon o uređenju prostora i gradnji, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 94/19);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“ broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – („Sl.Gl.RS“ br. 71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;

- Pravilnik o 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 39/13;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10).

I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

15. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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

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

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

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

E. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

UVOD

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

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

Imajući u vidu navedeno, u nastavku teksta daje se izvod iz ekonomske valorizacije matičnog plana, budući da je riječ o izmjeni dijela regulacionog plana, kojom nije planirana izgradnja dodatnih javnih infrastrukturnih sadržaja.

IZVOD IZ MATIČNOG REGULACIONOG PLANA

1. Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije :

- izrada geodetskih podloga,*
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa,*
- izrada urbanističko-planske dokumentacije,*
- izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije,*
- vođenje operativne kordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.*

1.1 Geodetske podloge

Prema ugovoru između naručioca i izvršioca, geodetske podloge su preuzete od naručioca, a reambulaciju i ažuriranje podloga nosilac izrade je uradio za cijenu radova koja je ugrađena u ukupnu cijenu izrade planske dokumentacije.

<i>Ukupni troškovi izrade geodetskih podloga iznose:</i>	<i>1.982.880</i>
---	-------------------------

1.2. Imovinsko-pravni odnosi

Kao jednu od važnijih stavki u realizaciji ovog Regulacionog plana treba izdvojiti izuzimanje građevinskog neizgrađenog zemljišta i rušenje objekata.

Građevinsko zemljište se izuzima zbog izgradnje saobraćajnica i pripadajuće javne infrastrukture i njegova površina iznosi 25.173,00 m² (100KM/m²), površina pomoćnih (infrastrukturni i ostaci industrijskog postrojenja) objekata predviđenih za rušenje na prostoru obuhvata 1878.0 m² (350KM/m²) i površina poslovnih objekata 2538.0 m² (1400 KM/ m²)

Imovinsko-pravni odnosi	Iznosi
a) troškovi izuzimanja građevinskog neizgrađenog zemljišta	2.517.300,00
б) troškovi rušenja objekata:	
- pomoćni	65.730,00
- poslovni	3.553.200,00
Ukupno:	6.136.230,00

1.3. Urbanističko-planska dokumentacija

Neodvojivi dio pripremnih radova na opremanju građevinskog zemljišta čini urbanističko – planska dokumentacija i to regulacioni plan i urbanističko – tehnički uslovi za projektovanje i građenje saobraćajne, hidrotehničke i energetske infrastrukture. Troškove izrade regulacionog plana snosi Naručilac.

Dokument	Iznos
Izrada regulacionog plana	0.00
Izrada urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i građenje infrastrukture:	
Saobraćajnice.....	18.985,00 KM
Hidrotehnika.....	12.350,00 KM
Elektroenergetika i telekomunikacije.....	9.590,00 KM
Toplifikacija.....	20.360,00 KM
Hortikultura.....	4.430,00 KM
	65.715,00

1.4. Tehnička dokumentacija - projekti za izvođenje

Za potrebe opremanja građevinskog zemljišta - izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja, utvrđuje se potrebna struktura tehničke dokumentacije - projekata za izvođenje ovih radova.

U daljem tekstu se navode troškovi izrade tehničke dokumentacije na bazi utvrđene investicione vrijednosti programiranih radova iz poglavlja "4".

1.4.1. Saobraćajna infrastruktura

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz koja iznosi 1.406.258,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa tržišnim cijenama obavljanja ove vrste konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajne infrastrukture iznose:	63.280,00
---	------------------

1.4.2. Hidrotehnička infrastruktura

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti iz iznosi 914.663,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hidrotehničke infrastrukture iznose:	41.160,00
---	------------------

1.4.3. Energetska, elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrijednosti i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture iznose:	
-toplifikacija:.....	67.870,00
-elektroenergetika i telekomunikacije.....	31.960,00
	99.830,00

1.4.4. Hortikulturno uređenje

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrijednosti koja iznosi 308.036,00 KM i odgovarajućeg procenta za izradu ove dokumentacije određenim u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Troškovi izrade tehničke dokumentacije za hortikulturno uređenje iznose:	14.760,00
---	------------------

