



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Reg-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА
ЦЕНТРАЛНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА БАЊАЛУКА, ЗА
ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА I
КАРАЂОРЂЕВИЋА, СРПСКЕ УЛИЦЕ, УЛИЦЕ ВАСЕ
ПЕЛАГИЋА, БАНА ДР Т. ЛАЗАРЕИЋА, ВИДОВДАНСКЕ
УЛИЦЕ И ТРГА СРПСКИХ ЈУНАКА
-НАЦРТ ПЛАНА-**

БАЊА ЛУКА, септембар 2024. год.



ПРЕДМЕТ : ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДИЈЕЛА ЦЕНТРАЛНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА БАЊАЛУКА, ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА I КАРАЂОРЂЕВИЋА, СРПСКЕ УЛИЦЕ, УЛИЦЕ ВАС ПЕЛАГИЋА, БАНА ДР Т. ЛАЗАРЕВИЋА, ВИДОВДАНСКЕ УЛИЦЕ И ТРГА СРПСКИХ ЈУНАКА

ИНВЕСТИТОР: ГРАД БАЊАЛУКА

ЛОКАЦИЈА: ОБУХВАТ ПОВРШИНЕ 1267m²

ВРСТА ДОКУМЕНТА: ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

БРОЈ ДОКУМЕНТА: 678-ПД/23

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БАЊАЛУКА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „ПЛАН“ Д.О.О. БАЊА ЛУКА

ВЕРИФИКАЦИЈА: СКУПШТИНА ГРАДА ЛАКТАШИ

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ: СТЕВАН ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.

МИЛКА ШКРБИЋ, дипл.инж.грађ.

САВИЦА ЦВИЈИЋ, дипл.инж.грађ.

ЈОВО РАДУЛОВИЋ, дипл.инж.ел.

ДРАГАН СЕГИЋ, дипл.инж.маш.

ДИРЕКТОР

ГОРДАНА ВУЈАСИНОВИЋ



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000



САДРЖАЈ:

I. ОПШТИ ДИО

II. ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНИ ДИО

Б) АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

В) ПРОБЛЕМИ СТАЊА И ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Г) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Д) ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

III. ГРАФИЧКИ ДИО

1. Геодетска подлога – постојеће стање	P =1:1000
2. Извод из посторног плана града Бањалука	P =1:2000
2а. Извод из Регулационог плана	P =1:1000
3. Карта власничке структуре	P =1:1000
4. Постојећа намјена површина	P =1:1000
5. Извод из просторног плана- инжињерскогеолошка карта	P =1:1000
6. План намјене површина	P =1:1000
7. План просторне организације	P =1:1000
8. План грађевинских и регулационих линија	P =1:1000
9. План парцелације	P =1:1000
10. План саобраћаја и нивелације	P =1:1000
11. План инфраструктуре - хидротехника	P =1:1000
12. План инфраструктур – електроенергетика и телекомуникације	P =1:1000
13. План инфраструктуре-топлификација	P =1:1000
14. План инфраструктуре – синтезна карта	P =1:1000



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

I. ОПШТИ ДИО



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

II. ТЕКСТУАЛНИ ДИО



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

А. УВОДНИ ДИО

I УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Регулациони план дијела централног подручја града Бањалуке обухвата подручје које се налази између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака улице у укупном обухвату од 4,76 ха.

Изради предметног регулационог плана приступило се након што је Скупштина Града Бањалука на сједници одржаној 22.03.2024.год. донијела Одлуку о изради измјене дијела Регулационог плана дијела централног подручја града Бањалуке - за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака - „Службени гласник Града Бањалука“ бр. 12/24– у даљем тексту План.

Предмет ове измјене представља простор који се налази у Српској улици, а односи се на к.ч. 3660/5, 3659 и дијелове к.ч. 3658, 3661, 3652/2 и 5678/1 к.о. Бањалука 7 (н.п.).

Разлог за измјену Плана огледа се у потребама за детаљнијим сагледавањем предметног простора, која је услједила као одговор на новонастале околности у циљу усклађивања планских рјешења са потребама које су се појавиле након његовог усвајања. С обзиром на то да је започела реализација планских рјешења важећег регулационог плана, као и интезивна активација јавних простора неопходно је преиспитати планско рјешење на предложеној микролокацији, а у вези са процесима ремоделације ширег простора.

Циљ је изналажење квалитетнијег планског рјешења.

Иницијативом се предлаже да се на предметној локацији измјени планско рјешење и то у смислу:

:

- Да се прошири живорни простор планираног објекта „Друштвеног дома“, према Ул. Бана Милосављевића, али без додатне градње на том дијелу;
- Планирати повећање вертикалних габарита објекта „Друштвеног дома“ за један спрат;
- Планирати повећање хоризонталних габарита објекта „Друштвеног дома“;
- Обезбиједе адекватни инфраструктурни прикључци на јавну мрежу.

Траженим измјенама задовољиле би се потребе власника земљишта и Инвеститора, а такође, евидентирало постојеће стање на терену.

Измјена дијела Плана резултат је заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде Плана у процесу припреме и израде нацрта Плана, а све у циљу продуковања комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

Измјене су садржајно и методолошки усклађене са одредбама Закона о просторном уређењу („Службени гласник РС“, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и Правилником о садржају планова («Сл. гл.РС» 7/03). Измјенама се одређују генерални урбанистичко-технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању, грађењу и реконструкцији.

ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Израду Плана су иницирале потребе за проналажењем квалитетнијег планског рјешења и сагледавањем предметног простора, која је уследила као одговор на новонастале околности у циљу усклађивања планских рјешења са потребама које су се појавиле након његовог усвајања.

Стручни тим је анализирао простор обухваћен Планом са становишта могућности које пружају услови на терену, те израдио преднацрт Измјене дијела Регулационог плана дијела централног подручја града Бањалуке - за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака -

Од стране носиоца припреме Плана достављени су сљедећи елементи:

- Одлука о изради Измјене дијела Регулационог плана дијела централног подручја града Бањалуке - за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака -
- Важећа планска документација на предметном обухвату
- Опште смјернице – програмске елементе за израду измјене дијелова Плана.
- Програмске елементе и смјернице надлежних органа и организација достављење на захтјев носиоца припреме Плана, и то:
 - "Водовод" а.д. Бања Лука;
 - Телекомуникације РС а.д. Бања Лука;
 - Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде Републике Српске;
 - Републички завод за заштиту културно - историјског и природног наслеђа;
 - Инспекторат за експлозивне материје и послове заштите од пожара;

Регулациони план је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде Плана у процесу припреме и израде Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме благовремено доставио носиоцу израде Плана, остварено је активно учешће Града и заинтересованих субјеката у изради овог планског документа, као и кроз процедуру јавног увида и стручних расправа кроз које је План прошао, а све у циљу продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о просторном уређењу и грађењу („Сл.гл.РС“ бр. 43/13, 106/15, 84/19) и Правилником о садржају, начину израде и формирању докумената просторног уређења („Сл. гл.РС“ бр.69/13, 52/20). Планом се одређују генерални урбанистичко - технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за предметни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању и грађењу.

За потребе израде Плана прибављени су ажурни подаци о стању изграђености на терену, као и основне карактеристике нивелације терена у размјери 1:1000, на којима су даље вођене све активности везане за израду Плана.

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА

Према Закону о уређењу простора и грађењу, просторно уређење као cjеловито старање о природној и изграђеној средини, усмјерава се одговарајућим плановима.

Регулациони план, као спроведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда. Предметна локација је покривена стратешким документом вишег реда, односно Просторним планом града Бањалука (Сл.гл.Града Бањалука бр.11/14), према којем је дато подручје дефинисано као уже урбано подручје (графички прилог бр.2: Извод из Просторног плана града Бањалука, План намјене површина).

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Законом о уређењу простора и грађењу је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове. У члану 35. је дефинисано да се регулациони план доноси за претежно изграђена урбана подручја на основу урбанистичког плана, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре на основу урбанистичког плана или докумената вишег реда или ширег подручја, при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката, као и реконструкцију постојећих, на основу чега се приступило регулационог плана за предметни простор.

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Важећи регулациони план на подручју израде предметног Плана је Регулациони план дијела централног подручја града Бањалука, (сл.гл.Града Бањалука 05/07), Измјена дијела Регулационог плана дијела централног подручја града Бањалука из 2011.године, те Регулациони план за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака.

4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Измјени дијела Регулационог плана за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака, приступило се изради након што је Скупштина Града Бањалука на сједници одржаној 22.03.2024.године (Сл. Гл. Града Бањалука број 12/24) донијела Одлуку о изради Измјени дијела регулационог плана за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака.

5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период (члан 55. Закона о уређењу простора) одређен је Одлуком о изради измјене, као период до десет година, односно, до измјене или доношења новог спроведбеног документа просторног уређења.

6. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Предмет ове измјене представља простор који се налази у Српској улици, а односи се на к.ч. 3660/5, 3659 и дијелове к.ч. 3658, 3661, 3652/2 и 5678/1 к.о. Бањалука 7 (н.п.).

Предметни простор је компактан по облику.

Површина обухвата је 1267m².

7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради Плана за носиоца припреме Плана је одређена Градска управа Града Бањалука - Одјељење за просторно уређење.

Носилац израде Измјене Плана је фирма „ПЛАН“ д.о.о. Бањалука.

8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду измјена Плана је континуирано радио у комплетном саставу и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућила да се измјене Плана обраде мултидисциплинарно и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 32. ЗАКОНА

У току израде измјене дијела Плана разматрани су наведени захтјеви, снимљене су промјене на терену, што доприноси изради квалитетнијег рјешења. Осим тога, извршене су консултације са заинтересованим лицима који су власници наведених парцела.

10. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА

Носилац израде Измјене дијела плана доставио је преднацрт Плана Носиоцу припреме, након чега су дате одређене усмене примједбе. У процесу израде преднацрта Измјене дијела плана, учешће су узели и власници земљишта и остали заинтересовани актери.

11. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Као информационо-документациона основа су коришћени сви до сада израђени планови, који на било који начин имају везе са предметним простором, који обухватају предметни простор:

- Просторни план града Бањалука
- Урбанистички план Бањалуке
- Регулациони план за простор између улица Краља Петра И Карађорђевића, Српске улице, улица Васе Пелагића, Бана др Т.Лазаревића, Видовданске улице и Трга српских јунака (Сл.Гл. града Бањалука бр. 8/23)
- Регулациони план дијела централног подручја Бањалуке (Сл.Гл. града Бањалука бр. 5/07)



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Просторна цјелина којом је обухваћен План се налази у ужем центру Бањалуке.

Просторни обухват Плана дефинисан је Одлуком о изради Измјене регулационог плана од дана 22.03.2024.године (Сл. Гл. Града Бањалука број 12/24) и приказан је на графичком прилогу број 1 – Геодетска подлога.

Предмет ове измјене представља простор који се налази у Српској улици, а односи се на к.ч. 3660/5, 3659 и дијелове к.ч. 3658, 3661, 3652/2 и 5678/1 к.о. Бањалука 7 (н.п.). Површина обухвата је 1267m².

Предметна локација је низграђена. Тренутно је то дио уређеног парковског зеленила и саобраћајнице.

2. МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ У УРБАНОМ ПОДРУЧЈУ

Измјена плана се односи на просторну цјелину у ужој зони урбаног подручја.

Треба нагласити да се ради о изразито хетерогеном простору у коме се преплиће низ различитих урбаних функција карактеристичних за градска средишта: пословање комбиновано са становањем, образовне и културне установе, административни и вјерски објекти.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. Типологија изградње

Сам обухват ове измејне није изграђен али је ипак дио једне уже просторне цјелине самог централног дијела града, дио постојеће амбијенталне цјелине коју чине Храм Христа спаситеља, Палата Предсједника, Бански двор, објекат Градске управе, те шеталиште и уређене парковске површине.

3.2. Валоризација постојећег грађевинског фонда

У предметном обухвату нема изграђених објеката.

3.3. Власничка структура и постојећа парцелација

Власничка структура је приказана на графичком прилогу бр. 03 – карта власничке структуре. На основу детаљног увида на терену може се закључити да је земљиште у предметном обухвату у приближно подједнаком проценту у јавној и приватној својини.

3.4. Постојећа намјена површина и заступљеност јавних садржаја

У обухвату су заступљени јавни садржаји, саобраћајница и уређено зеленило као парковска површина.

3.5. Зелене површине

Јавне зелене површине су заступљене као дио парковског зеленила.

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

4.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Основ за израду овог дијела Плана су одредбе Закона о уређењу простора и грађењу (Сл.Гл.РС 40/13), те одредбе Закона о геолошким истраживањима (Сл.Гл.РС 110/13).

Инжињерскогеолошки услови и ресурси у овом дијелу плана обрађени су користећи документациону основу, односно податке Основне геолошке размјере 1:100.000 Инжињерскогеолошке карте урбанистичког подручја Бањалуке, Геомеханичке карте урбанистичког подручја Бањалуке, размјере 1:10.000, Карте сеизмичке микрорејонизације градског урбанистичког подручја Бањалуке, размјере 1:10.000 и друге релевантне документације и теренског увида.

4.1.1. Рељеф хидрографија и др. просторни подаци

Литолошки састав и важнија својства инжењерско-геолошког комплекса интерпретирани су са инжењерско-геолошке карте урбаног подручја Бањалуке.

Геолошку карту подручја чине квартарни седименти поточно-ријечног (Пр+ал) и шљунковито-ријечног (али) наноса који залежу преко аутохтоних стијенских маса неогена – језерских глина и лапора.

Пролувијално-алувијални нанос – про+ал, који покрива око 90 процената површине центр, чини претежно суглине и супјесци поточног наноса, ријеђе шљунковити преко ријечних шљункова. Суглине су слабије консолидоване са органским примјесама, слабо водонепропусне, дебљине до 5.0 m'. Шљункови су пјесковити и заглињени, неједначеног састава и крупноће зрна, добро консолидовани дебљине до 10.0 m'. Најчешће вриједности битних физичких својстава, одређених а узроцима стијене за суглине су: $\rho = 1.85-2.02$ $\gamma = 15-20$ степени: $c = 0.8-0.2$, а испитивањем на терену $\rho = 10-200$ i $V = 830-1670$: за шљунак $\rho = 2.00-2.15$: $\gamma = 2.00-2.15$: $\gamma = 30.35$ степени.

Слој алувијалног наноса – али, који покрива око 10 процената површине центра, чини шљунковит ријечни нанос са шљунком различитог петрографског састава, претежно кречњачког, некад пјесковит.

Грубо порозан, добро водопропустан, добро сложен и консолидован материјал, дебљине до 12.00 m'.

Најчешће вриједности битних физичких својстава, одређених испитивањем на терену су: $\rho = 2.00-2.15$: $\gamma = 30-35$ степени: $\gamma = 150-200$ i $V = 620-1900$.

НАПОМЕНА:

ρ = zapreminska težina u prirodnom stanju	r/cm ³
γ = ugao čvrstoće na sicanje	(0)
C = kohezija	Kr cm ²
γ = električna otpornost u omima	ohm-m
V = brzina prostiranja uzdužnih elastičnih talasa u	m sec

4.1.2. ХИДРОГРАФСKE И ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ (извод из матичног РП-а)

Основну хидролошку компоненту ширем подручју даје водоток Врбас којем као општем ерозионом барису гравитирају све површине и подземне воде подручја.

Јужном границом подручја протиче рјечица Црквена која је на дијелу испод Булевара цара Душана и испод Улице Краља Петра И Карађорђевића покривена, засвођена стјешњеним полукружним профилем $D = 4.90$ м $X = 3.08$ м, а даље, низводно до ушћа, водоток је регулисан као отворен са вертикалним обалним зидовима израђеним у схозиду од природног ломљеног камена. Изведено је засвођење корита низводно од Улице Краља Петра И Карађорђевића па до пред улазак у насеље Долац, а дно корита бетонирано до првог моста на Тржници.

Водоток Црквена има бујичасти карактер, са варијацијом протицаја од 100 л/сек до 80 м³/сек. Постојећа регулација на потезу Тржнице не може прихватити протицаје ранга стогодишњих вода. Општа инфромација о нивоу подземних вода може се стећи увидом у Инжењерско-геолошку карту подручја града на којој су унешене хидроизохипсе максималног нивоа слободне издани за осматрања јуни-децембар 1970.године мјерен на дан 23.07.1970.г.

Локални смјер кретања подземних вода је у правцу исток-југоисток а висина нивоа воде на подручју се креће генерално између кота 156.5 и 160.0 м.н.м. На мањој површини у јужном дијелу подручја (цамија у Улици Горана Р. Бимбе) овај ниво је и нешто нижи од коте 155.0 м.н.м. Упоређујући коте терена са нивоом подземне воде може се констатовати да се дубина подземне воде у подручју које захвата План креће између 5.0 и 7.9 м'.

Границе инжењерско-геолошког комплекса, изострате шљунковито-пјесковитих алувијалних седимената, ниво и смјер кретања подземних вода и други подаци видљиви су на дијелу инжењерско-геолошке карте која се даје у прилогу овог текста.

