

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "NOVA VAROŠ"
ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA : KRAJIŠKIH BRIGADA, TRIVE AMELICE,
KRALJA PETRA II KARAĐORĐEVIĆA, PAVE RADANA, JOVANA
DUČIĆA I RANKA ŠIPKE U BANJALUCI**

- nacrt Plana -

DOKUMENT: IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "NOVA VAROŠ" ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA : KRAJIŠKIH BRIGADA, TRIVE AMELICE, KRALJA PETRA II KARADORĐEVIĆA, PAVE RADANA, JOVANA DUČIĆA I RANKA ŠIPKE U BANJALUCI

INVESTITOR: „DIONIS KOMERC“ d.o.o. Banja Luka

LOKACIJA: GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA: **UGOVOR BR.CPK-IZ-UG-71-6/20 OD 17.06.2020.god.**

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

VERIFIKACIJA:

UČESNICI U IZRADI:

MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.

BRANKO MAJIĆ , dipl.inž.grad.

HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.grad.

MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.

MLADEN GAVRIĆ, dipl.inž.maš.

DRAGANA BABIĆ, arh-grad.teh.

DIREKTOR:

Milan Radulj, dipl.inž.arh.

S A D R Ź 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) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:500
1.1.	Valorizacija postojećeg stambenog fonda-namjena i spratnost objekata	R = 1:500
1.2.	Valorizacija postojećeg stambenog fonda-bonitet objekata	R = 1:500
2.	Postojeća namjena površina	
3.	Vlasnička struktura	R = 1:500
4.	Inženjerskogeološka karta	R = 1:500
5.	Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka – Osnovna namjena površina – sintezna karta	R = 1:5000
5a.	Izvod iz Regulacionog plana za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („Nova Varoš“)-Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
6.	Plan prostorne organizacije	R = 1:500
7.	Plan namjene površina	R = 1:500
8.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:500
9.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:500
10.	Plan parcelacije	R = 1:500
11.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:500
12.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
13.	Plan infrastrukture - toplifikacija	R = 1:500
14.	Sintezna karta infrastrukture	R = 1:500



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

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 „Нова Варош“ за простор између улица:
Крајинских бригада, Триве Амелице, Краља Петра II Карађорђевића, Паве Радана,
Јована Дучића и Ранка Шипке у Бањалуци

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Нова Варош“ за простор између улица: Крајинских бригада, Триве Амелице, Краља Петра II Карађорђевића, Паве Радана, Јована Дучића и Ранка Шипке у Бањалуци („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 15/08, 8/12, 19/19 и 16/21). (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор у Улици Петра Прерадовића, а односи се на земљиште означено као к.ч.бр. 2071 и 2074, к.о. Бањалука 7 (н.п.), у укупној површини од 0,104 ха, који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

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

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

- носилац израде обавезан је да 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 носилаца 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

Sadržaj Plana načelno je određen članom 35. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), a detaljnije odredbama Pravilnika o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenta prostornog uređenja – čl. 144. do 154. („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 69/13).

VI

Načrt Plana biće izložen na javni увид у трајању од 30 дана, у просторијама носioca припреме и носioca изrade Plana и Мјесне заједнице „Центар 2“.

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

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

Став носioca изrade Plana 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 Plana и Градоначелник утврдиће приједлог Plana и доставити га Скупштини Града на усвајање.

VII

Средства за изradу Plana и трошкове у поступку његовог доношења обезбједиће предузеће „Дивнис комерц“, д.о.о. из Бањалуке.

VIII

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

Носилац изrade Plana биће одређен на приједлог инвеститора који је обавезан да носиоцу припреме из става 1. достави доказ о избору носioca изrade Plana.

IX

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

Број: 07-013-404/21.



ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Младен Илић, д.о.о. претпостављени



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

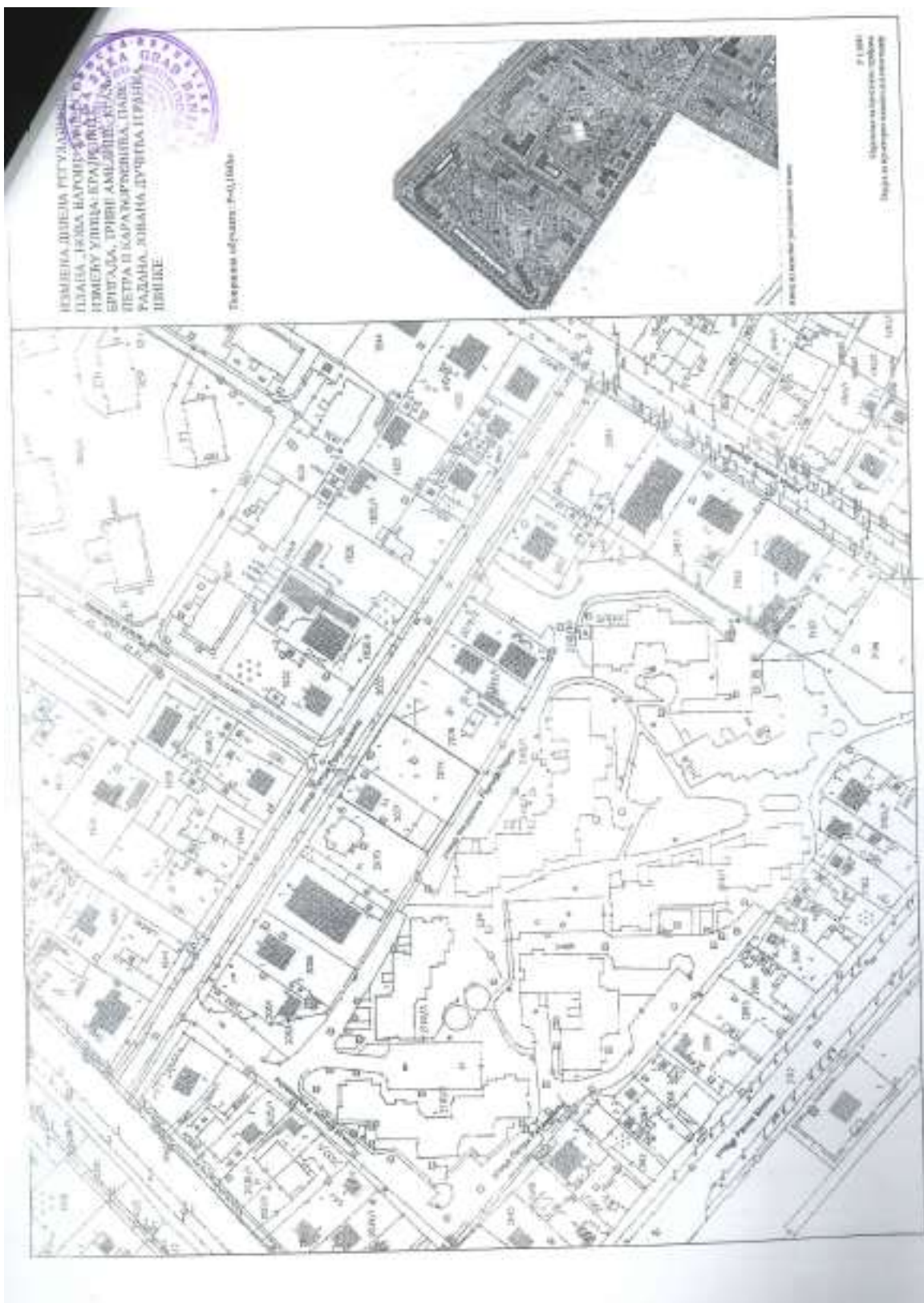
CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007



Образложење уз приједлог Одлуке

Предмет ове измјене представља простор који се налази у насељу Нова Варош, у Улици Петра Прерадовића, за који је поднесена иницијатива од стране предузећа „Дионис комерц“, д.о.о. из Бањалуке, а односи на земљиште означено као к.ч.бр. 2071 и 2074, к.о. Бањалука 7 (н.п.), у укупној површини од 0,104 ха. Предметни простор обухваћен је Регулационим планом „Нова Варош“ за простор између улица: Крајишких бригада, Триве Амелице, Краља Петра II Карађорђевића, Паве Радана, Јована Дучића и Ранка Шипке у Бањалуци, усвојеним 2008.године („Службени гласник Града Бањалука“ број 15/08, 8/12, 19/19 и 16/21).

