



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

REVIZIJA REGULACIONOG PLANA ZA DIO PODRUČJA NASELJA DERVIŠI I NOVAKOVIĆI- VUJINOVIĆI - nacrt plana -

BANJALUKA, mart 2019.god.



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Matični broj: 11158501

Tel: 051/492-411

JIB: 4404199850006

e-mail: cpkdoo@gmail.com

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

DOKUMENT:

**REVIZIJA REGULACIONOG PLANA ZA DIO
PODRUČJA NASELJA DERVIŠI I
NOVAKOVIĆI-VUJINOVIĆI**

INVESTITOR:

**GRADSKA UPRAVA GRADA BANJALUKA –
Odjeljenje za prostorno uređenje**

LOKACIJA:

GRAD BANJALUKA

BROJ PROTOKOLA:

UGOVOR BR.CPK-UG-42/2018 OD 15.10.2018.god.

NOSILAC IZRADE:

CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING
„CPK“ doo. Banjaluka

VERIFIKACIJA:

SKUPŠTINA GRADA BANJALUKA NA ____
SJEDNICI ODRŽANOJ _____godine

UČESNICI U IZRADI:

MILAN RADULJ, dipl.inž.arh.
DIJANA ŠAULA, dipl.inž.arh.
NEĐELJKO LAJIĆ, dipl.inž.građ.
SANDRA MANDIĆ, dipl.inž.građ.
HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.građ.
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.
MLADEN GAVRIĆ, dipl.inž.maš.

DIREKTOR:

Milan Radulj, dipl.inž.arh.

S A D R Ž A J

I OPŠTI DIO

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO

B) ANALIZA I OCJENA STANJA

C) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

E) EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA

F) SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

G) PRILOZI

III GRAFIČKI DIO

1.	Geodetska podloga	R = 1:1000
2.	Izvod iz Prostornog plana Grada Banja Luka	
	– Plan namjene površina	R = 1:5000
2.1	Izvod iz Regulacionog plana kompleksa preduzeća „Bosanka“ – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.2	Izvod iz Regulacionog plana u zoni uticaja magistralnog puta M-16, dionica kroz urbano područje Banjaluke	
	– Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.3	Izvod iz izmjene dijela Regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići Banja Luka	
	– Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.4	Izvod iz Regulacionog plana „Derviši 2“	
	– Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.5	Izvod iz Revizije dijela Regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići Banjaluka	
	– Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.6	Izvod iz izmjene Regulacionog plana R.O. „Autoservis“, OOUR „Tam-servis“ u Banjaluci	
	– Plan prostorne organizacije	R = 1:1000

2.7	Izvod iz izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica Branka Popovića, MP Banjaluka-Prijedor i Široke rijeke u Banjaluci – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.8	Izvod iz Regulacionog plana stambenog naselja „Lazarevo“ u Banjaluci (Lazarevo 1 i 2) – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.9	Izvod iz Regulacionog plana „Novakovići-Vujinovići“ sekcija A, B, C u Banjaluci – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.10	Izvod iz Regulacionog plana za dio područja Derviši i Novakovići-Vujinovići u Banjaluci – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
2.11	Izvod iz Regulacionog plana „Antena“ u Banjaluci – Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
3.1	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - Spratnost i namjena	R = 1:1000
3.2	Valorizacija postojećeg građevinskog fonda - Bonitet objekata	R = 1:1000
3.3	Postojeća namjena površina	R = 1:1000
4.	Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
5.	Ocjena prirodnih i stvorenih uslova	R = 1:1000
6.	Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
7.	Plan namjene površina	R = 1:1000
8.	Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
9.	Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
10.1	Plan parcelacije – tačke i frontovi	R = 1:1000
10.2	Plan parcelacije – površine	R = 1:1000
11.	Plan infrastrukture - hidrotehnika	R = 1:1000
12.	Plan infrastrukture – elektroenergetika, telekomunikacije i gasifikacija	R = 1:1000
13.	Sintezna karta infrastrukture	R = 1:1000
14.	Plan pozicije kontejnerskih platoa za odlaganje čvrstog otpada	R = 1:1000
15.	Plan uklanjanja objekata	R = 1:1000



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

I OPŠTI DIO



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-453/18 од 16.05.2018. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

"ЦПК" д.о.о. Бања Лука

за израду докумената просторног уређења и то:

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Ова лиценца важи од 16.05.2018. године до 16.05.2022. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-1572/2018
Бања Лука, 16.05.2018. године



МИНИСТАР
Сребренка Голић

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске 1

Број: 15.03-361-453/18

Датум: 16.05.2018. године

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на захтјев "ЦПК" д.о.о. Бања Лука за издавање лиценце за израду докумената просторног уређења, а на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16), члана 82. став. 2. Закона о републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 118/08, 11/09, 74/10, 86/10, 24/12, 121/12, 15/16 и 57/16) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

о издавању лиценце за израду докумената просторног уређења

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

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

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

Лиценца важи од 16.05.2018. године до 16.05.2022. године, а провјера испуњености услова на основу којих је издата вршиће се у складу са Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу. Ово рјешење објавиће се у Службеном гласнику Републике Српске.

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

Уз тужбу се прилаже ово рјешење у оригиналу или препису.

Доставити:

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



МИНИСТАР
Сребренка Голић

На основу чл. 40. и 52. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 32. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 25/05, 30/07, 17/12, 20/14 и 39/16), Скупштина града Бањалука је, на 9. сједници, одржаној 05.04. и 06.04.2017. године, донијела

О Д Л У К У

о ревизији Регулационог плана за дио подручја насеља Дервиши и Новаковићи-Вујновићи

I

Приступа се ревизији Регулационог плана за дио подручја насеља Дервиши и Новаковићи-Вујновићи („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 15/03, 5/07 и 19/08) (у даљем тексту: План).

Ревизијом Плана ће бити обухваћен простор који је обухваћен важећим планом из претходног става, као и дио простора између улице Сретена Стојановића и магистралног пута Бањалука – Приједор који није био обухваћен планском документацијом.

У поступку ревизије биће израђен и донесен ревидовани и допуњени план као нови регулациони план у укупној површини од 53,10 ха, са обухватом који се налази између магистралног пута Бањалука – Приједор, источне границе обухвата Регулационог плана комплекса предузећа „Босанка“, улице Јована Бијелића и улице Пут српских бранилаца.

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 и 3/16) је 10 година.

III

За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

- План изградити у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, те другим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникације, заштита од природних непогода и техничких инцидената, заштита ваздуха, воде, 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 60 дана од закључења уговора о изради Плана.

Приједлог Плана утврдиће носилац припреме Плана и Градоначелник у року од 30 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 и 3/16).

2

V

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

VI

На приједлог носиоца припреме Плана, Скупштина Града утврђује нацрт Плана и мјесто, вријеме и начин његовог излагања на јавни увид.

Нацрт Плана биће стављен на јавни увид у трајању од 30 дана, у просторијама носиоца припреме и носиоца израде Плана и мјесних заједница „Лазарево 1“, „Лазарево 2“ и „Залужани“.

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 чланом 48. Закона о уређењу простора и грађењу, носилац припреме Плана и Градоначелник утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини Града на усвајање.

VII

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбиједиће Град Бањалука.

VIII

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

Носилац израде Плана биће одређен у складу са Законом о јавним набавкама БиХ.

IX

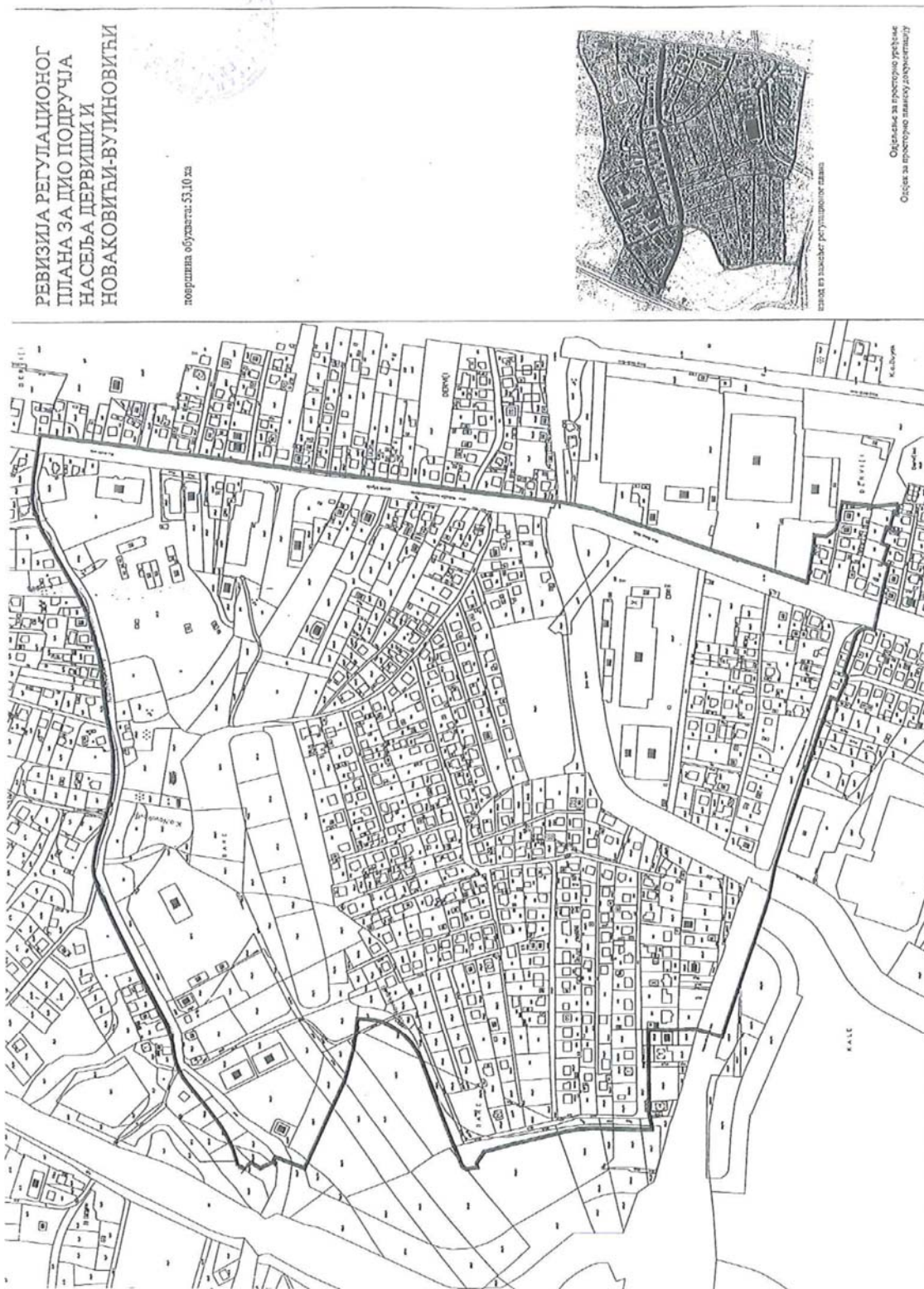
Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Бањалука“.

Број: 07-013-223/17.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Будимир Балабан, дип. инж. грађевинарства







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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

II TEKSTUALNI DIO



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na 9. sjednici održanoj 05. i 06.04.2017.god. donijela Odluku o izradi revizije Regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići u Banjaluci, objavljenu u „Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 14/17 – u daljem tekstu Plan.

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi i prikazan je na grafičkom prilogu broj 1 – Geodetska podloga. Predmet izrade Revizije regulacionog plana predstavlja prostor koji je obuhvaćen matičnim Regulacionim planom za dio područja naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 15/03, 5/07 i 19/08), kao i dio prostora između ulice Sretena Stojanovića i magistralnog puta Banjaluka – Prijedor koji nije bio obuhvaćen navedenim, matičnim planom. U skladu sa navedenim, ukupan obuhvat Plana se nalazi između magistralnog puta Banjaluka – Prijedor, istočne granice obuhvata Regulacionog plana kompleksa preduzeća „Bosanka“, Ulice Jovana Bijelića i Ulice Put srpskih branilaca i iznosi 53,10 ha.

Ugovor o izradi Plana je zaključen između Gradske uprave Grada Banjaluka – Odjeljenje za prostorno uređenje, kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka, kao Izvršioca.

Nosilac pripreme Plana je nosiocu izrade Plana dostavio programske elemente koji, između ostalog, sadrže:

- Odluku o izradi Revizije regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići, usvojenu na sjednici Skupštine grada Banjaluka održanoj 05. i 06.04.2017. godine (objavljena u „Službenom glasniku Grada Banjaluka“ br. 14/17) sa obrazloženjem i grafičkim prilogom obuhvata;
- Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluke iz 2014. godine;
- Izvod iz Urbanističkog plana Banjaluke;
- Izvod iz važeće planske dokumentacije – Regulacioni plan za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići; Izmjena dijela regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići; Izmjena regulacionog plana stambenog naselja Derviši; Revizija regulacionog plana Derviši 2; Regulacioni plan "Antena"; Revizija dijela regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići; Izmjena regulacionog plana R.O."Autoservis", OOUR "Tam-servis"; Regulacioni plan u zoni uticaja magistralnog puta M18, dionica kroz urbano područje Banjaluke; Regulacioni plan stambenog naselja "Lazarevo" u Banjaluci (Lazarevo 1 i 2); Regulacioni plan "Novakovići-Vujinovići", sekcija A, B, C; Regulacioni plan kompleksa preduzeća "Bosanka" i Izmjena dijela regulacionog plana za prostor između ulica Branka Popovića, MP Banjaluka – Prijedor i Široke rijeke.
- Spisak izdatih urbanističko-tehničkih uslova u predmetnom obuhvatu i neposrednom okruženju;
- Programske elemente i smjernice nadležnih organa i organizacija dostavljenje na zahtjev nosioca pripreme Plana, i to:
 - "Vodovod" a.d. Banja Luka;
 - "Toplana" a.d. Banja Luka;

- Telekomunikacije RS a.d. Banja Luka;
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske;
- Republički zavod za zaštitu kulturno - istorijskog i prirodnog nasljeđa;
- Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara;
- J.P. „Putevi Republike Srpske“;
- J.P. "Autoputevi Republike Srpske";
- JU "Vode Srpske"
- Odjeljenje za saobraćaj i puteve;
- Odjeljenje za lokalni ekonomski razvoj i strateško planiranje.

- Opšte smjernice – programske elemente za izradu izmjene dijelova Plana.

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

- MHZERS "Elektrokrajina" a.d. Banjaluka;
- Elektrokrajina a.d. Banjaluka – P.J. Elektrodistribucija Banjaluka;
- Odjeljenje za komunalne poslove;
- Privredna komora – regija Banjaluka.

Predmet ove revizije predstavlja područje koje se nalazi između magistralnog puta Banjaluka-Prijedor, istočne granice obuhvata Regulacionog plana kompleksa preduzeća „Bosanka“, Ulice Jovana Bijelića i Ulice Put srpskih branilaca u površini od 53,10 ha. Obuhvat Revizije ovog plana je proširen na dio prostora uz magistralni put Banjaluka – Gradiška koji nije bio obuhvaćen provedbenom prostorno planskom dokumentacijom.

Razlog za reviziju Plana leži u njegovoj starosti, a samim tim i potrebom za sagledavanjem organizacije prostora, kojim bi se između ostalog, definisala i izgradnja sadržaja neophodnih za postojeće i buduće korisnike prostora, koji u sjevernom dijelu obuhvata ima prepoznatu tendenciju formiranja „industrijske zone“, odnosno zone poslovanja i skladišta.

U Programskim elementima za izradu Revizije regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići se navodi da se predmetni prostor u proteklom periodu otežano razvijao prema definisanom važećem planskom rješenju, budući da nije bila omogućena neophodna fleksibilnost za potrebe realizacije različitih tehnologija. Osim toga, radi se o prostoru koji je omeđen značajnim saobraćajnim pravcima koji privlače tercijarne sadržaje, kako za potrebe stanovništva unutar obuhvata, tako i cijelog grada. U periodu od donošenja Plana do danas započeta je realizacija trgovinskih sadržaja upravo u rubnim zonama planskog područja, dok je centralni i sjeverni dio, usljed komunalne neopremljenosti ostao neravnomjerno izgrađen. Revizija Plana treba da definiše nove fizičke strukture koje će se prilagoditi novim okolnostima i potrebama kako stanovništva koje živi u obuhvatu, tako i poslovne zajednice koja gravitira i djeluje u njemu.