4.1.3. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ (извод из матичног РП-а)

Увидом у геомеханичку карту урбаног подручја града може се констатовати да подручје које је обухваћено регулационим планом чине терени слиједећих својстава:

а) терени из групе некохерентних-невезаних и дјелимично кохерентних – слабовезаних стијенских маса (шљункови чисти – Г), и

б) терени из групе кохерентних – слабо везаних и дјелимично некохерентних – неvezаних стијенских маса. (Неконсолидоване и дјелимично, слабо консолидоване стијенске масе – ЦУ)

Прву групу чини комплекс шљункова који захвата југоистични дио подручја (цца 50% планом обухваћене површине). Шљункови овог комплекса су крупнозрни, полузаобљени до заобљени (величина валутка $d = 40-100$ мм а ријеђе и преко), са нешто пијеска, < 10%, слабо до средње гранулирани, умјерено неравномјерни ($U = 7.5-15$), махом средње сложени, средње до добро збијени ($\rho = 2.2$ г/см³).

Преостали сјеверозападни дио подручја чини комплекс неконсолидованих и дјелимично, салбо консолидованих стијенских маса врло промјенљивих по збијености и порозности ($\rho = 1.62-2.15$ г/см³, најчешће 1.87-2.02 г/см³: $\rho_d = 1.22 - 1.87$ г/см³, најчешће 1.52-1.67 г/см³: $e = 0.35-1.15$ најчешће 0.55-0.65).

По MIT-у: мулјевите иловаче, мулјевито глините иловаче, мулјевите глине, пјесковите иловаче и иловаче, течне, врло меке, меке, тврде до полуврсте конзистенције ($w = 11.0-37.0\%$, најчешће 23.0-29.0%: $I_c = 0.25-1.25\%$ најчешће 0.75 и 0.95%.

Мало, средње до високо пластичне CL, CI I CH TJ. $w_L = 2.75-102.5\%$, најчешће 37.5 – 47.5%, $IP = 12.5-52.5\%$, најчешће 17.5-27.5%: коллоидно активне, рјеђе нормалне ($K > 0.75$) са 1-17% (најчешће до 1-5%) органских материја ($\rho = 2.42-2.72$ г/см³, најчешће 2.62-2.67 г/см³).

Ванредно, врло и средње, мала и мање стишљива (за $\rho = 1.0$ кп/см², $M_s = 10-130$ кп/см², најчешће 30-50 кп/см²: за $\delta = 2.0$ кп/см², 10-170 кп/см², најчешће 50-70 кп/см²: за $\delta = 3.0$ и 4 кп/см², $M_s = 30-210$ кп/см², најчешће 70-110 кп/см²).

Параметри чврстоће у истом распону оптерећења δ до 3.0-4.0 кп/см² износе: за укупне напоне $\gamma = 15$ степени до 31 степен најчешће 15 степени до 19 степени: $s = 0.02-0.22$ кп/см², најчешће 0.07-0.17

kp/cm²: за ефективне напоне $\gamma = 9$ stepeni, do 21 stepen, најчешће 13 stepeni i 17 stepeni do 19 stepeni i $s = 0.12-0.27$ kp/cm², најчешће 0.12-0.17 kp/cm².

Na geomehaničkoj karti data je i rejonizacija terena po dozvoljenom opterećenju na dubini od 2.0 m' za temeljnu traku širine $V = 1.0$ m. Ova rejonizacija pokazuje da na terenima sa šljunkom (G), $\square$ dozv. može biti veća od 294 200 N/m², (3.0 kp/cm²), a na dijelu nekonsolidovanih i djelimično slabo konsolidovanih stijenskih masa (Cu) δ doz. može imati vrijednosti od 98.066 – 196.130 n/m² (1.0-2.0 kp/cm²).

Dozvoljeno opterećenje nije određeno. Nosivost terena za svaki pojedini slučaj gradnje mora se posebno ispitati.

4.1.4. СЕИЗМИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ (извод из матичног РП-а)

На карти сеизмичке микрорејонизације градског подручја је да простор обухваћен регулационим планом припада зони сеизмичког интензитета ВИИИ степени (МСК-64).

Сеизмички параметри ове зоне су:

- сеизмички интензитет рачунски и нормативни ВИИИ степени МСК-64
- преобладајуће периоде тла 0.28 – 0.34 сек.
- очекивано просјечно убрзање тла 140 цм сек/2
- сеизмички коефицијент K_s 0.04

4.1.5. Геотехнички услови

За потребе пројектовања и изградњу објеката на предметном подручју обавезне су одредбе:

- Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13)
- Закона о геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 51/04, 75/10 и 110/13)
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Службени лист СФРЈ бр.15/90)
- „Правилник о техничким прописима и условима за извођење истражних радова при изградњи великих објеката („Сл.лист СФРЈ број 3/70)
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 49/82, 21/88 и 52/90)
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр.39/64);
- Закон о заштити животне средине (“Службени гласник Републике Српске” бр. 71/12);
- Стандарди који се односе на област геотехнике.

Да би се обезбједила безбједна градња, потребно је, такође, испоштовати и следеће:

- Уградњу насипа на коме ће се вршити градња потребно је извести према Стандарду ЈУС-а који, између осталог дефинише врсте материјала (крупноћу зрна и влажност), начин уградње (уклањање хумусног слоја, насипање у слојевима, збијање насута материјала сагласно оптималној влажности материјала при збијању) и друго;
- Усјеке терена потребно је обезбједити потпорним зидовима,
- Дефинисати ниво насипа тако да не утиче на сусједне парцеле (слијевање вода на сусједне парцеле...);

Прије пројектовања и изградње објеката треба урадити детаљна геотехничка испитивања тла која су прописана одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, као и одредбама Закона о геолошким истраживањима, а у циљу утврђивања стабилности терена, дозвољеног оптерећења темељног тла и хидрогеолошких података.

Посебне мјере морају се предузети на уређењу површинске и подземне дренаже вода, на цијелом простору које битно утичу на погоршање геомеханичких особина тла, односно на стабилност терена.

4.2.ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.2.1.Општи еколошки услови

Према Еколошко – вегетацијској рејонизацији шума Б и Х (Стефановић ет ал) подручје обухвата се налази у припанонској области односно сјеверозападно – босанском подручју.

У педолошком смислу земљишни покривач посматраног простора формиран је од алувијалних наноса ријеке Врбас, као и ријеке Црквене. Карбонатни и бескарбонатни флувисоли као основни педолошки супстрат на подручју обухвата представљају одличну подлогу развој вегетације, што је довело до изузетно квалитетног пораста богатог дендрофонда на посматраном простору.

Исконска вегетација овог подручја била је представљена шумама лужњака и обичног граба (Царпино бетули – *Quercetum roboris*), која је кроз историјски развој града најприје претварана у пољопривредно а данас у потпуности у грађевинско земљиште.

Шире подручје Града Бања Лука посједује културу подизања дрвореда стару више од једног вијека, због чега већ дуго времена носи епитет „Града зеленила“. Почети подизања бањалучких дрвореда се вежу за аустро-угарски период, када је у периоду од 1882. до 1885. године у Бања Луци засађено 17 километара алеја са 4714 стабала. Ову акцију је извео генерал Јелсон по узору на сличне велике саобраћајнице у градовима средње Европе. Највише су сађена стабла дивљег кестена, платана и липе. Дио тих стабала у бањалучким дрворедима је присутан и данас (иако смањене виталности) те иста својом монументалношћу представљају главне носиоце горе споменутог епитета „Града Зеленила“. Други важан тренутак у подизању бањалучких дрвореда се десио прије 5-6 деценија, када се Бања Лука „окитила“ километрима дрвореда негунда, који данас нажалост осим санитарно-хигијенске, не задовољавају нити једну другу функцију.

Историјски гледано централно подручје Бањалуке, које је предмет овог Плана, представља простор са елементима пејзажне архитектуре из свих периода њеног развоја, дакле из аустроугарског периода (дрворед у Ул. Краља Петра И Карађорђевића, сквер испред Умјетничке галерије / стара жељезничка станица), периода између два рата (тераса хотела Босна), пријеземљотресне изградње Бањалуке (парк на Тргу палих бораца), као и периода после 1995. (реконструкција дрвореда у Ул Краља Петра И).

Имајући у виду позицију у оквиру урбане матрице, односно да је ријеч о строгом центру града, констатује се релативно висок степен озелењености док општа оцјена стања квалитета варира.

Комплексност система зелених површина на подручју обухвата определијелила је опис зелене матрице у односу на поједине елементе исте.

5. ИНФРАСТРУКТУРА

5.1. САОБРАЋАЈ

Предметни простор се налази у централном дијелу Града Бања Лука и то на терену који је омеђен са неколико значајних улица и путних праваца од којих треба посебно издвојити следеће:

- са сјеверозападне стране Видовданска улица,
- дијелом обухвата Улица краља Петра И Карађорђевића,
- са сјевероисточне стране Улица Бана др Т.Лазаревића.
- са југоисточне стране Улица Васе Пелагића.
- са југозападне стране Српска улица.