На предметном локалитету је тренутно у изградњи стамбено-пословни објекат (дио низа), спратности П+3+Пе (приземље + три спрата + повучена етажа). У непосредном окружењу су изграђени индивидуални и вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти.

Важећим регулационим планом на земљишту означеном као к.п. 2071 планиран је индивидуални стамбено-пословни објекат (дио низа) спратности П+2+М, док је на земљишту означеном као к.п. 2074 планирано задржавање постојећег индивидуалног стамбено-пословног објекта спратности П+2+М уз могућност реконструкције на двије грађевинске парцеле.

Подносилац иницијативе је уз захтјев приложио Стручно образложење иницијативе израђено од стране овлашћеног предузећа Центар за пројектовање и консалтинг „ЦПК“, д.о.о. Бањалука.

Иницијативом за измјену Плана предложена је корекција рјешења, односно тражи се изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пе. Приземље објекта је намијењено паркирању и техничким просторијама, док су спратне етаже намијењене становању. Објекат је оквирно димензија 24x21.3 m + 5x12 m. На сјевероисточној и југозападној старни објекта планирано је формирање конзолних препуста од 2 m.

Кроз предложене интервенције мијења се основни концепт организације простора и врсте становања, у смислу изградње вишепородичног стамбеног објекта, умјесто индивидуалног објекта, као дио низа.

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

Имајући у виду напријед наведено, Одјељење за просторно уређење је мишљења да постоје елементи за преиспитивање планског рјешења, те се предлаже да се приступи изradi измјене дијела Регулационог плана „Нова Варош“ за простор између улица: Крајишких бригада, Триве Амелице, Краља Петра II Карађорђевића, Паве Радана, Јована Дучића и Ранка Шипке у Бањалуци.

Приједлог ове Одлуке утврдио је Градоначелник дана2021.год.

ОБРАЂИВАЧ
Одјељење за просторно уређење

ПО ОВЛАШТЕЊУ ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Вук Вишекруна, дипл.инж.арх.

ПРЕДЛАГАЧ

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Станивуковић



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

II TEKSTUALNI DIO



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 05. sjednici održanoj 13.07.2021.god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („Nova Varoš“), objavljena u („Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.15/08,8/12 i 19/19 i 16/21), u daljem tekstu Plan.

Predmet Plana predstavlja prostor koji se nalazi u naselju Nova Varoš, a nalazi se u ulici Petra Preradovića. Predmetni lokalitet obuhvata dve katastarske parcele br. 2071 i 2074, k.o. Banjaluka 7. „u površini od 0,104 ha, a obuhvaćeno je Regulacionim planom za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („Nova Varoš“) koji je usvojen na skupštini Grada Banjaluka 29.5. i 30.5. 2008.godine („Sl.gl.Grada Banjaluka“br. 15/08 od 05.06.2008.g).

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („Nova Varoš“) je pokrenuta od strane pravnog lica „Dionis komerc“d.o.o. Banja Luka.

Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela navedenog Regulacionog plana, kako je navedeno u Obrazloženju uz prijedlog Odluke, ogleda se u potrebama vlasnika i korisnika ovog zemljišta za drugačijom organizacijom prostora, odnosno potrebom za uvođenjem višeporodičnog stambenog objekta koji bi bolje iskoristili prostor u odnosu na važeće plansko rješenje, uz poštovanje urbanističkih parametara.

U prilog inicijative je dostavljen i prijedlog, odnosno idejno rješenje izmjene Regulacionog plana. Kroz predloženo rješenje planira se izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+4. Objekat bi u osnovi imao kvadratni oblik, horizontalnih dimenzija 24,0m x 21,30m sa spratnim prepustima od 2,0m sa sjeveroistočne i jugozapadne strane.

U Obrazloženju uz prijedlog Odluke je navedeno da je zahtjev razmatran sa osvrtom na neposredno okruženje, odnosno na mogućnosti lokacije, stepen realizacije planske dokumentacije, kao i odnos zahtjeva prema ostalom dijelu Regulacionog plana koji se ne mijenja. Analizom je konstatovano da postoje elementi za preispitivanje planskog rješenja u dijelu i prema zahtjevima dostavljenim od podnosioca inicijative, odnosno da su predloženim rješenjem potrebe za parkiranjem u okviru građevinske parcele zadovoljene i da su zadovoljeni koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti za predmetnu lokaciju. Takođe je izvršena analiza distanci između 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.

Ugovor o izradi Plana je zaključen između pravnog lica „Dionis komerc“d.o.o. Banjaluka kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka kao Izvršioca.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te je obuhvaćen prostor koji se nalazi u naselju Nova Varoš prostor između Ulica srpskih pilota, Tina Ujevića i Ranka Milićevića a odnosi se na k.č.br. 2071 i 2074 K.O.Banjaluka 7 (novi premjer).

Nacrt Plana prezentovan je i usvojen na 40-oj sjednici Skupštine Grada Banja Luka održanoj 24.06.2020.god.

Javni uvid Plana, u trajanju od 30 dana, održan je u periodu od 17.07.2020.do17.08.2020.god.

Skupština Grada usvojila je prijedlog Plana na 3. sjednici, održanoj 30.03,31.03,05.04. i 06.04.2021.godine godine.

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. 43/13) 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

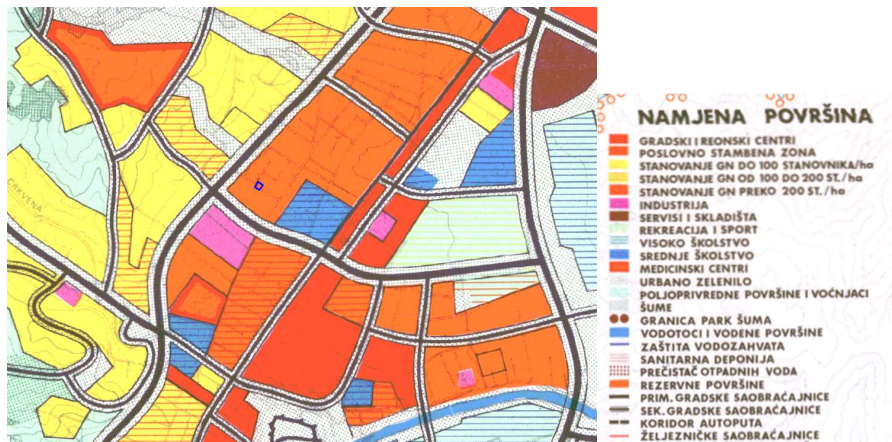
1. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

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

Regulacioni plan, kao sprovedbeni 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.4: 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 prikazuje informativno. Prema istom je data lokacija definisana kao poslovno-stambena zona .

Izvod iz Urbanističkog plana grada Banjaluke iz 1975.godine- Namjena površina).



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 za prostor između ulica**: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci (**„Nova Varoš“**) u Banjaluci donesen 2008.godine („Sl.gl.Grada Banjaluka“ br. 15/08 od 05.06.2008.g).

Ovim planskim dokumentom je na predmetnoj lokaciji planirano je zadržavanje i izgradnja individualnih stambenih objekata spratnosti P+2+M. Planirano je da se parcelama pristupa iz Ulica Srpskih pilota i Ranka Milićevića.

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi Izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 5. sjednici održanoj 13.07.2021.god. donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci (**„Nova Varoš“**) u Banjaluci; objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.15/08, 8/12 i 19/19 i 16/21), – 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) je deset (10) godina, kako je definisano Odlukom o izradi Plana.

6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi, te je obuhvaćen prostor koji se nalazi u naselju Nova Varoš Ulici Petra Preradovića a odnosi se na k.č.br.2071 i 2074 K.O.Banjaluka 7 (novi premjer).

Ukupna površina prostornog obuhvata iznosi 0,104 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 pravno lice, te da prema Odluci o izradi Plana snosi troškove u postupku donošenja Plana, ugovor o izradi Plana je zaključen između pravnog lica „Dionis komerc“ d.o.o. Banjaluka kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka 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 ispunji zahtjeve.

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

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja.