1.4.5. Rekapitulacija troškova izrade tehničke dokumentacije - projekata za izvođenje

Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije - projekata za izvođenje saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture i uređenje zelenih površina, dati su u sljedećoj tabeli:

	Tehnička dokumentacija	Iznos
a)	za izgradnju saobraćajne infrastrukture	63.280,00
b)	za izgradnju hidrotehničke infrastrukture	41.160,00
v)	za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture	31.960,00
g)	za izgradnju termotehničke infrastrukture	67.870,00
d)	za izvođenje hortikulturnog uređenja	14.760,00

Ukupni troškovi izrade tehničke dokumentacije iznose:	219.030,00
--	-------------------

1.4.6. OPERATIVNA KOORDINACIJA U PRIPREMANJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta je koordinacija svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje saobraćajne, hidrotehničke i energetske infrastrukture.

Ovi troškovi su dati na bazi navedenih troškova i iznose 2% od njihove ukupne vrednosti.

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose:	4.020,00
--	-----------------

1.4.7. Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Opis radova	Iznos
a)	izrada geodetske podloge	0,00
b)	rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	6.136.230,00
v)	izrada urbanističko-planske dokumentacije	65.715,00
g)	izrada tehničke dokumentacije-projekata za izvođenje	219.030,00
d)	operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta	4.020,00

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:	6.424.995,00
--	---------------------

2. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opremanje građevinskog zemljišta u smislu Zakona o građevinskom zemljištu podrazumijeva izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske, telekomunikacione i toplifikacione infrastrukture, kao i uređenje zelenih površina.

Programom se utvrđuju troškovi opremanja zemljišta na bazi idejnih rješenja, kao i drugih idejnih i planskih rješenja sadržanih u predmetnom Regulacionom planu.

2.1. Izgradnja saobraćajne infrastrukture

ELEMENTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE		IZGRADNJA	
	m ²	KM/m ²	KM
1. SAOBRAĆAJNICE			
ulice i parkinzi u granicama javnih površina	15631.98	80	1,250,558.40
			-
UKUPNO SAOBRAĆAJNICE MEĐUZBIR:			1,250,558.40
UKUPNO SAOBRAĆAJNICE:			1,250,558.40
2. PJEŠAČKE STAZE			
	2844	50	142200.00
			-
UKUPNO PJEŠAČKE STAZE MEĐUZBIR:			142,200.00
UKUPNO PJEŠAČKE STAZE:			142,200.00
3. ZELENILLO I OSTALE POVRŠINE:			
Ostale površine	1350	10	13500.00
			-
UKUPNO:			13,500.00
UKUPNO ZELENILLO:			13,500.00
UKUPNO:			1,406,258.00 KM

2.2. Izgradnja hidrotehničke infrastrukture

Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture

Na osnovu Odluke o prosječnim jediničnim cijenama radova komunalne i druge javne infrastrukture i uređenja javnih površina ("Službeni glasnik Grada Banja Luka", broj 6/16):

1. KANALIZACIJA	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Cijena
1. Izgradnja fekalnog koelktora:				
profil Ø500 mm	m'	1017.0	222.00	225774.00 KM
profil Ø300 mm	m'	646.0	147.00	94962.00 KM
2. izgradnja oborinskog kolektora:				
profil Ø1000 mm	m'	78.0	446.00	34788.00 KM
profil Ø800 mm	m'	164.0	370.00	60680.00 KM
profil Ø630 mm	m'	492.0	285.00	140220.00 KM
profil Ø400 mm	m'	585.0	176.00	102960.00 KM