Простор који се налази унутар обухвата је највећим дијелом изграђен, тако да је мрежа саобраћајница већ издефинисана и као таква преузета као основа за израду Регулационог плана. Саобраћајнице које се налазе унутар обухвата су градске улице које су по карактеру стамбене и сабирне. Српска улица је тренутно једносмјерна, а у њеном профилу је уведено подужно паркирање на коме се врши наплата, док је Улица Бана др Т.Лазаревића двосмјерна са подужним паркирањем у једном дијелу.

Општу одлику саобраћајница, чије су трасе смјештене унутар дефинисаног обухвата, представљају постојеће саобраћајнице са коловозним застором ширине цца 5-6м, са дијелом пјешачких површина и промјенљивим регулационим појасом. Ободне саобраћајнице спадају у ранг примарних саобраћајница, док су остале у рангу секундарних. На предметном локалитету егзистирају двије уређене јавне паркинг површине.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату регулационог плана, стање изграђености хидротехничке инфраструктуре има велики значај за квалитет и услове живљења на овом простору.

Хидротехничка проблематика изражена у обухвату плана је:

- Снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуално технолошке и остале потребе – водовод,
- Сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља – фекална канализација и
- Сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација.

Водовод

Стање изграђености дистрибутивне (секундарне и примарне) градске водоводне мреже је слиједече:

- Примарни цјевовод профила Ø300мм у Улици Бана Милосављевића,
- Секундарни цјевовод профила Ø160мм у Српској улици и дијелу Улице Бана Др Тодора Лазаревића,
- Секундарни цјевовод профила Ø150мм у Улици Васе Пелагића и дијелу Улице Бана Др Тодора Лазаревића,
- Секундарни цјевовод профила Ø125мм у дијелу Улице Краља Петра Првог Карађорђевића и Бана Милосављевића,
- Секундарни цјевовод профила Ø100мм у Улици Краља Петра Првог Карађорђевића И Бана Др Тодора Лазаревића и
- Секундарни цјевовод профила Ø80мм у Српској Улици.

У висинском погледу подручја обухваћено Регулационим планом припада првој висинској зони водоснабдијевања (снабдијевање објеката водом до коте 190м.н.м.)

Намјена ових цјевовода је обезбјеђивање довољних количина санитарне и хидрантске воде у складу са Правилником о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник РС“ бр. 66/20).

Положај јавне примарне и секундарне водоводне мреже уцртан је на одговарајућем графичком прилогу.

Поред постојеће јавне водоводне мреже на пометној локацији је утврђено постојање прикључка за потребе наводњавања постојећих зелених површина у оквиру постојећег парка, што је приказано на графичком прилогу 05 План хидротехнике.

Канализација

На предметном подручју постоји изграђена градска канализациона мрежа.

Постојећа градска канализациона мрежа је изведена углавном као мјешовита, док је у мањем дијелу развијен сепарациони систем одвођења отпадних вода.

Предметно подручје припада канализационом систему који прикупља и одводи отпадне воде са лијеве стране ријеке Врбас.

Постојећу канализацију предметног обухвата чине сљедећи колектори:

- Мјешовити колектор Ø600/900мм улицом Веселина Маслеше и Бана Милосављевића,
- Мјешовити колектор Ø400/600мм у дијелу Улице Краља Петра Првог Карађорђевића (од Поште до Позоришта),
- Мјешовити колектор Ø500мм у Улици Бана Др Тодора Лазаревића који се упаја у мјешовити колектор Ø500/750мм у Улици Васе Пелагића и иде према мјешовитом колектору профила Ø600мм у Алеји Светог Саве,
- Мјешовити колектор Ø400/600мм у Српској улици који се даље упаја у мјешовити колектор у улици Гавре Вучковића који је профила Ø700/1050цм,
- Оборински колектор Ø300мм у Српској улици,
- Мјешовити колектор Ø700/1050цм у дијелу Улице Бана Милосављевића и Српске улице који иде према улици Краља Алфонса ХИИИ који је профила Ø400/600мм.

Положај јавне канализационе мреже уцртан је на одговарајућем прилогу.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Електроенергетска инфраструктура која се налази на ширем локалитету приказана је на графичком прилогу.

Унутар предметног обухвата и у непосредним границама истог налазе се постојеће трафостанице, чија су позиције приказана на графичком прилогу. Трафостанице су напојене подземним средњенапонским каблом/кабловима, чије су трасе приказане на графичком прилогу.

У предметном обухвату налази се постојећа трафостаница ТС „М.Вишњића“

Унутар обухвата плана постоји изграђена расвјета. Расвјета је изведена на металним стубовима са свјетилјкама, различитих типова са једном или двије свјетилјке, и напојена је подземним нисконапонским кабловима.

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Телекомуникациона инфраструктура која се налази на предметном локалитету приказана је на графичком прилогу.

Унутар предметног обухвата налази се постојећа подземна ТК инфраструктура (ТК кабловска канализација, оптички каблови и подземни ТК каблови).

5.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На обухваћеном простору постоји изграђена вреловодна и топловодна мрежа градског топлификационог система, дуж улице Бана Т. Лазаревића је положен магистрални вреловод ДН500 - Топлана-Хотел Босна. Поменути вреловод представља основу за снабдијевање топлотном енергијом дијела града у којем се налази обухват измјене дијела регулационог плана. Локација цијеви вреловода и топлотних станица је видљива у графичком прилогу.

6. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Према Закону о уређењу простора и Закону о грађевинском земљишту, грађевинским земљиштем сматра се изграђено или неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је одређено Законом или на основу Закона и земљишта у градовима и насељима градског карактера и другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу комплексну изградњу, које у складу са условима и по поступку који су утврђени Законом одреди општина, па је сходно овим одредбама укупно земљиште у границама обухвата грађевинско земљиште.

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Неконтролисана промјена природних услова усљед наглог процеса урбанизације коју карактеришу не потпуна контрола експлоатације природних површина и ресурса, (објекти, асфалт, инфраструктура) су најчешћи узроци деградације основних елемената животне средине у урбаним садржајима.

Поменуте деградације се манифестују у различитим облицима, пре свега као:

1. Загађивање вода (површинских и подземних);
2. Загађивање земљишта и нагомилавање чврстог отпада;
3. Загађивање ваздуха;
4. Појава буке и др.

Разматрање проблематике заштите животне средине постаје актуелно тек у посљедњих неколико година, што као посљедицу има недостатак великог дијела података о тренутном стању животне средине, односно евиденцију контроле и мјерења загађења.

Предмет ове измјене представља подручје које се налази од Видовданске улице, даље Улицом краља Петра И Карађорђевића, Бана др Т.Лазаревића, Васе Пелагића и Српске улице у укупном обухвату од 4,76 ха. Предметни простор је у већој мјери изграђен и представља централно градско језгро са израженим антропогеним утицајима што се

одразило и на квалитет животне средине на предметном простору. Изграђени објекти су у функцији пословања, вјерски објекти, услужне дјелатности, парковске и јавне пјешачке површине.

Загађење ваздуха настаје од гасовитих продуката сагоријевања односно емисијом полутаната у процесима сагоријевања различитих врста горива који се употребљавају најчешће у саобраћају, или као енергенти било у привредним или индивидуалним активностима. Са обзиром да је предметни простор у потпуности топлификован, основни узрок загађења ваздуха у обухвату регулационог плана јесте саобраћај, односно емисије полутаната из мотора са унутрашњим сагорјевањем. Издувни гасови мотора садрже слиједеће штетне материје: угљенмоноксид, несагорјеле угљоводонике и дјеломично сагорјеле материје, оксиде азота, оксиде сумпора, једињења олова, чврсте и течне састојке дима и још непотпуно објашњене материје са карактеристичним мирисом (ароматични) угљоводоници, алдехиди, једињења сумпора.

Квалитет ваздуха како на ширем урбаном подручју тако и у овом дијелу плана има промјењливе вриједности у различитим периодима годишњих доба. До погоршања квалитета ваздуха долази у касном јесењем и зимском периоду године. Разлози су почетак грејне сезоне и метеоролошки услови: појава температурне инверзије, слабије провјетравање, повећан број дана са пољем ниског ваздушног притиска.

Поред наведене проблематике уклањање отпада представља један од битних услова за спречавање ширења заразних болести, загађења основних природних елемената животне средине и уопште за одржавање јавне хигијене. У обухвату регулационог плана нема довољан број рециклажних контејнера за одлагање рециклабилних компоненти из комуналног отпада. И постојећи контејнери су дотрајали и оштећени. Број канти дуж пјешачких стаза, такође није на задовољавајућем нивоу.

Опслуживање простора услугама сакупљања комуналног и других осталих категорија отпада тренутно врши комунално предузеће “Чистоћа” а.д.- Бања Лука.

