

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "MEDENO POLJE" -nacrt Plana-

DOKUMENT: **IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
„MEĐENO POLJE“**

INVESTITOR: **DRLJAČA LANA, BANJA LUKA**

LOKACIJA: GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA: **UGOVOR BR.CPK-UG-17-3/21 OD 09.03.2021.god**

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

VERIFIKACIJA: SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA _____
SJEDNICI ODRŽANOJ _____godine

UČESNICI U IZRADI: MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.
DIJANA ŠAULA, dipl.inž.arh.
TATJANA TODIĆ, dipl.prost.planer
BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.građ.
HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.građ.
ADRIJANA KUTANJAC, dipl.inž.građ.
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.
DRAGAN BUKVA, 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 = 1:2000
2.2	Izvod iz Regulacionog plana „Medeno polje“ – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.3	Izvod iz Regulacionog plana „Medeno polje“ – Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
3.1	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda	R = 1:1000
3.2	Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
3.3	Postojeća namjena površina	R = 1:1000
4.	Ocjena prirodnih i stvorenih uslova	R = 1:1000
5.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
6.	Plan namjene površina	R = 1:1000
7.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
8.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
9.	Plan parcelacije	R = 1:1000
10.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:500
11.	Plan infrastrukture – elektroenergetika, telekomunikacije i gasifikacija	R = 1:1000
12.	Plan infrastrukture – sintezna karta	R = 1:1000
13.	Plan pozicija kontejnerskih platoa za odlaganje čvrstog otpada	R = 1:1000
14.	Plan uklanjanja postojećih objekata	R = 1:1000

I OPŠTI DIO



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 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

ОДЛУКУ **о измјени дијела Регулационог плана „Медено поље“**

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Медено поље“ („Службени гласник Града Бањалука“, број 8/07), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор у зони између улице Владислава Скарића и ријеке Врбање, а односи се на земљиште означено као к.ч.бр. број 1097, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/5, 1100/6, 1100/7, 1100/8, 1100/9, 1100/10, 1100/11, 1100/12, 1100/13, 1100/14, 1100/15, 1100/16, 1100/17, 1100/18, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/22, 1100/23, 1100/24, 1100/25, 1100/26, 1100/27, 1100/28, 1100/29, 1100/30, 1100/31, 1100/32, 1101/2 к.о. Врбања 2 (н.п.), у укупној површини од 2,50 ха, који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

За израду Плана дефинишу се 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 инцидента, заштита ваздуха, воде и тла, природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.);

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

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

IV

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

Приједлог Плана утврдиће носилац припреме Плана и 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“ број 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 „Врбања“.

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 заинтересовани инвеститор.

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 I. достави доказ о избору носиоца израде Плана.

IX

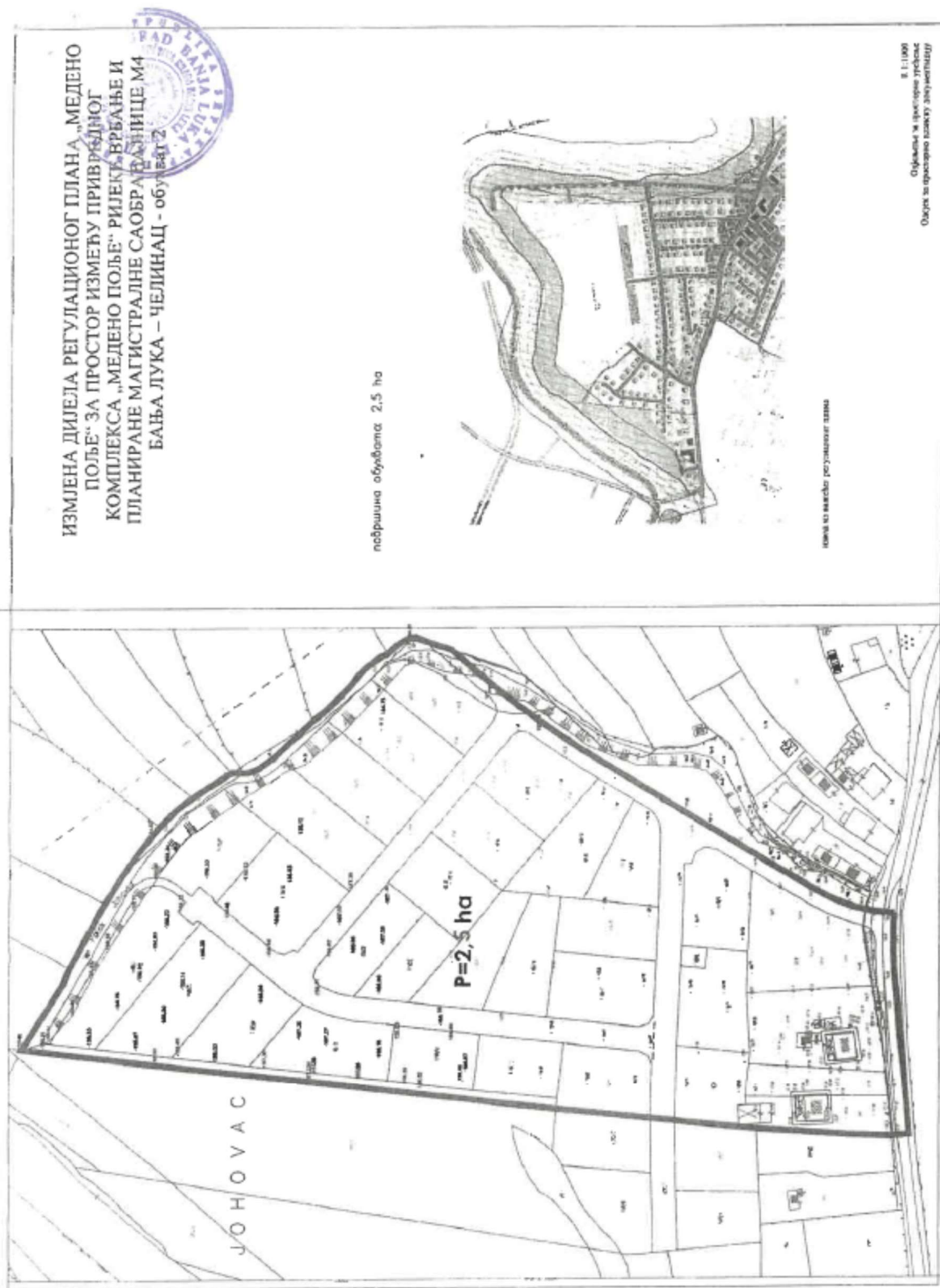
Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику Града Бањалука.

Број: 07-013-407/21.



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 održanoj 13.07.2021.god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Medeno polje“, objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.29/21 – u daljem tekstu Plan.

Predmet ove izmjene predstavlja prostor u zoni između ulice Vladislava Skarića i rijeke Vrbanja, a odnosi se na k.č.br.1097, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/5, 1100/6, 1100/7, 1100/8, 1100/9, 1100/10, 1100/11, 1100/12, 1100/13, 1100/14, 1100/15, 1100/16, 1100/17, 1100/18, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/22, 1100/23, 1100/24, 1100/25, 1100/26, 1100/27, 1100/28, 1100/29, 1100/30, 1100/31, 1100/32, 1101/1, 1101/2, 2661/6 K.O. Vrbanja 2 (novi premjer) u ukupnoj površini od 2,50 ha. Predmetna lokacija obuhvaćena je Regulacionim planom „Medeno polje“ usvojenim 2007.godine („Sl.Gl.Grada Banja Luka“ broj 8/07).

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana „Medeno polje“ pokrenuta je od strane Drljača Lane, koja je vlasnik zemljišta u predmetnom obuhvatu.

Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela Regulacionog plana „Medeno polje“, ogleda se u potrebama vlasnika i korisnika ovog zemljišta da se na predmetnoj lokaciji planira izgradnja četiri objekta višeporodičnog stanovanja sa pratećim sadržajima, kao i zona turističko-ugostiteljskih sadržaja.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te ukupna površina obuhvata izmjene Plana je 2,50 ha.

Nacrt Plana utvrdili su nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik dana _____.

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

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

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

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

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

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 Regulacioni plan „Medeno polje“ usvojen 2007.godine ("Sl.Gl.Grada Banja Luka" broj 8/07).

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 „Medeno polje“ , objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.29/21 – u daljem tekstu Plan.

5. PLANSKI PERIOD

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

6. PROSTORNA CJELINA

Predmet ove izmjene predstavlja prostor u zoni između ulice Vladislava Skarića i rijeke Vrbanja, a odnosi se na k.č.br.1097, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/5, 1100/6, 1100/7, 1100/8, 1100/9, 1100/10, 1100/11, 1100/12, 1100/13, 1100/14, 1100/15, 1100/16, 1100/17, 1100/18, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/22, 1100/23, 1100/24, 1100/25, 1100/26, 1100/27, 1100/28, 1100/29, 1100/30, 1100/31, 1100/32, 1101/1, 1101/2, 2661/6 K.O. Vrbanja 2 (novi premjer) u ukupnoj površini od 2,50 ha.

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 fizičko lice, te da prema Odluci o izradi Plana snosi troškove u postupku donošenja Plana, ugovor o izradi Plana je zaključen između Drljača Lane 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 omogućio da se Plan obradi multidisciplinarno i na taj način postigne rješenje koje može da ispuni zahtjeve.

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

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja. Nosioc 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, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa, Telekomunikacije

RS a.d. Banjaluka, Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara, Odjeljenje za komunalne poslove, JP "Putevi Republike Srpske", MZH ERS "Elektrokrajina" a.d. Banja Luka, Direkcija-Služba razvoja, J.U. "Vode Srpske" Bijeljina, Elektroprenos BiH. 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, Z.P. „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka, „Eko toplane“ doo. Banja Luka.