Ukupna površina obuhvata izmjene Plana je 53,10ha.

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

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

Skupština Grada usvojila je prijedlog Plana na sjednici, održanoj godine.

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

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl.gl.RS“ br. 43/13) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i formiranju dokumenata prostornog uređenja („Sl. gl.RS“ br.69/13). Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za predmetni objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju i građenju.

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

II PODACI O PLANIRANJU

1. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

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

Regulacioni plan, kao provedbeni dokument, ima osnovu u razvojnom planu višeg reda. Predmetna lokacija je pokrivena strateškim dokumentom višeg reda, odnosno Prostornim planom grada Banjaluka (Sl.gl.Grada Banjaluka br.11/14), prema kojem je dato područje definisano kao uže urbano područje (grafički prilog br.2: *Izvod iz Prostornog plana grada Banjaluka, Plan namjene površina*).

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.

2. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

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

3. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Važeći regulacioni plan na području izrade predmetnog Plana je **Regulacioni plan za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići u Banjaluci** donesen 2004.godine i **Izmjena Regulacionog plana stambenog naselja Derviši**.

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi Izmjene dijela regulacionog plana pristupilo se nakon što je Skupština Grada Banjaluka na sjednici održanoj 05. i 06.04.2017.god. donijela Odluku o reviziji Regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići u Banjaluci, objavljena u „Sl.gl. Grada Banjaluka“ br.14/17 – u daljem tekstu Plan.

5. PLANSKI PERIOD

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

6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi i prikazan je na grafičkom prilogu broj 1 – Geodetska podloga. Predmet izrade Revizije regulacionog plana predstavlja prostor koji je obuhvaćen matičnim Regulacionim planom za dio područja naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ br. 15/03, 5/07 i 19/08), kao i dio prostora između ulice Sretena Stojanovića i magistralnog puta Banjaluka – Prijedor koji nije bio obuhvaćen navedenim, matičnim planom. U skladu sa navedenim, ukupan obuhvat Plana se nalazi između magistralnog puta Banjaluka – Prijedor, istočne granice obuhvata Regulacionog plana kompleksa preduzeća „Bosanka“, Ulice Jovana Bijelića i Ulice Put srpskih branilaca i iznosi 53,10 ha.

7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

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

Nosilac izrade Plana je, prema ugovoru sklopljenom sa Gradom Banja Luka od 15.10.2018. godine, Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka.

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 ("Vodovod" a.d. Banja Luka; "Toplana" a.d. Banja Luka; Telekomunikacije RS a.d. Banja Luka; Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Republike Srpske; Republički zavod za zaštitu kulturno - istorijskog i prirodnog naslijeđa; Inspektorat za eksplozivne materije i poslove zaštite od požara; J.P. „Putevi Republike Srpske“; J.P. "Autoputevi Republike Srpske"; JU "Vode Srpske", Odjeljenje za saobraćaj i puteve; Odjeljenje za lokalni ekonomski razvoj i strateško planiranje) u skladu sa Zakonom. Na zahtjev Nosioca pripreme Plana za dostavljanje programskih elemenata i smjernica, nisu se odazvali: MHZERS "Elektrokrajina" a.d. Banjaluka; Elektrokrajina a.d. Banjaluka – P.J. Elektrodistribucija Banjaluka; Odjeljenje za komunalne poslove; Privredna komora – regija Banjaluka.

10. NACRT PLANA

Dana Skupština Grada Banjaluka usvojila je Nacrt revizije Regulacionog plana za dio područja naselja Derviši i Novakovići-Vujinovići.

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 odg. dog. na sljedećim lokacijama:

- nosilac pripreme Plana - u zgradi Gradske uprave Grada Banjaluka, Trg Srpskih vladara 1,
- nosilac izrade Plana – Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka, Cerska 2, Banja Luka;
- mjesne zajednice „Lazarevo 1“, „Lazarevo 2“ i „Zalužani“.

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

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

U toku javnog uvida, u sveske primjedbi, koje su se u toku javnog uvida nalazile u prostorijama mjesnih zajednica, u prostorijama Nosioca pripreme Plana (Odjeljenje za prostorno uređenje Gradske uprave Grada Banjaluka), kao i u prostorijama nosioca izrade Plana (Centar za projektovanje i konsalting „CPK“doo. Banja Luka) su upisane primjedbe, mišljenja i prijedlozi na Nacrt Plana (primjedbe i sugestije nadležnih komunalnih institucija i primjedbi fizičkih lica).

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

Danagodine 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, održanojgodine.

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.



CENTAR ZA
PROJEKTOVANJE
I KONSALTING

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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

B. ANALIZA I OCJENA STANJA



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Prostorna cjelina kojom je obuhvaćen Regulacioni plan se nalazi u sjevernom dijelu Banjaluke.

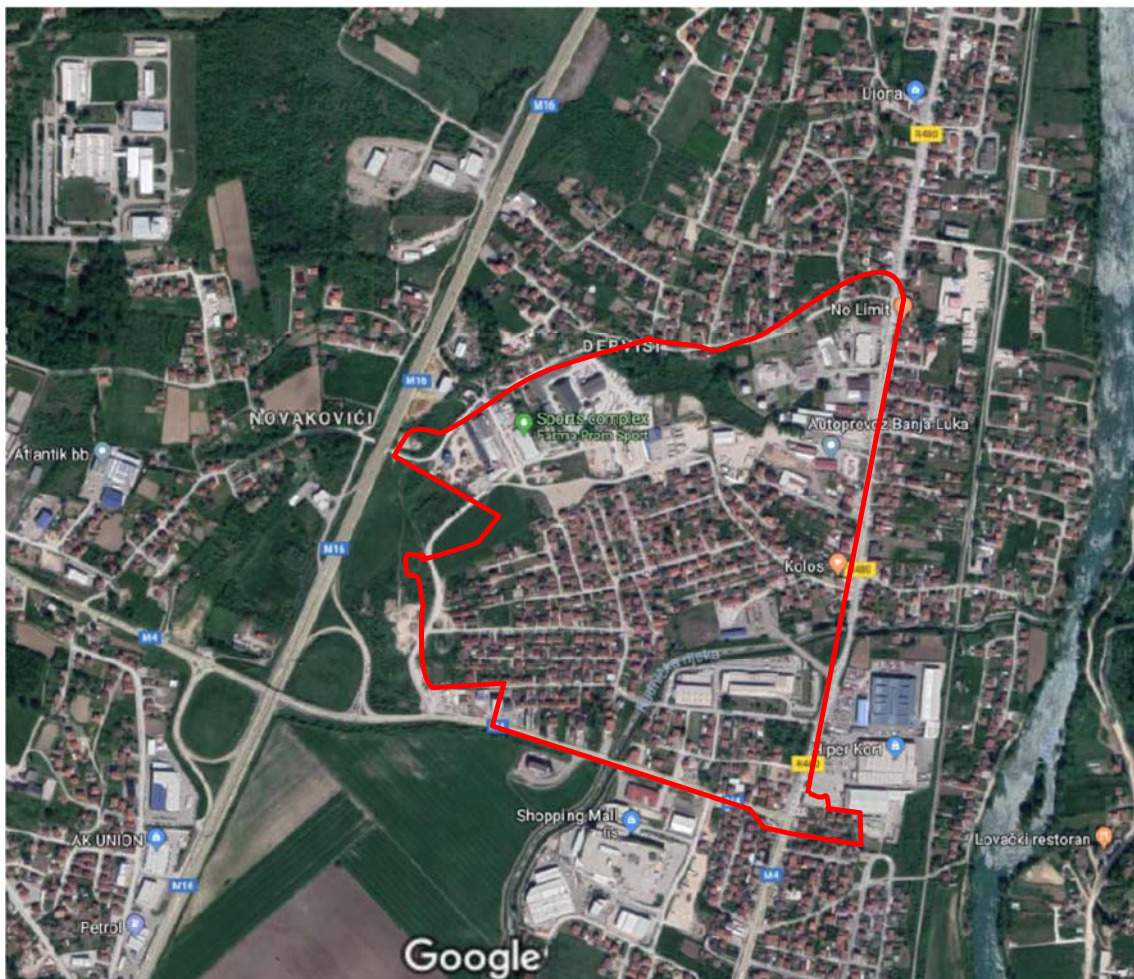
Prostorni obuhvat Plana definisan je Odlukom o izradi i prikazan je na grafičkom prilogu broj 1 – Geodetska podloga. Predmet izrade Revizije regulacionog plana predstavlja prostor koji je obuhvaćen matičnim Regulacionim planom za dio područja naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići („Službeni glasnik Grada Banjaluka" br. 15/03, 5/07 i 19/08), kao i dio prostora između ulice Srećena Stojanovića i magistralnog puta Banjaluka – Prijedor koji nije bio obuhvaćen navedenim, matičnim planom. U skladu sa navedenim, ukupan obuhvat Plana se nalazi između magistralnog puta Banjaluka – Prijedor, istočne granice obuhvata Regulacionog plana kompleksa preduzeća „Bosanka“, Ulice Jovana Bijelića i Ulice Put srpskih branilaca i iznosi 53,10 ha.

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

Ukupna površina obuhvata revizije Plana je 53,10ha. Predmetni prostor se nalazi u sjevernom dijelu Banjaluke i saobraćajno je oslonjen na Ulicu Put srpskih branilaca i magistralni put MP4 Banjaluka – Prijedor.

Na predmetnom prostoru su zastupljene različite namjene. U sjevernom dijelu obuhvata Plana se nalazi manje izgrađen prostor u kome su većinom zastupljeni skladišni i prodajni prostori većih gabarita, kao i fabrika betona i betonskih proizvoda „Binis“. Stanovanje u ovom dijelu plana je zastupljeno samo kao individualno, ali u manjem procentu. Ostali dio obuhvata predstavlja uglavnom naselje individualnog stanovanja.

Valorizacionom osnovom postojećeg građevinskog fonda, kao značajnim elementom u izradi Plana, dobijeni su svi podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu objekata, veličinu, spratnost, površine objekata, broj stanovnika, bonitet i drugi podaci relevantni za datu prostornu cjelinu.



Slika.1: Položaj predmetne lokacije

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

Prema oblicima fizičke strukture, područje je heterogeno. Najveći dio predmetnog prostora predstavlja cjelinu stambenih i stambeno-poslovnih objekata individualnog stanovanja. Evidentan je veliki broj pomoćnih objekata. U sjevernom dijelu obuhvata su zastupljeni većinom skladišni i poslovni objekti većih gabarita.

Postojeći objekti su u najvećem broju slobodnostojeći, ali se mjestimično javljaju i dvojni objekti, najčešće stambene namjene.

U bonitetnom smislu, objekti su uglavnom dobrog i srednjeg boniteta, izuzev pomoćnih objekata, koji su uglavnom lošijeg boniteta.

3.2. POSTOJEĆA REGULACIJA

Postojeća regulacija prostora u smislu odnosa javnih prema privatnim površinama definisana je spoljašnjom linijom saobraćajnih površina (kolovoza ili trotoara) prema privatnim parcelama. Po granicama privatnih parcela najčešće su postavljene ograde na osnovu kojih se i vizuelno jasno odvaja javni prostor od privatnog.

3.3. VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

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

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

3.4. VLASNIČKA STRUKTURA I POSTOJEĆA PARCELACIJA

S obzirom na nepostojanje ažurnih podataka o vlasničkoj strukturi zemljišta nije se precizno mogla grafički predstaviti postojeća vlasnička struktura. Na osnovu detaljnog uvida na terenu može se zaključiti da je zemljište u predmetnom obuhvatu u približno podjednakom procentu u javnoj i u privatnoj svojini.

3.5. POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA I ZASTUPLJENOST JAVNIH SADRŽAJA

Prikaz postojeće namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu br. 3.3 - *Postojeća namjena površina*.

Na predmetnom prostoru su zastupljene različite namjene. U obuhvatu Plana je pretežno zastupljeno individualno stanovanje i zona skladišno-proizvodnih objekata.

Na predmetnoj lokaciji je još zastupljeno poslovanje, zdravstvo i vjerski objekti. U predmetnom obuhvatu nema objekata kolektivnog stanovanja.

3.5.1. Stanovanje

Većina izgrađenih struktura pripada namjeni individualnog stanovanja. Zastupljeno je jednoporično stanovanje sa slobodnostojećim objektima. Većina stambenih objekata je dobrog građevinskog kvaliteta, međutim ima i objekata srednjeg i lošeg boniteta, što će sigurno uticati na odluku zadržavanja objekta, njegove rekonstrukcije ili pak zamjene postojećeg objekta novim.

Spratnost stambenih objekata u cijelom obuhvatu varira od P do P+2+M.

Gotovo svaki stambeni objekat na parceli ima i pomoćne objekte različitog kvaliteta građevinskog fonda čija namjena varira od garažnih objekata do objekata za ogrev.

3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

Poslovne i privredne djelatnosti su pretežno zastupljene u sjevernom dijelu obuhvata i uz glavne saobraćajne tokove. Zastupljeni su pretežno trgovački objekti, zatim skladišta različitih vrsta roba, salon namještaja, mehaničarske radnje, frizerski saloni i sl, kao i kompleks objekata za proizvodnju betona i betonske galanterije.

3.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Korisnici prostora obuhvata Plana su uglavnom orjentisani na javne službe i većinu društvenih djelatnosti u neposrednom okruženju i centralnom dijelu Grada. Na predmenoj lokaciji nisu zastupljeni sadržaji javnih službi. Uz Put srpskih branilaca je izgrađen objekat zdravstva (kuća zdravlja „Marjanović“). U središnjem dijelu obuhvata, u neposrednoj blizini poslovnog kompleksa „Binis beton“ se nalazi srpska pravoslavna crkva u izgradnji.

3.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata je izgrađen teren za stoni tenis i dječije igralište.

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=531 026 m² - 53.10 ha)		
BGP stanovanja	81 766 m²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 117 820 m²
BGP poslovanja	36 054 m²	
ukupna površina pod objektima	71 923 m²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.14 (14%)
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.24 (24%)
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m²	1 022
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	1 140 x 3	3 066
Gustina stanovanja stan./ha	3 066 / 53.10	58

Napomena: U BGP poslovanja su uračunati i objekti skladišno-proizvodne funkcije, objekti zdravstva i vjerski objekti.

4. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Osnov za izradu ovog dijela Plana su odredbe Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl.Gl.RS 40/13), te odredbe Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.Gl.RS 110/13).

Inžinjerskogeološki uslovi i resursi u ovom dijelu plana obrađeni su koristeći dokumentacionu osnovu, odnosno podatke Osnovne geološke razmjere 1:100.000 Inžinjerskogeološke karte urbanističkog područja Banjaluke, Geomehničke karte urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000, Karte seizmičke mikrorejionizacije gradskog urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000 i druge relevantne dokumentacije i terenskog uvida.

4.1. INŽINJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

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

Inžinjerskogeološki uslovi-karakteristike obrađeni su po podacima Osnovne geološke karte razmjere 1:100.000, detaljnih inžinjerskogeoloških istraživanja urbanističkog područja Banjaluke, te druge raspoložive dokumentacije i terenskog uvida.

Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim prilogima ovog plana.

R e l j e f

Prostor Revizije regulacionog plana za dio naselja Derviši i Novakovići – Vujinovići u Banjaluci, nalazi se u sjevernom dijelu grada, oko 6 km od njegovog središnjeg dijela, a isti je prikazan na situacionom planu u prilogu. Ovaj prostor je i dio banjalučkog neogenog basena.

U geomorfološkom smislu predmetni prostor najvećim dijelom pripada prostranoj aluvijalnoj terenskoj ravni lijevo, odnosno zapadno od rijeke Vrbas. Apsolutne visine prirodnog terena ove terasne ravni su uglavnom 145-147 m. Ova ravan ima mali nagib ka sjeveroistoku, odnosno Vrbasu 1-2‰. Iznad dna korita Vrbasa je oko 6-7 m.