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

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

- „Vodovod“ a.d. Banjaluka,
- Telekomunikacije RS a.d. Banjaluka,
- Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara,
- Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa,
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske“) u skladu sa Zakonom.
- Odjeljenje za saobraćaj i puteve,
- Odjeljenje za komunalne poslove,

Na zahtjev Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali:

- Z.P. „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka – R.J. Elektrodistribucija Banjaluka,
- MZH ERS „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka – , DIREKCIJA –Služba razvoja
- „Eko toplane“ doo. Banjaluka.
-

10. NACRT PLANA

Danagod. Skupština Grada Banjaluka usvojila je Nacrt izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica : Krajiških brigada, Trive Amelice , Kralja Petra II Karađorđevića,Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci (**„Nova Varoš“**) u Banjaluci

JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

Javni uvid u nacrt Plana je, u skladu sa Odlukom o usvajanju nacrta Plana, organizovan u trajanju od 30 dana, u vremenskom periodu od 17.07.2020 do 17.08.2020 g. 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, Cerska 2, Banja Luka;
- mjesna zajednica „ Nova Varoš“.

11. 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, održanoj2021.godine godine.

12. 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.



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Predmet Plana predstavlja prostor koji se nalazi u naselju Nova Varoš ulica Petra Preradovića. Predmetni lokalitet obuhvata dve katastarske parcele br. 2071 i 2074, k.o. Banjaluka 7, a obuhvaćeno je Regulacionim planom za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci (**„Nova Varoš“**) u Banjaluci, koji je usvojen na skupštini Grada Banjaluka 29.5. i 30.5. 2008.godine („Sl.gl.Grada Banjaluka“ br. 15/08 od 05.06.2008.g).

Prostor koji se nalazi u obuhvatu predmetnog Plana smješten je u sjevernom dijelu urbanog područja Grada Banja Luke.

Lokalitet prostornog obuhvata Plana, čije granice parcele se odnose na k.č.br.1033, 1034 i k.č.1035, K.O.Banjaluka 7 (n.p.), koji tangiraju ulice srpskih pilota, Tina Ujevića i Ranka Milićevića.

Teren je na ukupnom prostoru relativno ravan, sa prosječnom visinskom kotom 190 m.n.v.

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

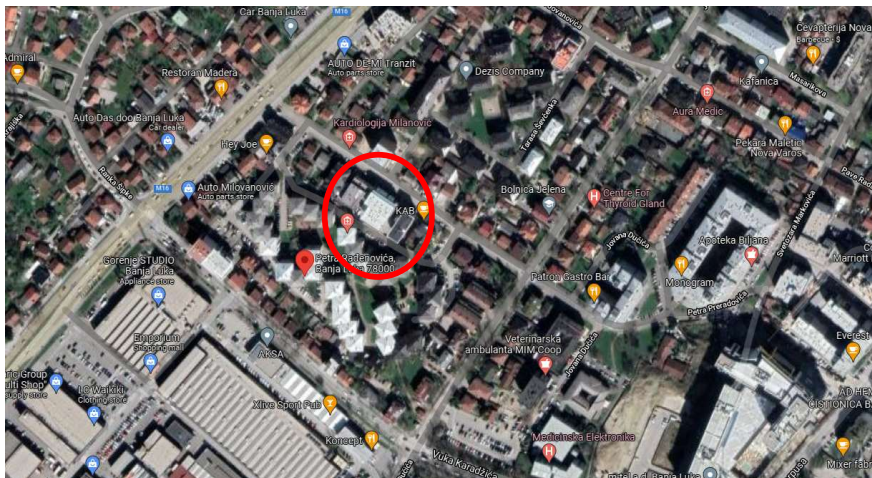
Predmetni prostor se nalazi u gradskom naselju Nova Varoš koji tangira ulicu Petra Preradovića, i obuhvata površinu od 0,104 ha.

Na predmetnom lokalitetu egzistira stambeno-poslovni objekat koji je u izgradnji spratnosti P+3+Pe.

U neposrednom okruženju, su izgrađeni individualni i višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Parcela je smještena na terenu koji je ravan.

Prostor predmetnog obuhvata predstavlja značajnu povoljnu lokaciju za izgradnju sadržaja koji odgovaraju blizini gradskog centra.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Prema oblicima fizičke strukture, područje je heterogeno. Dio predmetnog prostora predstavlja cjelinu stambenih i stambeno-poslovnih objekata i individualnog stanovanja.

Postojeći objekti su u najvećem broju slobodnostojeći. U neposrednom okruženju kolektivni stambeno-poslovni objekti koji čine dio niza.

U bonitetnom smislu, objekti su uglavnom dobrog boniteta.

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. Po granicama privatnih parcela najčešće su postavljene ograde na osnovu kojih se i vizuelno jasno odvaja javni prostor od privatnog.

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.

U prilogu su date tabele valorizacije građevinskog fonda iz koje su korišteni podaci za izradu karata: Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – namjena i spratnost i Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet objekata.

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.

Parcela k.č.br. 2071 i 2074 K.O.Banjaluka 7 (n.p.) su u privatnom vlasništvu, odnosno u vlasništvu fizičkih lica.

Lokalitet prostornog obuhvata Plana, čije granice se odnose na k.č.br.2071 i 2074 K.O.Banjaluka 7 (n.p.), nalazi uz Ulici Petra Preradovića.

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Prikaz postojeće namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu br. 2: *Postojeća namjena površina*, u okviru koje je prikazan obuhvat Plana kao zona individualnog stanovanja.

3.5.1. Stanovanje

U prostoru obuhvata Plana trenutno je zastupljeno individualno stanovanje dok u neposrednom okruženju egzistiraju višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti.

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 javnih službi.

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=911m ² - 0,091 ha)		
BGP stanovanja	3243 m ²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 493 m ²
BGP poslovanja		
ukupna površina pod objektima	571 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.5(50%)
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	3.1
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	3
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	3 x 3	9
Gustina stanovanja stan./ha	9 / 0,09	0.81

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

4.1. INŽINJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Osnove 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.

Inženjersko-geološki uslovi (karakteristike) obrađeni su po podacima detaljnih Inženjersko-geoloških istraživanja urbanističkog područja Banjaluke 1972 godine, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim prilogima ovog Plana.

1.1. Geografski položaj, reljef, hidrografija

Predmetni prostor nalazi se u središnjem dijelu grada Banjaluke. To je dio terena fluvioakumulativnog tipa reljefa, na neogenim sedimentima Banjalučkog basena i to na dijelu prostrane aluvijalne ravni lijevo (zapadno) od Vrbasa. Ovaj prostor je bio, do skora, pod snažnim uticajem voda koje su se slivale sa okolnih zapadnih uzvišenja i koje su nanosile ilovačasto tlo preko terasnih šljunkova. Ovi potočni vodotoci i sve vode sa navedenih padina su sada kanalisani, a prostor uveliko urbanizovan.

Apsolutne visine terena su 160-163,5 m.n.m. Teren je ravan malog nagiba ka sjeveroistoku (nagib manji od 5%).

1.2. Geološki sastav - građa terena

Površinski dio terena izgrađuje kvartarni potočno-riječni nanos: pretežno sugline i supjesci potočnog nanosa, rjeđe šljunkoviti, preko riječnih šljunkova.

Debljina potočno-riječnog nanosa je 3-10 m, od toga debljina potočnog nanosa 2-5 m.

Kvartane naslage leže preko neogenih jezerskih naslaga banjalučkog basena, odnosno preko gline i lapora koje su tangencijalno i radijalno poremećene, a čija je debljina najčešće više stotina metara.

1.3. Inženjersko-geološke karakteristike

Inženjersko-geološke karakteristike terena direktno su zavisne od fizičkih osobina sastava i građe terena, hidroloških i hidrogeoloških osobina, geomorfoloških i dr. karakteristika.

Sugline su slabije konsolidovane, slabo vodopropusne. Šljunkovi pjeskoviti i zaglinjeni neujednačenog sastava i krupnoće zrna, dobro konsolidovani.

Jezerske gline dobro su konsolidovane, najčešće veće debljine. Laporu su najčešće čvrste konzistencije.

1.4. Geomehničke karakteristike

Predmetni prostor u površinskom dijelu terena izgrađuju vezana (koherentna) tla, te poluvezana šljunkovito-glinovita tla.

Predmetni prostor je u prirodnim uslovima stabilan.

1.5. Hidrogeološke karakteristike

Sugline i supjesci potočnog nanosa slabo su vodopropusna do vodonepropusna, zaglinjeni šljunak, zavisno od zaglinjenosti je vodopropusan, odnosno vodonepropusan.

Šljunkoviti dio naslaga, i pored različitog zaglinjenja, ima funkciju hidrogeološkog kolektora.