10. NACRT PLANA

Nacrt Plana utvrdili su nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik dana _____.

11. JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

Javni uvid u nacrt Plana je, u skladu sa Odlukom o usvajanju nacrtu 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 „Vrbanja“.

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

Mišljenja nadležnih institucija, dostavljena su Nosiocu pripreme i Nosiocu izrade Plana. Sve sugestije sadržane u navedenim mišljenjima su sagledane, analizirane, te inkorporirane u planska rješenja i sastavni su dio Plana.

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

12. PRIJEDLOG PLANA

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

Plan je usvojen na ____ .sjednici Skupštine Grada Banjaluka, održanoj _____ godine.

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

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

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 područja Grada Banja Luke.

Predmet ove izmjene predstavlja prostor u zoni između ulice Vladislava Skarića i rijeke Vrbanja, a odnosi se na k.č.br.1097, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/5, 1100/6, 1100/7, 1100/8, 1100/9, 1100/10, 1100/11, 1100/12, 1100/13, 1100/14, 1100/15, 1100/16, 1100/17, 1100/18, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/22, 1100/23, 1100/24, 1100/25, 1100/26, 1100/27, 1100/28, 1100/29, 1100/30, 1100/31, 1100/32, 1101/1, 1101/2, 2661/6 K.O. Vrbanja 2 (novi premjer) u ukupnoj površini od 2,50 ha.

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

Predmetne parcele se nalaze u istočnom dijelu područja Grada Banja Luka. Sjeverozapadno od predmetnih parcela je rijeka Vrbanja, odnosno stambeno naselje Česma. Južno od predmetne lokacije je privredni kompleks „Medeno polje“, dok je istočno neuređena zelena površina. Neposredno okruženje je pretežno izgrađeno objektima individualnog stanovanja. Teren je pretežno ravan sa blagim nagibom prema Vrbanki. Na parcelama egzistiraju dva objekta individualnog stanovanja spratnosti P+Pk.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Na lokaciji postoje izgrađena dva individualna stambena objekta spratnosti P+Pk. Postojeći objekti su slobodnostojeći i dobrog bonitetnog stanja.

3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

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

3.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

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

Unutar predmetnog obuhvata egzistiraju dva individualna stambena objekta spratnosti P+Pk, dobrog bonitetnog stanja.



Slika.2: Postojeći stambeni objekat 1

Ulica: Vladislava Skarića
 Spratnost: P+Pk
 Tip krova: dvovodan
 Namjena objekta: individualni stambeni
 Površina pod objektom: 80m²
 Bruto gabarit nadzemno: 160 m²
 Stanje objekta: dobro



Slika.3: Postojeći stambeni objekat 2

Ulica: Vladislava Skarića
 Spratnost: P+Pk
 Tip krova: dvovodan
 Namjena objekta: individualni stambeni
 Površina pod objektom: 74m²
 Bruto gabarit nadzemno: 148 m²
 Stanje objekta: dobro

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.

Prostor obuhvata Plana je u privatnom vlasništvu, osim saobraćajnice (Ulica Vladislava Skarića), koja je u javnom vlasništvu.

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Postojeća namjena površina je prikazana na grafičkom prilogu broj 03.3: Postojeća namjena površina, u okviru koje je prikazan obuhvat Plana kao zona individualnog stanovanja i neuređena zelena 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

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

BILANS STANJA (P=24 909m ² - 2,5 ha)		
BGP stanovanja	308 m ²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 308 m ²
ukupna površina pod objektima	154 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.006
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.012
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	4
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	4 x 3	12
Gustina stanovanja stan./ha	12 / 2,5	5

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

1. INŽINJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

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

Inžinjerskogeološki uslovi – karakteristike obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000, sa tumačem, zatim Inžinjerskogeološke karte urbanističkog područja Banjaluke 1:10.000, Geomehaničke karte urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10.000, Karte seizmičke mikrojeonizacije urbanističkog područja Grada Banjaluke 1:10.000, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim prilogima ovih uslova.

1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetna lokacija je u istočnom dijelu grada Banjaluke, oko 4 km od njegovog središnjeg dijela. To je dio terena fluvio-akumulativnog genetskog tipa reljefa na neogenim sedimentima banjalučkog basena. Teren je ravan. Apsolutne visine su oko 160 m.n.m. Najvećim dijelom to je aluvijalna terasna ravan all.

Sjeverna i sjeveroistočna granica obuhvata ovog plana je rijeka Vrbanja sa koritom različite dubine do 5 metara i obalom različitog nagiba (5-50o). Na pojedinim dijelovima terena uz

riječicu Vrbanju postoje terasni odsjeci i manje terase: al2 i al3 sa međusobnim visinama oko 2 metra.

Na predmetni teren znatan hidrološki uticaj pored Vrbasa i Vrbanje imaju vode koje se dreniraju sa brdskih terena Rebrovca.

2. Geološki sastavn i građa terena

Površinski dio terena izgrađuje kvartarni riječni nanos pretežno ilovačasto tlo, debljine do 2 metra, preko riječnih šljunkova debljine oko 4 m. Ove naslage leže diskordantno preko neogenih jezerskih glina i lapora velike debljine.

Po pravcu korita riječice Vrbanja (SZ – JI) registrovan je dubinski razlom, a geofizičkim metodama indicirano je više rasjednih zona pravca istok-zapad (označene na Inženjerskogeološkoj karti u prilogu ovog plana).

3. Inženjerskogeološke karakteristike

Riječni nanos ilovačstog sastava u površinskom dijelu terena je slabije konsolidovan, slabo vodopropustan. Dublje šljunkovite naslage dobro su konsolidovane, dobro vodopropusne. Neogene gline dobro konsolidovane, lapori uglavnom čvrste konsistencije. Neogeni kompleks naslaga lapora i glina uglavnom ima ulogu hidrogeološkog izolatora.

U prirodnim uslovima teren je stabilan.

Maksimalni nivo podzemne vode je na apsolutnoj visini oko 158 m tj. oko 2 m ispod prirodne površine terena.

4. Seizmičke karakteristike

Prema podacima Seizmičke karte iz Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenzitet potresa IXo MSK, koeficijenta seizmičnosti $K_s = 0,100$.

Po pravcu dubinskog razloma SZ-JI u zoni korita Vrbanje registrovani su mnogobrojni epicentri zemljotresa.

5. Geotehnički uslovi

Po osnovi odredaba Zakona o uređenju prostora Sl.gl. 84/02 (čl. 82), i Zakona o geološkim istraživanjima Sl.gl. RS 51/04 (čl. 2, 7, 9, 12 i 13) za potrebe projektovanja građevinskih objekata potrebna su odgovarajuća detaljna geološka istraživanja i primjena odredaba:

- Zakona o uređenju prostora (Sl.gl. RS 84/02);
- Zakon o geološkim istraživanjima (Sl.gl. RS 51/04);
- Zakona o zaštiti životne sredine (Sl.gl. RS 53/02);
- 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 gređenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90);
- Pravilnika o sadržini programa, projekata i elaborata geoloških istraživanja (Sl.list SRBiH, 25/85);
- Važeći standardi iz oblasti geotehnike.

Za projektovanje građevinskih objekata po odredbi čl. 82. Zakona o uređenju prostora obavezna su detaljna geološka istraživanja – veza Zakon o geološkim istraživanjima, a u cilju utvrđivanja stabilnosti terena i dozvoljenog opterećenja temeljnog tla, kao i hidrogeoloških

podataka (maks.nivo podzemne vode, vodoobilnost i dr.) za objekte čija bruto građevinska površina prelazi 400 m².

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije objekata treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temelji dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je vršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjena dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

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

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

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

Zasjecanje terena, nivelacija i sl. može se izvoditi samo na osnovu geomehaničkih podataka i odgovarajućeg projekta.

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

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

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

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

Stručnim nadzorom prema odredbi člana 104. Zakona o uređenju prostora utvrditi saglasnost stanja pri izvođenju radova prema podacima projekta, odnosno geoloških detaljnih istraživanja.

S obzirom na seizmičke karakteristike ovog terena (predm.period tla 0,15 – 0,23 sek, a Ks 0,05) na ovom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, s tim što treba očekivati veći intenzitet seizmičkog dejstva kod objekata manje spratnosti (do 3 sprata). Planiranje objekata uskladiti sa uređenjem i planom korišćenja obalnog područja riječice Vrbanja. Preporučuje se otvoreni sistem izgradnje, manje gustine od uobičajneih normativa sa većim slobodnim površinama (zelene površine).

Gabariti objekta treba da budu maksimalno 40-50 m, bez mogućnosti oslanjanja, pravilnih geometrijskih oblika.

4.2. ZELENE POVRŠINE

4.2.1. Opšti ekološki uslovi

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

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

4.2.2. Sistem zelenih površina

Sa aspekta analize stanja sistema zelenih površina na terenu se može uočiti nekoliko kategorija ovih površina. Najzastupljeniji vid zelenih površina su privatna dvorišta koja ujedno i zauzimaju najveći dio obuhvata. Ova dvorišta su uglavnom na visokom stepenu uređenosti, često sa bogatim cvijetnjacima, uređenim predbaštama, ali i klasičnim baštama i voćnjacima.

Posebnu pejzažnu vrijednost ovom prostoru daju manje šumske površine koji egzistiraju istočno od predmetnog obuhvata.

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Predmetne parcele su pozicionirane uz Ulicu Vladislava Skarića koja ima dvosmjerni saobraćaj sa asfaltnim kolovozom, bez trotoara i koja omogućuje vezu područja sa ostalim dijelovima grada, kao i sa širim okruženjem. Profil navedene ulice ima 6m širinu kolovoza i 1m bankina.