Manji dio predmetnog prostora u sjeveroistočnom dijelu je u zoni više terasne ravni, odnosno njene kosine, koja čini prelaz ka nižoj.

Kroz sjeverni dio ovog prostora, pravcem zapad-istok vrši se prirodno dreniranje terena prema Vrbasu manjim potočnim povremenim tokom plitkog korita, najčešće samo oko 0,5 m dubine. Kako je nagib terena mali, a to je i prethodno navedeno od oko 1-2‰, to se tu vrše zabarivanja.

Geološki sastav i građa terena

Prema podacima Inženjerskogeološke karte urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000 kao i druge raspoložive dokumentacije, te terenskog uvida, površinski dio terena na prostoru ovog plana izgrađuje uglavnom kvartarni riječni šljunkovit nanos, samo u zapadnom dijelu, više je sa osobinama potočno-riječnog nanosa, odnosno na krajnjem sjeveru, padinsko-riječnog, gdje su i manji izdanci neogenih jezerskih sedimenata, te trijaska dijabaz-rožna formacija.

Kvartarni riječni šljunkovit nanos (al1) čini šljunak različitog petrografskog sastava pretežno krečnjačkog, mjestimično pjeskovit, a neposredno na površini zaglinjen. Debljina ovog nanosa je različita, od 0-5 m (većim dijelom 3-5 m), a isti leži diskordantno preko neogenih jezerskih naslaga u jugo-zapadnom dijelu predmetnog prostora, odnosno preko stijena dijabaz-rožne formacije u njegovom sjevero-istočnom dijelu.

Potočno-riječni nanos (pr+al), kao i potočni nanos (pr) zastupljeni su na maloj površini terena i sa malom debljinom.

Neogeni jezerski sedimenti (Ng) samo mjestimično izdanjuju na površini terena. Pokriveni su riječnim šljunkovitim nanosom. Njihova debljina je velika, genetski pripadaju banjalučkom neogenom basenu. To su gline, pjeskovi, lapori i dr. Tektonski su poremećeni.

Predmetno područje, morfostrukturnom pripada dijelu mlade – neotektonske depresije. Dosadašnja istraživanja ukazuju da je obrazovanje ove depresije započelo u toku neogene tektonske aktivnosti, a proces njenog obrazovanja produžava se i kroz cijeli holocen.

Inženjerskogeološki podaci

Inženjerskogeološke karakteristike predmetnog terena u direktnoj su zavisnosti od litološkog sastava, minerološkog sastava, fizičkih karakteristika tla, reljefa, hidroloških i hidrogeoloških karakteristika.

Kvartarni riječni šljunkovit nanos: šljunak različitog petrografskog sastava, mjestimično pjeskoviti, dobro je konsolidovan, dobrovodopropustan.

Potočno-riječni nanos u površinskom dijelu čine sugline, supjesci, rjeđe šljunak, a leži preko riječnog šljunka. Nije velike debljine, slabije je konsolidovan, slabo vodopropustan.

Neogene jezerske gline pijesak i šljunkovite naslage dobro su konsolidovane, gline i lapori su vodonepropusni. Šljunkovite naslage su vodopropusne. Lapori su uglavnom čvrste konsistencije.

U hidrogeološkom smislu šljunkovite i pjeskovite naslage imaju ulogu kolektora, a svi drugi litološki članovi imaju ulogu izolatora.

Prema podacima mjerenja u periodu juni-decembra 1970. g. maksimalni nivo podzemne vode na predmetnom prostoru prikazan je hidroizohipsama na

inženjerskogeološkoj karti u prilogu, što pokazuje da su podzemne vode na dubini 1-3 m. Debljina izdanskih voda u riječnom šljunkovitom nanosu je najčešće do 2 m. Najbliže podzemne vode, koje su već na dubini od oko 1 m su u zoni "Binisa" i "Krajinapetrola". Pravac kretanja podzemne vode je ka sjeveroistoku – istoku, odnosno ka koritu Vrbasa.

Po podacima Geomehaničke karte urbanističkog područja Banjaluka, razmjere 1:10.000 kao i terenske observacije predmetni teren je u prirodnim uslovima stabilan. Orijentaciono dozvoljeno opterećenje tla na dubini 2 m sa širinom temeljne stope 1 m je na većem dijelu ovog prostora veća od 300 kN/m². Samo na krajnjem sjevernom dijelu je nešto manja (zona "Binis" i "Krajinapetrol").

Seizmičke karakteristike

Analiza svih istraživanja na širem području ukazuje da je seizmičnost ovog terena uslovljena opštom neotektonskom aktivnošću, koja se posebno manifestuje duž obodnih razlomnih zona. Najvećim dijelom na ovim zonama su registrovana žarišta zemljotresa.

Značajan uticaj na seizmičke uticaje imaju osobine tla i režim izdanskih voda.

Posebno značajne tektonske karakteristike ovog prostora čine rasjedi (na karti u prilogu označen dubinski rasjed).

Po podacima Karte seizmičke mikrojejonizacije gradskog urbanističkog područja Banjaluke, razmjere 1:10.000 prostor ovog regulacionog plana nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa I=VIII½o MSK, koeficijenta seizmičnosti Ks=0,05, predominantne periode tla 0,15-0,23 sek, očekivanog prosječnog ubrzanja tla 180 cm/sek².

Za potrebe uređenja građevinskog zemljišta, projektovanja objekata visoko i niskogradnje obavezna je primjena odgovarajućih zakonskih odredaba i odredaba pravilnika i standarda.

Posebno se uslovljava poštivanje svih propisanih mjera zaštite kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla djelovanjem svih subjekata, a posebno korisnika prostora. Ovo se odnosi i na zaštitu površinskih i podzemnih voda.

4.2. ZELENE POVRŠINE

4.2.1. Opšti ekološki uslovi

Prema ekološko vegetacijskoj rejonizaciji BiH (Stefanović et al) posmatrano područje se nalazi u pripanonskoj oblasti, odnosno sjeverozapadno - bosanskom području. Područje se karakteriše umjereno kontinentalnom klimom koja ima znakove uticaja atlanske klime. Koeficijent kontinentalnosti je 54%, a vegetacioni period traje 195 – 200 dana.

Prema Pedološkoj karti SFRJ (Sekcija Baljaluka 2) sjeveroistočni dio predmetnog obuhvata predstavljen je aluvijalnim karbonatnim pjeskovitim tlima (1) (zona uz staru gradišku cestu), smeđa beskarbonatna tla javljaju se u centralnom dijelu obuhvata, dok najveći dio obuhvata je zauzet meralno –močvarnim glejnim tlima. Prva dva tipa zemljišta su uglavnom zauzeta gradnjom i koriste se u smislu gajenja vrtnih kultura. Neizgrađeni dio se nalazi pod mineralno – močvarnim glejnim tlima. Stanje uređenja ove zone uslovljena je stagnirajućim površinskim vodama i prisustvom podzemnih voda, tako da je za intenzivniju biljnu proizvodnju, ali i uređenje prostora u sportsko – rekreativne svrhe potrebno izvršiti odvodnjavanje, što je isvršeno samo u dijelu uz Krajina petrol. Potrebno je nalaziti da je vodni režim zemljišta u obuhvatu znatno izmijenjen krajem osamdesetih nakon regulacije toka Široke rijeke.

Najveći dio obuhvata koji nije zauzet individualnom izgradnjom nalazi se na 1. bonitetnoj klasi zemljišta za biljnu proizvodnju.

Na ovom prostoru nekad su se nalazile orografsko – edafski uslovljene šume lužnjaka i običnog graba (asocijacija Carpino betuli – Quercetum roboris) na obodnom (višem) dijelu, dok je depresija bila zauzeta čistim lužnjakovim šumama (Genisto elatae – Quercetum roboris).

Izuzetno jakim antropogenim uticajem, zemljište na području obuhvata je pretvarano u poljoprivredno tako da na vegetacijsku prošlost ovog područja ukazuju samo pomenuti preostali gajevi i stabla lužnjaka. Karakterističan problem u ovakvim zonama je pojava bagrema u značajnom obimu.

4.2.2.Sistem zelenih površina

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

Zelene površine, odnosno njihovo uređenje kao komponenta urbanizacije naselja, imaju izvanredan značaj u životu i radu ljudi, pa im je potrebno dati tretman bitne infrastrukturne komponente. Primarni cilj kvalitetno formirane zelene matrice, jeste formiranje prijatnog ambijenta za korisnike ovog prostora uz nespornu pozitivnu funkciju u kontekstu regulacije mikroklimata.

Sa aspekta stvorenih hortikulturnih vrijednosti na ovom prostoru, najveća površina u ovoj prostornoj strukturi je predstavljena privatnim vrtovima, koji se nalaze na visokom stepenu uređenosti, sa održavanim živim ogradama, cvjetnjacima i stablašicama, često voćkama.

Od poslovnih zona koje se nalaze u obuhvatu, po površini se izdvajaju bivši Kristal i Krajina petrol.

U krugu bivšeg Kristala konstatovan je drvored breza (*Betula pendula*) sa istočne strane, kao i pojedinačna stabla lipe (*Tilia argentea*), breze (*Betula pendula*), smrče (*Picea abies*) i srebrne smrče (*Picea pungens*).

U ulaznoj zoni Krajina – petrola konstatovani su mlađi primjerci lučkog jasena (*Fraxinus angustifolia*) i srebrne smrče (*Picea pungens*).

Uz Široku rijeku je konstatovan manji drvored breza (*Betula pendula*).

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

5.1.1. Saobraćajna mreža

Predmetni prostor se nalazi u sjevernom dijelu Grada Banja Luka i to na terenu koji je omeđen a nekoliko značajnih ulica i putnih pravaca od kojih treba posebno izdvojiti slijedeće:

- sa istočne strane predmetnog prostora Ulicu put srpskih branilaca, koja ujedno predstavlja i dionicu regionalnog puta R-418,
- sa južne strane dionicu magistralnog puta M-4, Banjaluka – Prijedor,
- te sa zapadne strane magistralni put M-16, Banjaluka – Gradiška.

Sa sjevera granicu obuhvata predstavlja postojeća trasa Ulice Jovana Bijelića.

U okviru ovog prostora, a u skladu sa razvojem pojedinih sadržaja razvijala se i putna mreža sa ciljem njihovog opsluživanja. Sem pojedinih izuzetataka, uvidom u stanje na terenu lako se da zaključiti slijedeće:

- Postojeći prostorni model putne mreže je u svojoj osnovi ortogonalni i zasniva se na podužnim i poprečnim saobraćajnicama, koje se pod približno pravim uglovima ukrštaju u određenom ritmu, zatvarajući pojedine cjeline (blokove).
- Hijerarhijski mreža nije u potpunosti definisana, sa nejasno izdiferenciranim saobraćajnim tokovima, što prouzrokuje smanjeni nivo bezbjednosti odvijanja saobraćaja.
- Uočen je nesklad postojećih poprečnih profila pojedinih ulica, pa i njihovih ukupnih regulacija, sa njihovom funkcijom u mreži, što dovodi do saobraćajnih "zagušenja" i smanjenog nivoa bezbjednosti odvijanja saobraćaja, a što naročito ima negativan uticaj na pješački i biciklistički vid saobraćaja.

Opštu odliku saobraćajnica čije su trase smještene unutar definisanog obuhvata predstavljaju, postojeće saobraćajnice sa kolovoznim zastorom širine cca 5-6m, sa dijelom pješačkih površina, biciklističkim stazama i promjenljivim regulacionim pojasom. Obodne saobraćajnice spadaju u rang primarnih saobraćajnica, dok su ostale u rang sekundarnih. Na predmetnom lokalitetu nema uređenih javnih parking površina, već se parkiranje vrši unutar građevinskih parcela objekata.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. Vodovod

Veći dio obuhvata plana je izgrađen, odnosno pokriven individualnom izgradnjom. Postojeća domaćinstva se snabdijevaju vodom iz gradskog vodovodnog sistema Grada Banja Luka.

Osnovni izgrađeni primarni cevovodi koji tangiraju ili prolaze kroz ovo područje su:

-Ø455mm, većim dijelom položen u koridoru planirane saobraćajnice, a u zoni autoputa u kolovozu ulice Jovana Bijelića, koji obezbeđuje vodu za područje u zoni Tunjica,

-Ø500mm i Ø200mm u koridoru ulice Put srpskih branilaca.

Priključenje postojećih objekata je izvršeno na sekundarnu vodovodnu mrežu. Ulicom Paje Jovanovića i dijelom ulice Dubičke je postavljen cjevovod Ø200mm, dok je u ograncima ovih ulica kao i u ostalim ulicama pretežno izgrađena vodovodna mreža Ø150mm i Ø100mm. Takođe, u dijelu ulice Jovana Bijelića se nalazi vodovod Ø150mm.

Prosječna nadmorska visina na većem dijelu unutar obuhvata plana se kreće oko 144 -146 mnm, a najviša kota ima vrijednost oko 158 mnm, u zoni ulice Jovana Bijelića. Dakle, prostor pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (do 180 mnm).

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

5.2.2. Kanalizacija

Što se tiče kanalizacije, na većem dijelu razmatranog prostora (postojeće individualno stanovanje) je izgrađena javna kanalizaciona mreža, dok se u preostalom dijelu obuhvata dispozicija fekalnih otpadnih voda vrši putem septičkih jama, poljskih nužnika ili na nedozvoljen način ispuštanjem u obližnje potoke bez prethodnog prečišćavanja.

Najbliža izgrađena primarna kanalizaciona mreža je fekalni kolektor Ø400-Ø500mm i kišni kolektor Ø600mm-Ø1200mm koji polaze iz nekadašnjeg fabričkog kompleksa "Rudi Čajavec" u Novakovićima. Odvodnja ovih kolektora je usmjerena prema Vrbasu (prema trasi planiranog Glavnog gradskog kolektora), te prema Širokoj rijeci (ispust kišne kanalizacije).

Sekundarna kanalizaciona mreža je fekalnog tipa, i uglavnom se radi o profilu Ø300mm, a izgrađena je u ulicama Paje Jovanovića, Dubičkoj, S.J.Vukotića, Maršala Žukova i u dijelu uz Put srpskih branilaca. Navedena kanalizacija gravitira fekalnom kolektoru Ø400mm (iz fabričkog kompleksa "Rudi Čajavec").

Kišna kanalizacija je izgrađena dijelom kod kompleksa "Binis beton", a dijelom uz Ulicu Put srpskih branilaca. Recipijent kišne kanalizacije na ovom području je vodotok Široke rijeke.

Oborinske vode sa ovog područja se u postojećoj situaciji ili infiltriraju direktno u teren ili putem površinskog oticaja gravitaciono dreniraju prema koritu Široke rijeke. U tu svrhu je izgrađeno više propusta ispod puteva za prihvatanje kišnih voda.

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

5.2.3. Vodotoci

Kroz obuhvat plana prolazi korito vodotoka Široke rijeke. Korito ovog vodotoka u obuhvatu regulacionoga plana je regulisano i isto može poslužiti kao recipijent za prihvatanje površinskih voda od padavina.

Vodotok Široka rijeka izvire ispod Majdanskih staza odakle teče u pravcu jugoistoka do Rakovačkih bara, a zatim skreće prema sjeveroistoku i u tom pravcu teče sve do rijeke Vrbas.

U daljem toku Široka rijeka ima ravničarski karakter i prolazi ispod puta Banjaluka-Gradiška i željezničke pruge Banjaluka-Sunja.

Površina sliva iznosi oko 30 km² a dužina toka 12,5 km.

Prosječni pad korita, računajući od izvora do ušća iznosi 1,4%.

Prilikom velikih voda na pojedinim dionicama toka dolazi do izlivanja vode iz korita, plavljenja naselja, saobraćajnica i poljoprivrednog zemljišta, čime se pričinjavaju velike štete. Iz ovih razloga se prišlo regulaciji najugroženijih dionica korita Široke rijeke.

Korito je do sada regulisano od ušća do iznad prelaska puta Banjaluka-Gradiška u dužini od oko 2070 metara.

Za nizvodni regulisani dio korita usvojen je trapezni otvoreni profil regulacije. U naseljenim dijelovima negdje je rađen pravougaoni profil regulacije (zbog smanjenja širine korita).