Neogene gline i laporu u podini riječnog šljunkovitog nanosa imaju ulogu hidrogeološkog izolatora.

Maksimalni nivo podzemne vode (prema podacima mjerenja od juna do decembra 1970. godine) je na dubini 3-5 m i tada je visina vodenog stuba 1-4 m.

1.6. Seizmičke karakteristike

Prema podacima Karte seizmičke mikrojejonizacije urbanističkog područja Banjaluke, predmetni prostor nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa VIII $\frac{1}{2}$ ° MSK-64 koeficijenta seizmičnosti $K_s=0,05$ predominantne periode tla 0,15-0,25 sek, očekivanog prosječnog ubrzanja tla 180 cm/sek², a dio prostora u zoni VIII $\frac{1}{2}$ ° MSK-64, koeficijenta seizmičnosti $K_s=0,04$, predominantne periode tla 0,28-0,34 sek, očekivanog prosječnog ubrzanja tla 140 cm/sek².

Prema podacima seizmičkih karata iz Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa 9° MSK-64, seizmičkog koeficijenta $K_s = 0,100$.

1.7. Rejonizacija terena po pogodnostima za gradnju

Prema raspoloživim podacima rejonizacija predmetnog terena po pogodnosti za gradnju bila bi sa stanovišta inženjersko-geoloških uslova:

Povoljan teren: pretežno nagib terena do 5%, u prirodnim uslovima stabilan, sa orijentaciono dozvoljenim opterećenjem temeljnog tla za dubinu 2m i širinu temeljne trake 1 m $\delta_{dozv} = 100\text{--}200 \text{ KN/m}^2$.

1.6. Smjernice za provođenje plana

Po osnovi odredaba Zakona o uređenju prostora (čl. 82), i Zakona o geološkim istraživanjima Sl.gl. RS 51/04 (čl. 2, 7, 8, 9, 12 i 13) za potrebe projektovanja građevinskih objekata potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja, uključujući i obavezno stabilnost padine padine odredaba:

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 izvršeno 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.

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

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

Nasipanje terena vršiti po geomehaničkim podacima tj. odgovarajućem projektu. Na nekontrolisano nasutom tlu nije dozvoljeno temeljenje građevinskih objekata, ni postavljanje objekata infrastrukture.

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

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

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.

Gabariti objekata

- dužina objekata do 50 m;
- najpovoljniji su slobodnostojeći objekti;
- najpovoljniji su objekti sa pravilnim geometrijskim oblicima;
- ne preporučuje se građenje objekata veće spratnosti od četiri.

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

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

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. Klima ovog područja je umjereno kontinentalna, sa povoljnim odnosom padavina i potencijalne evapotranspiracije koji iznosi oko 0,98. Vegetacioni period traje od 195 – 200 dana. Iskonska vegetacija ovog šireg prostora je nekada bila predstavljena šumama lužnjaka i običnog graba.

Obuhvat predmetnog Plana karakteriše kvalitetan pedološki supstrat, sastavljen od aluvijalnih zemljišnih kombinacija.

4.2.2. Stanje zelenih površina

Prostor obuhvata Plana nalazi se u sjeverozapadnom dijelu urbane matrice grada.

Osnovna namjena prostora je stanovanje, ispoljeno kroz vidove višeporodičnog, kolektivnog i individualnog stanovanja, u kojoj individualno dominira.

Programskim elementima je neophodno popraviti sadašnju situaciju, tj. u najvećem obimu urediti stambenu matricu.

Klimatske karakteristike se globalno odražavaju kroz umjereno kontinentalne parametre koji, inače, dominiraju na prostoru naših gradova. Za razliku od grada, koji je u procesu širenja i

polako počinje da formira sopstvenu klimu, svojstvenu gradovima, na prostoru obuhvata se umjereno kontinentalni uticaji osjećaju u svom pravom obimu.

Osim drvorednih struktura, na području obuhvata, nije moguće posebno izdvojiti objekte pejzažne arhitekture koji svojim uređenjem prevazilaze prosjek.

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Prostor koji se nalazi u obuhvatu predmetnog Plana smješten je u sjevernom dijelu urbanog područja Grada Banja Luke.

Predmetni prostor se nalazi između ulica Petra Preradovića i Frederika Garsije Lorke, i obuhvata površinu od 911m².

Ove ulice su dijelovi primarne gradske mreže. Prostor koji se nalazi unutar obuhvata je pretežno izgrađen, tako da je mreža saobraćajnica već izdefinisana i kao takva preuzeta kao osnova za izradu Regulacionog plana.

5.1.2. Pješačke komunikacije

U okviru planiranog prostora ne postoje pješačke komunikacije.

5.1.3. Parkiranje

U okviru obuhvata Plana ne postoje parking prostori.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. Vodovod

Na predmetnoj lokaciji izgrađena je javna vodovodna infrastruktura.

Javnu vodovodnu infrastrukturu predmetnog obuhvata čine:

- sekundarni cjevovod profila Ø150mm (LŽ) u Ulici Federika Garsija Lorke,
- sekundarni cjevovod profila Ø80mm (LŽ) u Ulici Petra Preradovića,

Predmetni lokalitet pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata sanitarnom i hidrantskom vodom do kote 180 mm).

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

5.2.2. Kanalizacija

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađena javna kanalizaciona mreža, uglavnom mješovitog tipa.

Javnu kanalizacionu infrastrukturu u neposrednom okruženju predmetnog obuhvata čine:

- mješoviti kolektor profila Ø300mm (beton) u Ulici Petra Preradovića,
- mješoviti kolektor profila Ø600 (AC) u Ulici Petra Preradovića
- mješoviti kolektor profila Ø400mm (AC) u Ulici Federika Garsija Lorke

Trase javne kanalizacione mreže ucrtane su na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

5.2.3. Vodotoci

U obuhvatu Plana ne postoje vodotoci (rijeke i potoci) koji imaju uticaj (ograničavajuće faktore) na planiranje prostora.

5.3. ELEKTROENERGETIKA

Na širem predmetnom lokalitetu se nalazi postojeća trafostanica sa koje se napajaju objekti na širem lokalitetu.

Napajanje objekata na širem lokalitetu izvedeno je sa distributivne niskonaponske mreže.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne elektroenergetske infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika RJ „Elektro distribucija“ Banja Luka.

Javna rasvjeta

Na postojećem lokalitetu ne postoji javna rasvjeta.

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnom lokalitetu nalazi se postojeća TK kanalizacija i trasa iste je prikazana na grafičkom prilogu.

5.5. TOPLIFIKACIJA

Na prostoru koji je obuhvaćen Planom, u neposrednom okruženju, postoji izgrađena vrelovodna i toplovodna mreža gradskog toplifikacionog sistema. Vrelovodna mreža prolazi kroz Ulicu Petra Preradovića.

Toplotna energija, za najveći broj izgrađenih objekata u neposrednom okruženju, potrebnu toplotnu energiju za zagrijavanje obebeđuje sa sistema daljinskog grijanja čiji je isporučilac gradska „Eko Toplana“ a.d. Banja Luka.

6. GRADITELJSKO NASLJEDE

Uvidom na licu mjesta nisu evidentirani objekti ili lokaliteti koji bi potencijalno mogli biti objekti ili sadržaji kulturno – istorijskog ili prirodnog nasljeđa, a što je potvrđeno dostavljenom smjernicom Republičkog zavoda za zaštitu 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 su djelimično prilagođeni kretanju osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

C. PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Na osnovu analize postojećeg stanja, te njegovog poređenja sa stanjem izvedenosti ranijih planskih rješenja za ovaj prostor, nisu ustanovljeni značajniji problemi koje je potrebno prevazići u planskom konceptu.

Matičnim regulacionim planom je definisano da se u okviru predmetnog obuhvata Plana planiraju individualni stambeni objekti spratnosti P+2+Pe na parcelama k.č.br.2071 i 2074 K.O.Banjaluka 7 (n.p.), (što je i prikazano na grafičkom prilogu br.05b. – Izvod iz RP-a – Plan prostorne organizacije).

Analizom stanja je utvrđeno da nisu iskorišteni potencijali predmetne lokacije, tako da se osnovni problemi organizacije prostora vežu za drugačiju organizaciju prostora, optimizaciju u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije te realnim potrebama i mogućnostima vlasnika zemljišta.