5.1.2 Pješačke komunikacije

U okviru prostora koji je predmet ovog plana postoji slabo razvijena mreža pješačkih staza.

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 ostvaruju se u najvećoj mjeri u okviru vlasničkih parcela. Parkiranje u okviru ove zone obezbjeđuje u okviru vlasničkih parcela na korektno organizovanim parkiralištima.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Hidrotehnička problematika koja je izražena u okviru obuhvata plana i koju je potrebno detaljno analizirati je:

- snabdijevanje vodom za sanitarne i požarne potrebe – vodovod
- sakupljanje i odvođenje otpadnih voda iz naselja – fekalna kanalizacija
- sakupljanje i odvođenje površinskih voda od padavina u naselju – oborinska kanalizacija
- vodotoci u naselju – potok Johovac I rijeka Vrbanja

5.2.1. Vodovod

Područje obuhvata regulacionog plana "Medeno polje" pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom grada Banja Luka (snabdijevanje do kote 180 m.n.m).

Postojeći vodovod koji snabdijeva šire područje oko predmetnog obuhvata Ø100 mm u ulici Vladislava Skarića je izrađen od azbest-cementa.

Položaj postojeće vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana je ucrtan na grafičkom prilogu.

5.2.2. Kanalizacija

Kanalizaciona mreža u području obuhvata Izmjene dijela regulacionog plana nije izgrađena. Za odvodnju i tretman fekalnih otpadnih voda iz objekata za sada se koriste septičke jame

Površinske vode od padavina se infiltriraju u teren te površinski i podzemno otiču prema koritu rijeke Vrbanje. Jedan dio površinskih voda sakuplja i potok Johovac koji je zacijevljen sa betonskom cijevi Ø500 mm.

5.2.3. Vodotoci

U neposrednoj blizini predmetnog obuhvata teče rijeka Vrbanja. Jedan dio terena uz rijeku Vrbanju je izložen plavljenjima velikih voda stogodišnjeg ranga pojave. Poplavna linija je ucrtana na grafičkom prilogu a ista je preuzeta iz tehničke dokumentacije: Idejni projekat uređenja vodnog režima rijeke Vrbanje od mosta kod „Incela“ pa uzvodno na dužini od 1.5 km i sanacija desnog odbrambenog nasipa u naselju Česma u dužini od 100 m (prilog br 2.2.Karta plavljenja za regulisano korito) urađen u oktobru 2016 god. od strane Institut za građevinarstvo "IG" d.o.o. Banja Luka.

Sa istočne strane obuhvata je zacijevljen potok Johovac koji je zacijevljen od postojeće saobraćajnice Vladislava Skarića do obuhvata na sjeveru.

5.3. ELEKTROENERGETIKA

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

Na širem lokalitetu, sjeverno u odnosu na predmetni obuhvat, nalazi se postojeći 10(20)kV dalekovod i isti je izvan predmetnog obuhvata.

Unutar predmetnog obuhvata ne nalaze se postojeće trafostanice.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture nisu prikazane na grafičkom prilogu.

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnom lokalitetu unutar predmetnog obuhvata ne nalazi se postojeća podzemna TK infrastruktura (TK kablovska kanalizacija, optički kablovi i podzemni TK kablovi).

5.5. TOPLIFIKACIJA I GASIFIKACIJA

Prostor u obuhvatu Regulacionog plana „MEDENO POLJE“ nema izgrađenu infrastrukturnu mrežu cjevovoda daljinskog grijanja za snabdijevanje objekata toplotnom energijom. Postojeći objekti u ovom obuhvatu već imaju vlastite uređaje za grijanje, i to uglavnom peći za lokalno zagrijavanje prostorija i individualne kotlovnice. Svi zemljani i građevinski radovi mogu se izvoditi bez opasnosti oštećenja instalacija daljinskog grijanja.

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.

8. USLOVI KRETANJA OSOBA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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

- PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

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

Problemi se uglavnom tiču javne infrastrukture, dok je dio obuhvata unutar područja plavljenja voda stogodišnjeg ranga.

2. SAOBRAĆAJ

Za prostor koji je predmet Plana može se konstatovati da nema definisanu internu mrežu saobraćajnica i kao takav prostor, njegov daljnji razvoj u znatnoj mjeri je otežan.

Saobraćajna mreža koja je planirana kroz osnovni Plan dijelom je realizovana u skladu sa matičnim Regulacionim planom, a većim dijelom prostor se razvijao prema postojećoj mreži saobraćajnica.

Kako se predmetni prostor razvija kao stambeno - poslovna zona, nerazvijenost saobraćajne mreže znatno bi uticala na bezbjednost i kvalitet odvijanja saobraćaja, obzirom na povećanje broja parkiranih automobila, te otežanog pješačkog saobraćaja, koji će se javiti izgradnjom predmetnih objekata.

3. ZELENE POVRŠINE

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

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. VODOVOD

Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna. Na predmetnom lokalitetu ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i hidrantskom vodom. Postojeća vodovodna mreža je izgrađena od azbest cementa te je istu potrebno zamijeniti u skorije vrijeme.

4.1. KANALIZACIJA

S obzirom da na predmetnom obuhvatu ne postoji kanalizaciona mreža, te shodno tome, potrebno je planirati izgradnju hidrotehničke infrastrukture koja bi kanalisala i odvodila fekalne (upotrijebljene) i oborinske vode.

Otpadne i upotrebljene vode voditi odvojeno od oborinskih i površinskih voda. Površinske vode od padavina sa područja obuhvata plana, u postojećoj situaciji se najvećim dijelom ili infiltriraju direktno u teren ili putem površinskog oticaja gravitaciono dreniraju niz nagnuti dio terena otvorenim kanalima. Kod padavina jačeg intenziteta višak vode se razliva po nizvodnom terenu i saobraćajnicama.

Fekalne i oborinske kolektore planirati u planiranom pojasu saobraćajnicama, kako je dato u grafičkom prilogu Plan infrastrukture – hidrotehnika.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

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

4.3.2. Telekomunikacije

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

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 termoeenergetska opsluženost prostora).

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

6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Obuhvat Plana, odnosno zona u kojoj se isti nalazi, predstavlja prostor koji se nalazi na lokaciji u okviru šireg gradskog područja gdje je primjetno povećanje zastupljenosti poslovnih i objekata višeporodičnog stanovanja, a imajući u vidu blizinu centra grada. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja, te da se mora dati prioritet stambeno-poslovnim sadržajima u skladu sa postojećim i planiranim sadržajima u neposrednom okruženju.

C. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Nakon navedenih podataka o opštem stanju uređenosti prostora u obuhvatu 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, zbog trenutnih tržišnih uslova potrebno je predvidjeti organizaciju prostora i planiranje više objekata kolektivnog stanovanja, kao i manje objekte poslovanja.

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

Osnovni cilj daljeg planiranja razvoja predmetne lokacije jeste afirmacija poslovnih sadržaja tj. izgradnja objekata koji će funkcionalno i oblikovno umnogome doprinijeti razvoju same lokacije, ali i okruženja. Predmetna izgradnja poslovnih sadržaja na datom lokalitetu će doprinijeti poboljšanju opšte slike predmetne lokacije i šireg okruženja.

3. SPORT I REKREACIJA

U sklopu Plana ne predviđa se uvođenje značajnijih sportskih i rekreacijskih sadržaja, ali je potrebno prostor obogatiti zelenilom, kako bi se povećao ukupan komfor života. Postoji potreba za planiranjem i uređenjem rekreativnih površina u neposrednom okruženju obuhvata Plana kako bi se povećao ukupni komfor života, što je definisano matičnim regulacionim planom, kao i planovima u neposrednom okruženju.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

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

4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.2.2. Vodovod i kanalizacija

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

S obzirom da na predmetnom obuhvatu postoji vodovodna mreža koja je izrađena od azbestcementnih cijevi, koje je neophodno je zamijeniti cijevima od savremenih materijala, shodno tome postoji potreba za izgradnjom hidrotehničke infrastrukture. Zamjena je neophodna zbog mogućnosti štetnog djelovanja azbesta. Takođe, savremeni cjevovodi imaju sljedeće prednosti: lagane su, spajaju se brzo i jednostavno, otporne su na koroziju i inkrustaciju.

Prvenstveno se kao i jedan od osnovnih ciljeva razvoja hidrotehničke infrastrukture nameće izgradnja kanalizacione mreže (ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža) na širem obuhvatu od predmetnog obuhvata, kako za odvođenje fekalnih otpadnih voda tako i za odvođenje površinskih voda od padavina.

Postojeći sistem prikupljanja i odvođenja otpadnih voda nije zadovoljavajući jer ne postoje izgrađeni oborinski ni fekalni kolektori. Potrebno je planirati nedostajuću oborinsku i fekalnu infrastrukturu.

Sa stanovišta odvođenja površinskih voda iz dijela planiranog naselja, u neposrednoj blizini obuhvata plana prolazi potok Johovac, koji gravitaciono otiče prema rijeci Vrbanja i isti je zacijevljen sa betonskom cijevi $\varnothing 500\text{mm}$. Zacijevljeni potok je potrebno uklopiti u konačan planirani sistem odvodnje površinskih voda.

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 telekomunikaciona infrastruktura na širem predmetnom lokalitetu, te da se predvide trase za izgradnju planirane telekomunikacione kablovske kanalizacije za potrebe polaganja novih telekomunikacionih kablova do svakog planiranog objekta u okviru obuhvata izmjene plana, kao i za potrebe izmještanja postojeće.

4.2.5. Toplifikacija

Predmetni obuhvat je van zone toplifikacije.

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, 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.

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

Izvršena je analiza odnosa postojećih i planiranih objekata i sadržaja u okruženju, te se može konstatovati da su ispoštovani planski parametri koje je definisao matični regulacioni plan i Zakon o uređenju prostora i građenju („Sl.gl. RS“ br. 40/13, 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 postojećih i planiranih objekata, 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.