profil Ø300 mm	m'	677.0	147.00	99519.00 KM
UKUPNO:				758.903.00 KM

2. VODOVOD				
1. Izgradnja vodovoda: profil Ø160 mm	m'	1947.0	80.00	155760.00 KM
UKUPNO:				155760.00 KM

1. KANALIZACIJA	758.903.00 KM
2. VODOVOD	155.760.00 KM
UKUPNO:	914.663.00 KM

2.3. Izgradnja elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

r. br.	Opis radova	Iznos [KM] (sa PDV-om)
Elektroenergetska infrastruktura		
1.	Izgradnja trafostanice tipa MBTS, 1 000 kVA – 1 komad Napomena: prenosni odnos i snaga transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima i uslovima koje propiše RJ „Elektrodistribucija“ Banjaluka.	90 000.00
2.	Izgradnja trafostanice tipa MBTS, 2 h 1000 kVA – 3 komada Napomena: prenosni odnos i snaga transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima i uslovima koje propiše RJ „Elektrodistribucija“ Banjaluka.	540 000.00
3.	Polaganje srednjenaponskih kablova – okvirne dužine 2 100 m Napomena: U stavku nisu uračunati srednjenaponski kablovi od TS „Banjaluka 7“ do predmetnog lokaliteta.	50 400.00
4.	Izgradnja niskonaponske mreže podzemnim niskonaponskim kablovskim snopovima za potrebe napajanja planiranih objekata – okvirne dužine 1 200 m	84 000.00
5.	Izgradnja nove javne rasvjete – okvirne dužine 2 000 m	160 000.00
6.	Izmještanje postojećeg srednjenaponskog kabla – paušalno	20 000.00
Ukupno elektroenergetska infrastruktura:		944 400.00
Telekomunikaciona infrastruktura		
1.	Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije, komplet sa kablovskim oknima – okvirne dužine 1 000 m	80 000.00

2.	Izgradnja telefonske razvodne telekomunikacione mreže (od planiranog okna telekomunikacione kanalizacije do objekta) – okvirne dužine 400 m Napomena: urbanističko – tehničkim uslovima će biti definisane trase izgradnje podzemne telekomunikacione razvodne mreže	16 000.00
3.	Izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova - paušalno	25 000.00
		97 000.00
Ukupno telekomunikaciona infrastruktura:		121 000.00
Rekapitulacija		
	Ukupno elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura	1 065 400.00

2.4. Izgradnja toplifikacione infrastrukture

Opis radova		Iznos
Termoenergetske instalacije u objektima (primarna strana)	kom.	
- toplotne podstanice (35 000 KM/kom)	33	1 115 000,00
Podzemne termotehničke instalacije	m	
- vrelovod/toplovod (250 KM/m)	2167	541 750,00
Ukupno:		1 696 750,00

2.5. Izgradnja hortikulturnog uređenja

PEJZAŽNA ARHITEKTURA							
NAZIV	IZGRADNJA		REKONSTRUKCIJA		OBNOVA		
	P/m	cijena	P/m	cijena	P/m	cijena	
DRVOREDI	719,35	575.48,00	186,44	9.322,00			
PARK	2611,66	261.166,00					
UKUPNO		318.714,00		9.322,00			328.036,00

2.6. Stručni nadzor and opremanjem građevinskog zemljišta

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta – izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao i hortikulturnog uređenja obuhvata: kontrolu odgovarajuće primene tehničke

dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi, obezbeđenje detalja za izvođenje radova.

Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta, koja iznosi 5.411.107,00 KM.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta iznose:	108.222,00
--	-------------------

2.7. Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

	Износ
a) izgradnja saobraćajne infrastrukture	1.406.258,00
b) izgradnja hidrotehničke infrastrukture	914.663,00
v) izgradnja elektroenergetske infrastrukture	944.400,00
g) izgradnja telekomunikacione infrastrukture	121.000,00
d) izgradnja toplifikacione infrastrukture	1.696.750,00
đ) izgradnja hortikulturnog uređenja	328.036,00
e) stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	108.222,00

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:	5.519.329,00
---	---------------------

3. INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U poglavljima 1. i 2. utvrđena je visina investicionih ulaganja za pripremanje, odnosno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru Regulacionog plana.

U ovom poglavlju 3. utvrđuju se i ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta.

