

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "CENTAR-ISTOK"

- nacrt -

BANJA LUKA, maj 2025.god.

DOKUMENT:

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA
"CENTAR-ISTOK"**

INVESTITOR:

"MG MIND" D.O.O. MRKONJIĆ GRAD
"ČAJEVAC – SERVIS I PROMET" A.D. BANJA LUKA

LOKACIJA:

GRAD BANJA LUKA

BROJ PROTOKOLA:

GILB-RP-1568/25

NOSILAC IZRADE:

GRAĐEVINSKI INSTITUT doo. Banja Luka
*/U periodu od zaključivanja ugovora o izradi Regulacionog
plana preduzeće Centar za projektovanje i konsalting
„CPK“ doo. Banjaluka je promijenilo naziv u Građevinski
institut doo. Banja Luka/*

VERIFIKACIJA:

UČESNICI U IZRADI:

MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.

DUBRAVKA PETROVIĆ, dipl.inž.arh.

BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.građ.

HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.građ.

MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.

ALEKSANDRA SEGIĆ, dipl.inž.maš.

DIREKTOR:

Nebojša Pavlica, dipl.inž.građ.

S A D R Ź A J

I OPŠTI DIO

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO

B) ANALIZA I OCJENA STANJA

C) PROBLEMI STANJA

D) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

E) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

F) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:1000
1a.	Postojeća namjena površina	R = 1:500
1b.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - namjena i spratnost -	R = 1:500
1c.	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - bonitet -	R = 1:500
2.	Karta vlasničke strukture	R = 1:500
3.	Inženjerskogeološka karta	R = 1:500
4.	Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka - Osnovna namjena površina – sintezna karta	R = 1:50 000
4a.	Izvod iz Urbanističkog plana Grada Banja Luka iz 1975. godine - Namjena površina-	R = 1:5000
4b.	Izvod iz regulacionog plana „Centar-Istok“ - Plan prostorne organizacije -	R = 1:1000
4c.	Izvod iz izmjene dijela regulacionog plana „Centar-Istok“ - Plan prostorne organizacije -	R = 1:1000
5.	Plan prostorne organizacije	R = 1:500
6a.	Plan namjene površina	R = 1:500
6.	Plan organizacije zona javnog korišćenja i infrastrukture - Sinteza karta -	R = 1:500
7.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:500
8.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:500
9.	Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:500
10.	Plan infrastrukture - toplifikacija	R = 1:500
11.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:500
12.	Plan parcelacije	R = 1:500
13.	Plan rušenja	R = 1:500

I OPŠTI DIO



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-343/22 од 05.05.2022. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

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

за израду докумената просторног уређења и то:

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Ова лиценца важи од 05.03.2025. године до 05.05.2026. 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-2923/2022
Бања Лука, 05.03.2025. године



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 22. сједници, одржаној 11.7.2023. године, донијела

О Д Л У К У **о измјени дијела Регулационог плана „Центар-Исток“**

I

Приступа се изради измјене дијела Регулационог плана „Центар-Исток“ („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 9/10, 19/15, 6/18, 24/19 и 28/20), (у даљем тексту: План).

Измјеном Плана ће бити обухваћен простор на углу улице Васе Пелагића и Српске улице, а односи се на земљиште означено као к.ч. број 3925/1, 3927, 3928/1, 3928/2, 3928/3 и 3930 К.О. Бањалука 7 (н.п.), у укупној површини од 0,22 ха, а који је приказан на карти у прилогу ове одлуке.

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

II

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

III

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

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

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

IV

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

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

Рок израде Плана је година дана од закључивања уговора о изради Плана са носиоцем израде који буде одређен у складу са одредбама члана VIII став 2 ове одлуке.

2

V

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

VI

Нацрт Плана биће изложен на јавни увид у трајању од 30 дана, у просторијама носиоца припреме и носиоца израде Плана и Мјесне заједнице „Центар 1“.

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

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

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

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбиједиће „НОВА БАНКА“ а.д. Бањалука, „Чајавец сервис и промет“, а.д. Бањалука и Српска православна црквена Општина Бањалука.

VIII

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

Носилац израде Плана одредиће се на приједлог инвеститора који је обавезан носиоцу припреме из става 1 доставити доказ о избору носиоца израде Плана.

IX

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

Број: 22-013-309/23.


ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Љубо Никчевић

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 11.07.2023. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Centar-Istok“, objavljena u Službenom glasniku Grada Banjaluka br. 22/23 – u daljem tekstu Plan.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi Plana i predstavlja prostor koji se nalazi na uglu ulice Vase Pelagića i Srpske ulice, a odnosi se na zemljište označeno kao k.č.br. 3925/1, 3927, 3928/1, 3928/2, 3928/3 i 3930 k.o. Banja Luka 7 (n.p.), u ukupnoj površini od 0.22ha.

Predmetni prostor se nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar-Istok“ u Banjaluci, iz 2010. godine (Sl.gl. Grada Banja Luka, broj 9/10, 19/15, 6/18, 54/19 i 28/20).

Inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana „Centar-Istok“ je pokrenuta od strane preduzeća “Mg mind” d.o.o. Mrkonjić Grad i “Čajevac – servis i promet” a.d. Banja Luka.

Razlog za pokretanje inicijative za izmjenu dijela Regulacionog plana, kako je navedeno u Obrazloženju Odluke, je to da sadržaji planirani na predmetnom lokalitetu ne odgovaraju potrebama, razvojnim planovima i interesima svih vlasnika i korisnika prostora, te da je neophodno preispitati koncept važećeg planskog rješenja po pitanju definisane namjene objekta, ostvarene bruto građevinske površine i segmenta parcelacije.

Nosilac pripreme Plana je Gradska uprava Grada Banjaluka – Odjeljenje za prostorno uređenje.

Ugovor o izradi Plana zaključen je između naručioca (preduzeća “Mg mind” d.o.o. Mrkonjić Grad i “Čajevac – servis i promet” a.d. Banja Luka) i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK” doo. Banjaluka, kao nosioca izrade Plana, u skladu sa čl. 39. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS”, broj 40/13, 106/15, 3/16, 84/19).

U periodu od zaključivanja ugovora o izradi Regulacionog plana preduzeće Centar za projektovanje i konsalting „CPK” doo. Banjaluka je promijenilo naziv u Građevinski institut doo. Banja Luka.

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

produkovanja što kompletnijeg i kvalitetnijeg dokumenta koji će imati praktičnu i operativnu vrijednost.

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl.gl.RS“ br. 40/13, 106/15, 3/16, 84/19) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl.RS“ br.69/13). Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za predmetni objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

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

II PODACI O PLANIRANJU

1. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

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

Regulacioni plan, kao 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.5: *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 dio površine gradskog i reonskog centra (grafički prilog br.5a: *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 predmetnog Plana je Regulacioni plan „Centar-Istok“ u Banjaluci, koji je usvojen 2010. godine (Sl.gl. Grada Banja Luka, broj 9/10, 19/15, 6/18, 54/19 i 28/20).

U predmetnom obuhvatu i na predmetnom zemljištu Regulacionim planom je predviđeno da se zadrže postojeći objekti - individualni stambeni objekat spratnosti Po+P+M i poslovni objekat spratnosti P+M, i izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti P+M. Dio predmetnog obuhvata je planiran u regulaciji, kao javna zelena površina.

Pristup je zadržan sa postojećih kontaktnih saobraćajnica.

U kontaktnom okruženju, jugozapadno od predmetnog obuhvata, urađen je dokument Izmjena dijela regulacionog plana „Centar – istok“ u Banjaluci, iz 2018. godine, kojim je definisana izgradnja poslovnog objekta hotela, spratnosti 2Po+P+7+Pe, i zadržavanje postojećeg poslovnog objekta Po+P+1+M.

Rješenje ovog planskog koncepta je realizovano na terenu.

Izvodi iz važećeg regulacionog plana i izmjena u kontaktnom okruženju, prikazani su na grafičkim prilogima 05b i 05c.

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi Izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 11.07.2023. godine donijela Odluku o izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Centar-Istok“, objavljena u Službenom glasniku Grada Banjaluka br. 22/23.

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 godina, kako je definisano Odlukom o izradi Plana.

6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi Plana i predstavlja prostor koji se nalazi na uglu ulice Vase Pelagića i Srpske ulice, a odnosi se na zemljište označeno kao k.č.br. 3925/1, 3927, 3928/1, 3928/2, 3928/3 i 3930 k.o. Banja Luka 7 (n.p.), u ukupnoj površini od 0.22ha.