Комунална бука је увијек представљала веома важан проблем у животној средини са којим се човјек суочавао и тежио да њом управља и да је контролише. Од 2012. године се на подручју урбаног дијела Града Бања Лука, на одређеним локацијама врши мониторинг комуналне буке. Резултати мјерења показују да су прекорачења нивоа буке повећана и да се крећу у границама од 3 до 7 дБ (А), у дневним терминима, и од 2 до 5 дБ (А), у ноћним терминима. На повећани ниво буке у ужем дијелу града, у дневном периоду највећи утицај је имао висок интензитет саобраћаја, поготово употреба технички неисправних возила, употреба звучних сигнала аутомобила, лоша путна подлога. У ноћним терминима на ниво буке поред саобраћаја имају утицај и угоститељски објекти. Прекорачења нивоа буке била су изражена у јутарњим часовима у периоду од 06 – 09, затим у послерије подневним часовима у периоду од 15 – 18 часова, кад је повећана фреквенција саобраћаја, те у вечерњим и ноћним часовима у току рада угоститељских објеката од 22 - 02 часа.

8. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ УСЛОВА

Анализом постојећег стања, тј. природних и створених услова добија се комплетна синтеза просторних могућности (потенцијала) и створених услова.

Ова анализа систематски прикупља и анализира информације о физичким аспектима планирања. На основу идентификације потенцијала и ограничења добијају се различите категорије повољности.

Повољне површине подразумевају оне површине које не захтијевају значајне техничке мјере и нема негативних посљедица на простор и животну средину.

Неповољне површине су оне које подразумевају велика ограничења и трошкове за изградњу.

Условно повољне површине обухватају оне дијелове анализираног подручја који захтијевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере у сврху побољшања услова изградње и коришћења.

На основу ове анализе постојећег стања, тј. природних и створених услова развоја уз истовремено уважавање савременог живота, могу се извести оцјене стања на основу којих ће се утицати код утврђивања циљева развоја и код креирања програмско-просторног концепта.

У групи природних карактеристика анализирани су нагиби, стабилност, носивост, сеизмичност и хидрогеолошке карактеристике и не представљају ограничење.

У групи створених услова анализирана је постојећа намјена површина и изграђеност и инфраструктурна опремљеност: саобраћајна, водоводна и канализациона мрежа.

Мрежа комуналних инфраструктурних инсталација у овом подручју је развијена и углавном уз извјесне недостатке задовољава данашње потребе.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

В. ПОТРЕБЕ, МОГУЋНОСТИ И ЦИЉЕВИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

На основу анализе постојећег стања, те његовог поређења са стањем изведености ранијих планских рјешења за овај простор установљени су проблеми које је потребно превазићи у планском концепту.

Разлог за измјену Плана огледа се у потребама за детаљнијим сагледавањем предметног простора, која је уследила као одговор на новонастале околности у циљу усклађивања планских рјешења са потребама које су се појавиле након његовог усвајања. С обзиром на то да је започела реализација планских рјешења важећег регулационог плана, као и интезивна активација јавних простора неопходно је преиспитати планско рјешење на предложеној микролокацији, а у вези са процесима ремоделације ширег простора. Циљ је изналажење квалитетнијег планског рјешења.

На овај начин треба да се у циљу конкретизације, усмјеравања и контроле активности у погледу градње и уређења предметних парцела и околног простора добије одговарајуће квалитетно и стручно рјешење засновано на важећим законским и другим прописима.

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању, може се констатовати да постоје реалне могућности да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету са уграђеним елементима по захтјеву инвеститора.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- постојећу намјену подручја Плана дефинисати на основу претежне намјене у околним изграђеним зонама, а на основу исказаних потреба и могућности које пружају неизграђени дијелови просторне цјелине;
- формирати грађевинске линије на начин да се формирају коректни урбани улични фронтови;

Са аспекта инфраструктуре нема ограничења, јер простор има приступ са асфалтне саобраћајнице, има ријешено водоснабдијевање, одвођење отпадних вода, електроенергетски и телекомуникационо је опремљен, као и са аспекта топлификације.

1. ИНФРАСТРУКТУРА

1.1. Саобраћај

Простор који је предмет регулационог плана има значајан положај у градској структури, првенствено са аспекта саобраћајне мреже која га окружује.

Мрежа саобраћајница већ издефинисана и као таква преузета као основа за израду Регулационог плана. Саобраћајнице које се налазе унутар обухвата су градске улице које су по карактеру стамбене и сабирне. Српска улица је тренутно једносмјерна, а у њеном профилу је уведено

подужно паркирање на коме се врши наплата, док је Улица Бана др Т.Лазаревића двосмјерна са подужним паркирањем у једном дијелу.

Општу одлику саобраћајница чије су трасе смјештене унутар дефинисаног обухвата представљају, постојеће саобраћајнице са коловозним застором ширине цца 5-6м, са дијелом пјешачких површина и промјенљивим регулационим појасом. Ободне саобраћајнице спадају у ранг примарних саобраћајница, док су остале у рангу секундарних. На предметном локалитету егзистирају двије уређене јавне паркинг површине.

Евидентан проблем недостатка паркинг мјеста није могуће оптимално рјешавати без одговарајућег систематског приступа и анализи узрочника. Даље, проблеми су и рјешавање имовинско-правних односа као и финансијска улагања за извођење саобраћајница и јавне паркинг гараже.

1.2. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Постојећа водоводна мрежа у обухвату регулационог плана је оцјењена као условно повољна за задовољење будућих повећаних потреба од додатних потрошача.

Намеће се изградња одговарајуће секундарне водоводне мреже на простору гдје постојећа није изграђена или постојећи профили због изградње планираних објеката не могу да обезбиједе потребан капацитет и притисак, као и потребне количине воде за противпожарну заштиту.

Констатије се да је у већини улица недовољна изграђеност водовдне мреже у смислу недовољних (малих) профила цијеви, у провм реду везано за задовољење прописа из заштите од пожара.

Такође, потребно је у свим дијеловима регулационог плана, код изградње односно прикључивања објеката на градски водовод, реконструисати цијелу секундарну водоводну мрежу чији су профили мањи од Ø100мм. Дуж појединих саобраћајница потребно је извршити реконструкцију односно замјену постојећих старих азбест -цементних цијеви.

Код реконструкције - измјештања, ове цјевоводе је потребно замијенити цијевима већег профила (по хидрауличком прорачуну, с тим да минимални профил цијеви буде Ø110мм за секундарне и Ø200мм за примарне цјевоводе), односно секундарни цјевоводи за индивидуалну изградњу треба да буду профила Ø110мм, док за планирано колективно становање и индустрију цјевоводи треба да буду минимално профила Ø150мм.

Пилоком реконструкције цјевовода потребно је извршити преприкључење свих потрошача на дионици која се реконструише.

Канализација

Постојећа канализациона мрежа је изведена углавном као мјешовита, тј. заједничким колекторима се одводе употребљене и кишне воде, док је у мањем дијелу развијен сепарациони систем одвођења отпадних вода.

У будућим аквностима изградње градског канализационог сиситема потребно је реализовати раздјелни (сепаратни) систем канализације у дијеловима гдје то није урађено.

Минимални профили планиране оборинске и фекалне канализације је Ø300мм (сепаратни систем).

У дијеловима гдје наведено није могуће реализовати, потребно је изградити оборинске колекторе, а мјешовите колекторе задржати као фекалне колекторе, чиме би се исти растеретили.

Због свега наведенеог намеће се као приоритетна изградња оборинског колектора дуж улице Васе Пелагића, даље улицом Горана Радуловића Бимбе до испуста у ријеку Врбас.

Такође, други крак приоритетне изградње оборинског колектора је наставак изградње истог дуж Српске улице до споја на постојећи мјешовити колектор у улици Гавре Вучковића. С обзиром да је постојећи мјешовити колектор у улици Гавре Вучковича (профила Ø700/1050мм) веч сада јако оптерећен и у лошем стању, као и због нових прикључака, потребна је приоритетна реконструкција истог, на дионици како је и приказано на графичком прилогу, План инфраструктуре – хидротехника.

1.3. Електроенергетика и телекомуникације

Постојећа трафостаница ТС „М.Вишњића“ предвиђена је да се измјести. Потрошачи који се напајају са исте у постојећем стању ће се пребацити да се напајају преко привремене трафостанице унутар предметног обухвата.

Измјештање трафостанице ће бити дефинисано документацијом нижег реда. Измјештање трафостаница је могуће извршити тек након што се изгради трафостаница привременог карактера и кад се сви потрошачи пребаце на исту, а све према условима надлежне електродистрибуције.