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 adekvatnijih sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, u skladu sa novonastalim potrebama.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Predmetni prostor se u budućnosti namjenjuje dijelom za višeporodično stanovanje , a dijelom za turističko-ugostiteljske sadržaje.

Unutar predmetnog obuhvata je planirana izgradnja četiri objekta višeporodičnog stanovanja, od toga dva objekta spratnosti Po+P+8 sa po dvije lamele i dva objekta spratnosti Po+P+8 sa po jednom lamelom, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu broj 05 – Plan prostorne organizacije. Na parceli broj 5 (dio do rijeke Vrbanje) je planirana zona izgradnje turističko-ugostiteljskih sadržaja (bungalovi, restoran, kafe-bar, sportska igrališta, dječija igrališta, prodaja suvenira i sl).

Sva neophodna parking mjesta se ostvaruju na građevinskim parcelama planiranih objekata, odnosno ovom inicijativom se ne planira izgradnja javnih parking površina. Uz sjeveroistočni dio obuhvata je ostavljena pješačka komunikacija planirana prema matičnom RP-u.

Kako sjeverni dio obuhvata tangira rijeka Vrbanja, to je urađena analiza uticaja velikih voda stogodišnjeg ranga pojave. U svrhu analize je zatražen podatak o kotama plavljenja velikih voda stogodišnjeg ranga od JU „VODE SRPSKE“ Bijeljina. Kote velikih voda za povratni period 1/100 godina su nam dostavljene u nasumično odabranim tačkama, kao i linija dopiranja istih. Obilaskom terena je uočeno da je prethodnih godina teren nasut, tako da su kote terena dosta drugačije nego što su bile 2014.godine kada je urađena „Mapa opasnosti i mapa rizika na slivu rijeke Vrbas“. Linija dopiranja stogodišnjih voda je prikazana na grafičkom prilogu broj 10 iz kojeg je vidljivo da ona obuhvata zonu izgradnje turističko-ugostiteljskih sadržaja.

Analizom dostavljenih podataka (kote plavljenja stogodišnjih voda i visinske kote terena) uočeno je da su kote terena dosta više od kota plavljenja, što se može vidjeti u grafičkom prilogu broj 10, tako da smatramo da je moguće na predmetnoj lokaciji planirati zonu turističko-ugostiteljskih sadržaja, ali pod uslovom da se ne planira izgradnja podzemnih etaža, kao i da se poštuje maksimalni koeficijent izgrađenosti od 1,0 i maksimalni koeficijent zauzetosti od 0,4.

Unutar građevinske parcele je planirano parterno uređenje sa popločanjem i zelenilom (minimalna površina parcele pod zelenilom bi iznosila 20% od površine parcele). U sklopu parcela stambeno-poslovnih objekata, planirane su uređene popločane površine, kao i uređene zelene površine sa grupacijama planiranog dendrofonda.

2.1 Stanovanje

Unutar predmetnog obuhvata je planirana izgradnja četiri objekta višeporodičnog stanovanja, od toga dva objekta spratnosti Po+P+8 sa po dvije lamele i dva objekta spratnosti Po+P+8 sa po jednom lamelom., a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu broj 05 – Plan prostorne organizacije.

Parcela broj 1

Na parceli broj 1 je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja (objekat 1) sa dvije lamele, spratnosti Po+P+8. Podrumska etaža je planirana samo u gabaritima prizemne etaže. Planirana je kota prizemlja na 1,5m

iznad najniže tačke uz fasadu zgrade, što znači da za kolski ulaz u podrumsku etažu je potrebna rampa nešto kraće dužine od standardne.

Ukupni BGP nadzemnih etaža iznosi 10467m^2 ($1163\text{m}^2 \times 9$) , dok je ukupni BGP objekta 11630m^2 .

Kako površina parcele broj 1 iznosi 4629m^2 , to se za navedenu parcelu dobija koeficijent izgrađenosti 2,26 i koeficijent zauzetosti 0,25.

Zelenilo na parceli zauzima cca 952m^2 što predstavlja 21% od ukupne površine parcele.

Na parteru je moguće ostvariti cca 91 parking mjesto, dok je ostala parking mjesta neophodno ostvariti u podrumskoj etaži.

Parcela broj 2

Na parceli broj 2 je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja (objekat 2) spratnosti Po+P+8. Podrumska etaža je planirana samo u gabaritima prizemne etaže. Planirana je kota prizemlja na 1,5m iznad najniže tačke uz fasadu zgrade, što znači da za kolski ulaz u podrumsku etažu je potrebna rampa nešto kraće dužine od standardne.

Ukupni BGP nadzemnih etaža iznosi 6237m^2 ($693\text{m}^2 \times 9$) , dok je ukupni BGP objekta 6930m^2 .

Kako površina parcele broj 2 iznosi 2238m^2 , to se za navedenu parcelu dobija koeficijent izgrađenosti 2,78 i koeficijent zauzetosti 0,31.

Zelenilo na parceli zauzima cca 461m^2 što predstavlja 21% od ukupne površine parcele.

Na parteru je moguće ostvariti cca 47 parking mjesta, dok je ostala parking mjesta neophodno ostvariti u podrumskoj etaži.

Parcela broj 3

Na parceli broj 3 je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja (objekat 3) spratnosti Po+P+8. Podrumska etaža je planirana samo u gabaritima prizemne etaže. Planirana je kota prizemlja na 1,5m iznad najniže tačke uz fasadu zgrade, što znači da za kolski ulaz u podrumsku etažu je potrebna rampa nešto kraće dužine od standardne.

Ukupni BGP nadzemnih etaža iznosi 6237m^2 ($693\text{m}^2 \times 9$) , dok je ukupni BGP objekta 6930m^2 .

Kako površina parcele broj 3 iznosi 2453m^2 , to se za navedenu parcelu dobija koeficijent izgrađenosti 2,54 i koeficijent zauzetosti 0,28.

Zelenilo na parceli zauzima cca 499m^2 što predstavlja 20% od ukupne površine parcele.

Na parteru je moguće ostvariti cca 49 parking mjesta, dok je ostala parking mjesta neophodno ostvariti u podrumskoj etaži.

Parcela broj 4

Na parceli broj 4 je planirana izgradnja jednog objekta višeporodičnog stanovanja (objekat 4), sa dvije lamele, spratnosti Po+P+8. Podrumska etaža je planirana samo u gabaritima prizemne etaže. Planirana je kota prizemlja na 1,5m iznad najniže tačke uz fasadu zgrade, što znači da za kolski ulaz u podrumsku etažu je potrebna rampa nešto kraće dužine od standardne.

Ukupni BGP nadzemnih etaža iznosi 14256m² (1584m² x 9) , dok je ukupni BGP objekta 15840m².

Kako površina parcele broj 4 iznosi 4969m², to se za navedenu parcelu dobija koeficijent izgrađenosti 2,87 i koeficijent zauzetosti 0,32.

Zelenilo na parceli zauzima cca 1005m² što predstavlja 20% od ukupne površine parcele.

Na parteru je moguće ostvariti cca 76 parking mjesta dok je ostala parking mjesta neophodno ostvariti u podrumskoj etaži.

2.2 Ugostiteljstvo i turizam

Na parceli broj 5 je planirana zona za izgradnju turističko-ugostiteljskih sadržaja. Sama zona je planirana u dijelu koji je unutar linije dopiranja voda stogodišnjeg ranga, ali je izlaskom na teren i ažurnim geodetskim snimkom, kao i kotama plavljenja dostavljenim od strane JU „Vode Srpske“ , utvrđeno da su kote terena više od kota plavljenja, što je vidljivo na grafičkom prilogu broj 07.

U skladu sa navedenim smatramo da je moguće na ovom dijelu planirati zonu za izgradnju turističko-ugostiteljskih sadržaja, koji mogu biti obogaćeni sportskim sadržajima, kao i dječijim igralištima i slično. Za navedenu zonu je određen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0 i maksimalni koeficijent zauzetosti 0,4.

3. REGULACIONE LINIJE

Sve regulacione linije su definisane po obodu planiranih i postojećih saobraćajnica, i kao takve prikazane na grafičkom prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija.

Regulacione linije definisane Planom ne mogu biti promijenjene na štetu javnih površina.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinske linije su formirane tako da definišu maksimalni horizontalni gabarit planiranih objekata, te je u tom smislu definisan horizontalni gabarit objekata, 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. Dio podruma koji izlazi izvan građevinske linije prizemlja obavezno mora biti ukopan.

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 maksimalnog gabarita.

Kada za to postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti ostalih etaža zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava (max 2m) pod uslovom da se ne prelazi granica građevinske parcele, niti se zauzimaju prostori iznad saobraćajnih površina, a poštuju propisani koeficijenti izgrađenosti i to samo za formiranje otvorenih prostora (balkoni, lode i sl) ili arhitektonske plastike.

5. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana utvrđena je po principu zadržavanja postojećih katastarskih granica parcela, kao i definisanja novih granica.

Kroz ovu izmjenu Plana se definiše šest građevinskih parcela, četiri za višeporodične stambene objekte, jedna za zonu izgradnje turističkih i ugostiteljskih sadržaja, te jedna za planiranu trafostanicu.

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.

Granice planirane građevinske parcele su maksimalno usklađene sa postojećim katastarskim granicama parcele, a uslovi i opravdani razlozi za ovakav vid preparcelacije obrazlaže se i detaljno definisati kroz urbanističko-tehničke uslove.

Dozvoljava se da se parcela planirane zone podijeli na više parcela, ali samo pod uslovom da je minimalna površina novoformiranih parcela iznosi 800m², te da svaka novoformirana parcela ima pristup na javnu površinu kao i odgovarajuće infrastrukturne priključke.