Profil korita je računat na stogodišnje vode i nadvišenje od 0,5 m iznad sračunate kote stogodišnje vode.

Stogodišnje vode su sračunate empirijskim obrascima na osnovu površine sliva, pada korita rijeke, dužine, karakteristika zemljišta u slivu, intenziteta mjerodavnih kiša i ostaloga.

Nizvodni (regulisani) dio korita Široke rijeke je računat na slijedeće velike vode.

- za dionicu od ušća Široke rijeke u rijeku Vrbas do uliva Šargovačke rijeke u Široku rijeku: $Q_{1/10} = 48,70 \text{ m}^3/\text{sek}$; $Q_{1/100} = 78,10 \text{ m}^3/\text{sek}$,
- za dionicu Široke rijeke uzvodno od uliva Šargovačke rijeke u Široku rijeku $Q_{1/10} = 29,40 \text{ m}^3/\text{sek}$; $Q_{1/100} = 52,60 \text{ m}^3/\text{sek}$.

Postojeće (nizvodno) regulisano korito trapeznog oblika je betonirano do visine $h/10$ dok je ostatak korita zatravljen.

Površina korita je obrađena betonom po cijeloj dubini ($h/100$).

5.3. ELEKTROENERGETIKA

Područje obuhvaćeno predmetnim regulacionim planom snabdijeva se električnom energijom iz TS 110/10/20 kV Banjaluka IV preko podzemne i nadzemne srednjenaponske mreže. Srednjenaponski 20 kV kabl položen je od trafo-stanice 110/20/10 kV Banjaluka IV do ulaza u naselje neposrednoj blizini prijedorske petlje, gdje prelazi na nadzemni vod koji prolazi kroz naselje i napaja postojeće distributivne trafo-stanice. U posmatranom obuhvatu nalazi se osam transformatorskih stanica koji opslužuju potrošače električnom energijom u predmetnom obuhvatu. Transformatorske stanice su montažno betonskog tipa, stubne transformatorske stanice te dvije transformatorske stanice zidanog tipa.

Transformatorske stanice su povezane dijelom preko postojećeg nadzemnog 20kV dalekovoda a većim dijelom preko podzemnih srednjenaponskih kablova.

Objekti u obuhvatu su na napojne trafo-stanice priključeni preko podzemne i nadzemne niskonaponske mreže.

Ulično osvjetljenje

Na lokalitetima predmetnog obuhvata javna rasvjeta saobraćajnica je izvedena dijelom podzemno a dijelom nadzemno preko SKS kablova. Javna rasvjeta ne udovoljava zahtjevima za javnu rasvjetu najviše zbog neadekvatnog održavanja i zbog prevaziđenih rješenja (uglavnom rasvjeta sa živinim i natrijumovim sijalicama).

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Predmetno šire područje, obuhvat Regulacionog plana pokriveno je u potpunosti TT vezama, jer su svi važniji objekti, stambeno-poslovni blokovi i veći dio individualnog stanovanja priključeni na gradsku TT mrežu, odnosno, gradsku infrastrukturu iz oblasti telekomunikacija.

Generalno, na predmetnom obuhvatu izgrađena infrastruktura iz oblasti telekomunikacija ne bi mogla da zadovolji sve zahtjeve koji bi bili u skladu sa modernizacijom u svim oblastima života. (Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.)

Telefonska mreža predmetnog obuhvata svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC « Lazarevo ». ATC Lazarevo je smještena u privremenom objektu-kontejneru, a priključena je na trasu optičkog kabla Banja Luka – Gradiška.

Na posmatranom obuhvatu nalaze se dvije bazne stanice mobilne telefonije. Bazna stanica izvedena u obuhvatu fabrike Kristal posjeduje svoj antenski stub dok je bazna stanica izvedena u obuhvatu fabrike OM kafa postavljena na objekat.

U granicama ovog plana instalisana je infrastruktura kablovske televizije. Kablovi su razvedeni vazdušnim putem, što predstavlja prelazno rješenje dok se ne izgradi podzemna mreža.

5.5. TOPLIFIKACIJA

Na lokaciji koja je obuhvaćena ovim regulacionim planom ne postoje izgrađene termoenergetske instalacije gradskog toplifikacionog sistema. Grijanje postojećih objekata vrši se individualno, pojedinačnim kotlovnica ili loženjem u ložištima po prostorijama.

6. GRADITELJSKO NASLJEDE

Uvidom na licu mjesta nisu evidentirani objekti ili lokaliteti koji bi potencijalno mogli biti objekti ili sadržaji kulturno – istorijskog ili prirodnog nasljeđa, a što je potvrđeno dostavljenom smjernicom Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa.

7. ŽIVOTNA SREDINA

Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed neodrživog i naglog procesa urbanizacije koju karakterišu nepotpuna kontrola eksploatacije prirodnih resursa, (objekti, asfalt, infrastruktura) su najčešći uzroci degradacije osnovnih elemenata životne sredine u urbanim sadržajima.

Pomenute degradacije se manifestuju u različitim oblicima, pre svega kao:

1. Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
2. Nagomilavanje čvrstog otpada;
3. Zagađivanje atmosfere;
4. Pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja. Na predmetnom prostoru obuhvata prisutna je degradacija tla koja je uglavnom antropogenog karaktera, a koja se u osnovi zasniva na dosadašnjoj neadekvatnoj i djelimično stihijnoj eksploataciji građevinskog zemljišta, degradaciji koja nastaje

zagađivanjem čvrstim otpadom, aerosedimentacijom polutanata, infiltracijom komunalnih voda preko neadekvatno izgrađenih septičkih jama itd.

Na predmetnom obuhvatu glavne zagađivače po svim segmentima moguće je grubo podijeliti na:

1. linijske:saobraćajnice koje djelimično definišu obuhvat plana : Dubička ulica, magistralni put M-16, Ulica Jovana Bijelića, te Put srpskih branilaca.
2. tačkaste : "Binis"- kompleks objekata za proizvodnju betona i betonske galanterije ,"Krajina petrol"- skladište industrijske robe (nafte i naftnih derivata)
3. ostale : svi objekti koji po osnovu svoje funkcije imaju neki vid uticaja na osnovne elemente životne sredine (skladištenje štetnih materija,nekontrolisana emisija polutanata iz ložišta individualnih objekata itd).

Kada se govori o degradaciji riječnih tokova i vodenih površinama onda se misli na degradaciju koja na ovom području uglavnom nastaje ispiranjem i infiltracijom različitih sadržaja sa površine tla u podzemne vodene tokove kao i ispuštanjem otpadnih voda bez prethodnog tretmana u široku rijeku.

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima. Kvalitet vazduha kako na širem urbanom području tako i u ovom dijelu plana ima promjenljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba.

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.

Pored navedene problematike uklanjanje otpada prestavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata živ.sred. i uopšte za održavanje javne higijene.

Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih ostalih kategorija otpada trenutno vrši komunalno preduzeće Čistoća,a.d.- Banja Luka, dva puta sedmično, a u skladu sa svojim godišnjim planom i položajem ovog prostora u okviru regiona 14.

Iako je buka jedan od pratećih uticaja u dijelovima urbanih prostora, za ovaj predmetni obuhvat nema podataka niti kvantitativnih analiza mjerodavnih nivoa buke i akustičnog opterećenja, te s toga detaljniju analizu stanja ovog aspekta nije moguće analizirati.

8. USLOVI KRETANJA OSOBA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

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



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

C. PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Analizom postojećeg stanja, tj. prirodnih i stvorenih uslova ovog područja uz istovremeno uvažavanje zahtjeva i potreba savremenog života, može se dati ocjena stanja, na osnovu koje se može uticati kod utvrđivanja ciljeva razvoja i kod određivanja prostorno-programskog koncepta.

U grupi prirodnih uslova analizirani su nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost i tektonske osobine.

U pogledu ove analize povoljnosti, sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju građevinskih objekata, kako stambenih tako i objekata tercijarne djelatnosti. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda, dobra stabilnost i nosivost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

U grupi stvorenih uslova analizirana je postojeća namjena površina i izgrađenost i infrastrukturna opremljenost: saobraćajna, vodovodna i kanalizaciona.

Uvidom u postojeću izgrađenost može se konstatovati da se izgrađeni fond ne može u cjelini uklopiti u programski i konceptijski dio plana. Da bi se realizovali planski ciljevi potrebno je neke objekte ukloniti. Sastavni dio ove ocjene je prijedlog rušenja, rekonstrukcije i dogradnje objekata.

Sa aspekta infrastrukture nema ograničenja, jer prostor ima pristup sa asfaltne saobraćajnice, ima riješeno vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda.

2. SAOBRAĆAJ

Prostor koji je predmet regulacionog plana ima značajan položaj u gradskoj strukturi, prvenstveno sa aspekta saobraćajne mreže koja ga okružuje.

Predmetni prostor se nalazi u sjevernom dijelu Grada Banja Luka i to na terenu koji je omeđen a nekoliko značajnih ulica i putnih pravaca od kojih treba posebno izdvojiti sljedeće:

- sa istočne strane predmetnog prostora Ulicu put srpskih branilaca, koja ujedno predstavlja i dionicu regionalnog puta R-418,
- sa južne strane dionicu magistralnog puta M-4, Banjaluka – Prijedor,
- te sa zapadne strane magistralni put M-16, Banjaluka – Gradiška.

Unutar naselja saobraćajnice su lošijeg kvaliteta, nisu jasno kategorizovane, saobraćajne trake su uske, a kolovoz i pješačke staze u lošem stanju ili ne postoje.

Ove saobraćajnice mogu se klasifikovati kao pristupne i stambene saobraćajnice, koje jednim dijelom imaju ulogu sabirnih saobraćajnica.

Prosječna širina kolovoza je oko 4 do 5 m, dok trotoar na većem dijelu obuhvata i ne postoji. Kretanje pješaka je otežano i ometano kolskim saobraćajem, što predstavlja prijetnju bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju.

Parkiranje u planiranom obuhvatu je uglavnom riješeno u sklopu individualno stambenih jedinica osim jedne parking površine koja je djelimično izvedena.

Evidentan problem nedostatka parking mjesta nije moguće optimalno rješavati bez odgovarajućeg sistematskog pristupa i analizi uzročnika. Dalje, problemi su i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa kao i finansijska ulaganja za izvođenje saobraćajnica.

3. ZELENE POVRŠINE

Predmetnim regulacionim planom predviđena je značajna promjena namjene ovog prostora i formiranje poslovno - proizvodnih sadržaja. U tom smislu mijenjaju se i potrebe vezane za koncept uređenja sistema zelenih površina i to u kontekstu formiranja urbanijeg ambijenta, odnosno podržavanja novoplaniranih sadržaja kroz uređenje zelenila.

Prioriteti u ovom pogledu ogledaju se u realizaciji sljedećih ciljeva:

- Maksimalna zaštita postojećih vrijednijih šumskih enklava
- Formiranje javne parkovske površine koja treba da zadovolji potrebe stanovništva po normativu od 2 m²/st.
- Formiranje zaštitnog pojasa oko kompleksa Binisa u cilju sprečavanja prodiranja prašine u okolni prostor
- Formiranje zelenila unutar poslovno - proizvodnih kompleksa

4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.1. VODOVOD

Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna. Na predmetnom lokalitetu ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i hidrantskom vodom. Dio primarnog cjevovoda se ne nalazi na javnoj površini, odnosno prolazi kroz privatne parcele.

4.2. KANALIZACIJA

Postojeća kanalizaciona mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna za zadovoljenje budućih potreba od dodatnih potrošača. Kako dio objekata dispoziciju fekalnih otpadnih voda vrši putem septičkih jama, poljskih nužnika ili na nedozvoljen način ispuštanjem u obližnje potoke bez prethodnog prečišćavanja to je potrebno planirati adekvatnu kanalizacionu mrežu.

Oborinske vode sa ovog područja se u postojećoj situaciji ili infiltriraju direktno u teren ili putem površinskog oticaja gravitaciono dreniraju prema koritu široke rijeke. Takođe, problem predstavlja i neadekvatna odvodnja voda sa saobraćajnih površina.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

Posmatrajući postojeću elektroenergetsku infrastrukturu u granicama obuhvata dolazi se do podataka da ista ne zadovoljava uslove isporuke električne energije jer postoji dio SN mreže na 10 kV nivou a TS su male snage i ne mogu zadovoljiti trenutne potrebe potrošača.

Imajući navedeno u vidu kao osnovni cilj ovog planskog dokumenta potavlja se zadatak izgradnje nove 20 kV kablovske mreže i i rekonstrukcija postojeće elektroinfrastrukture a sve u cilju bolje isporuke električne energije potrošačima.

U plan se mora ući sa realno očekivanom potrošnjom koja se pojavljuje u naseljima.

Osim navedenog u ovom planskom dokumentu postavlja se zadatak izgradnje nove srednje naponske 20 kV kablovske mreže i novih 20/04 kV trafo-stanica.

4.3.2. Telekomunikacije

Cilj izmjene Regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća TK infrastruktura, te da se izvrši procjena da li se planirani objekti mogu priključiti na postojeću TK infrastrukturu.

4.4. TOPLIFIKACIJA

Predmetni obuhvat je van zone toplifikacije.

5. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

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

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

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

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



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Matični broj: 11158501

Tel: 051/492-411

JIB: 4404199850006

e-mail: cpkdoo@gmail.com

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

6. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Uvidom u postojeću izgrađenost može se konstatovati da se izgrađeni fond ne može u cjelini uklopiti u programski i koncepcijski dio plana. Da bi se realizovali planski ciljevi potrebno je neke objekte ukloniti. Sastavni dio ove ocjene je prijedlog rušenja, rekonstrukcije i dogradnje objekata.

Sa aspekta infrastrukture nema ograničenja, jer prostor ima pristup sa asfaltne saobraćajnice, ima riješeno vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda.

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



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

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 urbanog standarda;
- definisati karakteristike fizičkih struktura u prostoru;
- organizovati humano i kvalitetno stanovanje;
- iskoristiti postojeći potencijal za formiranje sistema zelenih površina;
- utvrditi karakteristike pojedinih elemenata prirodne sredine;
- dati ocjenu stanja saobraćajnog sistema, te planirati saobraćajnu infrastrukturu u sklopu obuhvata Plana u skladu sa planiranom namjenom prostora;
- definisati osnovne saobraćajne tokove i parkiranje vozila;
- planirati razvijenost infrastrukturne mreže;
- kroz plansko rješenje voditi računa o javnom interesu i opštim i posebnim ciljevima prostornog razvoja;
- sagledati mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba lokalne zajednice uz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru.

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

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

Unutar obuhvata Izmjene dijela Plana osnovnim planom predviđeno je u najvećoj mjeri individualno stanovanje. Ovom Izmjenom plana, zbog trenutnih tržišnih uslova potrebno je predvidjeti organizaciju prostora i planiranje kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih kao i poslovnih objekata.

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

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Osnovni cilj daljeg planiranja razvoja predmetne lokacije jeste afirmacija poslovnih i privrednih sadržaja tj. izgradnja objekata koji će funkcionalno i oblikovno umnogome doprinijeti razvoju same lokacije, ali i okruženja. Predmetna izgradnja poslovnih sadržaja na datom lokalitetu će doprinijeti poboljšanju opšte slike predmetne lokacije i šireg okruženja. U sklopu stanovanja ostavlja se mogućnost pretvaranja dijela objekta u poslovni, ali isključivo u funkciju poslovanja kompatibilnog stambenoj funkciji. Planira se izgradnja većeg broja privrednih objekata koji su, prema namjeni, većinom skladišni prostori za skladištenje industrijske i prehrambene robe, te građevinskog materijala. Horizontalni i vertikalni gabariti dimenzionisani su optimalno i omogućavaju smještaj različitih roba.

3. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Na prostoru obuhvata Plana su predviđeni novi objekti društvenih djelatnosti, kao i zadržavanje postojećih. Potreba za izgradnjom osnovne škole riješena je u obuhvatu kontaktnog Plana (Novakovići – zapad) čiji položaj zadovoljava propisane radijuse kretanja školske djece (500m). U okviru Plana je rezervisana površina za potrebe Srpske pravoslavne crkvene Opštine, a u planiranim stambeno-poslovnim objektima (kolektivnog stanovanja) moguće je, u okviru prizemne etaže, koja je planirana kao poslovna, organizovati određene društvene djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

Kao i obično, kada se planira u prostoru prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. U ovom slučaju, imajući u vidu vrstu dokumenta, kao i planski period za koji se donosi, te ukupne prilike u okruženju, određeni su sljedeći ciljevi i to:

- Usklađivanje saobraćajnih površina sa planskom dokumentacijom višeg reda
- Planiranje elemenata saobraćajne mreže unutar obuhvata i njeno usklađivanje sa postojećim saobraćajnim površinama kao i saobraćajnim površinama predviđenim u kontaktnim planskim dokumentima;
- Omogućavanje pristupa lokalitetu u skladu sa namjenom površina i potreba vezanih za datu namjenu;
- potpuno definisanje i određivanje hijerarhije mreže,
- definisanje adekvatnih poprečnih profila i stvaranje bezbjednijih uslova odvijanja pješaka i biciklista
- uspostava korektnih i uređenih rješenja za povezivanje prostora sa eksternim dijelovima ulične mreže.
- Omogućavanje bezbjednog saobraćaja unutar lokaliteta, kao i omogućavanje protivpožarnog pristupa objektu.

Uz novoplanirane objekte potrebno je riješiti probleme parkiranja na građevinskoj parceli objekta ili izgradnjom javnih parking površina.

4.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.2.2. Vodovod i kanalizacija

Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna. Na predmetnom lokalitetu ne postoje problemi oko snabdijevanja predmetnog lokaliteta sanitarnom i

hidrantskom vodom. Dio primarnog cjevovoda se ne nalazi na javnoj površini, odnosno prolazi kroz privatne parcele.

Postojeća kanalizaciona mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna za zadovoljenje budućih potreba od dodatnih potrošača. Kako dio objekata dispoziciju fekalnih otpadnih voda vrši putem septičkih jama, poljskih nužnika ili na nedozvoljen način ispuštanjem u obližnje potoke bez prethodnog prečišćavanja to je potrebno planirati adekvatnu kanalizacionu mrežu.

Oborinske vode sa ovog područja se u postojećoj situaciji ili infiltriraju direktno u teren ili putem površinskog oticaja gravitaciono dreniraju prema koritu Široke rijeke. Također, problem predstavlja i neadekvatna odvodnja voda sa saobraćajnih površina, što je potrebno uobziriti prilikom planiranja hidrotehničke infrastructure.

4.2.3. Elektroenergetika

Posmatrajući postojeću elektroenergetsku infrastrukturu u granicama obuhvata dolazi se do podataka da ista ne zadovoljava uslove isporuke električne energije jer postoji dio SN mreže na 10 kV nivou a TS su male snage i ne mogu zadovoljiti trenutne potrebe potrošača.

Imajući navedeno u vidu kao osnovni cilj ovog planskog dokumenta potavlja se zadatak izgradnje nove 20 kV kablovske mreže i i rekonstrukcija postojeće elektro infrastructure a sve u cilju bolje isporuke električne energije potrošačima.

U plan se mora ući sa realno očekivanom potrošnjom koja se pojavljuje u naseljima.

Osim navedenog u ovom planskom dokumentu postavlja se zadatak izgradnje nove srednje naponske 20 kV kablovske mreže i novih 20/04 kV trafo-stanica.

4.2.4. Telekomunikacije

Cilj izmjene Regulacionog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća TK infrastruktura, te da se izvrši procjena da li se planirani objekti mogu priključiti na postojeću TK infrastrukturu.

4.2.5. Toplifikacija

Imajući u vidu izgrađenost prostora određeni su osnovni ciljevi koji se ogledaju u sledećem:

- stvaranje efikasne i funkcionalne toplifikacione mreže.

Cilj ovog Plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata unutar predmetnog obuhvata (kao i ostalih objekata u okruženju) toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehnički optimalno, prilagodljivo promjenama.

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

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

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

6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

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

7. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

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

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



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

G . KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija uređenja površina u okviru prostorne cjeline nametnula se kao posljedica niza faktora, od prirodnih, pozicionih u odnosu na centralno gradsko područje, preko postojeće izgrađenosti i načina upotrebe prostora, pa do tendencija razvoja i potreba stanovništva.

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.

Prostor obuhvaćen izradom Plana definisao je površine slijedećih namjena:

- Površine sanacije postojećeg stanja u gusto izgrađenoj stambenoj zoni koja je bila u obuhvatu prethodnih planova;
- Površine za izgradnju novih privrednih objekata;
- Površine za izgradnju novih poslovnih objekata;
- Površine za izgradnju novih objekata višeporodičnog stanovanja;
- Površine namijenjene za blokovsko zelenilo i zelenilo u sklopu individualnih parcela;
- Površine namijenjene za pasivnu i aktivnu rekreaciju;
- Površine predviđene za saobraćaj (motorni, pješački, biciklistički) i saobraćaj u mirovanju

Nova izgradnja zahtijeva uklanjanje jednog broja objekata. Rušenje postojećih objekata može biti uzrokovano izgradnjom zamjenskih objekata na istim parcelama, izgradnjom saobraćajnica, te izgradnjom objekata različite namjene (stambenih, poslovnih, proizvodnih,...).

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

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

U skladu sa tim, može se konstatovati da planski koncept ne narušava bitno osnovne planske postavke definisane matičnim regulacionim planom.

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

U tom smislu, u većoj mjeri je zadržana planirana osnovna mreža saobraćajnica kao i način priključenja na infrastrukturnu mrežu, uz planiranje adekvatnijih sadržaja za funkcionisanje datog prostora i njegovog neposrednog okruženja, u skladu sa novonastalim potrebama.

Prostor obuhvaćen revizijom Regulacionog plana sadrži površine sljedećih namjena:

- površine namijenjene za stanovanje – individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti;
- površine namijenjene za stambeno-poslovne objekte – višeporodični stambeno-poslovni objekti;
- površine namijenjene za poslovne objekte;
- zona skladišno-proizvodnih objekata;
- površine namijenjene za objekte zdravstva;
- zona vjerskih objekata;
- površine namijenjene za sportske terene i dječija igrališta;
- površine namijenjene za javno zelenilo;
- površine predviđene za saobraćaj (motorni, pješački i biciklistički) i saobraćaj u mirovanju.

2. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je uglavnom na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, te analizi konkretnih zahtjeva investitora iskazanih kroz inicijativu za izradu Izmjene određenih dijelova ili lokacija matičnog plana.

Plan prostorne organizacije je prikazan na grafičkom prilogu br.6 i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja.

Predloženom osnovnom koncepcijom prostorne organizacije težilo se zadržavanju urbane matrice u smislu formiranja srodnih sadržaja u odnosu na postojeći i planski koncept. Izmjenom plana su u većoj mjeri preuzeti elementi saobraćajne infrastrukture iz prethodnog dokumenta, kao i planska rješenja ostale infrastrukture.

2.1 STANOVANJE

INDIVIDUALNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

Osnovna postojeća namjena u ovoj zoni je individualno stanovanje na zasebnim parcelama. Na neizgrađenim parcelama planira se izgradnja objekata individualnog stanovanja, gabarita usklađenih sa preovlađujućim gabaritima postojećih objekata. Na pojedinim parcelama pristupilo se preparcelisanju radi formiranja kvalitetnijeg životnog prostora.

Individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti planirani su kao slobodnostojeći objekti i duplex ili triplex objekti, tamo gdje prostorne mogućnosti parcele nisu dozvoljavale organizovanje slobodnostojećeg objekta.

Spratnost planiranih objekata se prilagođava preovlađujućoj u okruženju da bi se formirali što pravilniji ulični frontovi, a moguće je ostvariti maksimalnu spratnost planiranih individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata od P+2.

I u postojećim, i u planiranim objektima moguće je planirati poslovanje, ali isključivo kompatibilno funkciji stanovanja i ako za to postoje prostorne i infrastrukturne mogućnosti, što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima.

Poslovni sadržaji moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.). Takođe je moguće garažu smjestiti u prizemlje objekta.

Kad su u pitanju rekonstrukcija i dogradnja, planirano je povećanje horizontalnih i vertikalnih gabarita na lokacijama gdje za to postoje prostorne mogućnosti i gdje izgledi objekata u postojećem stanju narušavaju urbani ambijent uličnog poteza. Pomoćni objekti se uklanjaju, a prostor parcela se rezerviše za formiranje uređenih vrtova koji će doprinijeti ukupnom izgledu naselja.

Horizontalni gabariti objekata i njihov razmještaj prikazani su na grafičkim prilogima br. 6 i 9.

Vertikalni gabariti planiranih objekata su maksimalno P+2.

Pomoćni objekti u sklopu parcela individualnog stanovanja

Postojeći pomoćni objekti nisu grafički tretirani u sklopu regulacionog plana, već ih je moguće zadržati u skladu sa konkretnim uslovima na terenu. Ukoliko su pomoćni objekti izgrađeni u sklopu parcele individualnog stanovanja, u dnu ili na samoj granici parcele a svojom visinom i dispozicijom ne ometaju okolne objekte i mogu se ispoštovati propisane distance od susjednih objekata, oni se mogu zadržati.

Treba naglasiti da je zabranjeno pozicioniranje novih pomoćnih objekata na individualnim parcelama u zoni prema saobraćajnicama i reprezentativnim javnim prostorima. Lociranje pomoćnih objekata se može dozvoliti samo u dnu parcele tako da se time ne narušava ambijent javnih prostora.

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

Ukoliko su postojeći pomoćni objekti izgrađeni kao nezavisne cjeline u odnosu na glavni objekat, u cilju pojednostavljenja procedure rješavanja njihovog statusa, za njih se može izdati posebna dokumentacija nezavisno od glavnog objekta na parceli.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI

Planom je planirana izgradnja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata uz Ulicu Put srpskih branilaca i iza bivšeg kompleksa fabrike „Kristal“. Spratnost višeporodičnih stambenih objekata se kreće od P+3 do P+3+M (ili Pe) sa organizovanim parking prostorom na parceli i mogućnosti formiranja jedne ili više podzemnih parking garaža. Umjesto mansardne etaže, moguće je izvesti povučenu etažu i suprotno.

U višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima prizemna etaža planirana je za obavljanje poslovne djelatnosti, dok su spratovi namijenjeni stanovanju. Poslovni

sadržaji moraju biti kompatibilni funkciji stanovanja, odnosno moraju doprinijeti normalnom funkcionisanju samog stanovanja (npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.). Ako se u toku realizacije planiranih objekata pokaže naglašena potreba za stanovanjem u odnosu na poslovne funkcije, mogu se u prizemlju stambeno-poslovnih objekata djelimično ili u cjelini organizovati stambeni prostori.

Moguće je, u okviru prizemne etaže, koja je planirana kao poslovna, organizovati određene društvene djelatnosti koje ne generišu potrebu za većim brojem korisnika u istom vremenskom terminu, čime bi se javila potreba za dodatnim brojem parking mjesta.

Parkiranje i pristup

Potrebe za parkiranjem planiranih stambeno-poslovnih objekata zadovoljiće se izgradnjom parternih parkirališta, izgradnjom podzemnih garaža a moguće je i dio prizemlja ili čitavo prizemlje objekta organizovati za potrebe parkiranja. Takođe, moguće je organizovati i suterensku etažu, koja se takođe može koristiti za parkiranje. Moguće je da podzemna garaža ima gabarit veći od nadzemnog dijela objekta.

Podzemna građevinska linija i broj podzemnih etaža će se odrediti naknadno detaljnim urbanističko tehničkim uslovima ili na osnovu idejnog rješenja svakog objekta. Uslov je da podzemna građevinska linija ne prelazi u prostor javne regulacije. Ukoliko se podzemnom garažom zauzima cijela površina parcele potrebno je da na 20% slobodnog dijela parcele u nivou na terenu na krovu garaže bude zelena površina. Maksimalna kota krova garaže mora biti u nivou terena.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Oblikovnost

Arhitektonsko oblikovanje novih zgrada podrazumijeva kvalitetnu arhitekturu sa naglašenim autorskim pristupom kako bi ukupni ambijent u prostoru odgovarao poziciji u širem centru grada.

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

REKONSTRUKTIVNI ZAHVATI, DOGRADNJE I NADOGRADNJE

Pod ovom kategorijom podrazumijevaju se rekonstrukcije i/ili dogradnje i/ili nadogradnje postojećih objekata.

Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja pojedinačnih individualnih objekata su planirane na onim mjestima gdje su postojeći objekti u manjoj mjeri devastirani i gdje su izgubili autentični izgled. Navedeni zahvati podrazumijevaju i gradnju objekta vertikalnog gabarita maksimalno P+2 kod individualnih stambenih objekata, a horizontalnog gabarita prikazanog na kartama broj 6 i 9.

2.2 POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

Prostorna organizacija ove cjeline podrazumijeva formiranje novih skladišnih, novih proizvodnih i uređenje postojećih privrednih objekata i njihovih manipulativnih površina.

Sama privredna zona se sastoji iz dvije cjeline locirane, jedne, dominantne, u sjevernom dijelu Plana i druge, interpolirane, u stambenu zonu u južnom dijelu Plana.

Smještanje, kao i namjena, privredne zone je posljedica namjene površina iz Urbanističkog Plana Grada Banjaluka.

U sklopu zone su definisani horizontalni i vertikalni gabariti na način koji omogućava smještaj različitih privrednih djelatnosti. Spratnost objekata varira od P do P+1, s tim da je visina etaža veća od standardne (ne veća od 8m), a dijelovi kojima je planirana spratnost P+1 predviđeni su za rješavanje problema smještaja administrativnih potreba određenih privrednih djelatnosti.

Parcele su formirane na način koji zadovoljava potrebe tehnologije već navedenih djelatnosti i veličina im varira u zavisnosti od saobraćajnog pristupa i formiranja manipulativnih površina koje moraju da zadovolje protivpožarne uslove, a koji će biti tačno definisani urbanističko-tehničkim uslovima.

U sklopu privredne zone definisan je položaj i rang saobraćajnica koje za zadatak imaju opsluživanje, kako same zone, tako i okolnih prostornih cjelina.

U okviru obuhvata Plana, poslovni sadržaji planirani su najvećim dijelom uz Ulicu Put srpskih branilaca i uz novoplaniranu aleju (dio Ulice Jovana Bijelića), te u novoplaniranim stambeno-poslovnim objektima.

Moguće je umjesto skladišno-proizvodnih objekata planirati poslovne objekte.

2.3. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI U PRIVATNOM SEKTORU

U prostoru obuhvaćenom Planom rezervisana je površina za potrebe Srpske pravoslavne crkvene Opštine, kao jedini element društvene djelatnosti (objekat duhovne kulture).

Od javnih prostora planira se izgradnja i uređenje parka u sjevernom dijelu plana, te uređenje šetališta uz postojeću regulaciju Široke rijeke.

U obuhvatu izmjene Plana nisu predviđeni objekti javnih službi i drugih društvenih djelatnosti (osim navedenih), ali se planom ostavlja mogućnost planiranja i organizovanja prostorija javnih službi ili društvenih djelatnosti u dijelovima (prizemne ili spratne etaže) stambeno-poslovnih ili poslovnih objekata.

Administrativne funkcije koje se mogu predvidjeti u okviru stambeno-poslovnih objekata su: kancelarije mjesne zajednice, ambulanta porodične medicine i ostale administrativne funkcije potrebne za funkcionisanje predmetnog naselja.

3. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovom revizijom Plana i uslovima definisani su svi relevantni regulativno - urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u predmetnom obuhvatu. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije učestvuju.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji u skladu sa zakonskom regulativom iz ove oblasti.

3.1. Planirani objekti

Konceptom revizije Plana planirana je izgradnja individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, poslovnih i skladišno-proizvodnih objekata, te višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata.

Sadržaji stanovanja predviđeni da se organizuju na svim nadzemnim etažama. Podzemna podrumaska ili suterenska etaža se može koristiti za organizaciju parking prostora (podzemna garaža), organizacije prostora ostave, tehničkih i servisnih prostorija i sl.