Укидање постојећих средњенапонских каблова који су у постојећем стању положени до три водне ћелије унутар ТС „М. Вишњића“ извршиће се према техничком рјешењу надлежне електродистрибуције а на основу елабората који ће се изградити када се створе услови за укидање постојеће трафостанице. Сви технички детаљи везани за измјештање трасе поменутих средњанапонских каблова ће бити дефинисано према техничком рјешењу надлежне електродистрибуције и документацијом нижег реда.

Због недостатка енергије у централном градском подручју прикључење нових трафостаница је условљено изградњом расклопног постројења Бања Лука 10.

Прије почетка извођења планираних радова на рушењу постојећих објеката унутар обухвата плана, инвеститор је обавезан да се посебним захтјевом обрати надлежној електродистрибуцији ради дефинисања услова за заштиту, као и дефинисања техничког рјешења за укидање постојећих нисконапонских прикључака објеката који су предвиђени да се руше.

Због непостојања ажурних геодетских подлога подземне електроенергетске инфраструктуре која се налази унутар обухвата плана приликом извођења планираних радова на предметној локацији ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежне електродистрибуције.

1.4. Телекомуникације

Овим планом предвиђа се укидање и/или измјештање постојеће телекомуникационе инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви технички детаљи везани за укидање и/или измјештање постојеће телекомуникационе инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко – техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише компанија „МТЕЛ“ а.д. Бањалука.

Прије почетка извођења планираних радова на изградњи објеката на предметном локалитету, који су према графичком прелогу позиционирани близу трасе телекомуникационе инфраструктуре или су позиционирани на самој траси, инвеститор је обавезан да се посебним захтјевом обрати надлежно ТК оператеру ради дефинисања услова за заштиту, као и

дефинисања техничког рјешења за измјештање/укидање постојеће телекомуникационе инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви детаљи везани за измјештање/укидање постојеће телекомуникационе инфраструктуре ће бити дефинисани у оквиру урбанистичко – техничких услова, а према условима које пропише надлежни ТК оператер.

Све радове у близини телекомуникационе инфраструктуре изводити ручно уз мјере максималног опреза како не би дошло до оштећења исте, а ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство овлашћених представника надлежног ТК оператера.

1.5. Топлификација

Планирани објекти у обухвату плана су стамбено-пословни и пословни објекти. Због боравка људи у просторијама исте је потребно загријавати зими и, евентуално, расхлађивати љети. За загријавање просторија је могуће обезбиједити топлотну енергију из система даљинског гријања, а за расхладну енергију потребна је електрична енергија за рад топлотних пумпи.

Циљ плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија буде рационално, техно-економски оптимално, прилагодљиво промјенама и да чува околину.

2. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У односу на затечено стање зелене површине у обухвату Измјене и допуне плана, поставља се следећи циљ:

- да се дијелом задржи постојећи концепт уређења парковског зеленила до парцеле за планирани објекат „друштвеног дома“
- да се дворишни простор око планираног објекта уреди као би био дио амбијанталне цјелине коју чине Храм Христа спаситеља, Палата Предсједника, Бански двор, објекат Градске управе, те шеталиште и уређене парковске површине.

3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Утврђивање потреба, могућности и циљева за подручје обухвата Измјене дијела регулационог плана врши се у складу са постојећим проблемима и циљевима који су дефинисани на стратешком нивоу. Стога, циљеви заштите животне средине подразумијевају одрживо управљање квалитетом ваздуха и земљишним ресурсима, интегрално управљање водним ресурсима, управљање шумом, отпадом и простором, као и одговорно управљање екосистемима.

С обзиром на чињеницу да су на предметном подручју планирани објекти различитих намјена, укључујући уређење околних површина, основне потребе заштите животне средине ће се постићи остваривањем следећих циљева:

- постављање уређаја и опреме за снабдијевање водом и рационална потрошња; заштита вода од загађења кроз свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката;
- заштита земљишта од загађења кроз спречавање депоновања отпада на непредвиђеним мјестима и уређење јавних градских површина;
- заштита ваздуха од загађења кроз обезбјеђење одговарајућег система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче;
- заштита од буке кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисање саобраћајне буке, правилно лоцирање извора буке у односу на пријемник, смањење стварања буке и спречавање њеног ширења у околину;



- уређење слободних манипулативних површина, зелених површина и заштита вегетације (заштиту од различитих болести и елементарних непогода, као и угрожавања пејзажних вриједности вегетације).

У циљу заштите и унапређења животне средине, неопходно је на одговарајући начин уредити урбане садржаје, систем зелених површина и инфраструктуру, те с тим обезбједити одговарајуће услове за квалитет живљења у њој.

4. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору представља компромисно рјешење између захтјева заинтересованих лица са јасно одређеним циљевима и смјерницама и реалних могућности њихове реализације.

Потребно је максимално очувати слободне манипулативне површине и адекватно их уредити.

4.1. Грађевинско земљиште

Границе грађевинских парцела је потребно у највећој могућој мјери прилагодити границама постојећих парцела. На тај начин се ствара План који је у данашњим условима проводив. Дата је парцела посебно за предметни објекат како то услови власништва и кориштења захтијевају.



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

Г. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

План просторне организације је приказан на графичком прилогу бр.05 и дефинише основну концепцију лоцирања планираних садржаја. Концепт уређења и коришћења простора, који је предмет овог Плана, је повезан са постојећом намјеном површина и конкретним захтјевом инвеститора, као и већ постављеним правцима и зонама изградње.

Оновна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, важеће планске документације те анализи конкретних захтјева заинтересованих лица достављених у периоду прикупљања информационо-документационе основе за израду Плана.

Предложеним рјешењем је планирана изградња објекта друштвеног садржаја (објекти културних, административних, вјерских и јавних садржаја), спратности По+П+2+Пк.

Паркирање за предметни објект је дијелом у оквиру грађевинске парцеле а дијелоим на јавним паркиралиштима.

На основу тога приступило се изради концепта, који, према садашњим сазнањима, више одговара тенденцији развоја предметног простора и реалним потребама свих корисника простора.

Издвојене су и јасно детерминисане потребне површине за саобраћај, са посебним освртом на стационарни саобраћај, те уведене додатне зелене површине.

У оквиру планског рјешења издвајају се сљедеће просторне цјелине:

- Објект јавне намјене (административни, културни или вјерске)
- Зелене површине у оквиру парцеле
- Јавне зелене површине – паркови

Предметни План представља задржавање затченог стања, и даје приједлоге за будућу изградњу на овом простору.

2. СТАНОВАЊЕ

У обухвату ове измјене Плана нема планиране изградње стамбених објекта.

3. ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Основни циљ даљег планирања развоја предметне локације јесте афирмација пословних и привредних садржаја тј. изградња објекта који ће функционално и обликовно умногоме допринијети развоју саме локације, али и окружења. Предметна изградња пословних садржаја на датом локалитету ће допринијети побољшању опште слике предметне локације и ширег окружења. Планира се изградња већег броја пословних објекта са намјенама компатибилним становању и одговарајућим централној позицији локације у урбаној матрици града.

4. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, СЛУЖБЕ И ДРУГЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На простору обухвата Плана је предвиђен нови објекат друштвених дјелатности. У оквиру Плана је резервисана површина за потребе Српске православне црквене Општине, а у планираним објектима могуће је, у оквиру приземне етаже, која је планирана као пословна, организовати одређене друштвене дјелатности које не генеришу потребу за већим бројем корисника у истом временском термину, чиме би се јавила потреба за додатним бројем паркинг мјеста.

У централном дијелу обухвата регулационог плана је планирана изградња једног објекта друштвених садржаја (културни, административни, вјерски и јавни садржаји) спратности По+П+2+Пк. Он треба да допуњује садржај самог трга те да са њим чини једну просторну и амбијенталну цјелину.

5. ЗОНА ЈАВНИХ ОТВОРЕНИХ ПРОСТОРА

У обухвату Плана је неопходно посебну пажњу дати отвореним јавним просторима, с обзиром на њихову централну позицију у матрици Града Бањалука. У централном дијелу обухвата се планира изградња градског трга, сквера, парка. Могуће је предметни простор планирати по принципу зеленог трга. За избор архитектонског рјешења се препоручује расписивање конкурса. Сама концепција треба да се веже уз непосредно окружење. Планирано је просторно и визуелно повезивање са постојећим простором на којем се налази споменик Бану Милосављевићу, даље са платоом испред Храма Христа Спаситеља, па све до простора испред Музеја Савремене умјетности Републике Српске, односно планираног меморијалног комплекса, чије је уређење такође планирано, формирајући тако повезан отворени простор који акцентује објекте у свом непосредном окружењу, и гдје се формира низ карактеристичних али међусобно повезаних амбијенталних цјелина јавног градског простора. Посебну пажњу обратити на постојећи вриједан дендрофонд, те што је могуће у већој мјери сачувати постојећа вриједна стабла.