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 dominantna namjena prostora (višeporodično stanovanje i zona izgradnje turističkih i ugostiteljskih sadržaja).

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

BILANS PLANA (P=24 909m ² - 2,5 ha)		
BGP stanovanja	37 197 m ²	UKUPAN BGP OBJEKATA: 39 697 m ²
BGP ugostiteljstvo i turizam	2 500 m ²	
ukupna površina pod objektima	6 633 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.27
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	1.59
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	496
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	496 x 3	1488
Gustina stanovanja stan./ha	1488 / 2,5	595

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 Skušine Grada nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova izrade idejna rješenja ili idejni projekti građevina na koje se uslovi odnose.

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

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;

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

Sadržaji stanovanja predviđeni su da se organizuju na svim nadzemnim etažama, dok je poslovanje moguće ostvariti u prizemlju planiranih višeporodičnih stambenih objekata. Podzemna podrumaska ili suterenska etaža se može koristiti za organizaciju parking prostora (podzemna garaža), organizacije prostora ostave, tehničkih i servisnih prostorija i sl.

Tipologija gradnje: Slobodnostojeći objekti

Planirana namjena: Višeporodično stanovanje i ugostiteljstvo i turizam

Vertikalni gabarit: Planirana spratnost objekata je:

- višeporodični stambeni : Po+P+8
- ugostiteljsko-turistički : P

Pozicija objekata i horizontalni gabarit: Pozicije objekata na parceli definisane su građevinskim linijama pizemne etaže. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno se pridržavati planiranih građevinskih linija. Dimenzije planiranih objekata na parcelama prikazane na grafičkim priložima su optimalne.

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

Građevinske linije, prikazane na karti br.08, su granične, i prikazuju liniju koju prizemlje zgrade ne može preći najisturenijim dijelom.

Kada za to postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti ostalih etaža zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava (max 2m) pod uslovom da se ne prelazi granica građevinske parcele, niti se zauzimaju prostori iznad saobraćajnih površina, a poštuju propisani koeficijenti izgrađenosti i to samo za formiranje otvorenih prostora (balkoni, lode i sl) ili arhitektonske plastike.

Uređenje građevinske parcele: Sve površine parcele izvan gabarita objekta namijenjenih višeporodičnom stanovanju moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija, u smislu prostora namijenjenog za javno korišćenje, ograđivanja i postavljanja fizičkih barijera koje će to onemogućiti.

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

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

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

Upotreba korektivnog zelenila

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

Uljepšavanje javnih prostora

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

7.4 URBANA OPREMA

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

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 predmetnog Plana, pored razvoja obodnih saobraćajnica, koje su u najvećoj mjeri preuzete iz matičnog Regulacionog plana, planirane su interne saobraćajne površine koje su usklađene sa prostornom dispozicijom planiranih objekata.

Pristup planiranim objektima je planiran iz novoplaniranih saobraćajnica koje se dalje vežu na Ulicu Vladislava Skarića.

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

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

Neophodna parking mjesta za planirane i postojeće objekte u obuhvatu je potrebno obezbijediti unutar pripadajućih građevinskih parcela objekata.

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

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

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

Potrebe za parkiranjem usklađene su sa važećim urbanističkim parametrima za planiranu namjenu objekta. Detaljnim urbanističko - tehničkim uslovima, a u skladu sa

potrebama prilikom realizacije planiranog objekta, neophodno je obezbijediti potreban broj parking mjesta u skladu sa aktuelnim pravilnikom za tu oblast.

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

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

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

Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.

U podzemnoj parking garaži ispod planiranog objekta potrebno je zadovoljiti sve propise i standarde koji se tiču izgradnje podzemnih parking garaža i parkiranja uopšte.

Rampa za silazak u podzemnu etažu je maksimalnog nagiba 12% za nenatkrivene i 15% za natkrivene i unutrašnje rampe.

Minimalna svijetla visina podzemne etaže je 2,20 m.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

Znacima vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i znacima obaveštenja obezbijediti bezbjedno uključanje i isključanje vozila sa parkinga na predmetnoj lokaciji. Sve uraditi u skladu sa osnovama Zakona o bezbjednosti saobraćaja.

8.2. ZELENE POVRŠINE

8.2.1. Koncept planskog rješenja

U okviru stambenih blokova planirano je formiranje blokovskih parkova sa svim kategorijama zelenila i urbanog mobilijara, gdje je projekat hortikulturnog uređenja obavezan sastavni dio projekta spoljnog uređenja. Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisani Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS br.40/13), kojim je definisan minimalni procenat zelenila u iznosu od 20% u okviru građevinske parcele planiranog objekta.

Pozicije drveća i grmlja na grafičkim prilogima u ovom Planu su date orijentaciono.

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

Posebnu pažnju je potrebno obratiti na hortikulturno uređenje ugostiteljsko-turističke zone kao dijelom sa najznačajnijom zelenom površinom unutar obuhvata. U tu svrhu se unutar ugostiteljsko-turističke zone propisuje minimalan procenat ozelenjenosti 40% od ukupne površine parcele.

8.3.1. Koncept planskog rješenja

8.3.1.1. Vodovod

Potrošači unutar obuhvata izmjene Regulacionog plana će se snabdjevati sanitarnom i požarnom vodom iz vodovodnog sistema Banjaluka. Postojeće vodovodne cijevi su od azbest-cementa i iste je potrebno zamjeniti odgovarajućim cijevima koje zadovoljavaju uslove i vodosnabjevanaj i sanitarno-higijenske uslove.

Unutar predmetnog obuhvata potrebno je predvidjeti prstenastu vodovodnu mrežu. Prstenasta mreža je povoljna zbog omogućavanja stalnog cirkulisanja vode. Na mjestima gdje nije bilo moguće formirati prstenove, a da cjevovodi ostanu u javnoj površini, na takozvanim slijepim krajevima, obavezno izvesti hidrante. Svi cjevovodi se izvode u javnim površinama (trotoari uz planirane saobraćajnice i saobraćajnice).

Svi planirani cjevovodi se izvode podzemno, minimalna dubina ukopavanja iznosi 1,20 m mjereno od kote terena do tjemena cijevi. Cjevovode opremiti svim potrebnim armaturama za nesmetano funkcionisanje (zatvarači, montažno – demontažni komadi, dilatacioni kompenzatori, vazdušni ventili,...). Sve armature i objekte u sklopu vodovodne mreže izvoditi u armirano – betonskim šahtovima.

Cjevovodi pored snabdjevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode. Za projektovanje je potrebno usvojiti cijevi profila većeg od Ø100mm da bi se obezbijedili potrebni kapaciteti za sanitarnu vodu i protivpožarnu zaštitu objekata u području obuhvata Plana. Minimalni profil sekundarnog cjevovoda treba da je Ø160mm za poslovne objekte i objekte kolektivnog stanovanja i Ø110mm za individualne stambene objekte.

Zaštitu od požara riješiti u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br 94/19) i Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. glasnik RS br. 66/20).

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

- planirani broj stanovnika,
- planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan);
- planirani koeficijeti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,30);

potrebne količine vode za gašenje požara prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br 94/19) i Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. glasnik RS br. 66/20.)

Prema uslovima Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uređenju prostora Grada Banja Luka (Sl. glasnik broj 2 od 2005. god) potrebno je (prema članu 61 a) projektovanje faza instalacija (vodovoda i toplotne energije) u objektima kolektivnog stanovanja, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim, vršiti tako da se omogući postavljanje

mjernih instrumenata (mjerenje utrošenih količina) za svakoga potrošača. Prema uslovima koje propisuje nadležno komunalno preduzeće "Vodovod" a.d. Banja Luka ugrađuje se centralni vodomjer koji registruje ukupnu količinu vode koja je isporučena zgradi. U zajedničkim prostorijama ili na svakoj etaži u stubištu ispred stanova i poslovnih prostora potrebno je planirati sekundarne vodomjere koji su mjerodavni za obračun potrošene vode pojedinog stana ili poslovnog prostora. Da bi se registrovali pojedinačni sekundarni vodomjeri unutar objekata potrebno je ugraditi sistem daljinskog očitavanja koji posjeduje radio protokole ili EN1434-3 protokol za M-BUS sistem.

Na nivou urbanističko – tehničkih uslova potrebno je riješiti problematiku priključenja objekata na javni vodovod, vodeći računa o tome da vodomjerni šaht bude lociran na vlastitoj parceli objekta.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća za održavanje vodovoda – "Vodovod" a.d. Banjaluka.

Položaji postojećih cjevovoda vodovodne mreže su ucrtani na grafičkom prilogu: Plan infrastrukture – hidrotehnika.

8.3.1.2. 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.

Fekalna kanalizacija

U obuhvatu plana nema izgrađenih javnih gradskih kanalizacionih kolektora. U sadašnjoj situaciji postojeći stambeni objekti dispoziciju otpadnih voda vrše u individualne septičke jame, mada nije rijedak slučaj da se iste upuštaju u rijeku Vrbanja bez prethodnog prečišćavanja.

Prethodnom važećom prostorno-planskom dokumentacijom planirano je da se upotrebljene (otpadne) vode iz stambenih, javnih i ostralih objekata prikupe sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvestu do postojećeg kanalizacionog kolektora 1600/1010 (kolektor INCEL-a Celuloze).

Do realizacije izgradnje šireg gradskog područja, za postojeće i planirane objekte na prostoru izmjene dijela regulacionoga plana "Medeno polje" upotrijebljene vode iz stambenih i javnih objekata planirano je da se povežu sa sistemom mješovite kanalizacije $\phi 500$ u zoni saobraćajnice, koja ima ispust u rijeku Vrbanju.

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.