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.

Ugovor o izradi Plana zaključen je između naručioca (preduzeća "Mg mind" d.o.o. Mrkonjić Grad i "Čajevac – servis i promet" a.d. Banja Luka) i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka, kao nosioca izrade Plana, u skladu sa čl. 39. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“, broj 40/13, 106/15, 3/16, 84/19).

U periodu od zaključivanja ugovora o izradi Regulacionog plana preduzeće Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka je promijenilo naziv u Građevinski institut doo. Banja Luka.

8. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA

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

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

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

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

U toku izrade prednacrt Plana od Nosioca pripreme Plana dostavljeni su programski elementi i smjernice nadležnih organa i organizacija, i to: „Vodovod“ a.d. Banjaluka, Republički zavod za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa, Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara, Mtel a.d. Banja Luka, - Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske, MHZERS „Elektrokrajina“ a.d. Banjaluka, Odjeljenje za komunalne poslove, Odjeljenje za saobraćaj i puteve.

Na zahtjev Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali „Eko toplane“ doo. Banjaluka.

10. NACRT PLANA

Nacrt Plana utvrdili su nosilac pripreme Plana i Gradonačelnik.

11. JAVNI UVID I STRUČNA RASPRAVA O NACRTU IZMJENA PLANA

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

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Građevinski institut doo. Banja Luka, Ada 24, Banja Luka;
- mjesna zajednica „Centar 1“.

Dana _____ godine održana je javna rasprava u prostorijama Gradske uprave u kojoj su učešće uzela zainteresovana fizička lica, kao i predstavnici Gradske uprave Grada Banjaluka i ostali zainteresovani učesnici.

12. PRIJEDLOG PLANA

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

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

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

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

B) ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Prostorna cjelina kojom je obuhvaćen Plan nalazi se u centralnom području Grada Banja Luka.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom i predstavlja prostor koji se nalazi na uglu ulice Vase Pelagića i Srpske ulice, a odnosi se na zemljište označeno kao k.č.br. 3925/1, 3927, 3928/1, 3928/2, 3928/3 i 3930 k.o. Banja Luka 7 (n.p.), u ukupnoj površini od 0.22ha.

Teren je na ukupnom prostoru relativno ravan, sa prosječnom visinskom kotom 162 m.n.v.

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

Predmetna lokacija se nalazi u centralnom području Grada Banja Luka, na uglu ulice Vase Pelagića i Srpske ulice.

Na parceli broj 3927 K.O. Banjaluka 7 nalazi se individualni stambeni objekat spratnosti Po+P+M, sa pomoćnim objektom spratnosti P uz južnu fasadu, a na parceli 3928/1 je poslovni objekat spratnosti P+M. Parcele 3928/2, 3928/3 i 3930 su neizgrađene, a parcela broj 3925/1 egzistira kao zelena površina.

Pristup predmetnim parcelama je sa sjeverne strane, iz Srpske ulice.

Objekti u okruženju su pretežno poslovni i višeporodični stambeno-poslovni.

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



F1 Predmetna lokacija

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Na području obuhvata Plana nalaze se dva slobodnostojeća objekta.

U sjeverozapadnom dijelu nalazi se individualni stambeni objekat spratnosti Po+P+M, sa pomoćnim segmentom, spratnosti P, na južnoj fasadi, a u centralnom dijelu poslovni stambeni objekat spratnosti P+M.

Ostale površine u okviru predmetnog obuhvata predstavljaju pristupne, parking i zelene površine.

3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

Predmetni obuhvat sa sjeverne i zapadne strane graniči sa javnim sabračajnicama (ulica Vase Pelagića i Srpska ulica), te je u tom smislu definisana regulacija prema javnim površinama.

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, površini pod objektima i njihovoj bruto građevinskoj površini.

U prilogu je data tabela valorizacije građevinskog fonda iz koje su korišteni podaci za izradu grafičkog priloga br.1a: Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – namjena i spratnost i grafičkog priloga br.1b: Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet.

3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

Na osnovu dostupnih podataka evidentirana je vlasnička struktura zemljišta u okviru predmetnog obuhvata.

Vlasnička struktura zemljišta u predmetnom obuhvatu je prikazana na grafičkom prilogu br.2: Karta vlasničke strukture.

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Prikaz postojeće namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu br. 1a: *Postojeća namjena površina*, u okviru koje su prikazane površine stambene i poslovne zone.

3.5.1. Stanovanje

U prostoru obuhvata Plana se nalazi individualni stambeni objekat.

3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

U prostoru obuhvata Plana se nalazi poslovni objekat ugostiteljske namjene (restoran).

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.

3.5.5. Kulturno-istorijsko i prirodno nasljeđe

Prilikom valorizacije postojećeg građevinskog fonda, u predmetnom obuhvatu evidentirani su objekti i lokacije, za koje su pribavljeni i dostavljeni dopisi Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

- Na parceli br. 3930 k.o. Banja Luka 7 nalazila se Vila Božić ("Crvena kuća") iz 1911. godine. Objekat je usljed potpune devastacije potpuno uklonjen 2002.godine, i za isti je predložena rekonstrukcija objekta na istoj lokaciji, na osnovu arhivske, tehničke i fotodokumentacije o autentičnom izgledu.

Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika BiH podnesena je peticija za proglašenje nacionalnim spomenikom BiH (broj 07-6-1014/03, od 30.09.2003.godine). Komisija je odbacila peticiju na 18. sjednici, 22. januara 2018.godine.

U skladu sa navedenim i dopisom Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa (broj 07/1.20/624-287/24 od 12.04.2024.godine – *Izjašnjenje o statusu parcele upisane u PL br. 4963 KO Banja Luka 7, u Banjaluci*), s obzirom da nema materijalnih ostataka objekta, da je Komisija odbacila peticiju i da rekonstrukcija potpuno uništenih objekata nije prihvatljiva u savremenoj konzervatorskoj praksi, nema pravnog i stručnog osnova za zaštitu predmetne parcele.

- Objekat na parceli broj 3928/1 k.o. Banja Luka 7 (Bravarija Čengić – Picerija "Kod Brke", iz austrougarskog perioda) i objekat na parceli broj 3927 k.o. Banja Luka 7 (iz austrougarskog perioda) su dokumentom "Uslovi čuvanja, održavanja, korišćenja kulturnih dobara i utvrđivanja mjera zaštite za Urbanistički plan Grada Banja Luka" broj 520/07, valorizovani i evidentirani kao objekti arhitektonsko-ambijentalnih vrijednosti.

U skladu sa dopisom Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa (broj 07/1/624-480-1/24 od 18.06.2024.godine), objekat Bravarija Čengić, nije proglašen kulturnim dobrom u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima, nije stavljen pod zaštitu od strane ovlašćenog organa u skladu sa propisima

BiH - Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH, te se predmetno dobro ne smatra zaštićenim kao kulturno dobro.

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=2 198 m2 (0.22 ha)		
BGP stanovanja	296 m²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 800 m²
BGP poslovanja	504 m²	
ukupna površina pod objektima	422 m²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0,19
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0,36

Koeficijent izgrađenosti predstavlja odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine predloženog obuhvata, a koeficijent zauzetosti je odnos tlocrtna površine svih objekata prema površini predloženog obuhvata.

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

4.1. INŽINJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Inženjerskogeološke karakteristike

Inženjerskogeološki uslovi u ovim uslovima obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000 - list Banja Luka, Prostornog plana grada Banja Luka, Regulacionog plana „Centar-Istok“, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

Predmetne lokacije su prikazane na odgovarajućem prilogu ovog Plana.

Reljef, hidrografija

Obuhvat predmetnog Regulacionog plana nalazi se u središnjem dijelu Banjaluke i središnjem dijelu Banjalučkog neogenog basena. To je dio prostrane terasne ravni s desne strane rijeke Vrbas. Apsolutne visine prirodnog terena najvećim dijelom su oko 162-163 m.

Geološki sastav i građa terena

Površinski dio terena izgrađuju najvećim dijelom kvartarne terasne aluvijalne naslage (al1), a samo na malom sjeverozapadnom dijelu obuhvata ovog Plana proluvijalno aluvijalne naslage (pr+al), te na jugoistoku, aluvijalne naslage prve terase (al2). Nasuto tlo u nešto značajnijem obimu je u putnoj saobraćajnici – ulice Gavre Vučkovića (prilaz mostu preko Vrbasa). To su ilovačasta i šljunkovita tla debljine 0-6m tehnogeno konsolidovana.