Приликом изградње објекта друштвеног стандарда, простор објекта уредити тако да се сједини са јавном зеленом површином, да буде дио већ створеног амбијента, те је самим тим забрањено ограђивање грађевинске парцеле предметног објекта.

Унутар зоне за изградњу трга, парка, сквера се дозвољава изградња павиљона (намјена објеката за изложбе, културна и музичка дешавања и остале јавне манифестације), фонтана, те постављање скулптура, споменика и слично.

6. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Овом Планом дефинисани су сви релевантни урбанистички - регулативни елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју обухвата Плана. Текстуални дио и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира

у којој фази реализације Плана учествују. Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа треба формулисати детаљан пројектни задатак који укључује и податке и захтјеве садржане у поменутом документу. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта;
- хоризонталне и вертикалне габарите;
- ситуативни размјештај објекта;
- оријентационе нивелационе коте;
- архитектонско обликовање објекта;
- услове за уређење околних површина;
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу,
- услове заштите и друго.

Сви ови подаци формулишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за сваки објекат у виду детаљних урбанистичко - техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за њихово дефинисање представља овај План. Намјене планираних објеката дефинисане су на карти бр. 05 -*План просторне организације*, графичког дијела овог Плана.

Пословне дјелатности које се могу обављати у вишепородичним стамбено-пословним објектима морају бити компатибилне са становањем или обављањем других дозвољених дјелатности тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница и паркиралишта и сл., не угрожавају нормално становање и рад у истом или сусједним објектима.

Помоћне просторије за планиране објекте смјештају се у саставу главног објекта, у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

Грађевинске линије објекта, приказане на карти План грађевинских и регулационих линја су граничне, и приказују линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом.

Детаљним урбанистичко - техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Регулационим планом у минималним одступањима, и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско - правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно приступи истим и њихово нормално функционисање.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се дефинитивна намјена објекта и његових дијелова, дефинитивни хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.

За објекте, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и сл., детаљни урбанистичко - технички услови израђују се за поједине објекте, односно за поједине површине.

Детаљни урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, и служе као стручна подлога за издавање локацијских услова и за пројектовање. Основу за дефинисање детаљних урбанистичко –

техничких услова представља овај План. У том документу који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње у складу са овим Планом утврђује се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. За објекте са више садржаја различите намјене, њихов размјештај у поједине дијелове објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.
За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина.
- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл.
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела измјене дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

Општина може на основу своје оцјене или на иницијативу комисије Скуштине општине надлежне за послове просторног уређења, организације која је носилац израде детаљних урбанистичко-техничких услова, подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, пројектанта или другог заинтересованог лица, одлучити да се прије или истовремено са израдом детаљних урбанистичко-техничких услова за значајније грађевине израде идејна рјешења или идејни пројекти грађевина на које се услови односе.

Архитектонско обликовање нових зграда подразумијева квалитетну архитектуру са наглашеним ауторским приступом како би укупни амбијент у простору одговарао позицији у центру града. У обликовању објеката препоручује се модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала.

Привремено коришћење земљишта

До реализације планских рјешења земљишта обухваћена Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализацију планских рјешења.

7. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Концептом Плана планирана је изградња објекта друштвеног стандарда за потребе Српске православне цркве.

У оквиру приземља објекта могуће је формирати пословне садржаје.

Типологија градње: Слободностојећи објекти

Планирана намјена: Пословање, објекат друштвених садржаја.

Вертикални габарит: Планирана спратност објеката је По+ П+2+Пк.

8. ПРАВИЛА АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА

Правила архитектонског обликовања односе се на објекат и амбијент и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора како би се добило уређеније насеље и уједначеност у изразу.

Она треба да спријече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких домета у архитектонском изразу.

Код објеката у низу се препоручује усклађивање вијенаца и спратних висина сусједних објеката, као и усклађивање архитектонског изражаја, што ће се доказивати обавезним идејним рјешењем.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито уколико у окружењу постоје објекти и природни елементи културно-историјског наслеђа.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примјена савремених стандардних стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална, али и естетска – нарочито када се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мјере нису могуће, препоручује се примјена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова и сл.

Третман модерне и савремене архитектуре

Објекте савремене архитектуре планирати да буду спона између модерних токова у архитектури и других постојећих објеката непосредног окружења. Треба извршити међусобно усаглашавање

постојећег и новог грађевинског фонда спровођењем пажљиве архитектонско-урбанистичке анализе прије било какве интервенције у простору.

Идејна рјешења

Обавеза израде идејних рјешења прије издавања локацијских услова се прописује за све планиране објекте у обухвату Плана, као и за све планиране интервенције на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надоградња или замјенски објекат). Кроз идејна рјешења је неопходно посебну пажњу обратити на фасаде објеката, те на дефинисање елемената партерног уређења, урбаног мобилијара, поплочања, нивелације, хортикултурног уређења и слично.

9. ИНФРАСТРУКТУРА

9.1. Саобраћај

Као и обично, када се планира у простору прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду врсту документа, као и плански период за који се доноси, те укупне прилике у окружењу, одређени су сљедећи циљеви и то:

- Усклађивање саобраћајних површина са планском документацијом вишег реда
- Планирање елемената саобраћајне мреже унутар обухвата и њено усклађивање са постојећим саобраћајним површинама као и саобраћајним површинама предвиђеним у контактним планским документима;
- Омогућавање приступа локалитету у складу са намјеном површина и потреба везаних за дату намјену;
- потпуно дефинисање и одређивање хијерархије мреже,
- дефинисање адекватних попречних профила и стварање безбједнијих услова одвијања пјешака и бициклиста
- успостава коректних и уређених рјешења за повезивање простора са екстерним дијеловима уличне мреже.
- Омогућавање безбједног саобраћаја унутар локалитета, као и омогућавање противпожарног приступа објектима.

Уз новопланиране објекте потребно је ријешити проблеме паркирања на грађевинској парцели објекта или изградњом јавних паркинг површина.

9.2. Хидротехничка инфраструктура

Планирани објекат ће се прикључити на постојећу јавну водоводну мрежу која постоји на предметној локацији, према условима које одреди надлежно комунално предузеће.

Потребно је измијештањедијела прикључка за наводњавање парка.

Предметни објекат ће се прикључити на постојећу јавну канализациону мрежу у зависности од положаја излаза канализације из планираног објекта. Пројектном документацијом ће се дефинисати мјесто прикључка.

9.3. Електроенергетика

Циљ израде регулационог плана је да се уобзири и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена потребних трафостаница за потребе обезбјеђења квалитетног напајања електричном енергијом постојећих и планираних објеката.

9.4. Телекомуникације

Циљ израде регулационог плана је да се уобзири и проанализира постојећа телекомуникациона инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се предвиде трасе за изградњу планиране телекомуникационе кабловске канализације за потребе полагања нових телекомуникационих каблова до сваког планираног објекта у оквиру обухвата плана, као и за потребе измјештања постојеће телекомуникационе инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

9.5. Топлификација

Циљ овог плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија, топлу потрошну воду, те хлађење, буде рационално, технички оптимално и енергетски ефикасно а све у складу са Правилником о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда, („Службени гласник Републике Српске“ број 30/15).

Приједлог је да се при разматрању могућности и потребе за топлификацијом узму у обзир препоруке за кориштење обновљивих извора енергије и енергетску ефикасност опреме и система гријања, хлађења и вентилације у цјелини, за сваки објекат појединачно.

10. Парцелације, грађевинске и регулационе линије

На графичком прилогу бр. 09 приказан је план парцелације у обухвату Плана. Величина и облици парцела су дефинисани на основу урбаних стандарда за сваку од ових намјена. Границе парцела су дефинисане координатама ломних тачака парцела. Свака појединачна парцела је нумерисана, са дефинисаном површином и фронтовима (приказано на графичком прилогу). Корекције постојећих парцела вршене су углавном према површинама јавног кориштења, а то су планиране саобраћајнице и јавне зелене површине.

План парцелације је кроз графички дио Плана приказао припадајуће парцеле за:

- Објекат друштвеног стандарда
- јавни простори (паркови);
- саобраћајне површине.

Парцелација је урађена у смјеру дефинисања јавних простора, и то јавних простора колективних објеката и јавних колских површина.

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене.

Регулациона линија је дефинисана на предметном графичком прилогу и углавном се поклапа са линијама граница парцела према саобраћајницама. Координате регулационих и грађевинских линија дате су као саставни и обавезујући дио плана.

Грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објект може градити, или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта који не улази у бруто грађевинску површину. Грађевинске линије одређују положај објекта према саобраћајници и сусједним грађевинским парцелама. Као и регулационе линије, грађевинске линије су обавезујуће за инвеститора, пројектанта и извођача радова.