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

Do realizacije I izgranje javne kanalizacione mreže potrebno je odvodnju upotrebljenih fekalnih voda sakupiti u vodonepropusnu septičku jamu a sve prema Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područje gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“ broj 68/01).

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da u je minimalni prečnik glavnih fekalnih kolektora je Ø300 mm.

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

Oborinska kanalizacija

U obuhvatu plana nema izgrađenih javnih gradskih kanalizacionih kolektora. Oborinsku kanalizaciju planirati u svim novim ulicama u osi saobraćajnica gdje god je to moguće kako bi se dvostranim nagibom istih omogućila brža odvodnja površinske vode i ista prihvatala uličnim slivnicima. Dio prikupljene oborinske vode, iz sjevernog dijela usmjeriti ka postojećem zacijevljenom potoku Johovac, a ostatak prema planiranom oborinskom kolektoru koji sakuplja vode u ulici Vladislava Skarića I ispušta se u rijeku Vrbanju.

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).

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).

Do realizacije I izgranje javne kanalizacione mreže potrebno je odvodnju oborinske vode poslije prečišćavanja ispustiti u upojni bunar (vodeći računa o nivou podzemne vode) a sve prema Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područje gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“ broj 68/01).

S obzirom da voda od padavina sa ovih površina može biti zagađena naftom i naftnim derivatima, potrebno je predvidjeti odgovarajuće primarno prečišćavanje ove vode prije njenog upuštanja u kolektore (ulični slivnici sa taložnicama, eventualno separatori ulja i slično). Kvalitet oborinskih otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuju: Pravilnik o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područje gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“ broj 68/01) I Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u javnu kanalizaciju („Sl.glasnik RS" broj 44/01).

Prije priključka na javnu kanalizaciju potrebno je predvidjeti separatore unutar parcela, a sve prema uslovima datim u Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područje gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“ broj 68/01) I Pravilniku o uslovima ispuštanja otpadnih voda u javnu kanalizaciju („Sl.glasnik RS“ broj 44/01.

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

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

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da u je minimalni prečnik glavnih oborinskih kolektora je Ø300 mm.

Pored ovih urbanističko-tehničkih uslova neophodno je pribaviti i saglasnost od preduzeća "Vodovod" Banja Luka.

8.3.1.3. Vodotoci – rijeka Vrbanja

Sjeverni dio obuhvata plana tangira rijeka Vrbanja. Pojedini dijelovi terena uz vodotok su izloženi plavljenjima velikih voda stogodišnjeg ranga pojave (inundacije). Ovim planom se ne predviđaju dodatne mjere zaštite od plavljenja, već su ova područja ocijenjena kao nepovoljna za izgradnju.

U skladu sa Zakonom o vodama („Sl. glasnik RS“ broj 50/06 od 31.05.2006. i 92/09 od 16.10.2009.g.) i Zakonom o izmjeni Zakona o vodama („Sl. glasnik RS“ broj 121/12 od 25.12.2012.g.) prema članu 105. definisane su zabrane na vodoplavnom području.

Poplavna linija je ucrтана na grafičkom prilogu a ista je preuzeta iz tehničke dokumentacije: Idejni projekat uređenja vodnog režima rijeke Vrbanje od mosta kod „Inceta“ pa uzvodno na dužini od 1.5 km i sanacija desnog odbrambenog nasipa u naselju Česma u dužini od 100 m (prilog br 2.2.Karta plavljenja za regulisano korito) urađen u oktobru 2016 god. od strane Institut za građevinarstvo "IG" d.o.o. Banja Luka.

Kroz izmjenu dijela regulacionog plana se predviđa zaštita vodnog inundacionog i osnovnog korita rijeke Vrbanje. Vodeći računa o inundacionom pojasu koji je rezervisan za plavljenje i transfer velikih voda u periodima velikih voda rijeke Vrbanje u zoni stogodišnje vode predviđeno je da se ne grade objekti stalnog karaktera, već je planirana zona za izgradnju turističko-ugostiteljskih sadržaja.

8.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Instalacije vodovoda treba da budu funkcionalne i racionalne i da se omogući njihova kontrola i održavanje.

Vodovod

1. Zabranjuje se polaganje cijevi vodovodne mreže na svim mjestima gdje postoji mogućnost zagađenja: u oknima kanalizacionih šahtova, uz cijevi kanalizacije, u prostorijama sa agresivnim materijalima i sl. Ukrštanje horizontalnih razvoda vodovodnih i kanalizacionih cijevi treba izvesti tako da vodovodne cijevi budu uvijek iznad kanalizacionih cijevi.
2. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke. Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa standardima, pravilnicima, preporukama i pravilima tehničke struke. Prečnik planiranog cjevovoda odrediti prema hidrauličkom proračunu.
3. Za postojeće stambene objekta izvan obuhvata ovog plana a koji su već priključeni na javnu mrežu vodovoda mora se obezbjediti da isti u svakom momentu i trajno ostanu spojeni na pomenutu infrastrukturu.
4. U objektu i na građevinskim parcelama predvidjeti izgradnju instalacije za sanitarne potrebe i potrebe protivpožarne zaštite i to unutrašnju i spoljašnju hidrantsku mrežu.
5. Dimenzionisanje vodovodnih instalacija u objektima izvršiti na osnovu izlivnih jedinica (jedinica potrošnje) uzimajući u obzir faktor istovremenosti upotrebe izlivnih mjesta ili prema drugim važećim proračunima.
6. Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta prema Zakonu o zaštiti od požara Sl. glasnik RS br 94/19 i Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara Sl. glasnik RS br. 66/20.).
7. Prilikom projektovanja priključaka na javnu mrežu vodovoda i lokaciju vodomjernog šahta u svemu prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće "Vodovod" a.d. Banja Luka.

Kanalizacija - sakupljanje i odvođenje otpadnih i oborinskih voda

1. Prilikom projektovanja vodovoda i kanalizacionih kolektora voditi računa o predviđenoj nivelaciji saobraćajnice, kotama priključka na šahtove postojećih kolektora, ukrštanju sa drugim instalacijama (naročito postojećim cjevovodima).
2. Prečnik oborinske kanalizacije odrediti hidrauličkom analizom, s tim da je minimalni prečnik Ø300mm.
3. Za postojeće objekte unutar i izvan obuhvata ovog plana a koji su već priključeni na gradsku mrežu kanalizacije mora se obezbjediti da isti u svakom momentu i trajno ostanu spojeni na pomenutu infrastrukturu.
4. Projektom vanjskog uređenja riješiti odvodnju otpadnih oborinskih voda.
5. Sanitarno – fekalne otpadne vode iz objekta treba prikupiti sistemom kanalizacionih vodova i one se bez prethodnog tretmana mogu ispuštati u javnu kanalizacionu mrežu.
6. Kanalizacione instalacije u objektu (fekalna kanalizacija) dimenzionisati na osnovu izlivnih jedinica. Kanalizacionu vertikalnu produžiti min. 1,0 m iznad krovne ravni.
7. Glavnim projektom predvidjeti da se samo čista i uslovno čista površinska otpadna voda sa krovova, pješačkih staza i zelenih površina može direktno upuštati u mješovitu kanalizaciju.
8. Cjelokupni sistem odvodnje otpadnih voda izvesti vodonepropusno.
9. Za proračun količina otpadnih voda koristiti neku od priznatih metoda za ovakve proračune.
10. Prilikom projektovanja vanjske kanalizacione mreže voditi računa o predviđenoj nivelaciji saobraćajnica, kotama priključka na postojeće kolektore, ukrštanju sa drugim planiranim i postojećim instalacijama.
11. Svi kanalizacioni šahtovi i kanalizacioni kolektori koji su u funkciji objekata (izlasci kanalizacije iz objekta, dvorišni razvod kanalizacije i sl.) moraju biti na parceli

- objekta. Na javnoj površini mogu biti samo priključci na javnu gradsku kanalizaciju
12. Objekat priključiti na gradsku kanalizacionu mrežu u svemu prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće "Vodovod" a.d. Banja Luka
 13. Kvalitet otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuje Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u javnu kanalizaciju ("Službeni glasnik RS" br.44/01).

8.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

8.4.1. Koncept planskog rješenja

8.4.1.1. Elektroenergetika

Planirano opterećenje

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

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

Tip objekta	BGP (plan)
Stanovanje	37 197 m ²
Poslovanje	3 000 m ²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje posiznosi okvirno:

$$P_{jm \text{ stanovanje}} \approx 1\,460 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ poslovanje}} \approx 3\,000 \cdot 50 \text{ W/m}^2 = 150 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ ukupno}} \approx 1\,610 \text{ kW}$$

Trafostanice

U obuhvatu Izmjene dijela Regulacionog postoji izgrađena trafostanica, ali je ista predviđena da se ukloni budući da je u jako lošem stanju i ne posjeduje dovoljne kapacitete za planirane objekte u neposrednom okruženju.