Tipologija gradnje: Slobodnostojeći objekti, dvojni objekti , objekti u nizu

Planirana namjena: Stanovanje; Stanovanje i poslovanje, Poslovanje, skladišno-proizvodna namjena, vjerski objekti

Vertikalni gabarit: Planirana spratnost objekata je

- individualni stambeni i stambeno poslovni max. P+2.
- višeporodični stambeno-poslovni P+4
- poslovanje max. P+2
- skladišno-proizvodni max. P+1

Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se odrediti veća spratnost zgrade od planirane za jednu punu, potkrovnu, mansardnu ili povučenu etažu, ukoliko se na osnovu analize pokaže da lokacija pruža mogućnost zadovoljenja parking prostora, zelenih i otvorenih prostora, pješačkih i kolskih komunikacija oko objekta, te da svojom spratnošću ne ugrožava postojeće i planirane objekte u okruženju.

Povučenom etažom smatra se etaža koja je u odnosu na građevinsku liniju prizemlja povučena najmanje za standardnu širinu terase, balkona ili lođe (oko 2m) i ne obuhvata više od 0,75 površine tipske etaže.

Pozicija objekata i horizontalni gabarit: Pozicije objekata na parceli definisane su građevinskim linijama pizemne etaže izuzev zone za proširenje poslovnih funkcija gdje je građevinskim linijama definisan maksimalni gabarit unutar koga se može graditi objekat. Prilikom pozicioniranja objekata obavezno se pridržavati planiranih građevinskih linija. Dimenzije planiranih objekata na parcelama prikazane na grafičkim prilogima su optimalne.

Nije dozvoljeno formiranje građevinskih elemenata na način da njihova horizontalna projekcija prelazi regulacionu liniju, granicu građevinske parcele, dok je građevinsku

liniju moguće preći u skladu sa prethodno definisanim uslovima u poglavlju Građevinske linije.

Građevinske linije, prikazane na karti br.9, su granične, i prikazuju liniju koju prizemlje zgrade ne može preći najisturenijim dijelom. Kada za to postoje opravdani razlozi, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) koji prelaze planirane građevinske linije širine do max 2,0 m.

Uslov za primjenu odredaba prethodnog stava je da se promjenom (povećanjem) horizontalnog gabarita spratnih etaža ne prelaze regulacione linije ili granice građevinske parcele, niti zauzima prostor planiran za javne saobraćajnice i javne saobraćajne površine.

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

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

Podzemni gabariti: Ispod planiranih objekata moguće je predvidjeti izgradnju podzemnih (suterenskih ili podrumskih) etaža namijenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekata, a u skladu sa mogućnostima postojeće konfiguracije terena. Okvirni gabariti podzemnih etaža planiranih objekata nisu prikazani na grafičkim prilogima a iste mogu biti planirane pod uslovom da se ne prelaze granice građevinske parcele i regulacija prema saobraćajnicama te da se ostavi mogućnost pozicioniranja infrastrukturnih šahtova, a što će biti precizno utvrđeno prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

3.2. Tretman postojećeg građevinskog fonda

3.2.1. Objekti koji se zadržavaju

Vlasnici / korisnici postojećih zgrada u okviru ovih građ. blokova imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

1. dogradnju (nadzidiivanje) do spratnosti označene na karti: Plan prostorne organizacije, te horizontalnu dogradnju označenu na graf. prilogu: Plan građevinskih i regulacionih linija
2. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
4. konzervaciju i rekonstrukciju građevine,
5. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka – u skladu sa graf. prilogom: Plan prostorne organizacije
6. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka, osim kod objekata kod kojih je dozvoljeno povećanje spratnosti

7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
8. druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade
9. Rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade
10. zatvaranje terasa, lođa i balkona: pod uslovom da se zatvaranje svih terasa na fasadi izvodi na isti način, u istom materijalu i boji, a u skladu sa postojećim elementima zgrade, da se ovom intervencijom ne narušava odnos prema susjednim objektima, te ne ugrožavaju stanari predmetnog ni susjednih objekata. Za ovakve intervencije potrebno je za izradu detaljanih UT-uslova zahjevati i idejno rješenje kompletne fasade.
11. izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. obnova lokacije).

3.2.2 Objekti predviđeni za rušenje

Objekti koji se uklanjaju radi izgradnje javnih sadržaja

Objekti koji su na području plana predviđeni za trajno uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja imaju do momenta uklanjanja pravo na intervencije sanacije i adaptacije u svrhu tekućeg održavanja zgrade.

Objekti koji se uklanjaju radi zamjenske gradnje na parceli

Do momenta relizacije Planom predviđenih rješenja, postojeći objekti imaju pravo na sljedeće intervencije:

1. intervencije sanacije, adaptacije i manje rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
2. dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC),
3. pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
4. konzervaciju građevine,
5. privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
6. zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
8. druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
9. Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

3.2.3. Rekonstruktivni zahvati, dogradnje i/ili nadogradnje objekata

1. Pod ovom kategorijom podrazumijevaju se rekonstrukcije i/ili dogradnje i/ili nadogradnje postojećih objekata. Uglavnom se odnosi na objekte individualnog stanovanja, koji su najzastupljeniji u obuhvatu Plana.
2. Rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje pojedinačnih individualnih objekata su planirane na onim mjestima gdje su postojeći objekti u manjoj mjeri devastirani i gdje su izgubili svoj autentični izgled. Ovi objekti su lošijeg građevinskog fonda.
3. Ovi zahvati podrazumijevaju gradnju objekta horizontalnih gabarita kao postojeći objekti ili veći ukoliko to parcela dozvoljava, što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima za svaki objekat pojedinačno.

3.3. 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 dobilo uređenije naselje 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 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 novih objekata, primjena savremenih standardnih stilova treba da se ostvari kroz skladan estetski odnos sa postojećim objektima u neposrednom okruženju.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

Dvorišne 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.

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, ozelenjavanje krovova i sl.

Tretman moderne i savremene arhitekture

Objekte savremene arhitekture planirati da budu spona između modernih tokova u arhitekturi i drugih postojećih objekata neposrednog okruženja. Treba izvršiti međusobno usaglašavanje postojećeg i novog građevinskog fonda sprovođenjem pažljive arhitektonsko-urbanističke analize prije bilo kakve intervencije u prostoru.

3.3. 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.

3. REGULACIONE LINIJE

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene (Sl.gl.RS 40/13 i 115/13). Regulacione linije su prikazane na grafičkom prilogu br.09 „Plan građevinskih i regulacionih linija“.

Regulacione linije su jednake granici građevinske parcele prema tangentnim saobraćajnicama.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinska linija je planska linija na površini, iznad ili ispod površine zemlje i vode, određena grafički i numerički planom ili na osnovu plana, koja predstavlja granicu do koje se objekat može graditi ili na kojoj se mora graditi, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji dio objekta (Sl.gl.RS 40/13 i 115/13).

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

Na grafičkom prilogu br.09: Plan građevinskih i regulacionih linija prikazane su, analitički i geometrijski, građevinske linije planiranih objekata, odnosno zona za građenje.

Kada za to postoje opravdani razlozi (formiranje erkera, balkona, lođa, elemenata arhitektonske plastike i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža (osim prizemlja) koji prelaze planirane građevinske linije širine do 2,0 metar.

Uslov za primjenu odredaba prethodnog stava je da se promjenom (povećanjem) horizontalnog gabarita spratnih etaža ne prelaze regulacione linije ili granice građevinske parcele, niti zauzima prostor planiran za javne saobraćajnice i javne saobraćajne površine.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni horizontalni i vertikalni gabariti objekta.

5. PARCELACIJA

Planom parcelacije u ovom elaboratu su definisane nove građevinske parcele javnog i ostalog zemljišta.

Parcele javnog i ostalog zemljišta su:

- planirane parcele objekata stambeni, stambeno-poslovni, poslovni i skladišno-proizvodni
- planirane parcele javnih saobraćajnih površina,
- planirane parcele trafostanica,

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

Svakoj parceli je omogućen kolski i pješački pristup.

U toku izrade plana maksimalno su ispoštovane postojeće granice parcela.

Kada je Planom predviđena zajednička građevinska parcela za više zgrada (planiranih ili postojećih koje nisu određene za uklanjanje) bez obzira na namjenu, ili za zgradu sa više dijelova (lamela), a odgovarajući dijelovi te zajedničke građevinske parcele ispunjavaju osnovne uslove (oblik i veličina i mogućnost pristupa) da predstavljaju samostalne (posebne) građevinske parcele za izgradnju i redovnu upotrebu odgovarajućih zgrada ili njihovih dijelova (lamela), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se, na obrazložen zahtjev jednog ili više vlasnika /korisnika zemljišta ili vlasnika zgrada/, odrediti podjela zajedničke građevinske parcele na dvije ili više posebnih građevinskih parcela.

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, 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.

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

BILANS PLANA (P=531 026 m ² - 53.10 ha)		
BGP stanovanja	113.200m ²	UKUPAN BGP OBJEKATA: 182.600 m ²
BGP poslovanja	69.400m ²	
ukupna površina pod objektima	86 000 m ²	
Koeficijent zauzetosti	P pod objektima / P obuhvata	0.16
Koeficijent izgrađenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.34
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 80 m ²	1415
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	1415 x 3	4245
Gustina stanovanja stan./ha	4245 / 53.10	80

7. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

7.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planskim rješenjem, u najvećoj mogućoj mjeri preuzete su saobraćajnice definisane kroz prethodnu dokumentaciju, uz minimalne korekcije u dijelovima gdje je saobraćajnu mrežu trebalo prilagoditi izgrađenim sadržajima.

Osnovna intervencija sa stanovišta saobraćaja bila je postavljanje nove trase Ulice Jovana Bijelića i njeno povezivanje sa Ulicom put srpskih branilaca na istočnoj strani. Na taj način stvorena je jedna snažna poprečna veza koja ovaj prostor dijeli na dva dijela i to sjeverni – poslovni i južni, u kome preovlađuje stanovanje.

Stara trasa Ulice Jovana Bijelića koja ujedno predstavlja i sjevernu granicu obuhvata regulacionog plana je rekonstruisana i uređena.

U slučaju sjevernog, poslovnog dijela planirana je intenzivna izgradnja poslovnih objekata duž Ulice Jovana Bijelića i uređenje kompleksa "Binis"-a, pa je u tom smislu predviđena izgradnja prateće saobraćajnice sa južne strane sa koje bi se snabdijevali planirani sadržaji.

Kad se posmatra prostor južno od novoplanirane trase Ulice Jovana Bijelića, lako se da zaključiti da se radi o prostoru sa visokim stepenom izgrađenosti. Imajući u vidu ukupne ekonomske prilike koje trenutno vladaju u okruženju, a naravno i planski period, čitav ovaj prostor je posmatran u kontekstu "kozmetičkog" uljepšavanja i koliko je to moguće, podizanja standarda korišćenja istog. Pod ovim pojmom se podrazumjevaju takve intervencije koje nemaju "drastičan" karakter (u smislu rušenja i uklanjanja dotrajalih i nedotrajalih, a neadekvatno postavljenih objekata), sa što većim iskorištenjem postojećih i eventualno novostvorenih slobodnih površina za popunjavanje kvalitetnim objektima i nedostajućim sadržajima.

Sa zapadne strane, uz zapadnu granicu obuhvata regulacionog plana planirana je izgradnja nove saobraćajnice koja će povezivati magistralni put M-4, Banjaluka – Prijedor sa rekonstruisanom starom trasom Ulice Jovana Bijelića. Na taj način se jasno diferencira predmetni prostor od kompleksa "Fruktona" koji je planiran zapadno od pomenute saobraćajnice i omogućava se pristup do pojedinačnih sadržaja sa južne strane.

Na postojećim saobraćajnicama se zadržavaju postojeće nivelacione kote, a na planiranim saobraćajnicama nivelacija se projektuje u skladu sa terenskim prilikama i uz zadovoljavanje uslova efikasne odvodnje.

Kod realizacije planskog saobraćajnog koncepta, prethodno nabrojani stavovi su bili jedna od polaznih osnova za izbor pojedinačnih rješenja. Uočeni nedostaci, nabrojani u dijelu teksta koji se odnosio na postojeće stanje, su ovim konceptom u velikoj mjeri otklonjeni.

Mreža je u potpunosti dobila ortogonalan karakter i hijerarhijsku definisanost uz jasno diferenciranje saobraćajnih tokova u predmetnom prostoru.

Iz ovog hijerarhijskog uređenja proistekao je i izbor pojedinačnih poprečnih profila, koji je i prikazan u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Kada je stanje mirujućeg saobraćaja u pitanju, parkiranje unutar dijela stanovanja predviđeno je kao parkiranje u sklopu pojedinačnih parcela. Na isti način je tretiran i prostor novih poslovnih saržaja, tako da se u okviru pripadajuće parcele, shodno planiranim sadržajima rješava pitanje manipulativnog prostora i parkiranja zaposlenih i posjetilaca. Od ovakvog tretmana odstupilo se samo kada je razmatrano pitanje kompleksa "Binis", gdje je predviđen poseban parking prostor izvan parcele za zaposlene i posjetioce. U zonama individualnih stambeno poslovnih objekata će se na nivou urbanističko tehničkih uslova, zavisno od namjene poslovnog sadržaja, određivati broj parking mjesta i definisati potrebne manipulativne površine.

Rekonstruktivnim zahvatima na saobraćajnoj mreži planirana je izgradnja izdvojenih pješačkih staza u okviru pojedinih profila ulica kako bi se poboljšali uslovi odvijanja ovih vidova saobraćaja. Sem toga, planirana je izgradnja atraktivnog pješačko-biciklističkog prodora uz Široku rijeku.

Javni gradski prevoz se danas odvija obodnim saobraćajnicama u okviru kojih se rješavaju i uslovi odvijanja istog.

Postojeća raskrsnica Ulica Branka Popovića, Put srpskih branilaca i magistralni put M4 Banjaluka-Prijedor planirana je kružna raskrsnica sa geometrijskim elementima koji odgovaraju predviđenom saobraćajnom opterećenju za plansku period od 20 godina.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za saobraćaj (kolski, pješački, mirujući) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga, najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati u grafičkom prilogu su obavezujući za projekante i izvođače radova.
- Dimenzionisanje saobraćajnih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje.

- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova.
- Površine namjenjene za kolski saobraćaj oivičavaju se prefabrikovanim, betonskim ivičnjacima, a kolovozni zastori se rade od savremenih i trajnih materijala.
- Nivelacione kote su orjentacione i nisu obavezujuće za projektante i izvođače radova.
- Unutrašnje rampe u garažama su maksimalnog nagiba do 15%, sa glatkom površinskom obradom otpornom na klizanje, a vanjske rampe su maksimalnog podužnog nagiba do 12%, a mogu biti i manjeg nagiba, ovisno o nivelacionim odnosima.
- Za objekte u kojima nisu predviđene podzemne garaže, a ukaže se potreba, iste se mogu graditi ukoliko nema tehničkih i drugih smetnji za izgradnju.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Površinsku obradu trotoara, pješačkih staza i pješačkih komunikacija izvesti asfaltom, betonom ili prefabrikovanim prirodnim ili vještačkim materijalima prema opredjeljenju projektanta.
- Sa stanovišta bezbjednosti saobraćaja obavezno izvesti kvalitetnu i adekvatnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Saobraćajnu signalizaciju (horizontalnu i vertikalnu) uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti saobraćaja na putevima u Bosni i Hercegovini (Službeni glasnik BiH broj 63/11).
- Za sva priključenja prilaznih puteva, ulaza i izlaza u susjedne sadržaje koje su dijelovi magistralnih puteva obavezno zatražiti saglasnost i uslove JP " Putevi Republike Srpske".
- Uslovi koje JP " Putevi Republike Srpske" propiše u svojoj saglasnosti su sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

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 svjetla visina podzemne etaže je 2,20 m.

Lokaciju obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

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

7.2. ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

Ovom revizijom Plana predviđeno je formiranje zelene matrice koja podržava novoplanirane sadržaje i primarnu saobraćajnu mrežu, štiti preostali vrijedan prirodni fond, uz kvalitativni pomak u kontekstu stvaranja zaštitnih zona u odnosu na glavne zagađivače, prije svega Binis beton i autoput.

Javne zelene površine

Drvoredi

Osnovna drvoredni pravac predviđen je u pravcu istok – zapad duž dijela Ulice Jovana Bijelića kao primarne gradske saobraćajnice.