Ukoliko se sagleda predmetni lokalitet sa svojim neposrednim okruženjem, prilikom poređenja postojećeg stanja sa rješenjima definisanim matičnim Regulacionim planom, ustanovljeno je da postoji potreba za korekcijom rješenja i optimizacijom u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije te realnim potrebama i mogućnostima vlasnika zemljišta.

2. SAOBRAĆAJ

Prostor koji je predmet Plana, ima izgrađenu internu mrežu saobraćajnica.

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

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. Postojeće vodovodne cijevi su izgrađene od azbest cementa te ih je potrebno zamijeniti.

4.2. KANALIZACIJA

Na predmetnom obuhvatu postoji javna kanalizaciona mreža, te shodno tome, ne postoji potreba za izgradnjom hidrotehničke infrastrukture koja bi kanalisala i odvodila fekalne (upotrijebljene) i oborinske vode.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

Ne postoje problemi vezani za elektroenergetsku infrastrukturu.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne elektroenergetske infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika RJ „Elektro distribucija“ Banja Luka.

4.3.2. Telekomunikacije

Ne postoje problemi vezani za TK infrastrukturu.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika MTEL-a a.d. Banjaluka.

4.4. TOPLIFIKACIJA

Po Odluci o proizvodnji i isporuci toplotne energije objavljenoj u „Službenom glasniku grada Banja Luka“ broj:18/2013 od 01.10.2013 godine predviđeni za priključenje na daljinski sistem grijanja. Shodno tome, dinamiku izgradnje (kao i njegovo finansiranje) planiranog vrelovodnog priključka bi trebalo usaglasiti i sa ostalim potencijalnim investitorima čije priključenje je planirano na isti, a sve uz dogovor sa predstavnicima gradske „Toplane“ a.d. Banja Luka. O ovom problemu svoj stav treba da donese gradska „Toplana“ a.d. Banja Luka kao isporučilac toplotne energije na osnovu postojećih raspoloživih kapaciteta i dinamike širenja gradske vrelovodne mreže na ovom prostoru .

5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

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

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

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

Predmetni lokalitet je u velikoj mjeri infrastrukturno opremljen (asfaltni put, vodovod, kanalizacija, rasvjeta, TT instalacije, toplifikacija) su izvedeni.

6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Obuhvat Plana, odnosno zona u kojoj se isti nalazi, predstavlja prostor koji se nalazi na atraktivnoj lokaciji u okviru užeg gradskog područja, te ga treba shvatiti i tretirati kao prostor povoljan za izgradnju adekvatnih sadržaja. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja, te da se mora dati prioritet poslovnim sadržajima u skladu sa postojećim i planiranim sadržajima u neposrednom okruženju.



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

D. 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;
- organizovati kvalitetan vid višeporodičnog stanovanja;
- 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;
- usaglašavanjem interesa afirmisati poslovne sadržaje na predmetnoj lokaciji;

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

Osnovni pravci razvoja lokacije određeni su kako inicijativom investitora, tako i namjenom prostora, te mogućnostima koje pruža sama lokacija. Izgradnja planiranog stambenog sadržaja u sklopu objekta ima za cilj da unaprijedi i afirmiše dati prostor, a nikako da naruši postojeće i planirano stanovanje i poslovanje u neposrednom okruženju Plana.

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Poslovne djelatnosti u okviru predmetnog obuhvata ne planira se izgradnja poslovnih i privrednih djelatnosti.

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.

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:

- Definisati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa posebnim akcentom na saobraćaj u mirovanju tj. potrebe parkiranja za planirani objekat koje se odnose na parking garaže.
- Povezati internu saobraćajnicu tj. kolsku rampu na mrežu sa glavnim gradskim koridorima, sa ciljem povećanja propusne moći i nivoa usluge.
- Elemente poprečnog profila planirati prema matičnom Regulacionom planu da se bezbjednost učesnika digne na što veći nivo.
- Planirati adekvatan broj parking mjesta.

4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.2.2. Vodovod i kanalizacija

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

S obzirom da na predmetnom obuhvatu postoji vodovodna mreža koja je izrađena od azbestcementnih cijevi, koje je neophodno zamijeniti cijevima od savremenih materijala, shodno time 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.

Na širem području oko predmetnog obuhvata postoji izgrađena mješovita kanalizaciona mreža, a da bi se rasteretila postojeća kanalizaciona mreža potrebno je planirati separacionu kanalizacionu mrežu, tj. potrebno je izgraditi fekalnu i oborinsku kanalizacionu mrežu na širem obuhvatu od predmetnog obuhvata.

4.2.3. Elektroenergetika

Cilj izmjene Regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća elektroenergetska infrastruktura na širem predmetnom lokalitetu, te da se izvrši procjena da li planirani stambeno-poslovni objekat može da se priključi na postojeću elektroenergetsku mrežu.

4.2.4. Telekomunikacije

Cilj izmjene Regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća TK infrastruktura, te da se izvrši procjena da li planirani stambeno-poslovni objekat može da se priključi na postojeću TK infrastrukturu.

4.2.5. Toplifikacija

Planirani objekti koji su predviđeni Izmjenom regulacionim planom „Nova Varoš“ priključe na gradski toplifikacioni sistem.

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.



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

G . 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 investitora iskazanih kroz inicijativu za izradu 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, dio zemljišta u obuhvatu predmetnog Plana je namijenjeno za građevinsko.

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), kao i Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13) - 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 unapređuje prostornu cjelinu u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije zadržana je urbana matrica u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept.

U tom smislu, u većoj mjeri 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 za stambenu namjenu (višeporodični stambeni objekat).

U prilog inicijative je dostavljen i prijedlog, odnosno idejno rješenje izmjene Regulacionog plana. Kroz predloženo rješenje planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Pr+3+Pe. Objekat bi u osnovi imao kvadratni oblik, širine 20,50m i 15,50m sa spratnim prepustima od 1,50m.

Planira se izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+Pr+5. Objekat bi u osnovi imao oblik kvadrata, horizontalnih dimenzija 24,0m x 21,30m + 5,0x12,0 sa spratnim prepustima od 2,0m na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj strani objekta. . U

sklopu samog objekta u prizemlju se planiraju parking prostor i prostor za tehničke prostorije, spratovi i povučena etaža se planiraju za stambene jedinice.

U okviru predmetne parcele predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe stanara, korisnika i posjetilaca.

U okviru predmetnog obuhvata se planiraju površinski parking prostori, i to sa jugoistočne strane uz postojeću saobraćajnicu preko skošenog ivičnjaka 9 parking mjesta, dok se u prizemnoj etaži može obezbjediti 15 parking mjesta što u potpunosti zadovoljava potrebe saobraćaja u mirovanju (detaljnou analizom, na osnovu utvrđene bruto građevinske površine planiranog objekta i odgovarajućih standarda iz ove oblasti, utvrđeno da je za zadovoljenje potreba za parkiranjem potrebno obezbjediti oko 29 parking mjesta).

Pristup predmetnoj parceli se planira iz postojeće saobraćajnice ulice Petra Preradovića, na sjeverne strane parcele, dok se pristup planiranom parking prostoru ostvaruje preko ulice Federika Garsije Lorke.

Na ovaj način se praktično zadržava planirano rješenje na ovom prostoru (saobraćajno rješenje koje je već usvojeno regulacionim planom „Nova Varoš“), obezbjeđuje i osigurava nesmetano funkcionisanje Postojećih saobraćajnica, te kretanja ostalih vidova saobraćaja, kako je to i prikazano u odgovarajućim grafičkim prilogima.

U sklopu parcele stambenog objekta, planirane su uređene popločane površine, kao i uređene zelene površine sa grupacijama planiranog dendrofonda.

3. REGULACIONE LINIJE

Matičnim regulacionim planom je regulaciona linija definisana po obodu planiranih saobraćajnica, odnosno regulaciona linija se poklapa sa planiranom ivicom građevinske parcele objekta.

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 planiranog objekta, te je u tom smislu definisan horizontalni gabarit objekata, grafički i numerički (kotama i koordinatama tačaka).

Na grafičkom prilogu *Plan građevinskih i regulacionih linija* definisane su građevinske linije prizemlja i sprata objekta, u okviru kojeg se može projektovati i graditi objekat.

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, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se, na obrazložen i dokumentovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijskih uslova, odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava.