Potrebna instalirana snaga transformatora u planiranim trafostanicama iznosi:

$$P_{\text{instal. trafostanice plan}} = \frac{1\,610 \text{ kW}}{0.8} = 2\,012 \text{ kW}$$

Uz koeficijent iskorišćenja trafostanice od oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu za potrebe postojećih i planiranih objekata unutar obuhvata izmjene plana potrebno izgraditi pet distributivnih transformatorske stanice tipa MBTS 10(20) / 0.4 kV, instalisanih snaga kako je to navedeno u narednoj tabeli:

<i>Trafostanica</i>	<i>Instalisana snaga [kVA]</i>
TS – 01	2x (630)1000

Napomene:

- Trafostanice koje se nalaze u obuhvatu izmjene plana napajaće i potrošače koji se nalaze izvan obuhvata te je iz tog razloga predviđena rezerva u instalisanim kapacitetima trafostanica.
- Instalisana snaga i prenosni odnos transformatora, kao i dimenzije kućica koje je potrebno izgraditi za smještaj dva transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Lokacije planirane trafostanice prikazana je na grafičkom prilogu. Za planiranu trafostanicu definisana je građevinska parcela za izgradnju iste. Okvirna površina parcele za trafostanicu 2x 1 000 kVA okvirne površine (51÷56) m², kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

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

Prilikom izvođenja radova na izgradnji planirane trafostanice obavezno se pridržavati odredbi o sigurnosnim udaljenostima i visinama propisane „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ („Službeni glasnik RS“, br. 7/12), kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

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

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

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

Srednjenaponski kablovi

Napajanje planiranih trafostanica izvesti formiranjem zatvorenog srednjenaponskog prstena, čime će se omogućiti dvostrano napajanje trafostanica. Napajanje planirane trafostanice predviđeno je sa postojeće elektroenergetske kanalizacije u okviru kompleksa „Incela“ na principu ulaz – izlaz, kako je to prikazano na grafičkom prilogu.

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

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

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

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

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

Niskonaponski razvod

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

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

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

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

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

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom predviđena je izgradnja nove javne rasvjete, što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom. Rasvjetu saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu izmjene plana izvesti na metalnim stubovima čija će pozicija, tip i visina, kao i tipovi svjetiljki i snage sijalica, biti definisani u okviru projekta, a u skladu sa fotometrijskim proračunom i važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“). Napajanje rasvjete na predmetnom lokalitetu izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima, čije će trase biti definisane urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

Za potrebe priključenja postojeće rasvjete, te za potrebe priključenja planirane rasvjete potrebno je predvidjeti izgradnju razvodnih ormara javne rasvjete u neposrednoj blizini trafostanice, što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

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

Investitor je za predmetnu izmjenu dijela Regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti od RJ „Elektrodistribucija“ Banja Luka.

8.4.1.2. Telekomunikacije

Uvažavajući ranije izrađenu dokumentaciju Izmjena dijela Regulacionog plana „Medeno polje“ Banja Luka za predmetni lokalitet, te na osnovu programski elemenata i preporuka za dimenzionisanje telekomunikacionih mreža, za predmetni obuhvat se izračunava potreban broj telefonskih linija.

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

Tip objekta	BGP (plan)
Stanovanje	37 197 m ²
Poslovanje	3 000 m ²

Na osnovu planiranih sadržaja za potrebe priključenja planiranih objekata unutar obuhvata na telefonsku mrežu potrebno je predvidjeti okvirno 650 direktnih telefonskih priključaka.

Za potrebe priključenja postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu infrastrukturu, odnosno za potrebe polaganja novih telefonskih kablova na predmetnom lokalitetu, kao i za potrebe izmještanja postojeće telekomunikacione infrastrukture, izmjenom plana predviđena je izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije.

Trasa planirane telekomunikacione kanalizacije prikazana je na grafičkom prilogu i ista je predviđena da se poveže na trasu planirane TK kanalizacije koja je definisana matičnim regulacionom planom u ulici Vladisava Škarića.

Kablovska okna postaviti, prvenstveno, na mjestima grananja telekomunikacione kanalizacije i na mjestima gdje telekomunikaciona kanalizacija skreće pod oštrim uglom. Položaj kablovskih okana planirane telekomunikacione kanalizacije će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima i projektom, a prema uslovima koje propiše kompanija „MTEL“.

Svi detalji vezani za izgradnju planirane telekomunikacione kablovske kanalizacije će biti defisani urbanističko – tehničkih uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše kompanija „MTEL“.

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

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

Svi detalji vezani za polaganje priključnih telefonskih kablova će biti defisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležnog TK operatera.

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

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

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

8.4.2. Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

8.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše RJ „Elektro distribucija“ Banjaluka.
 2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:
 - racionalno iskorišćenje prostora,
 - dobru ventilaciju,
 - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
 - efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
 - efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.
 3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.
 4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijedena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih ventilacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator. Za proračun hlađenja u trafostanici koristi se neka provjerena metoda, npr. metoda termičara. Pri proračunu dimenzija ventilacionih otvora treba, pored ostalog, uzeti u obzir:
 - da se odvođenje toplote vrši i preko zidova, vrata i krova trafostanice;
 - da se maksimalno opterećenje distributivnog konzuma javlja u zimskim mjesecima pri spoljnoj temperaturi vazduha oko 0°C za stambena naselja bez centralnog grijanja stanova, odnosno pri spoljnoj temperaturi od najviše 15°C za stambena naselja sa centralnim grijanjem.
- Ventilacioni otvori treba da budu izvedeni i obezbijedjeni tako da je onemogućen ulazak sitnih životinja i ptica.
- Trafostanica mora imati obezbijedjen saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova za nesmetanu montažu građevinskog objekta trafostanice, te ugradnje i zamjene

energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme unutar trafostanice.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalirana snaga trafostanica:

maksimalno 1 000 (630) kVA, odnosno 2 h 1 000 kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

Projektom predvidjeti zaštitu energetskog transformatora od kratkih spojeva, od kvarova unutar energetskog transformatora, od preopterećenja energetskog transformatora, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke. Projektom predvidjeti zaštitu niskonaponskih izlaza i izlaza za javno osvjjetljenje i kondenzatore, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke.

8. Zaštita od napona dodira i uzemljenje trafostanice:

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

U kablovskoj DTS se izvodi združeno uzemljenje, tako što se izvede uzemljivač zaštitnog uzemljenja i na njega neposredno priključi neutralni provodnik NN mreže. Na zaštitno uzemljenje DTS, koje ima ulogu združenog uzemljenja, vezuju se još: kućište energetskog transformatora, metalni plaštovi, električne zaštite i armature kablova, sekundarna strujna kola mjernih transformatora, odvodnici prenapona, kao i svi ostali metalni dijelovi opreme i aparata koji ne pripadaju strujnim kolima. Projektom predvidjeti mjere zaštite od direktnog dodira, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke. Za izradu uzemljenja trafostanice primjenjuje se „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V" („Sl.list SRJ", br. 61/95).

9. Zaštita od požara u TS:

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

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

10. Zaštita od buke:

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

11. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

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

12. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

- jednopolna šema;
- uputstvo za prvu pomoć;
- opomenske tablice za visoki napon;
- sigurnosna („zlatna“) pravila;
- knjiga pregleda i revizije DTS i

inventar trafostanice (ormarić prve pomoći, izolacione rukavice, izolacione čizme itd.).

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg: Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.

Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama
 - Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
 - Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.
2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

- Prilikom paralelnog vođenja energetskih kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.
- Na mjestu ukrštanja energetskog kablova sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
 - u naseljenim mjestima : najmanje 30° , po mogućnosti što bliže 90° ;
 - van naseljenih mjesta : najmanje 45° .
- Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.
- Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.
- 3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.
 - Horizontalni razmak energetskog kablova od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
 - Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kablova sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).
- 4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.
 - Udaljenost kablova 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 kablova i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.
 - Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.
- 5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.
 - Razmak između energetskog kablova i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:
 - 0.8 m u naseljenim mjestima,
 - 1.2 m izvan naseljenih mjesta.
 - Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.
- 6. Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

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

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

NAPOMENE

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

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

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

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

Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.

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

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

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

8.4.2.2. Opšti uslovi – TelekomunikacijeOpšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.
 Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.
 Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.
 Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.
 Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.
 Sva ukrštanja i paralelna vođenja telefonskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

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

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

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

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

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

8.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

U ovom momentu ne može se planirati da se, postojeći i planirani objekti koji su predviđeni regulacionim planom "Medeno polje" priključe na gradski toplifikacioni sistem, zbog toga što je velika udaljenost gradske vrelovodne mreže od obuhvata plana. Iz tog razloga, za snabdijevanje toplotnom energijom planiranih objekata, predviđena je izgradnja individualnih kotlovnica. Konačan broj kotlovnica biće definisan kroz urbanističko - tehničke uslove, zavisno od ekonomske opravdanosti i interesa investitora da gradi : reonske (jedna kotlovnica za više objekata), ili individualne (jedna kotlovnica jedan objekat) kotlovnice. Ako se steknu uslovi za priključenje objekata na gradski toplifikacioni sistem, opremu u kotlovnicama treba konzervirati ili rashodovati (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalirati toplotne stanice gradskog toplifikacionog sistema.

Kotlovnice smjestiti u objekte potrošača a tačne lokacije odrediće se kroz projektnu dokumentaciju.

Električna energija se može koristiti u kotlovnicama samo po odobrenju isporučioaca električne energije.

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 prostor -----0,1 KW/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,1 KW/m² (BGP).

Bruto-građevinske površine objekata:

Ukupne bruto-građevinske površine planiranih objekata sa definisanim namjenama iznose kako slijedi:

- stanovanje: BGP = 37.197 m²,
- poslovanje: BGP = 2.500 m².

Planirani objekti:

- 37 197 x 0,10 = 3 720 kW;
- 2 500 X 0,10 = 250 kW;

Ukupno za planirane objekte: 3 970 kW.

Opšti uslovi za izgradnju i rekonstrukciju termoenergetskih instalacija

Uslovi za toplifikaciju planiranih objekata priključenjem na sistem daljinskog grijanja:

Vrelovodni priključak

Vrelovodni priključak izvesti prema slijedećim uslovima:

- Vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/70 °C;
- Vrelovod položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje sa čeličnim fabrički predizolovanim cijevima.
- Vrelovodni priključak izvesti iz postojećeg šahta.

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

Toplotna stanica

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 130/73-90/70 °C;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- Toplotnu stanicu instalirati unutar planiranog poslovnog objekta;

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70°S;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Ukoliko ne bude moguće ostvariti priključenje planiranog poslovnog objekta na daljinski sistem grijanja, a investitor se odluči za izgradnju kotlovnice, neophodno je da ispoštuje sve zakonske propise vezane za gradnju kotlovnica.