Proluvijalno-aluvijalne naslage (potočno-riječni nanos) čine pretežno sugline i supjesci potočnog nanosa, rjeđe šljunkoviti, preko riječnih šljunkova.

Ukupna debljina ovih naslaga iznosi oko 10 m. Površinski dio naslaga debljine do 4 m čine pretežno glinovito-šljunkovita tla.

Najveći dio terena izgrađuju u površinskom dijelu šljunkovito-riječne naslage koje čine šljunak različitog petrografskog sastava, pretežno krečnjačkog, nekad pjeskovitog, ukupne debljine oko 10 m.

Na manjem dijelu, u jugoistočnom dijelu obuhvata, nalaze se naslage riječnog nanosa pretežno pjeskovitog sastava debljine do 2 m preko pjeskovitih šljunkova i šljunkova različitog petrografskog sastava.

Sve prethodno navedene aluvijalne i proluvijalno-aluvijalne naslage leže preko debele naslage jezerskog neogena banjalučkog basena-lapora, glina i sl.

Inženjersko geološke karakteristike

Inženjersko geološke karakteristike predmetnog terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i njegovih fizičkih osobina, hidroloških i hidrogeoloških uslova, reljefa i dr.

U prirodnim uslovima predmetno područje je stabilno.

Tlo do dubine oko 4 m čine sugline slabije konsolidovane, te šljunkovito riječne naslage, mjestimično pjeskovite.

Sugline su slabo vodopropusne, dok su šljunkovite naslage dobro vodopropusne, dobro konsolidovane.

Po podacima Geomehničke karte urbanističkog područja Banjaluke razmjere 1:10 000 orijentaciono dozvoljeno opterećenje temeljnog tla za dubinu 2 m i širinu temeljne trake 1 m iznosi 6 dozv. > 300 kN/m².

Nivo podzemne vode je na apsolutnoj visini 156,5 – 155 m (na dubini 7-8 od površine terena) prema podacima mjerenim juni-decembar 1970. g.

Prema svim podacima prethodno prikazanim, predmetni teren je kao građevinsko zemljište pogodno.

Seizmološki podaci

Predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa

$I = 8^{\circ}\text{MSK}$. Koeficijent seizmičnosti $K_c = 0,04$ i to je saglasno odredbi Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima – član 2, 4. stav.

Geotehnički uslovi

Po osnovi odredaba Zakona o uređenju prostora (čl. 82.), te Zakona o geološkim istraživanjima Sl. gl. RS 51/04, (čl. 2., 7., 8., 9., 12., 13.) za potrebe projektovanja građevinskih objekata veće BGP od 400 m² potrebna su odgovarajuća geološka istraživanja u cilju utvrđivanja uslova stabilnosti prirodnih i tehnogenih nagiba terena, te dozvoljenog opterećenja temeljnog tla, pri čemu uvijek treba uobziriti nivelacioni plan.

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

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

Temeljenje dijelova konstrukcije ne izvodi se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno izvođenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

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

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

Za objekte sa složenim 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 primijenjene mjere kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta i životne sredine.

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

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

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

Sistem zelenih površina ima složenu funkcionalnu strukturu. Elementi koji obrazuju sistem, različiti su po svojoj namjeni, po ciljevima koji se njima žele postići, a takođe i po načinu kompozicije. Osnovne funkcije zelenila su poboljšanje sanitarno – higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikro-klimatskih uslova i ambijentalno osmišljavanje korišćenjem estetsko - dekorativnog izgleda zelenila.

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

Predmetno područje, sa aspekta sistema zelenih površina, predstavljeno je najvećim dijelom dvorištima privatnih parcela, iz čega i proizilazi njihov veliki uticaj na ambijentalnu vrijednost prostora. Uređenost pomenutih površina se može okarakterisati kao zadovoljavajuća.

Predmetni obuhvat, sa aspekta sistema javnih zelenih površina, može se okarakterisati kao djelimično opremljen.

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 centralnom dijelu urbanog područja Grada Banja Luke.

Predmetni prostor se nalazi na uglu ulice Vase Pelagića i Srpske ulice, i obuhvata površinu od 0.22ha.

Predmetnim parcelama se pristupa iz Srpske ulice sa sjeverne strane, koja egzistira kao jednosmjerna ulica te je skretanje na predmetne parcele dozvoljeno iz jednog smjera. Sa obe strane kolovoza nalaze se pješačke komunikacije, trotoari.

Na predmetnim parcelama trenutno se nalaze individualni stambeni objekat, poslovni objekat i neizgrađene pristupne, parking i zelene površine.

Sa zapadne strane predmetni obuhvat tangira ulica Vase Pelagića. Ulica Vase Pelagića funkcioniše kao dvosmjerna saobraćajnica, sa pješačkim komunikacijama sa obe strane kolovoza.

Navedene saobraćajnice tangiraju predmetni obuhvat, i nisu dio istog.

Parcela je smještena na terenu koji je relativno ravan.

Sa aspekta razvijenosti saobraćajne mreže može se konstatovati da je mreža dobro razvijena. Pored glavnih gradskih tokova, navedene saobraćajnice predstavljaju i pristupne saobraćajnice brojnim stambenim i poslovnim objektima u neposrednoj blizini.

5.1.2. Pješačke komunikacije

U okviru prostora koji je predmet ovog Plana, pješačke komunikacije su na nivou pristupnih površina do objekata.

U kontaktnom okruženju, uz ulicu Vase Pelagića i Srpsku ulicu postoje javne pješačke komunikacije izvedene sa obe strane kolovoza.

5.1.3. Parkiranje

U okviru obuhvata Plana postoji parking prostor koji je u funkciji postojećeg poslovnog objekta. Potrebe za parkiranjem za stambeni objekat su u okviru pripadajuće parcele.

U neposrednom okruženju nalaze se javni parking prostori.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

U obuhvatu Plana, stanje izgrađenosti hidrotehničke infrastrukture ima veliki značaj za kvalitet i uslove življenja na ovom prostoru.

Hidrotehnička problematika izražena u obuhvatu Plana je:

- Snabdijevanje vodom za sanitarne, požarne, eventualno tehnološke i ostale potrebe – vodovod,
- Sakupljanje i odvođenje otpadnih voda iz naselja – fekalna kanalizacija i
- Sakupljanje i odvođenje površinskih voda od padavina u naselju – kišna kanalizacija.

5.2.1. Vodovod

Stanje izgrađenosti distributivne (sekundarne i primarne) gradske vodovodne mreže je sljedeće:

- Sekundarni cjevovod profila Ø160mm u Srpskoj ulici
- Sekundarni cjevovod profila Ø150mm u Ulici Vase Pelagića

U visinskom pogledu područja obuhvaćeno Planom pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata vodom do kote 190m.n.m.)

Namjena ovih cjevovoda je obezbjeđivanje dovoljnih količina sanitarne i hidrantske vode u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik RS“ br. 66/20).

Položaj javne primarne i sekundarne vodovodne mreže ucrtan je na odgovarajućem grafičkom prilogu.

5.2.2. Kanalizacija

Na predmetnom području postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

Postojeća gradska kanalizaciona mreža je izvedena uglavnom kao mješovita, dok je u manjem dijelu razvijen separacioni sistem odvođenja otpadnih voda.

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

Postojeću kanalizaciju predmetnog obuhvata čine sljedeći kolektori:

- Mješoviti kolektor Ø300/450mm u Srpskoj ulici koji se dalje upaja u mješoviti kolektor u ulici Gavre Vučkovića koji je profila Ø700/1050cm,
- Oborinski kolektor Ø300mm u Srpskoj ulici,

Položaj javne kanalizacione mreže ucrtan je na odgovarajućem prilogu.

5.2.3. Vodotoci

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

5.3. ELEKTROENERGETIKA

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

Na širem lokalitetu postoji izvedena elektroenergetska kanalizacija, čija je trasa preuzeta iz regulacionog plana.

Uz rub predmetnog obuhvata postoji izvedena trafostanica koja je napojena podzemnim srednjenaponskim kablovima. Srednjenaponska mreža jednim dijelom presjeca predmetnu parcelu.

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

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

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Unutar i uz predmetni obuhvat nalazi se telekomunikaciona infrastruktura i ista je prikazana na grafičkom prilogu.

Prije početka izvođenja radova na predmetnoj lokaciji, unutar obuhvata Izmjene dijela regulacionog plana, OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika kompanije „MTEL“ a.d. Banja Luka.