Imajući u vidu da je planom predviđeno proširenje poslovne djelatnosti, odnosno formiranje većih parking prostora, u cilju smanjenja negativnog efekta toplotnog ostrva predviđeno je formiranje drvoreda unutar ovih površina. U slučaju dvoredog parkiranja drvoredi treba da se postave u betonske perforacije po centralnoj osi parkinga, sa rešetkama i korsetima od livenog gvožđa.

U slučaju jednoredog parkiranja, drvoredna stabla se sade u zelene trake.

Blokovsko zelenilo

U zoni gdje se planira izgradnja stambeno - poslovnih objekata predviđeno je formiranje i pripadajućih zelenih nasada koji treba da zajedno sa objektima čine jedinstvenu cjelinu.

U okviru projekata za spoljno uređenje ovih lokacija obavezna je izrada projekata za hortikulturno uređenje kao i njihova realizacija.

Park

Regulacionim planom predviđeno je osnivanje parka površine cca 0.36 ha. Park je potrebno formirati sa visokim stepenom uređenja, naročito ako se ima u vidu da se nalazi u okviru poslovne zone, čime bi se ovaj kompleks u začajnoj mjeri humanizovao. Od ostalih javnih zelenih površina predviđena je parkovski uređena površina između Ulice Sretena Stojanovića i magistralnog puta M4 Banjaluka-Prijedor.

Ako se uzme u obzir ukupan planirani broj stanovnika dobija se 7 m²/st javnih zelenih površina, što zadovoljava urbanističke parametre.

Planom se daje obaveza zadovoljenja minimalnih uslova propisanih 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.

Na predmetnom prostoru u okviru javnog zemljišta, omogućiti neometano i kontinualno kretanje invalidnih lica.

Sugestija za ostalo zemljište je da se prilikom projektovanja obezbijede uslovi za nesmetano kretanje i korišćenje prostora hendikepiranih, starih lica, majki sa djecom. Pozicije drveća i grmlja na grafičkim priložima u ovom Planu su date orijentaciono.

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.

Zelene površine ograničenog korišćenja

Crkveno dvorište

Imajući u vidu specifičnost samih objekata, zelene površine crkvenog dvorišta treba da imaju uz estetsku i socio – kulturnu komponentu odnosno da se u crkvenim dvorištima nalaze autohtone vrste prema kojim je u narodu kroz istoriju stvoren osjećaj poštovanja i koji imaju određenu simboliku.

Planiranim rasporedom dendromaterijala kao i postavljanjem klupa i dugačkih stolova stvara se prijatan ambijent za boravak i okupljanje ljudi u crkvenom dvorištu. Regulacionim planom definisan je samo prostor namijenjen za ovu namjenu, dok je za samo rješenje obavezna izrada izvođačkog projekta.

Zelene površine unutar proizvodnih kompleksa

Ova kategorija zelenila se prije svega odnosi na parcele bivšeg Kristala i Krajina – petrola, gdje ove površine zapravo predstavljaju parkove unutar ovih preduzeća. Ove površine prije svega treba da služe za formiranje prijatnijeg radnog ambijenta, kao i prostora za odmor radnika, tako da se u obavezu vlasnicima stavlja stalno održavanje ovih parcela.

Zelene površine specijalne namjene

Zaštitni pojas uz Binis beton

Imajući u vidu da ovaj pogon emituje značajne količine prašine u okolni naseljeni prostor, kao obaveza vlasniku, stavlja se formiranje zaštitnog zelenog pojasa (vidi graf. prilog) oko parcele. U slučaju proširenja kompleksa na istok, postojeći nasad borova može preuzeti djelimično ovu funkciju, uz nadovezivanje zelenog tampona u nepokrivenom dijelu.

Na ovaj način moguće je značajno smanjenje količine emitovane prašine u okolni prostor.

Uređenje privatnih parcela

Zelene površine u okviru privatnih parcela predstavljaju zapravo najzastupljeniji vid zelenila u obuhvatu. U onosu na namjenu pripadajućih objekata, uslovi i način uređenja podijeljeni su u dvije grupe

- a) Zelene površine unutar parcela sa poslovnim sadržajima

Plan predviđa izgradnju poslovnih objekata modularnog tipa, tako da sadržaji i tehnologija procesa nisu poznati, pa tako ni organizacija parcele. Kao uslov se daje da minimalno 20 % parcele bude ozelenjeno, i to sa hortikulturnim uređenjem visokog nivoa. Projekat hortikulturnog uređenja mora da bude sastavni dio projekta spoljnog uređenja za ovaj tip objekata.

b) Zelenilo privatnih vrtova

Kompozicija privatnih vrtova treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi i da ističe postojeće prirodne elemente. Vrtovi treba da se sastoje iz dva dijela: predbašte i bašte.

Predbašte treba da su hortikulturno uređene, sa dekorativnim rastinjem, cvijetnjacima sa mobilijarom izrađenim od prirodnih materijala – drveta i kamena. Prostor iza kuće može se iskoristiti i kao povrtnjak i kao voćnjak, što takođe uz ekonomsku stranu može imati i interesantan estetski efekat.

Prilikom izdavanja UTU-a kao obaveza investitorima se postavlja uređenje zelenih površina unutar parcele prema navedenim preporukama.

7.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

7.3.1. Koncept planskog rješenja

7.3.1.1. Vodovod

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

U sadašnjim uslovima osnovni snabdjevački cjevovodi za razmatrano područje su primarni cjevovodi Ø500mm i Ø200mm uz Ulicu Put srpskih branilaca, te Ø455mm u koridoru planiranog puta ogranka Ulice Jovana Bijelića. Kako su primarni cjevovodi Ø500mm i Ø200mm uz Ulicu Put srpskih branilaca položeni u private posjede, a kako je ovim Planom predviđeno njihovo zadržavanje, to se propisuje obaveza prava služnosti na privatnim parcelama kroz koje prolaze primarni cjevovodi kako bi bilo omogućeno redovno održavanje. Takođe, kako je i cjevovod Ø455mm u koridoru planiranog puta ogranka Ulice Jovana Bijelića jednim dijelom pozicioniran u privatnim parcelama, kao i ispod planiranih i postojećih objekata, to se predviđa izmještanje njegovog dijela u trasu planiranog puta. Za primarne cjevovode su određeni zaštitni pojasi. U zaštitnom pojasu primarnog cjevovoda nije moguće graditi bilo kakve stalne ili privremene objekte, samostojeće reklamne panoe koji zahtijevaju temeljenje, niti je moguća sadnja drvoreda.

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

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

Minimalni profil sekundarnog cjevovoda treba da je Ø100 mm za individualnu izgradnju, dok je za kolektivno stanovanje i industriju minimalni prečnik Ø150 mm.

Položaji postojećih i planiranih primarnih i sekundarnih cjevovoda vodovodne mreže u obuhvatu regulacionog plana su ucrtani na grafičkom prilogu Plan infrastrukture – hidrotehnika.

7.3.1.2. Kanalizacija

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

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

Minimalni prečnik fekalnih kolektora je Ø300 mm.

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

Planski elementi za proračun količina fekalnih otpadnih voda su:

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

Eventualne tehnološke otpadne vode je potrebno prije priključenja na gradski kanalizacioni sistem prečistiti na odgovarajućim uređajima za prečišćavanje otpadnih voda.

Kako dio primarnih cjevovoda prolazi kroz privatne parcele, a kako je ovim Planom predviđeno njihovo zadržavanje, to se propisuje obaveza prava služnosti na privatnim parcelama kroz koje prolaze primarni cjevovodi kako bi bilo omogućeno redovno održavanje. Za predmetne primarne cjevovode su određeni zaštitni pojasi. U zaštitnom pojasu primarnog cjevovoda nije moguće graditi bilo kakve stalne ili privremene objekte, samostojeće reklamne panoe koji zahtijevaju temeljenje, niti je moguća sadnja drvoreda.

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 (Široka Rijeka i 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 površina).

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 grafičkom prilogu, plan ifrastrukture – hidotehnika.

7.3.2. OPŠTI USLOVI IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

7.3.2.1. Vodovod

Planirani sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana, snabdijevaće se vodom sa gradske vodovodne mreže grada Banjaluka. Područje pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja (snabdijevanje objekata vodom do kote 180 mnm).

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

Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 39/13) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 71/12).

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

- planirani broj stanovnika,
- planirana specifična potrošnja vode (220 litara po stanovniku na dan);
- planirani koeficijeti neravnomjernosti (dnevne neravnomjernosti 1,15, časovne neravnomjernosti 1,30);
- potrebne količine vode za gašenje požara prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni Glasnik RS" br. 39/13) i prema propisima Zakona o zaštiti od požara ("Službeni Glasnik RS", br. 71/12).

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

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

7.3.2.2. Kanalizacija

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

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

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe;
- prosječna gustina naseljenosti;

- specifična potrošnja vode za stanovništvo;
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

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

Planski elementi potrebni za proračun kišne kanalizacije su:

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

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

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

7.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

7.4.1. Koncept planskog rješenja

7.4.1.1. Elektroenergetika

U posmatranom obuhvatu izmjene regulacionog plana planira se postavljanje srednjenaponskih i niskonaponskih napojnih kablova.

Snabdjevanje električnom energijom prostora obuhvaćenog izmjenom regulacionog plana treba izvesti sa novoplaniranih transformatorskih stanica, te sa postojećih transformatorskih stanica uz prethodno povećanje kapaciteta istih.

Snabdjevanje električnom energijom prostora obuhvaćenog postojećim regulacionim planom treba izvesti tako da se osigura dvostrano napajanje srednjenaponske distributivne mreže, čime se povećava i sigurnost rada mreže. Potrebna je polagati 12/20 kV vodove (XHE 49-A $3 \times (1 \times 150) \text{ mm}^2$ ili XHE 49 $3 \times (1 \times 95) \text{ mm}^2$) čime će se omogućiti prelazak na viši naponski nivo i ekonomičnija organizacija mreže.

Pored poboljšanja u kapacitetu srednjenaponskih vodova, neophodno je povećati instalisanu snagu izgradnjom novih transformatorskih stanica u zavisnosti od:

- pojave novih potrošača,
- prirodnog porasta opterećenja postojećih potrošača,
- nedozvoljeno niskog napona kod potrošača.

Promjenom programskim elementima na posmatranom lokalitetu sa potrebno je proračunati nove potrebe za električnom energijom. Energetska karakteristika zagrijavanja ovog gradskog područja je definisana preko gradske toplane.

Na osnovu navedenih programskih elemenata i podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža izračunaće se potrebna el. energija vršnog opterećenja za planirane sadržaje kako slijedi.

a) Stanovanje

Za posmatrani lokalitet planom je predviđeno novih stambeno poslovnih i stambenih objekata. Predviđeni broj stambenih jedinica je 280.

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje za tip naselja 5 (organizovana individualna (porodična) gradnja bez centralnog grijanja sa objektima istog ili sličnog tipa spratnosti do P+1+Pk) iznosi $P = 1212 \text{ kW}$ električne energije u 2029. godini, odnosno $P = 1329 \text{ kW}$ električne energije u 2039. godini.

b) Poslovni prostori

Planom su predviđeni novi objekti poslovne kao i kolektivni objekti stambeno – poslovni koji ukupno imaju 27473 m^2 prostora za poslovanje. Poslovanje će biti definisano na nivou kancelarija i skladišnog prostora. Tehničkim preporukama se predviđa specifična snaga objekta od $p=30 \text{ W/m}^2$.

Za objekte poslovne namjene potrebno je obezbijediti vršnu snagu od

$$P = 27473 \times 0,03 = 824 \text{ kW.}$$

Za javnu rasvjetu obuhvata lokaliteta potrebno je obezbijediti vršnu snagu od cca 5 kW.

Ukupne potrebe za instalisanom snagom u novim distributivnim trafostanicama u 2038 godini iznosi ukupno:

$$1329 \text{ kW} + 824 \text{ kW} + 5 \text{ kW} = 2158 \text{ kW.}$$

Uslove obezbjeđenja el. energije oko 2158 kW vršnog opterećenja propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz svoju elektroenergetsku saglasnost koja se mora obezbijediti u toku izrade projektna dokumentacije za planirane objekte u planiranom obuhvatu.

Za transformaciju napona 20(10)/0,4 kV i distribuciju 2158 kVA električne energije potrebno je izgraditi nove distributivne trafostanice:

$$n = \frac{P_m}{P_i} = \frac{2158}{500} = 4,3$$

(za faktor iskorištenja trafostanica oko 80%).

Planom je predviđeno da se izgrade dvije nove trafostanice sa transformatorskim jedinicama od 1000 kVA.

Planom se predviđa rekonstrukcija postojeće dvije TS koje su starog tipa te bi se postavile dve nove montažno betonske transformatorske stanice sa transformatorima

većeg kapaciteta. Pomenute TS su transformatorska stanica na parceli 869 i TS Ina skladište.

Planom se predviđa imještanje transformatorske stanice TS 010908. Lokacija nove TS data je na grafičkom prilogu.

Ukoliko se u toku sprovođenja regulacionog plana pojavi potreba pojedinih objekata za električnom energijom znatno većom od planirane, potrebno je da isti izgrade sopstvene transformatorske stanice, prema uslovima koje će propisati nadležna elektrodistributivna kompanija.

Građevinski objekti planiranih trafostanica trebaju biti u verziji da mogu primiti i energetske transformatore od 1000 kVA.

Trafostanice iz obuhvata međusobno povezati, kako bi se ostvario prsten u okviru istog izvora napajanja, a dvostrano napajanje predmetnog obuhvata obezbjediće se daljim razvojem SN mreže u skladu sa razvojnim planovima nadležne elektrodistribucije.

Za planirane transformatorske stanice potrebno je obezbjediti parcele minimalno od $20 m^2$ (5m x 4m) sa lakim prilazom.

U grafičkom prilogu su prikazane lokacije za planirane transformatorske stanice.

Transformatorske stanice graditi kao slobodnostojeće objekte, projektovane tako da se arhitektonsko rješenje objekata uklopi u okolni prostor.

Sve trafo-stanice moraju biti sa najmanje 4 VN ćelije (3 vodne 1 trafo-ćelija) sa NN razvodnom i VN opremom koju će propisati distributer kroz svoju elektroenergetsku saglasnost.

Srednjenaponska mreža

Uslove dopreme el.energije od napojnih tačaka do naselja propisaće distributer, kroz elektroenergetske saglasnosti a ovim planom predviđaju se kao napojne tačke 110/10/20 kV Banjaluka IV, koja je udaljena od centra planiranog naselja (dijela Novakovići – Vujinovići) i Derviši oko 2,2 km.

Kako se radi o naselju sa velikim brojem individualnih i poslovnih objekata, te planiranim vršnim opterećenjem od 2,5 MW, potrebno je napajanje riješiti da svaka trafo-stanica bude u zatvorenoj srednje naponskoj mreži tj. da svaka planirana trafo-stanica bude napajana najmanje sa dvije strane.

Da bi se prednje ostvarilo ovim planskim dokumentom predviđa se napajanje naselja preko dva postojeća energetska srednjenaponska kabla koji su položeni od napojne

TS Banjaluka IV do predmetnog naselja, odnosno do naselja Novakovići. Postojeći napojni 20 kV kabl koji je položen od TS Banjaluka IV do postojećeg nadzemnog voda na koji su priključene postojeće stubne trafo-stanice u granicama obuhvata poslužiće kao glavni napojni vod naselja. Ovim rješenjem planira se uništenje (izmještanje) pomenutog nadzemnog 20/10 kV voda, a umjesto istog polaganje 10/20 kV koji će povezivati postojeće i planske trafo-stanice u naselju. Napojni 10/20 kV kablovi polagaće se kroz naselje i povezivaće sve trafo-stanice sa napojnom TS 110/20/10 kV Banjaluka IV.

Planirano je da se jedna trafo-stanica u predmetnom naselju poveže 10/20 kV kablove sa BTS Autoservis-Derviši koja je preko srednjenaponske mreže priključena na TS 110/20/10 kV Banjaluka II i na taj način obezbijedi napajanje naselja iz dvije neovisne tačke.