Planom je definisana maksimalna spratnost stambenog object P+3+Pe (prizemlje tri sprata i povučena etaža). Prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa provedenom analizom i iskazanim potrebama korisnika prostora, moguće je definisati spratnost objekta u granicama maksimalne spratnosti. Pri definisanju drugačijeg tretmana spratnosti u okviru maksimalno dozvoljene, potrebno je u skladu sa planiranim sadržajima kapacitirati parking prostor uz poštovanje svih važećih zakona, pravilnika i propisa koji definišu datu oblast.

5. PARCELACIJA

Ovom izmjenom se predviđa formiranje jedne parcele od planirane dvije parcele bez promjena granica parcela datim prema važećem regulacionom planu (osim granice između predmetnih parcela koje se ukidaju).

Površina parcele planirane za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta iznosi cca 1040 m².

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 obrazlažaće se i detaljno definisati kroz urbanističko-tehničke uslove.

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. U obuhvatu Plana je planirana izgradnja javne saobraćajne saobraćajne površine.

6. BILANS PLANA

Na grafičkom prilogu br. 7: *Plan namjene površina* prikazana je planirana dominantna namjena prostora (stambena funkcija).

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=1040m² / 0.0104ha)		
	Planirani objekti	UKUPNO
Površina pod objektima	571m ²	571m²
Ukupna BGP (nadzemno)	3243,0m ²	3243,0m²
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	3.10
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.50 (50%)

Objekti koji se uklanjaju radi zamjenske gradnje na parceli

U predmetnom obuhvatu nema objekata koje se ruše .

7. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

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

Prije izrade arhitektonskog projekta za objekat čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetsku i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

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

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje 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, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcele i dr.

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 izradu tehničke dokumentacije.

Gradski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene, ili 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 izradi idejno rješenje ili idejni projekat predmetnog objekta.

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. Ako se pojavljuje više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedinim dijelovima 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 i sl.).
- 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 tehničke 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 objekat mora biti priključen na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.

- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

Koncept predmetnog Plana rezultirao je rješenjem koje predviđa:

- **Izgradnju višeporodičnog stambenog objekta**

7.1. PLANIRANI OBJEKAT

Višeporodični stambeni objekat

Tipologija gradnje: slobodnostojeći objekat.

Planirana namjena: višeporodično stanovanje

U sklopu samog objekta u prizemlju se planiraju parking prostori i tehničke prostorije, dok se na spratovima i povučenoj etaži planiraju stambene jedinice.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: Plan prostorne organizacije: Pr+3+Pe. Definitivan oblik i površina objekta utvrđivaće se kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove, u skladu sa propisanim smjernicama za arhitektonsko oblikovanje. Nije obavezno da objekat dostigne planiranu spratnost.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskim linijama, građevinskom linijom prizemlja i građevinskom linijom sprata (po spratnim prepustima). Prilikom pozicioniranja objekta obavezno je pridržavati se planiranih građevinskih linija. Moguće je povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju.

Optimalna širina planiranog objekta prikazana je na grafičkim prilogima.

Na grafičkom prilogu Plan građevinskih i regulacionih linija definisana je građevinska linija objekta, u okviru kojeg se može projektovati i graditi objekat.

Uređenje građevinske parcele: sve površine parcele izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korišćenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi.

Načini ozelenjavanja parcele opisani su u odgovarajućem poglavlju.

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

Kroz detaljne UT-uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite podzemne i suterenske etaže.

Poštovanje uslova o ozelenjavanju javnih površina kao i propisanog procenta ozelenjavanja pripadajuće građevinske parcele je obavezno i u slučaju kada je potrebno izgraditi podzemnu garažu horizontalnog gabarita većeg od horizontalnog gabarita prizemlja objekta. Ozelenjavanje se vrši prema standardima propisanim u dijelu: *Zelene površine*.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampe za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta (potreban broj parking mjesta, tehničke prostorije), moguće je smjestiti i dijelove pojedinih poslovnih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili dijelovi poslovnih prostora koji prema standardima ne zahtijevaju dnevnu svjetlost).

Pomoćni objekti: Nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata u okviru građevinske parcele objekata.

Sve pomoćne prostorije moraju se smjestiti u okviru osnovnog gabarita objekta.

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 dosezanju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu.

Poštovanje konteksta

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

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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

Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

Upotreba korektivnog zelenila

Zelenilo je, u svakom slučaju, važan element prostora. Njegova uloga je ekološka, psihološka, ambijentalna, ali i estetska – naročito kada se radi o upotrebi zelenila radi korekcije nekog nedostatka u prostoru. 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 pokažu adekvatnim i atraktivnim sa stanovišta ambijenta, sagledivosti i sl.

8. OBEZBJEĐENJE JAVNOG I OPŠTEG INTERESA

8.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Pr+3+Pe.

U okviru predmetne parcele predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe stanara, korisnika i posjetilaca.

U okviru predmetnog obuhvata se planiraju površinski parking prostori, i to uz postojeću saobraćajnicu preko skošenog ivičnjaka 9 parking mjesta i na parteru 5 parking mjesta, dok se u prizemnoj etaži može obezbjediti 15 parking mjesta što u potpunosti zadovoljava potrebe saobraćaja u mirovanju (detaljnou analizom, na osnovu utvrđene bruto građevinske površine planiranog objekta i odgovarajućih standarda iz ove oblasti, utvrđeno da je za zadovoljenje potreba za parkiranjem potrebno obezbjediti oko 29 parking mjesta).

Pristup predmetnoj parceli se planira iz postojeće saobraćajnice uz istočnu granicu parcele, dok se pristup planiranim podzemnim garažama ostvaruje preko planirane kolske rampe sa zapadne strane pogranične parcele.

8.2. ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

Obzirom na specifičnost obuhvata, ovim Planom se predviđa formiranje potpuno nove zelene strukture, sastavljene od travnatog partera, na kojem je predviđena sadnja visokog i žbunastog dendrofonda.

Pozicija budućeg travnjaka je takođe data na grafičkom prilogu „Plan prostorne organizacije“.

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

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.

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

8.3. PRIVREDA I USLUGE

Planom nisu predviđeni posebni objekti iz domena privrede i usluga na području obuhvata Plana.

8.4. JAVNE I DRUŠTVENE SLUŽBE

Planom nisu predviđeni posebni objekti javnih i društvenih službi na području obuhvata Plana, ali se predmetni objekat ili jedan njegov dio, uz poštovanje propisanih standarda može planirati za djelatnosti iz ovog domena, ukoliko se, prilikom korištenja prostora ili kroz razvojne planove određenih gradskih institucija ukaže potreba za njima.

9. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

9.1.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Pr+3+Pe.

U okviru predmetne parcele predviđena je izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe stanara, zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

U okviru predmetnog obuhvata se planiraju površinski parking prostori , i to uz postojeću saobraćajnicu preko skošenog ivičnjaka 9 parking mjesta i 5 na parteru parcele, dok se u prizemnoj etaži može obezbjediti 15 parking mjesta što u potpunosti zadovoljava potrebe saobraćaja u mirovanju (detaljnou analizom, na osnovu utvrđene bruto građevinske površine planiranog objekta i odgovarajućih standarda iz ove oblasti, utvrđeno da je za zadovoljenje potreba za parkiranjem potrebno obezbjediti oko 29 parking mjesta).

Pristup predmetnoj parceli se planira iz postojećih saobraćajnica ulica Petra Preradovića i Frederika Garsije Lorke.

9.1.2. PARKIRANJE

Parkiranje za potrebe stambenih sadržaja, unutar predmetnog obuhvata, planirano je da se vrši u okviru građevinske parcele, a u skladu sa uslovima korištenja građevinske parcele. Potrebe za parkiranjem u okviru građevinske parcele definisane su na osnovu namjene planiranog objekta.

Parkiranje je predviđeno u skladu sa urbanističkim normativima, odnosno u skladu sa aktuelnim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

U okviru predmetnog obuhvata se planiraju površinski parking prostori, i to uz pristupnu postojeću saobraćajnicu preko skošenog ivičnjaka 9 parking mjesta i na parteru parcele 5, dok se u prizemnoj etaži može obezbijediti 15 parking mjesta što u potpunosti zadovoljava potrebe saobraćaja u mirovanju (detaljnijom analizom, na osnovu utvrđene bruto građevinske površine planiranog objekta i odgovarajućih standarda iz ove oblasti, utvrđeno da je za zadovoljenje potreba za parkiranjem potrebno obezbijediti oko 29 parking mjesta).