5.5. TOPLIFIKACIJA

Prostor obuhvaćen izmjenom regulacionog plana ima u neposrednoj blizini izgrađene termoenergetske instalacije (vrelodvod) gradskog toplifikacionog sistema. Važećim planskim dokumentima planirano je priključenje novih objekata na vrelodvodnu mrežu gradskog toplifikacionog sistema.

Postojeći stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti u okruženju već imaju izgrađene toplotne podstanice sa sekundarnom toplifikacionom mrežom za grijanje ili toplotno-rashladne stanice za grijanje/hlađenje ili individualne sisteme grijanja.

Na ovom prostoru ima dosta objekata starije gradnje koji imaju nizak stepen energijske efikasnosti. Korišćenje obnovljivih izvora energije je gotovo zanemarljivo.

6. 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.

7. 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.

C) PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Na osnovu analize postojećeg stanja, njegovog poređenja sa stanjem izvedenosti ranijih planskih rješenja za ovaj prostor, novih zahtjeva i razvoja predmetnog prostora, ustanovljeni su problemi koje je potrebno prevazići u planskom konceptu.

Matičnim regulacionim planom je predviđeno da se zadrže postojeći objekti - individualni stambeni objekat spratnosti Po+P+M i poslovni objekat spratnosti P+M, i izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti P+M. Dio predmetnog obuhvata je planiran u regulaciji, kao javna zelena površina (grafički prilog br. 05b: Izvod iz RP-a – Plan prostorne organizacije).

Osnovni problemi organizacije prostora se vežu za drugačiju organizaciju prostora, optimizaciju u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije i realnim potrebama i zahtjevima vlasnika zemljišta.

Predmetni prostor je dio centralne gradske zone koja se poslednjih godina razvija sa tendencijom izgradnje poslovnih i stambeno poslovnih objekata i kompleksa sa većim stepenom izgrađenosti. Prema tome, kao i činjenica da su zakonski okviri ostavili mogućnost većih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti za centralne zone kojoj predmetna lokacija pripada, potrebe i zahtjevi vlasnika predmetnog zemljišta orijentisani su u tom pravcu.

U skladu sa navedenim, prilikom sagledavanja predmetnog lokaliteta sa svojim neposrednim okruženjem i poređenjem postojećeg stanja sa rješenjima definisanim matičnim Regulacionim planom, ustanovljeno je da nisu iskorišteni potencijali predmetne lokacije i da postoji mogućnost korekcije rješenja.

2. INFRASTRUKTURA

2.1. SAOBRAĆAJ

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

Saobraćajna mreža je u skladu sa matičnim Regulacionim planom, većim dijelom prostor se razvijao prema postojećoj mreži saobraćajnica. U kontaktnom okruženju, jugoistočno od obuhvata, matičnim Planom predviđena je realizacija javnih saobraćajnih unutarblokovskih površina.

S obzirom da na to da se u predmetnom prostoru planira drugačija organizacija i korištenje prostora od postojećeg, potrebno je posetiti pažnju izgranji planiranih i rekonstrukciji i prilagođavanju postojećih javnih saobraćajnih površina u okruženju.

2.2. VODOVOD

Postojeća vodovodna mreža u obuhvatu Plana je ocjenjena kao uslovno povoljna za zadovoljenje budućih povećanih potreba od dodatnih potrošača.

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

Kod rekonstrukcije – izmještanja, cjevovode je potrebno zamijeniti cijevima većeg profila (po hidrauličkom proračunu, s tim da minimalni profil cijevi bude Ø110mm za sekundarne i Ø200mm za primarne cjevovode), odnosno sekundarni cjevovodi za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.

Pilikom rekonstrukcije cjevovoda potrebno je izvršiti prepriključenje svih potrošača na dionici koja se rekonstruiše.

2.3. KANALIZACIJA

Postojeća kanalizaciona mreža je izvedena uglavnom kao mješovita, tj. zajedničkim kolektorima se odvođe upotrebljene i kišne vode, dok je u manjem dijelu razvijen separacioni sistem odvođenja otpadnih voda.

U budućim aktivnostima izgradnje gradskog kanalizacionog sistema potrebno je realizovati razdjelni (separatni) sistem kanalizacije u dijelovima gdje to nije urađeno. Minimalni profili planirane oborinske i fekalne kanalizacije je Ø300mm (separatni sistem).

2.4. ELEKTROENERGETIKA

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

2.5. TELEKOMUNIKACIJE

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

Prije početka izvođenje planiranih radova na predmetnoj lokaciji investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnom telekomunikacionom operateru radi definisanja tehničkog rješenja za ukidanje/izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture.

Sve radove na iskopima u blizini postojeće telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno i uz mjere maksimalnog opreza i uz obavezno prisustvo ovlaštenog lica nadležnog telekomunikacionog operatera.

2.6. TOPLIFIKACIJA

Postojeći objekti u okruženju su uglavnom kolektivni stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti veće spratnosti. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu a hladiti u ljetnom periodu.

Postojeći objekti su većim dijelom starija gradnja koju karakteriše loša termička zaštita i propusnost stolarije, može se reći da je sistem grijanja nepovoljan sa stanovišta racionalne potrošnje energije i emisije štetnih gasova u vazduh, te niske energetske efikasnosti.

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

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

3. 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 većoj mjeri infrastrukturno opremljen (asfaltni put, vodovod, kanalizacija, rasvjeta, TT instalacije).

4. 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 sadržajima u skladu sa postojećim i planiranim sadržajima u neposrednom okruženju.

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 planiranih stambeno-poslovnih 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

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

3. SPORT I REKREACIJA

U sklopu Plana ne predviđa se uvođenje značajnijih sportskih i rekreacijskih sadržaja, ali je potrebno prostor obogatiti zelenilom, kako bi se povećao ukupan komfor života.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

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

- Definirati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa posebnim akcentom na 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.

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

Kod izgradnje novih cjevovoda usvojiti minimalne profile uličnih sekundarnih cjevovoda za individualnu izgradnju treba da budu profila Ø110mm, dok za planirano kolektivno stanovanje i industriju cjevovodi treba da budu minimalo profila Ø150mm.

Prilikom rekonstrukcije cjevovoda potrebno je izvršiti prepiključenje svih potrošača na dionici koja se rekonstruiše.

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 Plana.

4.2.3. ELEKTROENERGETIKA

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

4.2.4. TELEKOMUNIKACIJE

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

4.2.5. TOPLIFIKACIJA

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

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

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Osnovi ciljevi vezani za uređenje zelenih površina odnose se na formiranje 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 planiranih objekata.

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

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

U tom smislu, neophodno je maksimalnom zaštitom postojećih prirodnih resursa unutar obuhvata 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.

E) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, u vidu postojeće izgrađenosti i načina korištenja prostora, pozicije u odnosu na centralno gradsko područje, tendencije razvoja grada i zahtjeva vlasnika zemljišta, i važeće zakonske regulative.

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, zemljište 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, čime se nameće potreba za formiranjem novih urbanih formi.

Uobličavanje postojećih fizičkih struktura i prilagođavanje namjena njihovoj poziciji u prostoru, kao i izgradnja novih, koje su produkt potreba savremenog doba i postojećeg tržišta, 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, 106/15, 3/16, 84/19), kao i Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije („Sl.gl.RS“ br.115/13, 52/20) – horizontalni i vertikalni gabariti objekata, distance između objekata, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti parcela, adekvatna infrastrukturna opremljenost, zastupljenost zelenih površina i sl..

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije zadržana je urbana matrica u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept kontaktnog okruženja. Realizacijom planiranih objekata neće doći do narušavanja planskog koncepta u vidu uređenja prostora kao dijela urbane centralne gradske zone.

Zadržana je mreža saobraćajnica kao i način priključenja na infrastrukturnu mrežu na način kako je definisano matičnim Planom, uz planiranje adekvatnijih sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, u skladu sa novonastalim potrebama.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Predmetni prostor je planiran za poslovnu i stambeno – poslovnu namjenu.

Planirana je izgradnja tri objekta, sa pripadajućim građevinskim parcelama.

U zapadnom i centralnom dijelu planirana je izgradnja dva poslovna objekta u nizu, koji se međusobno naslanjaju u jednom dijelu. Objekti su spratnosti P+4 i P+10, i P+4 i P+9.

U istočnom dijelu je planiran slobodnostojeći objekat, stambeno-poslovne namjene (višeporodično stanovanje), i spratnosti P+4 i P+8.