Kotlovnica

- - kotlovnicu instalirati unutar objekta;
- - temperaturni režim rada 90/70°C ili niži;
- - gorivo: čvrsto, pelet, briket, biomasa (drvo);
- Kotlove i instalacije grijanja graditi za toplovodni sistem grijanja poštujući sve propise i standarde vezane za ovu oblast.
Napomena:
- Član 84. Zakona o zaštiti vazduha koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“ br. 124/11“ glasi:
- Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovog zakona primjenjuju se odgovarajući podzakonski akti doneseni na osnovu Zakona o zaštiti vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj. 53/02), ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Opšti uslovi za izgradnju podzemnih garaža

Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm³/m³ vazduha u garaži;

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

Gasifikacija

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

gasom kad se za to steknu uslovi. Mjesta priključenja na glavne cijevi dovoda gasa, kao ni mjerno-regulacione stanice, nisu određivani i biće predmet studije gasifikacije ovog prostora.

Pri projektovanju i izgradnji gasovoda pridržavati se svih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast koji u tom trenutku budu na snazi.

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

- Ukoliko se predviđaju intervencije na kulturnim dobrima ili u njihovoj tangentnoj zoni, koje mogu uticati na izgled i svojstva dobra, prije preduzimanja radova potrebno je, u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima, obratiti se Zavodu za zaštitu kulturnoistorijskog i prirodnog naslijeđa RS posebnim zahtjevima radi propisivanja detaljnih mjera zaštite, izdavanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju i uvida u izvedene radove.
- Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu plana pronadu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i, u skladu sačlanom 79. Zakona o kulturnim dobrima, obavijestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera
- Za planirane projekte i aktivnosti koji nisu obuhvaćeni procjenom uticaja na životnu sredinu, a koji sami ili s drugim projektima ili aktivnostima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, utvrđuje se njihova prihvatljivost na prirodu, a Zavod za zaštitu kulturnoistorijskog i prirodnog naslijeđa RS donosi stručno mišljenje o prihvatljivosti projekta u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i posebnim zakonima (čl. 21 Zakona o zaštiti prirode – Sl. Gl. RS, br. 113/08)
- Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova pronade 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 naslijeđa RS i preduzeti sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica (čl. 47 Zakona o zaštiti prirode).
- Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina, kao i do sada evidentiranih objekata, površina i prirodnih vrijednosti mora biti u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima.

U Izmjenu dijela Plana su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

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

11. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi, ovim 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 sa 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 ispuštanjem plinovitih tvari. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru.

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

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 kotlovnicama (ugradnjom prečištača 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

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

Svi poslovni i proizvodni objekti i uopšte objekti koji nemaju namjenu stanovanja, 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. 10m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12m. 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. 71/12),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee 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 namijenjenim 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 primjeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

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

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

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

14. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumjeva širok obim djelatnosti koje vode prema povećanju efikasnosti potrošnje energije (grijanje/hlađenje, struja i voda) u zgradi ili objektu.

Uvođenjem mjera energetske efikasnosti u zgrade i objekte, ljudi smanjuju nepotrebno rasipanje i prekomjernu potrošnju energije. Stoga, korisnici zgrada ili objekata ostvaruju direktne finansijske uštede i poboljšanje kvalitete boravka u istima. Osim uštede energije, mjere energetske efikasnosti će poboljšati životni standard ljudi koji žive ili rade u zgradi ili objektu. Pored toga, mjere energetske efikasnosti smanjuju emisije stakleničkih gasova, uključujući i SO₂. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

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

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

Grijanje;

Hlađenje i ventilacija;

Priprema potrošne tople vode;

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

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

Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja prirode, doveli su do potrebe za tražanjem 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 korištenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanjuje 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 građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 71/12);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“ broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – („Sl. Gl. RS“ br. 71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o 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

ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. UVOD

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

Imajući u vidu važeću zakonsku regulativu iz ove oblasti – Zakon o građevinskom zemljištu – Sl. glasnik RS br. 112/06), utvrđivanje orijentacionih troškova uređenja građevinskog zemljišta se tretira kao vrlo složen multidisciplinarni zadatak.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora (Sl. glasnik RS br. 40/13) utvrđuju se orijentacioni troškovi uređenja građevinskog zemljišta (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta) na osnovu elemenata (idejnih rješenja) iz Regulacionog plana za predmetni obuhvat.

Kako je ovim Planom planirana samo izmjena dijela matičnog regulacionog plana, to se troškovima naknade za uređenje građevinskog zemljišta prema matičnom planu dodaju troškovi za izgradnju infrastrukture definisane ovom Izmjenom Plana.

2. OSNOVNI CILJEVI IZRADE I DONOŠENJA PROGRAMA

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

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

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

3. PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

URBANISTIČKO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

	Dokumenat	Iznos
a)	Izrada urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i građenje hidrotehničke, energetske, telekomunikacione infrastrukture	4000,0

Troškovi izrade navedene urbanističko – planske dokumentacije iznose:	4000,0
--	---------------

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA – PROJEKTI ZA IZVOĐENJE

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade predmetne tehničke dokumentacije utvrđeni su na bazi investicione vrednosti koja iznosi 677382,0 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 energetske infrastrukture iznose:	14000,0
--	----------------

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 hidrotehničke i telekomunikacione infrastrukture.

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

Troškovi operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta iznose:	360,0
--	--------------

REKAPITULACIJA TROŠKOVA PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

		Iznos
a)	izrada urbanističko-planske dokumentacije	4000,0
b)	izrada tehničke dokumentacije – projekata za izvođenje	14000,0
v)	operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta	360,0

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:	18360,0
--	----------------

2. OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTAIZGRADNJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Износ
Izgradnja sekundarne vodovodne mreže u okviru granica obuhvata plana (profil $\geq \varnothing 110$ mm); 368 m'	55200,0
Izgradnja fekalne kanalizacije u okviru granica obuhvata plana (profil $\geq \varnothing 300$ mm); 675 m'	236250,0
Izgradnja oborinske kanalizacije u okviru granica obuhvata plana (profil $\geq \varnothing 300$ mm); 477 m'	166950,0
Čišćenje potoka; 176m'	35200,0
Ukupno:	493600,0

IZGRADNJA ENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Opis radova	Износ
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.	90000,0
Polaganje srednjenaponskih kablova – okvirne dužine 780 m	27300,0
Izgradnja niskonaponske mreže podzemnim niskonaponskim kablovskim snopovima za potrebe napajanja planiranih objekata – okvirne dužine 200 m	10000,0
Izgradnja nove javne rasvjete – okvirne dužine 200 m	16000,0
Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije, komplet sa kablovskim oknima – okvirne dužine 280 m	16800,0
Izgradnja telefonske razvodne telekomunikacione mreže (od planiranog okna telekomunikacione kanalizacije do objekta) – okvirne dužine 100 m Napomena: urbanističko – tehničkim uslovima će biti definisane trase izgradnje podzemne telekomunikacione razvodne mreže	4000,0
Ukupno :	170500,0

STRUČNI NADZOR NAD OPREMANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta, koja iznosi 664 100 KM.

Troškovi vršenja stručnog nadzora nad opremanjem građevinskog zemljišta iznose:	13282,0
--	----------------

REKAPITULACIJA TROŠKOVA OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta dati su u sljedećoj tabeli:

		Износ
a)	izgradnja hidrotehničke infrastrukture	493600,0
b)	izgradnja energetske i telekomunikacione infrastrukture	170500,0
c)	stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta	13282,0

<i>Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:</i>	677382,0
--	-----------------

TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrijednosti i iznose:

<i>Ukupni troškovi pripremanja građevinskog zemljišta iznose:</i>	18360,0
--	----------------

TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta obračunati su na bazi izračunatih vrijednosti iznose:

<i>Ukupni troškovi opremanja građevinskog zemljišta iznose:</i>	677382,0
--	-----------------

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

<i>Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta iznose:</i>	695742,0
---	-----------------

1. 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 površine planiranih objekata.

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunata je djelenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta sa ukupnom površinom planiranog objekta utvrđenom po Planu, a koja iznosi 24 909 m².

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² površine planiranih objekata iznose:	27,9
--	-------------

Kako su troškovi računati samo na osnovu idejnih rješenja hidrotehničke, energetske, telekomunikacione i termoelektrične infrastrukture iz Plana, prilikom utvrđivanja prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta neophodno je ugraditi i troškove drugih, u ovom trenutku neutvrđenih radova, i visinu naknade, u tom smislu, uvećati za 30%.

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² površine planiranih objekata uvećani za neutvrđene radove iznose:	36,3
---	-------------

KONAČNA NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Konačna naknada za uređenje građevinskog zemljišta definisana matičnim regulacionim planom se dakle uvećava u skladu sa proračunatim troškovima za izgradnju hidrotehničke i telekomunikacione infrastrukture, te iznosi:

Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² površine planiranih objekata iznose:	241+36,3=277,3
--	-----------------------

F. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana "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 ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata izmjene dijela Plana imaju informativni karakter, ukoliko nisu verifikovana kao sastavni dio drugih planskih dokumenata koji se odnose na taj prostor ili objekte.

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

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

- a) za namjenu, položaj i gabarite objekta – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 5: Plan prostorne organizacije,
- b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 7,10,11,12 : Plan saobraćaja i nivelacije, Plan infrastrukture - hidrotehnika, Plan infrastrukture-elektroenergetika, telekomunikacije i gasifikacija, Sintezna karta infrastrukture,
- v) za oblik i granice građevinskih parcela – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 9: Plan parcelacije;

- g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na grafičkom prilogu br. 8: 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 5-12) 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