Kroz detaljne UT-uslove obavezno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu dendroflоре, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite podzemne etaže.

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. U tom smislu, broj parking mjesta može biti i promijenjen u odnosu na plansko rješenje, usklađen sa potrebama objekta, što će biti precizirano kroz detaljne urbanističko - tehničke uslove.

9.1. 3. 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 rješavaju se u skladu sa principima iz dijela Koncept.

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

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

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

Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).

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

Ovičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

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

9.2. ZELENE POVRŠINE

9.2.1. Koncept planskog rješenja

Obzirom na specifičnost obuhvata, ovim Planom se predviđa formiranje potpuno nove zelene strukture, sastavljene od travnatog partera, na kojem je predviđena sadnja žbunastog dendrofonda.

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

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.

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

9.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

9.3.1. Koncept planskog rješenja

9.3.1.1. Vodovod

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

Postojeće cijevi koje su nedovoljnog profila sa stanovišta vodosnabdijevanja (sanitarna i hidrantska mreža) i cijevi od azbest-cementne cijevi potrebno je zamijeniti odgovarajućim cijevima koje zadovoljavaju uslove i vodosnabdijevanja i sanitarno-higijenske uslove.

Minimalni prečnik planiranih vodovodnih profila sa stanovišta istovremenog obezbjeđenje dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je 150 mm.

Proračun potrebnih količina vode se vrši po sledećem normativu:

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku $q_{sp}=220$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$

- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{\epsilon}=1.30$

Cjevovodi pored snabdjevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode.

9.3.1.2. Kanalizacija

9.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

9.3.2.1. Vodovod

Planirani stambeno-poslovni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje obuhvata Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa gradskog vodovodnog sistema. Ovaj dio naselja pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja, koja omogućava snabdijevanje potrošača sanitarnom vodom lociranih ispod kote 180m.n.m.

Trase cjevovoda definisane su u grafučkom prilogu i uslov su za projektovanje.

Planirane cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20m.

Planski elementi za projektovanje su:

- specifična potrošnja vode za period planiranja 2020god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=220$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{\epsilon}=1.3$

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

9.3.2.2. Kanalizacija

Matičnim regulacionim planom se predviđa separadni sistem prikupljanja i odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda.

Upotrebljene vode iz stambeno-poslovnog objekta u okviru Regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti do primarnog mješovitog kolektora koji prolaze ovim područjem, do izgradnje separacione kanalizacije.

Potrebno je sagledati odvodnju sa šireg obuhvata tj. čitavo naselje, da bi se mogla planirati oborinska i fekalna kanalizaciona mreža i da se iste uklape u postojeću kanalizacionu mrežu separacionog tipa. Položaj planirane primarne i sekundarne kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrebljene vode na području Regulacionog plana dat je na grafičkom prilogu.

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

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

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

Planski elementi za proračun količina kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina;
- intenzitet mjerodavnih kiša;
- odgovarajući koeficijent oticanja.

9.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

9.3.2.1. Vodovod

Planirani stambeno-poslovni sadržaji u obuhvatu regulacionog plana snabdijevaće se vodom za piće sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje obuhvata Regulacionog plana se snabdijeva vodom sa gradskog vodovodnog sistema. Ovaj dio naselja pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja, koja omogućava snabdijevanje potrošača sanitarnom vodom lociranih ispod kote 180m.n.m.

Trase cjevovoda definisane su u grafučkom prilogu i uslov su za projektovanje.

Planirane cjevovode postaviti ispod trotoara ili u zelenom pojasu pored puta. Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta, namjeni terena. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20m.

Planski elementi za projektovanje su:

- specifična potrošnja vode za period planiranja 2020god. (stanovništvo, komunalne potrebe, mala privreda) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{Č}=1.3$

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

9.3.2.2. Kanalizacija

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

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

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

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina

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

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

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

Grafički prilog: Plan infrastrukture – hidrotehnika je sastavni dio ovih uslova.

Na ove uslove je potrebno pribaviti saglasnosti nadležnog komunalnog preduzeća za održavanje kanalizacije – "Vodovod" a.d. Banjaluka.

9.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

9.4.1. Koncept planskog rješenja

9.4.1.1. Elektroenergetika

9.4.1.1.1. Trafostanice i srednjenaponski kablovi

Na predmetnoj lokaciji nije planirana izmjena elektroenergetske infrastrukture u odnosu na plansko rješenje prema matičnom regulacionom planu.

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

9.4.1.1.2. Niskonaponski razvod

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

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

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

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

Osvjetljenje ulica i javnih površina

Potreba za izgradnjom javne rasvjete u predmetnom obuhvatu izmjene regulacionog plana će biti definisana urbanističko-tehničkim uslovima, a prema matičnom regulacionom planu.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije koristiti LED svjetiljke.

9.4.1.2. Telekomunikacije

Prije početka izvođenja radova izvođač je obavezan od „MTEL“-a a.d. Banjaluka zatražiti izlazak ovlaštenog lica radi obilježavanja postojeće trase TK infrastrukture na terenu i određivanja uslova zaštite i eventualnog izmještanja.

Planirani poslovni objekat priključiti na postojeću TK infrastrukturu prema uslovima koje propiše MTEL a.d. Banjaluka i dokumentacijom nižeg reda.

Svi tehnički detalji vezani za priključenje objekta će biti definisani urbanističko-tehničkim uslovima, projektom i uslovima koje propiše MTEL a.d. Banjaluka.

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

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika MTEL-a a.d. Banjaluka.

9.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.

Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

Prilikom paralelnog polaganja energetskih sa telefonskim kablom, mora se između njih postići rastojanje minimalno 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev Ø100 mm.

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

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

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

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

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.

Udaljenost kabla i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.

Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetskog kabla i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.

Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.

Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:

- 0.8 m u naseljenim mjestima,
- 1.2 m izvan naseljenih mjesta.

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

Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova

Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne

smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.

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

9.4.2.2. Opšti uslovi – Telekomunikacije

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa. Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

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

-cijevovodi otvorenog načina građenja	>0,8	>0,8
-cijevovodi poluzatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8
-cijevovodi zatvorenog načina građenja	>0,5	>0,8

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

9.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U „Službenom Glasniku grada Banja Luka“ broj:18/2013 objavljenom 01.10.2013. godine donesena je Odluka o proizvodnji i isporuci toplotne energije, a u daljem tekstu navodimo dio članova preuzetih iz istog:

III – Individualni toplifikacioni sistemi

Član 16.

U izuzetnim slučajevima, a kad specifičnosti samog objekta, ili kad potrebe tehnološkog procesa zahtijevaju drugačije karakteristike i uslove isporuke toplotne energije od karakteristika i uslova pod kojima je isporučuje Toplana (tehnološka para), može se, nezavisno od toga da li postoji mogućnost priključka objekta na jedinstvenu vrelovodnu mrežu toplifikacionog sistema, dozvoliti izgradnja individualne kotlovnice za takav objekat.

Na tematskom grafičkom prilogu je prikazana postojeća i planirana termoeenergetska infrastruktura koja je preuzeta iz matičnog Regulacionog plana.

Kroz urbanističko-tehničke uslove je moguće ostvaiti investitoru mogućnost da potrebnu toplotnu energiju za zagrijavanje planiranog stambenog objekta obezbijedi na neki od alternativnih načina grijanja. Preporuka je, da se u tom slučaju, potrebna toplotna energija obezbijedi iz individualnog toplotnog izvora (kotlovnice), toplovodnim kotlom za centralno/etažno grijanje. Kao energent za kotao koristiti čvrsto gorivo – pelet, briket, ili biomasa (drvo, drveni otpad). Investitoru se takođe može na nivou urbanističko-tehničkih uslova ostaviti mogućnost da potrebnu toplotnu energiju za predmetni stambeno - poslovni objekat obezbijedi instaliranjem toplotnih pumpi koje koriste energiju zemlje, vode, ili vazduha uz pogonsku upotrebu električne energije. Toplotne pumpe (dizalice toplote) mogu služiti za grijanje zimi i za hlađenje ljeti. Sunčeva energija se može koristiti u prelaznim periodima grijanja i za zagrijavanje potrošne tople vode. U slučaju da se investitor odluči da planirani stambeno –poslovni objekat zagrijava korišćenjem toplotnih pumpi, neophodno je za to dobiti saglasnost isporučioca električne energije. Hlađenje prostorija u ljetnom periodu obezbijediti lokalnim sistemima za hlađenje po prostorijama. Provjetravanje prostorija obezbijediti prirodnim putem, a gdje to nije moguće, obezbijediti odgovarajuću instalaciju za prinudno provjetravanje. Vrstu opreme kao i ostale uslove za hlađenje, ventilaciju i klimatizaciju birati po želji investitora.