Svi objekti u vertikalnom i horizontalnom smislu su koncipirani na način da je uz postojeći ulični front (uz Srpsku ulicu) gabarit objekta niže spratnosti (P+4). Gabariti objekata sa višom spratnošću (P+8, P+9, P+10) su definisani prema unutrašnjosti bloka, a sa visinama koja se stepenasto smanjuju u odnosu na spratnost objekata u okruženju, odnosno sa višom spratnošću prema objektima sa zapadne strane i nižom spratnošću prema objektima sa istočne strane.

Na ovaj način objekti su formom definisani u razigranoj strukturi, što će precizno biti definisano idejnim rješenjem koji je propisan ovim Planom kao obavezan prilikom pribavljanja lokacijskih uslova za predmetnu gradnju.

Za sve objekte u okviru pripadajuće parcele je planirana izgradnja podzemne etaže (Po), za potrebe izgradnje parking garaže i drugih tehničkih prostora.

Pristup predmetnim parcelama i objektima je predviđen iz Srpske ulice, dok se pristup planiranim podzemnim garažama ostvaruje preko planiranih kolskih rampi u unutrašnjosti parcela. Za sve objekte su formirani prolazi u okviru prizemlja za pristup površinama i kolskim rampama u okviru parcela.

Položaji rampi i saobraćajnih površina, dati Planom su orijentacioni, te se ostavlja mogućnost da se u skladu sa konkretno definisanim programskim zadacima za izgradnju objekta i urbanističko-tehničkim uslovima definišu konačni položaji rampe i saobraćajnih površina, kao i gabarit podzemne etaže.

U sklopu parcela planiranih objekata predviđene su uređene popločane površine, kao i uređene zelene površine sa grupacijama planiranog dendrofonda.

U jugozapadnom dijelu obuhvata planirana je izgradnja infrastrukturnog objekta trafostanice sa pripadajućom parcelom.

Realizacijom planiranih objekata neće doći do narušavanja planskog koncepta u smislu organizacije i uređenja prostora kao dijela urbane centralne gradske zone.

Zadržava se odnos javnog zemljišta i zemljišta za druge namjene kako je definisano matičnim Planom, a zadržavaju se i sva rješenja koja se odnose na javne površine i javnu infrastrukturu u neposrednom kontaktu sa predmetnim obuhvatom.

Planirana namjena i organizacija prostora u okviru obuhvata Plana prikazani su na grafičkim prilogima br.05: Plan prostorne organizacije i 05.a: Plan namjene površina.

3. REGULACIONE LINIJE

Regulaciona linija određuje zonu za izgradnju objekta u odnosu na prostor prema javnim površinama, koji ne smije biti narušen izgradnjom objekta, dijelova objekta ili drugih elemenata u prostoru.

Regulaciona linija je prikazana na grafičkom prilogu br.11: Plan građevinskih i regulacionih linija.

Ovim Planom, zadržava se odnos prema javnim površinama na način kako je definisan matičnim Planom, odnosno prema kontaktnim postojećim i planiranim javnim saobraćajnim površinama.

U odnosu na prikazanu regulacionu liniju, moguća je njena minimalna korekcija u smislu usaglašavanja sa granicom građevinske parcele i/ili radi usaglašavanja sa rješenjima iz važeće planske dokumentacije sa kojim obuhvat Plana graniči.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

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

Na grafičkom prilogu br.11: Plan građevinskih i regulacionih linija definisane su građevinske linije u okviru kojih se mogu projektovati i graditi objekti.

Građevinskim linijama je određen odnos planiranih struktura prema uličnom frontu postojećih saobraćajnica, i isti ne smije biti narušen planiranom gradnjom.

U odnosu na definisanu građevinsku liniju mogući su prepusti spratnih etaža, pod uslovom da se ne naruši odnos prema postojećem uličnom frontu i sa preporukom da se isti formiraju na višim spratnim etažama.

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 uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, 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.

5. PARCELACIJA

Ovim Planom predviđeno je formiranje pripadajućih građevinskih parcela za planirane objekte, tri parcele i parcela infrastrukturnog objekta trafostanice, kako je prikazano na grafičkom prilogu br.12: Plan parcelacije.

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od ovih namjena. Planirane granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka.

U toku izrade plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela.

Svakoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup.

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

Ako podnosilac zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti nema pravo vlasništva, odnosno pravo korišćenja, na cijelom zemljištu koje je planirano za formiranje građevinske parcele nego samo na jednom dijelu tog zemljišta (jednoj ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarskih parcela), urbanističko - tehničkim uslovima može se odrediti fazno (etapno) pribavljanje ostalog zemljišta, na taj način da prvu fazu ili zemljište na kojem podnosilac zahtjeva ima pravo vlasništva, odnosno pravo korišćenja, a drugu fazu ostalo zemljište u granicama građevinske parcele. Uslov za primjenu ove odredbe je da horizontalni gabariti planiranog objekta ne prelaze na zemljište druge faze, kao ni planirani pristupni put ili druga infrastruktura koja je uslov za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju planiranog objekta.

Na obrazložen zahtjev vlasnika, odnosno korisnika, zemljišta na kojem su planirane dvije ili više susjednih građevinskih parcela na kojima je definisana ista namjena, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima te parcele mogu se spojiti u jednu ili više većih građevinskih parcela, uz uslov da građevinske parcele koje su određene ovim planom, kao cjelina ulaze u sastav novoformiranih parcela.

Granice planiranih građevinskih parcela su maksimalno usklađene sa postojećim katastarskim granicama parcele, a uslovi i opravdani razlozi za mogućnost prethodno navedene 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.

6. BILANS PLANA

U tabeli koja slijedi prikazan je bilans Plana.

Napomena:

Koeficijent zauzetosti obuhvata Plana predstavlja odnos tlocrtna 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=2198 m2 (0.22 ha)		
BGP stanovanja	2868 m²	UKUPAN BGP OBJEKATA: 7 781 m²
BGP poslovanja	4913 m²	
ukupna površina pod objektima	970 m²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0,44
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	3,5
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m²	35
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	35 x 3	105
Gustina stanovanja stan./ha	105 / 0.22	477

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 formulirati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu 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 infrastrukturnu 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.
- Uslovi za zadržavanje uličnih fasada matičnog objekta i njihovo uklapanje u novoprojektovani objekat (uz smjernice, mišljenje i saglasnost Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa RS).
- 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 dva poslovna objekta i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta**

Tipologija gradnje:

Objekti u nizu i slobodnostojeći.

Planirana namjena:

Planirana namjena je - poslovna i stambeno - poslovna namjena (višeporodično stanovanje).

U višeporodičnom stambeno-poslovnom objektu prizemna etaža mora biti namijenjena poslovanju, dok je moguće svaku sljedeću etažu namijeniti poslovanju, što će se detaljno definisati urbanističko-tehničkim uslovima.

Poslovne djelatnosti moraju biti kompatibilne sa stanovanjem ili obavljanjem drugih dozvoljenih djelatnosti, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, nesrazmjerno velikim opterećenjem saobraćajnica i parkirališta i sl., ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

Podrumska etaža je predviđena za parkiranje, smještaj instalacija i tehničke prostorije.

Ostavlja se mogućnost da se etaža prizemlja dijelom namijeni za prostor garaže, pomoćni prostor, i sl., a što će biti definisano dokumentacijom nižeg reda u skladu sa preciznim zahtjevom investitora.

Za potrebe planirane namjene neophodno je ispoštovati sve pravilnike iz te oblasti, te obezbijediti potrebe za parkiranjem i druge uslove.

Planiran je jedan infrastrukturn objekat (trafostanica).

Vertikalni gabariti:

Spratnost planiranih objekata je prikazana na grafičkom prilogu br. 05: Plan prostorne organizacije, i iznosi od P+4 do P+10.

Planirani objekti u vertikalnom smislu su koncipirani na način da uz postojeći ulični front (uz Srpsku ulicu) maksimalna spratnost objekta iznosi P+4, dok su dijelovi objekata definisani sa višom spratnošću stepenaste strukture (P+8, P+9, P+10) i povučeni, unutar bloka kako je prikazano na grafičkom prilogu.

Precizni vertikalni gabariti, svih dijelova objekta, biće definisani prilikom izrade obaveznog idejnog rješenja za planirane objekte i planskom dokumentacijom nižeg reda, u okvirima važeće zakonske regulative.

Takođe, kod objekata u nizu se preporučuje usklađivanje vijenaca i spratnih visina kontaktnih i susjednih objekata, što će biti obrađeno obaveznim idejnim rješenjem.