3.1. TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 1. i iznose:

Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta iznosi:	6.424.995,00
---	---------------------

3.2. TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrednosti iz poglavlja 2. i iznose:

Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta iznosi:	5.519.329,00
---	---------------------

3.3. UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta dobijaju se kao zbir ukupnih troškova pripremanja i ukupnih troškova opremanja i iznose:

Rekapitulacija troškova uređenja građevinskog zemljišta iznosi:	11.944.324,00
--	----------------------

4. NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema Zakonu o građevinskom zemljištu, utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² neto građevinske površine (NGP).

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je djeljenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta utvrđenih u poglavlju 3. sa BGP planiranih objekata utvrđenom po Regulacionom planu, a koja iznosi 135.071,00 m².

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² bruto građevinske površine iznose:	88,43
--	--------------

Referentna vrijednost neto površine na bazi izračuna bruto građevinske površine obračunata je kao 75% od ukupne bruto građevinske površine i iznosi 101.303,00 m².

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² neto građevinske površine iznose:	118,00
---	---------------

5. ZAKLJUČAK

Navedene aktivnosti zahtijevaju multidisciplinarni i visoko koordinisan pristup. Svaki drugi pristup neće dati ni očekivane finansijske efekte, ni korektna tehnička i druga rješenja. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta urađeni su na osnovu elemenata iz predmetnog Regulacionog plana i idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske, telekomunikacione i toplifikacione infrastrukture i hortikulturnog uređenja. Zbog toga visinu investicionih ulaganja u uređenje građevinskog zemljišta i prosječnu visinu naknade za uređenje građevinskog zemljišta treba prihvatiti sa mogućom tolerancijom od □ 10%.

Navedeni troškovi u cjelini predstavljaju osnov za odgovarajuće procjene za investicione odluke u procesu izgradnje, posebno sa stanovišta definisanja modaliteta izgradnje i, posebno, modaliteta finansiranja izgradnje. Odgovarajuće stručne službe, u slučaju intenziviranja izgradnje, moraju se adekvatno organizovati na jedan od načina – formirati vlastiti stručni operativni tim koji će voditi, koordinisati i sinhronizovati sve aktivnosti na izgradnji i uređenju građevinskog zemljišta, ili te poslove, na odgovarajući način, povjeriti kvalifikovanoj i licenciranoj instituciji – preduzeću. Drugačiji pristup će dati lošije tj. slabe rezultate.

F. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

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

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

II Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu izmjene dijela Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen izmjenom dijela Plana, tj. na prostor unutar granice obuhvata izmjene dijela Plana, prikazane na grafičkom prilogu br. 5: Plan prostorne organizacije.

Grafička rješenja koja su ucrтана na prostoru izvan granice obuhvata izmjene dijela Plana imaju informativni karakter, ukoliko nisu verifikovana kao sastavni dio drugih planskih dokumenata koji se odnose na taj prostor ili objekte.

3. U postupku primjene izmjene dijela Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim segmentima tekstualnog dijela izmjene dijela Plana.

U slučaju dileme o pojedinim elementima planskog rješenja, smatraće se relevantnim:

- a) za namjenu, položaj i gabarite objekta – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 5: Plan prostorne organizacije,
- b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 7,8,9,10,11 : 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 br. 13: Plan parcelacije;

- g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 12: Plan građevinskih i regulacionih linija,

4. Za primjenu izmjene dijela Plana izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

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

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

III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja izmjene dijela Plana

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

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

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

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

Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima se definišu konačna namjena, pozicija, horizontalni i vertikalni gabarit, građevinska parcela predmetnog objekta, kao i površina oko istog, a sve u skladu sa rješenjima prikazanim u grafičkom dijelu izmjene dijela Plana (grafički prilozi 5-13) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu izmjene dijela Plana za pojedine segmente koji se definišu.

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

Lokacijski uslovi, rješenje o odobrenju za građenje, kao i ostala urbanistička dokumentacija, bez obzira na proceduru donošenja ovog dokumenta i važeće akte

u trenutku njegove izrade, izdavaće se na osnovu važeće zakonske i podzakonske regulative u trenutku podnošenja zahtjeva za svaki lokalitet pojedinačno.

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

IV Informacioni sistem za potrebe planiranja

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

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

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

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

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

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

III GRAFIČKI DIO