Takođe je planirano da se trafo-stanica Binis poveže sa trafo-stanicom Novakovići koja je posebnim 20/10 kV kablom povezana sa napojnom trafo-stanicom 110/20/10 kV Banjaluka IV i na taj način obezbijedi dovod energije iz navedene trafo-stanice preko 2 srednjenaponska kabla kako je to prikazano u grafičkom prilogu.

Trasa SN kablova data je u grafičkom prilogu.

NN razvod

Prenos el.energije od distributivnih TS 20/04 kV do potrošača vršiće se podzemnim i nadzemnim NN kablovima određenog kapaciteta, koji će se utvrditi prema stvarnim potrebama potrošača i glavnim projektima NN mreže za određene dijelove naselja u obuhvatu.

Prenos električne energije od distributivnih TS do potrošača objekata poslovanja vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima i posebnim projektom. Priključak objekata na elektroenergetsku mrežu će se izvoditi iz kablovskih priključnih kutija na fasadi objekata.

Osvjetljenje ulica i javnih površina

Izmjenom regulacionog plana naselja Derviši predviđena je izgradnja novih ulica.

U neposrednoj blizini predmetnog lokaliteta, duž postojećih saobraćajnica, postoji izgrađena javna rasvjeta koja je izvedena na metalnim stubovima.

Pozicije stubova javne rasvjete, zbog nepostojanja ažurnog katastra, nisu prikazane na grafičkom prilogu.

Pomenuta javna rasvjeta na predmetnom lokalitetu je napojena podzemnim niskonaponskim kablovima čije trase nisu prikazane na grafičkom prilogu zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemnih elektroenergetskih instalacija.

Potreba za izgradnjom javne rasvjete u predmetnom obuhvatu izmjene regulacionog plana će biti definisana urbanističko-tehničkim uslovima.

U slučaju izgradnje nove rasvjete istu je potrebno 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 standardima CIE i JKO.

Svi detalji vezani za napajanje javne rasvjete će biti definisani projektom, a prema projektnom zadatku definisanom od strane Investitora.

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

U cilju smanjenja potrošnje električne energije koristiti LED svjetiljke. Napajanje svejtiljki ostvariće se podzemnim kablovima određenog kapaciteta.

7.4.1.2.Telekomunikacije

Planirano rješenje

Priključak objekta predvidjeti sa najbliže priključne tačke TK infrastrukture date u regulacionom planu. Od TK infrastruktura (okno kablovske kanalizacije ili kablovski razdjelnik), od planiranih objekta predvidjeti dovodenje minimalno dvije PE cijevi Ø50mm. U slučaju da je najbliža tačka TK infrastrukture planirana (nije izgrađena, kao u našem predmetu), treba prvo predvidjeti izgradnju planirane TK infrastrukture (najčešće kablovske kanalizacije) do prvog postojećeg TK objekta (najčešće okna kablovske kanalizacije).

Na osnovu postojećih i planiranih sadržaja predmetnog obuhvata lokaliteta A i B (broj stanova, broj poslovnih prostora i osnovnih pratećih sadržaja), uz podatak da je za planirane sadržaje ukupna BGP :

- kolektivni stambeni objekti.....280 stamb. jedinica,
- poslovni objekti 27473 m²(oko 50 posl. jedinica - prostora)

Planirajući prosječno po stanu 1,5 telefonski priključak, biće potrebno obezbijediti telefonskih priključaka - brojeva (ntel) kako slijedi:

$$ntel = nst \times 1,5 + npp \times h$$

gdje je:

nst – broj stambenih jedinica,

nst x 1,5 – broj telefonskih priključaka po stambenoj jedinici,

npp– broj poslovnih jedinica – prostora,

npp h 1 – broj telefonskih priključaka po poslovnoj jedinici – prostoru,

Prema tome, za navedeni obuhvat biće potrebno obezbijediti:

$$\text{ntel} = 280 \times 1,5 + 50 \times 1 = 470 \text{ telefonskih priključaka.}$$

Prema gornjim podacima proizilazi da je za predmetni obuhvat u postojećoj ATC potrebno rezervisati, odnosno kapacitet postojeće ATC povećati za oko 470 brojeva.

Svođenje i priključenje planirane infrastrukture iz oblasti telekomunikacija na postojeću ATC moguće je izvesti izgradnjom TT mreže kako je prikazano u grafičkom prilogu elaborata.

U samom naselju, do svakog stambenog, odnosno poslovnog objekta, izgradiće se sekundarna TT kanalizacija, u koju će se, prema dinamici realizacije regulacionog plana, polagati razvodna TT mreža.

Napomena:

Ukoliko se prilikom realizacije predmetnog objekta stvore povoljniji tehnički uslovi za priključenje istog na TK infrastrukturu ovom izmjenom regulacionog plana je ostavljena mogućnost da se novo tehničko rješenje izvede u potpunosti u skladu sa uslovima koje propiše MTEL a.d. Banjaluka, a što će biti definisano urbanističko-tehničkim uslovima i projektom.

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

Pretplatnička i razvodna TT mreža kapacitiraće se prema potrebama planirane izgradnje.

Kablovsku TT kanalizaciju planirati sa dvije i četiri PVC cijevi Ø110/100 mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46 mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Za pristup većim stambeno-poslovnim centrima planirati kablovsku kanalizaciju sa mini oknima i sa po najmanje dvije cijevi Ø110/100 mm između okana.

Mini okna planirati da budu veličine 1000x1000x1000 mm sa tipskim poklopcem.

U mini oknima planirati da «šlinga» odlaznog i dolaznog kabla bude minimalno 2 m.

Do svih izvoda od mini kablovskog okna planirati da se postave najmanje po dvije cijevi Ø40 mm ili Ø50 mm, a unutar zgrade do izvoda, po rješenju projektanta, cijev ili kanalicu.

Ako se postavlja novi izvod planirati da se obje cijevi dovedu u izvod. Kablovska okna postaviti, prvenstveno, na mjestima grananja TT kanalizacije i na mjestima gdje TT kanalizacija skreće pod oštrim uglom.

Trasa TT kanalizacije je planirana uglavnom po trotoaru uz kolovoznu traku ulica.

Na mjestima gdje će se TT kanalizacija polagati iznad ostale infrastrukture, kanal kablovske kanalizacije će biti manjih dimenzija od propisanih, pa je potrebno ispod nosivog sloja asfalta postaviti armirano-betonsku ploču koja će služiti za preuzimanje tereta koji djeluje na kablovsku kanalizaciju.

Kablovskih okana izvesti armiranim betonom određenog kvaliteta. TT kablovsko okno treba da izdrži sva pokretna i nepokretna opterećenja kojima je okno izloženo (vozila, zemlja ili bilo kakvo opterećenje koje se može pojaviti na trotoaru).

7.4.2. Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

7.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.

Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima

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

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom

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

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

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

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova ispod ili iznad toplovoda.

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

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

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

Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom

Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetske kablova iznad ili ispod gasovoda.

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

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

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

Međusobno približavanje i ukrštanje energetske kablova

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

7.4.2.2. Opšti uslovi – Telekomunikacije

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

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

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

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

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

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

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

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

7.5.TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

Planskim rješenjem nije predviđena toplifikacija predmetnog prostora iz gradskog toplifikacionog sistema zbog toga što je velika udaljenost gradske vrelovodne mreže od obuhvata plana, a i ne postoje raspoloživi kapaciteti od strane Toplane za toplifikaciju predmetnog obuhvata. Iz tog razloga, za snabdijevanje toplotnom energijom planiranih objekata predviđena je izgradnja individualnih kotlovnica. Konačan broj kotlovnica biće definisan kroz urbanističko - tehničke uslove, zavisno od ekonomske opravdanosti i interesa investitora da gradi : reonske (jedna kotlovnica za više objekata), ili individualne (jedna kotlovnica jedan objekat) kotlovnice.

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

I - Opšte odredbe

Član 1.

Ovom odlukom, uređuje se – proizvodnja, izgradnja, održavanje i korištenje jedinstvene vrelovodne mreže i isporuka toplotne energije – u naseljima i blokovima, koji su izgrađeni, izgrađuju se, ili u cjelini rekonstruišu, na području grada Banjaluke, kao i proizvodnja i isporuka iz pojedinačnih izvora.

Član 2.

- (1) Proizvodnja i isporuka toplotne energije se vrši putem toplifikacionog sistema grada Banjaluke.
- (2) Toplifikacioni sistem je centralizovani gradski sistem za proizvodnju i isporuku toplotne energije.

II – Izgradnja, održavanje i upravljanje

Član 6.

Troškove izgradnje instalacija centralnog grijanja u objektu, toplotne stanice i vrelovodnog priključka snosi investitor objekta.

Član 7.

Radi obezbjeđenja jedinstvenog sistema zagrijavanja, svi stalni objekti u privatnom i državnom vlasništvu, sa preko 4 stana ili 250m² korisnog poslovno – stambenog prostora, ako postoji ekonomska opravdanost – s obzirom na troškove izgradnje vrelovoda ili toplovoda, moraju da budu priključeni instalacijama centralnog grijanja na jedinstvenu vrelovodnu mrežu.

III – Individualni toplifikacioni sistemi

Član 15.

Izuzetno od člana 7. ove odluke, može se izvršiti izgradnja instalacija centralnog grijanja i priključenje na individualnu kotlovnicu i toplovodnu mrežu – na određenom području, ili stambenom bloku, ukoliko Toplana nije u mogućnosti (zbog trenutno postojećih kapaciteta) izvršiti priključenje na vrelovodnu mrežu toplifikacionog sistema.

Član 16.

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

Toplotni konzum objekata

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

- poslovni prostor -----0,14 – 0,17 KW/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,12 KW/m² (BGP).

Bruto-građevinske površine objekata:

Stanovanje:

- stanje: 81.766 m²,
- plan: 22.906 m².

Poslovanje:

- stanje: BGP = 36.054 m²,
- plan: BGP = 27.473 m².

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

- stanovanje: BGP = 101.660 m²,
- poslovanje: BGP = 60.388 m².

Postojeći objekti:

- 81 766 X 0,12 = 9 812 KW;
- 36 054 X 0,15 = 5 408 KW;

Ukupno za postojeće objekte: 15 220 KW.

Planirani objekti:

- 22 906 X 0,12 = 2 749 KW;
- 27 473 X 0,15 = 4 121 KW;

Ukupno za planirane objekte: 6 870 KW.

Opšti uslovi za izgradnju i rekonstrukciju termoenergetskih instalacija

Uslovi za toplifikaciju planiranih objekata priključenjem na sistem daljinskog grijanja:

Vrelovodni priključak

Vrelovodni priključak izvesti prema slijedećim uslovima:

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

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

Toplotna stanica

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

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

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70°S;

- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

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

Kotlovnica

- - kotlovnicu instalirati unutar objekta;
- - temperaturni režim rada 90/70°S ili niži;
- - gorivo: čvrsto, pelet, briket, biomasa (drvo);
- Kotlove i instalacije grijanja graditi za toplovodni sistem grijanja poštujući sve propise i standarde vezane za ovu oblast.

Napomena:

- Član 84. Zakona o zaštiti vazduha koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“ br. 124/11“ glasi:
- Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovog zakona primjenjuju se odgovarajući podzakonski akti doneseni na osnovu Zakona o zaštiti vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj. 53/02), ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Opšti uslovi za izgradnju podzemnih garaža

Ventilacija garaže:

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

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

GASIFIKACIJA

U grafičkom prilogu, su rezervisane trase za postavljanje instalacija za snabdijevanje objekata gasom, kad se za to steknu uslovi. Mjesta priključenja na glavne cijevi dovoda gasa, kao ni mjerno-regulacione stanice, nisu određivani i biće predmet studije gasifikacije grada.

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju,

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

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

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

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

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

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

8. 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;

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

Prema dosadašnjoj evidenciji, na području obuhvata Plana nema evidentiranog kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa.

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

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

Ako se u toku realizacije novih planskih rješenja i izvođenja građevinskih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavijesti Zavod i da preduzme mjere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mjestu i u položaju u kome je otkriven.

U izmjenju dijela Plana su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

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

10. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

sredine polaze od međunaradno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

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

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

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

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

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

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

10.1. ZAŠTITA ZRAKA

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

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije, čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha, potrebno je voditi računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim 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.

10.2. ZAŠTITA VODA

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže.

Predviđen je kanalizacioni sistem separatnog tipa sa pročišćavanjem prije ispuštanja u recipijent. Ukoliko se otpadna voda ispušta u kanalizacioni system, mora zadovoljavati uslove date u Pravilniku o ispuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju (SL.GL.RS broj 44/01), odnosno uslove date u Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.Gl.RS broj 68/01) ukoliko je recipijent vodotok.

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.

Odvodnjavanje saobraćajnica predvidjeti pomoću slivnika sa taložnicama. Na većim parking prostorima predvidjeti separatore za odvajanje lakih tečnosti prije ispuštanja oborinskih voda u recipijent.

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.

10.3.ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Zaštita zemljišta ovog Plana najbolje će se postići:

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

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

10.4. 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 objektima spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekat, a preporučuje se i sadnja dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina (u skladu sa grafičkim priložima).

10.5. 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).

11. USLOVI ZA ZAŠTITU LJUDI I DOBARA OD POŽARA

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

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

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili iznimno manje u skladu s važećim propisima, a od prislonjenih susjednih građevina mora biti odvojena požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta koji nadvisuje krov namjanje 0.5 m.

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

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 71/12),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene 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 namijenjenim za javnu upotrebu kojima se okuplja ili boravi, odnosno radi veći broj lica ("Sl. glasnik RS", br. 64/13),
- Druge mjere zaštite kojima se mogućnost pojave požara smanjuje na najmanju moguću mjeru.

U kompleksu Krajina Petrola su evidentirani podzemni i nadzemni rezervoari nafte i naftnih derivata, te su, u skladu sa *Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o skladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.Gl.RS 26/12)* određene zone opasnosti od izbijanja i širenja požara za rezervoare za zapaljive tečnosti. Zone opasnosti su prikazane na grafičkom prilogu broj 12 – Plan infrastrukture-elektroenergetika, telekomunikacije i gasifikacija.

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

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

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

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

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

13. 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 iskorištenje 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 umani i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
2. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast
3. pasivni ili aktivni prijemnici sunčeve energije mogu se odobriti kao stalni ili privremeni - što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da su ovi uređaji odobreni kao stalni, ne može se odobriti nova izgradnja na okolnim parcelama koja im u sezoni grijanja smanjuju osunčanje između 9 i 15 časova za više od 20%.
4. sve mjere za korišćenje alternativnih izvora i uštedu energije mogu se neposredno odobriti na osnovu stručno pripremljenog tehničkog rješenja, a u skladu sa prethodnim uslovima – a ako ti uređaji prevazilaze obim potreba standardnog domaćinstva (ili manjeg poslovnog prostora), potrebno je obezbijediti usklađivanje kroz posebne urbanističko-tehničke uslove.

5. na pogodno postavljenim parcelama i objektima mogu se odobriti i drugi oblici korišćenja alternativnih izvora i ušteda energije, ukoliko ne djeluju štetno na susjedni prostor u bilo kom slislu (vizuelno, fizički i sl.).

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

- Zakon o uređenju prostora i građenju, („Službeni glasnik RS“, broj 40/13);
- Zakon o zaštiti od požara – („Službeni glasnik RS“, broj 71/12);
- Zakon o zaštiti na radu, („Službeni glasnik RS“ broj 01/08);
- Zakon o zaštiti vazduha, („Službeni glasnik RS“ broj 124/11);
- Zakon o zaštiti životne sredine – („Sl.Gl.RS“ br. 71/12);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05 i 90/06;
- Pravilnik o monitoringu kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje otpada, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Zakon o gasu, Službeni glasnik RS broj 86/07;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 11/95 i 51/02;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru, Službeni list SFRJ broj 45/83;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara Službeni Glasnik broj 53/13;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara Službeni Glasnik RS broj 39/13;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10).

I sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

14. 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.



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Matični broj: 11158501

Tel: 051/492-411

JIB: 4404199850006

e-mail: cpkdoo@gmail.com

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

15. 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.



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

E. EKONOMSKA VALORIZACIJA PLANA



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

F. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

G. PRILOZI



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

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdoo@gmail.com

III GRAFIČKI DIO