Pozicije objekta i horizontalni gabarit:

Pozicija objekata na parceli determinisana je građevinskim linijama.

Prilikom pozicioniranja objekta obavezno je pridržavati se planiranih građevinskih linija.

Građevinskim linijama je određen odnos planiranih struktura prema uličnom frontu postojećih saobraćajnica, i isti ne smije biti narušen planiranom gradnjom.

Moguće je povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju.

U odnosu na definisanu građevinsku liniju mogući su prepusti spratnih etaža, pod uslovom da se ne naruši odnos prema postojećem uličnom frontu i sa preporukom da se isti formiraju na višim spratnim etažama.

Optimalne dimenzije planiranih objekata prikazane su na grafičkom prilogu br.11: Plan građevinskih i regulacionih linija.

Na istom grafičkom prilogu definisana je građevinska linija objekata, u okviru kojeg se može projektovati i graditi objekat.

Precizne pozicije i horizontalni gabariti svih dijelova objekta prema unutrašnjosti bloka, biće definisani prilikom izrade obaveznog idejnog rješenja za planirane objekte i planskom dokumentacijom nižeg reda, u okvirima važeće zakonske regulative.

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, zelene površine, te ne umanjuje standard življenja na predmetnom lokalitetu.

Podzemni gabarit:

Za planirane objekte predviđena je izgradnja podzemnih etaža namijenjene za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekata.

Broj etaža namijenjenih garažiranju vozila definisaće se prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit, kao i pozicija kolske rampe.

Okvirni gabariti podzemnih etaža planiranih objekata nisu prikazani na grafičkim prilogima. Iste mogu biti planirane pod uslovom da se ne prelaze granice građevinske parcele i regulacije prema saobraćajnicama, da se ostavi mogućnost pozicioniranja infrastrukturnih šahtova, odredi adekvatna pozicija i veličina pristupne rampe, zaštiti dendroflora, i sl., a što će biti precizno utvrđeno prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

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, u okvirima važeće zakonske regulative.

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, 106/15, 3/16, 84/19), što se posebno odnosi na postavljanje privremenih objekata za potrebe gradilišta,

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

7.3. PRAVILA ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na objekat i ambijent i imaju za cilj postizanje višeg nivoa likovnosti u oblikovanju prostora kako bi se dobila uređenija sredina i ujednačenost u izrazu.

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

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl.

U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor, naročito ukoliko u okruženju postoje objekti i prirodni elementi kulturno-istorijskog nasljeđa.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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

Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

Idejna rješenja

Obaveza izrade idejnih rješenja prije izdavanja lokacijskih uslova se propisuje za planirane objekte u obuhvatu Plana.

Kroz idejna rješenja je neophodno posebnu pažnju obratiti na definisanje gabarita objekata, dijelova objekata unutar bloka, njihov međusobni odnos i odnos prema objektima u okruženju. Potrebno je obratiti pažnju na odnos i usklađenost visina kontaktnih i susjednih objekata, na fasade, arhitektonski izražaj, te na definisanje elemenata parternog uređenja, urbanog mobilijara, popločanja, nivelacije, hortikulturnog uređenja i dr..

Idejna rješenja je potrebno izraditi u skladu sa odredbama Plana i u okviru važeće zakonske regulative.

7.4. URBANA OPREMA

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

8. OBEZBJEĐENJE JAVNOG I OPŠTEG INTERESA

8.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Javne saobraćajne površine su preuzete iz matičnog Plana i imaju informativni karakter i kako takve zadovoljavaju potrebe predmetnih sadržaja gledano u daljoj budućnosti.

Javna površina obezbjeđena je definisanjem regulacione linije, kojom su javne površine odvojene od ostalog građevinskog zemljišta.

U sklopu grafičkog priloga br.7: Plan saobraćaja i nivelacija, saobraćajne površine izvan obuhvata su informativno prikazane (preuzete iz matičnog Plana).

U okviru predmetnih parcela je predviđena izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe korisnika. Parkiranje je predviđeno u sklopu podrumskih etaža.

Pristup predmetnim parcelama je iz Srpske ulice, dok se pristup planiranim podzemnim garažama ostvaruje preko planirane kolske rampe u okviru parcela.

8.2. ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

Obzirom na specifičnost obuhvata, ovim Planom se predviđa formiranje 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. Ukoliko se planirani travnjak formira nad podzemnom garažom, potrebno je voditi računa o debljini zemljanog supstrata, kako bi se omogućio uspješan rast travnjaka, i ostavila mogućnost sadnje žbunastih formi zelenila iznad podzemne garaže.

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

Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisani Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl RS br. 40/13, 106/15, 3/16, 84/19), kojim je definisan minimalni procenat zelenila u iznosu od 20% u okviru građevinske parcele 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 objekti ili njihovi dijelovi, uz poštovanje propisanih standarda mogu 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

Ovim rješenjem javne saobraćajne površine izvan predmetnog obuhvata su preuzete u potpunosti iz važećeg matičnog Plana i informativno prikazane.

U okviru predmetnih parcela je predviđena izgradnja manipulativnih, kolskih i pješačkih površina za potrebe korisnika.

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

Pristup predmetnim parcelama je iz Srpske ulice.

9.1.2. PJEŠAČKE POVRŠINE

Ovim Planom kontaktne pješačke površine su većim dijelom preuzete iz matičnog Plana.

Redukcija pješačkih komunikacija je izvršena sa sjeverne strane, uz Srpsku ulicu, radi formiranja ulazno/izlaznih grla na saobraćajnicu, za kolski pristup na predmetne parcele. Ove pozicije će precizno biti definisane prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

U dijelu predmetnog obuhvata, izvan granica građevinskih parcela, predviđeno je uređenje dijela javne prilazne pješačke površine, prema rješenju matičnog Plana.

9.1.2. PARKIRANJE

Parkiranje za potrebe planiranih sadržaja planirano je da se vrši u okviru pripadajuće građevinske parcele, a u skladu sa uslovima korištenja građevinske parcele.

Potrebe za parkiranjem u okviru građevinske parcele definisane su na osnovu namjena planiranog objekta, u skladu sa urbanističkim normativima, odnosno u skladu sa odredbama važećeg Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Sl.gl.RS br. 115/13, 52/20).

Parkiranje je predviđeno u sklopu podrumске etaže (parking garaža), sa pristupom preko kolskih rampi koje su pozicionirane u okviru parcela.

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 etaže.

Prilikom izrade Urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih rješenja potrebe parkiranja definisaće se u skladu sa aktuelnim pravilnikom za tu oblast.

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.

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

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

Minimalna svijetla visina podzemne etaže je 2,20 m.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

Znacima vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije i znacima obaveštenja obezbjediti bezbjedno uključenje 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.

Pozicija budućeg travnjaka je takođe data na grafičkom prilogu „Plan prostorne organizacije“. Ukoliko se planirani travnjak formira nad podzemnom garažom, potrebno je voditi računa o debljini zemljanog supstrata, kako bi se omogućio uspješan rast travnjaka, i ostavila mogućnost sadnje žbunastih formi zelenila iznad podzemne garaže.

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

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

Koncept planskog rješenja je u potpunosti preuzet iz matičnog Regulacionog plana.

9.3.1.1. Vodovod

Planirani sadržaji u obuhvatu Plana snabdijevaće se vodom (za sanitarne, požarne i ostale potrebe) sa javne gradske vodovodne mreže Grada Banja Luka.

Područje pripada prvoj visinskoj zoni snabdijevanja vodom (referenta kota pritiska u vodovodnoj mreži je 180m.n.m.). Za objekte veće spratnosti će biti potrebno u

sastavu vodovodnih instalacija projektovati odgovorajuće postrojenje za povećanje pritiska.

Neophodno je i potrebno izgraditi dio sekundarnih javnih cjevovoda koji će se uklapati u planiranu koncepciju grada. Minimalni prečnik planiranih vodovodnih profila sa stanovišta istovremenosti obezbjeđenja dovoljnih količina vode za sanitarne potrebe i potrebe zaštite od požara je Ø160mm.

Takođe, neke od postojećih vodovodnih cijevi koje su malog profila (Ø65mm, Ø80mm i Ø100mm) ne mogu da obezbijede potrebne količine vode za sanitarne i požarne potrebe te je iste potrebno rekonstruisati – zamjeniti).