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 ----- 0,12 – 0,14 K W/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,10 K W/m² (BGP).

Bilans bruto-građevinskih površina planiranog stambeno-poslovnog objekta:

Stanovanje - (plan) :-----	2035,00 m ² ,
Garaža - (plan) :-----	656,00 m ² ,
Ukupno :	2601,75 m ² ;

Procjena toplotnog konzuma planiranog poslovnog objekta:

Stanovanje-plan:	3243,00 x 0,10 =	324,30 kW;
Ukupno:		324,30 kW.

Procjenjeni maksimalni toplotni konzum planiranog poslovnog objekta pod uslovom da se sav prostor zagrijava (bez podzemne garaže) je oko **324kW**.

Opšti uslovi za izgradnju termoenergetskih instalacija

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°S 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);

9.6. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU I MEĐUSOBNI RASPORED VODOVA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Idejna urbanistička rješenja su na razini koncepcije informativno su prikazana po pojedinim vrstama komunalne infrastrukture na grafičkim priložima, koji su kao takvi preuzeti iz matičnog regulacionog plana, budući da nije planirana dodatna infrastruktura u obuhvatu Plana.

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.

10. 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 promjenljiv, 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;

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

Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronadu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove i obavijestiti službu zaštite, radi preduzimanja odgovarajućih mjera (član 82.Zakona o kulturnim dobrima).

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova pronađe prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porijekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, neophodno je odmah obavijestiti navedeni Zavod i preduzeti sve mjere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlaštenog lica (član 47. Zakona o zaštiti prirode).

U slučaju pronalaska fosila i minerala koji bi mogli predstavljati prirodnu vrijednost nalazač je dužan da obavijesti Ministarstvo ili Zavod (član 44. Zakona o zaštiti prirode).

12. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

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

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

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

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

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

12.1. 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.

12.2. ZAŠTITA VODA

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže. Obavezna je ugradnja dodatnih pročištača (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.

12.3.ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Zaštita zemljišta ovog Plana najbolje će se postići:

- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- kontrolisanom i savjesnom upotrebom organskih materija, nafte i njenih derivata;
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rješenjima u kotlovnica (ugradnjom 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.

12.4. 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 prilogima).

12.5.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).

13. 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 (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 namjenjenim za javnu upotrebu kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica ("Sl. glasnik RS", br. 64/13),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

14. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA, RATNIH KATASTROFA I TEHNOLOŠKIH AKCIDENTATA

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

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

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

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

15. 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 ciljeve Evropske Unije do 2020. godine – 20% povećanje energetske efikasnosti, 20% povećanja upotrebe obnovljivih izvora energije i 20% smanjenja karbonskih emisija, sve do 2020. godine.

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

Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;

Grijanje;

Hlađenje i ventilacija;

Priprema potrošne tople vode;

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

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

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

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

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

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

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

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

1. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korišćenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne 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 sljedeće propise:

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

16. 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.

17. ZONE ZA KOJE JE POTREBNO IZRADITI URBANISTIČKI PROJEKT 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.

18. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

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

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

Kako se prema Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13), poglavlje III Građevinsko zemljište i Pravilnika o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta (Sl. glasnik RS 95/13) uređenje građevinskog zemljišta u cilju njegovog privođenja namjeni utvrđenoj Regulacionim planom, vrši samo prema usvojenom Programu, osnovni ciljevi izrade Plana poističu 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,
- utvrđivanje prosječne visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m² bruto građevinske površine (BGP).

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

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumijevajući izradu geodetskih podloga, urbanističko-planske dokumentacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne kordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.

Opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva izgradnju saobraćajne, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kao i uređenje zelenih površina.

Prema Zakonom o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13), poglavlje III Građevinsko zemljište i Pravilniku o obračunu naknade troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta (Sl. glasnik RS 95/13) utvrđuje se i prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno utvrđuje učešće troškova uređenja građevinskog zemljišta u cijeni izgradnje 1 m² bruto građevinske površine (BGP).

Prosječna visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se djelenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta sa ukupnom planiranom BGP objekata utvrđenom po Regulacionom planu.

S obzirom da je riječ o izmjeni dijela Regulacionog plana «Nova Varoš», odnosno dijela koji se nalazi u privatnom vlasništvu, te da se ovom Izmjenama zadržava sva postojeća i planirana javna infrastruktura definisana tim planom, ne mijenjaju se jedinični troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta dati Regulacionim planom iz 2008. godine.



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

E) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacioni plan za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („ **N o v a V a r o š** “)

- odluka objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.15/08, 8/12 i 19/19 i 16/21 (u daljem tekstu Plan)- nije potrebna izrada daljih planskih dokumenata, tj. urbanističkih projekata.

Nezavisno od odredbe prethodnog stava, Skupština Grada može, na inicijativu investitora ili opštinskog organa uprave nadležnog za poslove uređenja prostora, odlučiti da se za datu prostornu cjelinu izradi urbanistički projekt.

II Smjernice za interpretaciju i primjenu izmjene dijela Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja, smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen Planom, tj. na prostor unutar granice obuhvata Plana, prikazane na karti br.6.

Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata Plana imaju informativni karakter, i verifikovani su kao sastavni dio matičnog sprovedbenog planskog dokumenta koji je usvojen za taj prostor (Regulacioni plan za prostor između ulica: Krajiških brigada, Trive Amelice, Kralja Petra II Karađorđevića, Pave Radana, Jovana Dučića i Ranka Šipke u Banjaluci („ **N o v a V a r o š** “)

3. U postupku primjene Plana na lokaciju ili na objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim dijelovima tekstualnog dijela Plana.
U slučaju dileme o pojedinim elementima planskog rješenja, smatraće se relevantnim:
 - a) za namjenu, položaj i gabarite poslovnih i stambenih objekata – planska rješenja data na karti br. 6 (Plan prostorne organizacije),
 - b) za namjenu, položaj i gabarite objekata infrastrukture – planska rješenja data na karti br. 14 (Sintezna karta infrastrukture),
 - v) za oblik i granice građevinske parcele – karte br.10: Plan parcelacije
 - g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na karti br.9 (Plan građevinskih i regulacionih linija).
4. Za primjenu Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat, izrađuju se detaljni urbanističko-tehnički uslovi.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju Planom određeni opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevine i za korišćenje zemljišta.

III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja izmjene dijela Plana

U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS br. 40/13) za intervencije unutar obuhvata Plana izdaju se lokacijski uslovi, a 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 građevinska dozvola, a u zavisnosti od planiranih intervencija.

Lokacijski uslovi, kao i građevinska dozvola izdaje se na nivou lokalne uprave u Gradskoj upravi Grada Banjaluka (Odjeljenje za prostorno uređenje) ili na nivou Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologije RS, a na osnovu urbanističko – tehničkih uslova izrađenih u ovlaštenom preduzeću, a u svemu prema važećem Zakonom iz ove oblasti.

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 Plana (grafički prilozi 5-13) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu Plana za pojedine segmente koji se definišu.

Prilikom izrade lokacijskih uslova, neophodno je definisati i 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.

IV Informacioni sistem za potrebe planiranja

Osnovni dokument na osnovu kojeg se vrši planiranje i organizovanje prostora, te procedura koji je potrebno zadovoljiti, je Zakon o uređenju prostora i građenju (Sl.gl. RS. br. 40/13).

Takođe, prilikom analize prostora i formiranja koncepta 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, dokumentacija izdana od strane Odjeljenja za prostorno uređenje Grada Banjaluka i Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju RS, kao i planska rješenja izgrađena za prostor koji graniči sa obuhvatom Plana.

Osim baze podataka prema prethodo 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,



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

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 ovaj Plan, dođe do izmjene pojedinih zakonskih i podzakonskih akata, neophodno je prilikom izdavanja lokacijskih uslova, izrade tehničke dokumentacije, kao i pribavljanja građevinske dozvole postupiti prema aktima koji se u datom momentu smatraju važećim.



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ul. Bulevar Desanke Maksimović br. 2,
Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-912
e-mail: cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
OHSAS 18001:2007

III GRAFIČKI DIO