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

- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku $q_{sp}=220$ l/st/dan
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom $q_{sp}=150$ l/st/dan
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn}=1.15$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{Č}=1.4$

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

Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana su ucrtani na odgovarajućem grafičkom prilogu Plan infrastrukture - Hidrotehnika

9.3.1.2. Kanalizacija

U skladu sa usvojenom programskom koncepcijom razvoja Grada Banja Luka, za urbano područje u obuhvatu regulacionog plana, predviđa se separati sistem prikupljanja i odvođenja upotrebljenih otpadnih i oborinskih voda. Površinske vode od padavina (kišna kanalizacija) se odvođe mješovitim ili oborinskim kolektorima do konačnog recipijenta. Sanitarne otpadne vode (fekalna kanalizacija) će se uklopiti u javni kanalizacioni sistem grada i u konačnosti voditi na centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (lokacija u Trapistima).

Sve predviđene mjere i objekte potrebno je uklopiti u jedinstven i cjelovit sistem koji treba da obezbijedi punu funkciju ovog područja i omogući dalji razvoj ovog dijela grada.

Upotrebljenje otpadne vode iz planiranih objekata u okviru obuhvata regulacionog plana, potrebno je prikupiti sistemom sekundarnih kanalizacionih kolektora i gravitacionim putem odvesti prema postojećim primarnim kolektorima.

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

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

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

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

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

Minimalni prečnik uličnih kišnih kolektora je Ø300 mm.

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

Ukoliko bi doslo do izgradnje novih objekata investitori su dužni snositi troškove i izmještanja i izgradnje novih trasa, kako vodovoda, tako i kanalizacije. Za svako izmještanje dužni su pribaviti saglasnost od nadležnog komunalnog preduzeća.

9.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

9.3.2.1. Vodovod

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

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

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

- specifična potrošnja vode za period planiranja 2020.god (stanovništvo, komunalne potrebe i sli) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$,
- koeficijent dnevne neravnomernosti $K_{dn}=1,15$ i
- koeficijent časovne neravnomernosti $K_{\epsilon}=1,3$.

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

RS", br. 94/19), Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj ljudi „SL.Glasnik Republike Srpske br.11/18“ i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije „SL.Glasnik Republike Srpske br.11/18“.

Kod projektovanja instalacija u objektima potrebno je razdvajati posebno instalacije za sanitarne potrebe za stanovanje, posebno sanitarne potrebe za poslovne prostore, posebno instalacije za zaštitu od požara (unutrašnja hidrantska mreža), posebno instalacije za stabilne splikerske instalacije za garaže.

Takođe, potrebno je projektovati odgovarajući sistem mjerneja utroška vode i to prema uslovima Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uređenju prostora Grada Banja Luka, (Službeni glasnik Grada Banja Luka broj 2 od 21.03.2005. god) u objektima kolektivnog stanovanja, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim, potrebno je omogućiti postavljanje mjernih instrumenata za mjerenje utrošenih količina vode za svakog potrošača tj. potrebno je projektovati centralne vodomjere (sekundarne vodomjere) koji registruju ukupnu količinu vode koja je objektu isporučena. Prema istoj odluci obračun vode za svaki poslovni prostor vrši se prema očitavanju sekundarnog vodomjera i ispostavlja se na ime potrošača.

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

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

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

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

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 upotrebljenih voda planski elementi su:

- odgovarajuće slivne površine, planirani broj stanovnika koji je epriklučen na vodovodnu mrežu, specifična potrošnja za period planiranja 2020.god (stanovništvo, komunalne potrebe i sli) $q_{sp}=220 \text{ l/st/dan}$,
- koeficijent dnevne neravnomernosti $K_{dn}=1,15$ i
- koeficijent časovne neravnomernosti $K_c=1,3$.

Profili cijevi uličnih kolektora se određuju hidrauličkim proračunom s tim da je minimalni prečnik glavnih fekalnih kolektora $\varnothing 300\text{mm}$. Pad kolektora je potrebno uskladiti sa nivelacijom terena (saobraćajnice) i kotama priključaka na postojeće kolektore.

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

S obzirom da voda od padavina sa ovih površina može biti zagađena atmosferskim talogom, sedimentima i toksičnim materijalima, potrebno je predvidjeti odgovarajuće primarno prečišćavanje ove vode prije njenog upuštanja u kolektore (ulični slivnici sa taložnicima, eventualno separatori ulja i sl.).

Planski elementi za proračun oborinske kanalizacije su:

- odgovarajuće slivne površine,
- intenzitet mjerodavnih kiša (sa dijagrama intenzitet –trajanje-povratni period za područje Banja Luke)
- odgovarajući koeficijent oticanja (u zavisnosti od namjene površina).

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

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).

9.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

9.4.1. Koncept planskog rješenja

9.4.1.1. Elektroenergetika

Uz predmetni obuhvat Plana nalazi se trafostanica, čija je lokacija prikazana na grafičkom prilogu. Zbog velikog broja potrošača postojeća trafostanica ne

posjeduje dovoljno kapaciteta za napajanje električnom energijom planiranih objekata.

S obzirom na postojeću problematiku ovom izmjenom Plana predviđena je izgradnja jedne distributivne transformatorske stanice tipa MBTS 10(20)/0.4kV, instalisane snage 1x1000(630) kVA.

Napomena:

- Dimenzije kućice planirane trafostanice su predviđene da budu 2x1000kVA, kako bi se u nju mogao smjestiti dodatni transformator.
- Instalisan snaga i prenosni odnos transformatora će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
- Trafostanica koja je planirana ovom izmjenom napajaće i potrošače koji se nalaze i izvan obuhvata te je iz tog razloga predviđena rezerva u instalisanim kapacitetima i dodatnim mjestom u trafostanici.

Lokacija planirane trafostanice prikazana je na grafičkom prilogu. Za planiranu trafostanicu definisana je građevinska parcela za izgradnju iste. Okvirna površina parcele za trafostanicu 2x 1000 kVA (2x 630 kVA) je 51÷56 m², kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

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

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

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

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

Srednjenaponski kablovi

Napajanje planirane trafostanica izvesti formiranjem zatvorenog srednjenaponskog prstena, čime će se omogućiti dvostrano napajanje trafostanica.

Planirane trase podzemnih srednjenaponskih kablova kojima će se napajati planirane trafostanice prikazane su na grafičkom prilogu.

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

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

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

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

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

Niskonaponski razvod

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

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

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

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

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata regulacionog plana prilikom izvođenja

radova na predmetnom lokalitetu **OBAVEZNO** obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom ostavljena je mogućnost za izgradnju nove javne rasvjete i rekonstrukciji postojeće, što će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima i tehničkom dokumentacijom.

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

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

Priključenje planirane rasvjete će biti definisano urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

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

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 iste.

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

Svi tehnički detalji vezani za ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani urbanističko – tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

Planirane objekte priključiti na postojeću TK infrastrukturu prema uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

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

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

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

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

Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

Opšti uslovi – Elektroenergetika

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:
 - racionalno iskorišćenje prostora,
 - dobru ventilaciju,
 - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
 - efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
 - efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.
3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.
4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijedena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih ventilacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator.

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

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

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

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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:

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

2. Uljna kada:

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

3. Instalirana snaga trafostanica:

maksimalno 1 000 (630) kVA

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

4. Prenosni odnos transformatora:

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

5. Srednjenaponski blok:

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

6. Niskonaponski blok:

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

7. Zaštita u trafostanici:

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

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

8. Zaštita od požara u TS:

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

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

9. Zaštita od buke:

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

10. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:

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

11. Ostala oprema i pribor u trafostanici:

Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:

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

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

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

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

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama
 - Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
 - Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.
2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima
 - Prilikom paralelnog vođenja energetskih kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.
 - Na mjestu ukrštanja energetskog kabla sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
 - u naseljenim mjestima : najmanje 30° , po mogućnosti što bliže 90° ;
 - van naseljenih mjesta : najmanje 45° .
 - Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.
 - Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.
3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.
 - Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
 - Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).
4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.

- Udaljenost kabla i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetskog kabla i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.
 - Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.
5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.
 - Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:
 - 0.8 m u naseljenim mjestima,
 - 1.2 m izvan naseljenih mjesta.
 - Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.
6. Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova
- Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.
 - Da se obezbijedi da se u rovu kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može cijelom dužinom trase da se postavi niz opeka, koje se montiraju nasatnice na međusobnom razmaku od 1 m.

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

NAPOMENE:

- U toku izrade tehničke dokumentacije primjeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke.
- U toku izvođenja radova ne ugrožavati javni red i mir, te omogućiti nesmetano funkcionisanje okolnog prostora.
- U toku izvođenja radova omogućiti sve bezbjedonosne uslove za predmetni i okolni prostor.
- Nakon završetka radova, ukloniti sve tragove radova i urediti okolni prostor.

- Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.
- Elementi definisani ovim uslovima obavezni su za investitora i sve učesnike u realizaciji objekta.

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

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);
2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);
3. „Pravilnik o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV“;
4. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);
5. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);
6. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);
7. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);
8. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);
9. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);
10. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
11. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
12. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
13. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
14. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
15. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
16. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

Opšti uslovi – Telekomunikacije

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

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

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

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

9.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Preporuka je da se objekti veće BGP (>200m²) priključe na jedinstven sistem daljinskog grijanja. Takođe, odlukom Grada Banjaluka u Službenom glasniku br. 18/2013 navodi se da se svi stalni objekti sa preko 4 stana ili 250 m² BGP, ukoliko postoji ekonomska opravdanost, moraju biti priključeni na sistem gradskog grijanja.

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja na sistem daljinskog grijanja kao rješenje za zagrijavanje objekata moguće je preko toplotno-rashladnih stanica (toplotne pumpe, VRF i sl.). Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekta.

Data trasa planiranog vrelovoda je definisana kao priključak planiranih objekata na sistem gradskog grijanja. Kako je namjene jednog od objekata poslovanje postoji mogućnost promjene sistema toplifikacije objekta, odnosno, ukoliko planirani poslovni objekat (zavisno od namjene) zahtijeva alternativni sistem grijanja, kako bi se obezbijedio stalan dotok toplotne i rashladne energije, moguće je grijanje i hlađenje objekta izvesti preko toplotno-rashladne stanice sa toplotnim pumpama.

Ukoliko se ostvari plansko rješenje gasifikacije, prirodni gas bi mogao biti energent za zagrijavanje bilo rejonskom kotlovnicom, individualnim kotlovnica ili gasnim kondenzacijskim uređajima po stanovima.

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

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

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

Bilans potrebne toplotne snage

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

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

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

Planirani i rekonstruisani objekti:

- stambeno-poslovni i poslovni prostor ----- 0,05 kW/m².

$$Q_s = P_s \cdot q_s \text{ [kW]}$$

gdje je:

Q_s [kW]

- toplotni konzum;

P_s [m²]

- korisna grijana površina objekta;

q_s [kW/m²]

- specifična toplota.

Korisna grijana površina planiranih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata: 6000 m²;

Procjena toplotnog konzuma planiranih objekta, uz obavezu da će planirani objekti biti izvedeni prema važećim normama o energetske efikasnosti, iznosi cca **300 kW**, odnosno procjena toplotnog konzuma poslovnog objekta bez zagrijavanja tople potrošne vode iznosi cca **200 kW** a procjena toplotnog konzuma stambeno-poslovnog objekta bez zagrijavanja tople potrošne vode iznosi cca **100 kW**. Za energetske klasu planiranih objekta „C“ procijenjena specifična toplota je 50 W/m².

Uslovi za toplifikaciju objekata

Vrelovodni priključak:

- vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 110/65°C
- toplovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 90/70 °C ili niži;
- priključak izvesti od fabrički predizolovanih čeličnih cijevi;
- na mjestu priključenja na vrelovod izgraditi šaht;
- vrelovodne priključke izvesti od postojećeg razvoda do toplotnih stanica predviđenih u objektima, trasom prikazanom na grafičkom prilogu, uz dozvoljeno odstupanje trase s ciljem postizanja samokompensacije vrelovoda uz uslov da to odstupanje ne ugrožava druge postojeće i planirane objekte (građevinske, infrastrukturne, ...);
- vrelovod dimenzionisati u skladu sa procijenjenim potrebama objekata koji se priključuju na njega, a sve uz saglasnost „Eko Toplane Banjaluka“ d.o.o. Banjaluka.

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa rastavljivim izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 110/65-90/70 °C ili niže;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spolnog vazduha;
- toplotnu stanicu instalirati unutar planiranog objekta;

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Toplotno-rashladna stanica:

Toplotno-rashladnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm³/m³ vazduha u garaži;
- sistem za izvlačenje vazduha u garažama sa malim ulaznim i izlaznim saobraćajem mora izbaciti najmanje 6 m³/h vazduha, a u ostalim garažama najmanje 12 m³/h po kvadratnom metru korisne površine garaže.

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

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službeni glasnik RS broj 40/13, 106/15, 3/16, 84/19;
- Zakon o zaštiti od požara, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08 i 13/10;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o energetske efikasnosti, Službeni glasnik RS broj 59/13;
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji, Službeni glasnik RS broj 39/13;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, Službeni glasnik RS broj 30/15;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Sl. list SFRJ br. 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica, Sl. gl. Republike Srpske br. 64/13;

- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, Službeni list SFRJ broj 24/87;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para Sl. list SFRJ broj 24/1993;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni glasnik RS broj 53/13;
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, Sl. gl. RS br. 19-10 i 11/18
- Odluka o vrelovodnoj mreži Grada Banjaluka;
- Opšti i tehnički uslovi za isporuku toplotne energije „Eko Toplana Banjalika“ d.o.o. Banjaluka;

i sve druge propise iz ove oblasti.

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 promjenjiv, prilikom ovih istraživanja posebnu pažnju obratiti na maksimalne nivo podzemnih voda;
- Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.
- Ukoliko detaljna geološka istraživanja (neophodna u okviru ovih uslova) definišu prisustvo nekih klizišta ili dr. savremenih geoloških procesa (izazvanih prirodnim ili antropogenim faktorima) koji bi se mogli odraziti nepovoljno na planirani objekat, potrebno je stopirati izdavanje građevinske dozvole do saniranja tog dijela terena;

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

Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronađu 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 zaštitu 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 ispuštom 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 prečistača otpadnih gasova i čađi itd.);
- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim neophodnim zaštitnim mjerama.
- Da bi se tlo zaštitilo od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i
- organizovanog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara (Sl.gl. RS, br.39/13),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. glasnik RS", br. 19/10),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, ("Sl. list SFRJ", br. 4/87),

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.gl. RS”, br. 39/13),
- Pravilnik o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namjenjenim za javnu upotrebu kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica („Sl. glasnik RS”, br. 64/13),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

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

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

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

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

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

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 energetska efikasnost u ključne ciljeve Evropske Unije do 2020. godine – 20% povećanje

energetske efikasnosti, 20% povećanja upotrebe obnovljivih izvora energije i 20% smanjenja karbonskih emisija, sve do 2020. godine.

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

- Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;
- Grijanje;
- Hlađenje i ventilacija;
- Priprema potrošne tople vode;

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

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

Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja prirode, doveli su do potrebe za 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 korištenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanjuje i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
2. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast

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

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 PROJEKAT I/ILI KONKURS ZA IZRADU PROJEKTA

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

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

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 proističu iz odredbi Zakona i utvrđuju se kako slijedi:

- definisanje programskog osnova za privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa predmetnim Regulacionim planom,
- sagledavanje svih propisanih radnji i aktivnosti na poslovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta,
- globalno sagledavanje svih troškova (izraženih u konvertibilnim markama) na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta u obuhvatu predmetnog Regulacionog plana,
- 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 djeljenjem ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta sa ukupnom planiranom BGP objekata utvrđenom po Regulacionom planu.

S obzirom da je riječ o izmjeni dijela Regulacionog plana «Centar-Istok», 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 2010. godine.

F) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

Za provođenje izmjene dijela Regulacionog plana „Centar-Istok“ u Banjaluci - odluka objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.22/23 (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 "Centar-Istok" u Banjaluci).
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. 07 - Sintezna karta infrastrukture,
 - v) za oblik i granice građevinske parcele karta br.13 - Plan parcelacije,
 - g) za položaj građevinskih i regulacionih linija – planska rješenja data na karti br.12 - 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 prethodno rečenom u procesu planiranja je ispoštovana i ostala važeća zakonska regulativa koja definiše pojedine oblasti, kao što su:

- propisi o prostornom uređenju,
- propisi o zaštiti životne sredine,
- propisi o javnim putevima,
- propisi o vodama,
- propisi o električnoj energiji,
- propisi o komunalnim djelatnostima,
- propisi o zaštiti od požara,
- propisi o zaštiti od elementarnih i drugih nepogoda,

te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

Prilikom izrade ovog dokumenta korišćeni su svi važeći zakoni i propisi iz pomenutih oblasti. Ukoliko, u vremenskom periodu za koji se donosi 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.

Tabela valorizacije postojećeg građevinskog fonda

III GRAFIČKI DIO