Грађевинске линије објеката, приказане на карти бр. 08: *План грађевинских и регулационих линија*, су граничне и приказују линију коју приземље објекта не смије прећи најистуренијим дијелом.

У односу на успостављене грађевинске линије могуће је формирање препуста на спратним етажама, ширине до 1.0 метар, под условом да не прелазе границу грађевинске парцеле и регулациону линију.

Препуст на спратним етажама искористи за квалитетно обликовање објекта, у смислу формирања обликовних елемената на фасади (балкони, терасе, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.), а не за пуко повећавање бруто грађевинске површине дуж читаве површине фасадне равни.

Грађевинске линије подземних етажа утврђиваће се приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за сваку појединачну локацију, узимајући притом у обзир све параметре прописане Планом. Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова треба водити рачуна да дефинисани габарит подземне етаже не излази из граница грађевинске парцеле, односно не наруши регулациону линију, те не онемогући приступ и комуникацију око објекта и не онемогући формирање планиране зелене матрице у оквиру грађевинске парцеле.

За постојеће објекте нису дате грађевинске линије. Ако објект није означен на *Карти рушења*, исте је могуће задржати у постојећем стању, а све планске интервенције на постојећим објектима, за које је остављена могућност, морају бити у складу са прописима који дефинишу ову област. Доградња постојећих објеката, према улици, није могућа. Наведено важи за легално изграђене објекте, као и за објекте који су у поступку легализације.

11. Систем зелених површина

Основни циљеви везани за уређење зелених површина односе се на формирање потпуно нове зелене матрице уз објекте и у склопу јавних површина, која ће бити уклопљена у систем зеленила који је окружује, затим очување постојеће вриједне зелене матрице унутар обухвата Плана и у непосредном окружењу.

12. Заштита животне средине

Концепт заштите животне средине је одређен постојећом намјеном површина, као и већ утврђеним правцима и зонама изградње стамбених, стамбено-пословних објеката и инфраструктуре.

Иако су захтјеви заштите животне средине испуњени кроз појединачне фазе развоја простора и планирање уређења инфраструктуре, овим Планом се предлаже реализација планских активности у складу са циљевима и приоритетима дефинисаним унутар локалног еколошког акционог плана и стратегије.

Заштита ваздуха

Основна проблематика код планирања намјене површина и диспозиције извора полутаната је непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу којег се може закључивати о стању његовог квалитета и планирати очување.

У фази планирања објеката и лоцирања потенцијалних извора загађења ваздуха водило се рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити оптималан квалитет ваздуха савременог урбаног подручја.

Како у фази развоја концепције, тако и у фазама планирања, обухваћени су сви постојећи законски прописи који се односе на заштиту ваздуха.

Детаљна анализа топлофикационог система и његове организације може се сагледати из посебног дијела који се бавио овом проблематиком, који је обухватио све природне захтјеве и који се налази у овом Регулационом плану.

Сва постројења која имају утицаја на квалитет ваздуха, односно намјену обезбјеђења топлотне енергије морају задовољавати прописе *Закона о заштити ваздуха, Службени гласник бр. 124/11*, као и остала подзаконска акта и регулативе које прописују начин функционисања тих постројења и услове под којима она могу функционисати.

Планом је предвиђено очување квалитета ваздуха и то у складу са дозвољеним вриједностима нивоа загађујућих материја у ваздуху према Уредби о вриједностима квалитета ваздуха (Службени гласник РС, бр. 124/12).

Заштита вода

Вода учествује у процесу кружења материје у природи, биолошки је активна, добар је растварач и има велику способност апсорпције, како хемијских супстанци, тако и различитих прашкастих неорганских материја. Управо на основу физичких и хемијских особина воде може се закључити да је воду, као такву, тешко заштитити.

Обзиром на велики значај вода, одвођење отпадних вода треба да буде покривено канализационом мрежом, односно централним канализационим системом који укључује системе и уређаје за пречишћавање. Квалитет вода водотока (рецепијента) је неопходно одржавати у складу са прописаним квалитетом вода, *Уредба о класификацији вода и категоризацији водотока Службени гласник РС, бр.42/01*.

Одвођење оборинских вода треба обављати преко одговарајућих канала који ће бити саставни дио канализационе мреже, а који морају обезбиједити најкраћи пут одвођења оборинских вода од планираних објеката.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај плански документ неопходно је извести у складу са Законом о водама РС, Службени гласник РС бр. 50/06, 92/09, 121/12.

Заштита земљишта

Заштита земљишта унутар овог Плана најбоље ће се постићи:

- Законским регулисањем процеса градње објеката,
- Регулисањем отпадних вода и реализацијом предвиђеног канализационог система,
- Адекватним планирањем кориштења манипулативних површина и саобраћајница са свим неопходним мјерама заштите.

Управљање чврстим отпадом

Обзиром да је правилно управљање отпадом један од врло битних предуслова за управљање животном средином урбаног подручја, потребно је посветити посебну пажњу овој проблематици. Евакуацију чврстих отпадних материја са простора обухвата овог Плана треба остваривати у складу са планом активности локалне комуналне организације.

Да би се успјешно успоставио систем прикупљања чврстог отпада планирано је постављање контејнера и одговарајућих посуда (хајфиша) запремине 80 - 120 литара у зонама вишепородичног становања, које ће бити размјештене на тачно утврђене вањске површине, а које ће имати обезбијеђене све санитарно-хигијенске услове, одређене урбанистичко-техничким условима.

Поред ових локалитета за прикупљање комуналног отпада из објеката, планом се предвиђа и постављање корпи за смеће дуж свих пјешачких стаза које се налазе уз саобраћајнице.

Неопходно је да објекти пословне намјене, у оквиру властите парцеле, дефинишу мјесто привременог одлагања отпада насталог у процесу рада, које мора задовољавати све санитарно хигијенске услове.

Мјере за прикупљање насталог чврстог отпада подразумевају прикупљање и класификовање чврстог отпада у складу са *каталогом отпада*, раздвајање и посебно прикупљање комуналног чврстог отпада и посебних категорија отпада (медицинског, органског, амбалажног, итд.), као и збрињавање свих врста отпада помоћу овлашћених оператера за управљање чврстим отпадом.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, складиштење, депоновање и уопште развој система управљања отпадом неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене *Законом о управљању отпадом*, *Службени гласник бр. 111/13, 106/15*.

Заштита од буке

Заштиту од буке је нужно проводити примјеном мјера за спречавање настајања буке, избором одговарајућих насада зеленила и положаја у односу на објекте, адекватном организацијом и распоредом часова рада, просторним распоредом потенцијалних извора буке у односу на садржаје осјетљиве на буку, праћењем и контролом нивоа буке, те примјеном одговарајућих материјала за звучну изолацију у складу са намјеном код нових објеката. Мјере заштите од буке спроводити у складу са Правилником о дозвољеним границама интензитета звука и шума (Службени лист СР БиХ, бр. 46/89).

Како би се квалитет животне средине унаприједио, неопходно је досљедно проводити мјере обухваћене еколошком дозволом за објекте и постројења за које је прописана обавеза процјене утицаја на животну средину и за погоне и постројења која могу бити израђена и пуштена у рад само ако имају еколошку дозволу, као и примјењивати противпожарне стандарде, у складу са законским прописима.

13. Мјере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност у објектима подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у објекту. Увођењем мјера енергетске ефикасности у објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије, па корисници објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитете боравка, животног стандарда, у истима. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у грађевинарству подразумева се континуирани и широк опсег дјелатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Смањења необновљивих извора енергије (фосилна горива чија експлоатација доводи до трајног визуелног али и суштинског нарушавања природе) и кориштење обновљивих извора енергије, доприноси заштити природне околине, смањења глобалног загријавања и одрживи развој земље. Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се опредјеле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог План могу примјенити и тако допринијети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су сљедеће:

- код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова;
- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.
- одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област;
- све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходно дефинисаним условима;
- на погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком сислу (визуелно, физички и сл.).

14. Заштита од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава

Провођење донесених планова и докумената везаних за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничких несрећа и евентуалних ратних дејстава, представља основне планске активности у домену планских рјешења по питању заштите од елементарних непогода, техничких опасности и ратних дејстава. Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

Најчешће природне несреће које наносе штету материјалним добрима и угрожавају људске животе односе се на земљотрес, кише јаког интензитета које узрокују бујичне поплаве, олујне непогоде праћене градом, клизишта, суше, рани или касни мраз и друго. Поред тога, опасности за материјална добра и људске животе су и техничко – технолошке несреће (пожари, рушење или преливање брана на акумулацијама, експлозије гасова), као и остале несреће већих размјера (мине и неексплодираних минско – експлозивних средстава, велике несреће у саобраћају и сл.).

Велику важност за смањење негативних утицаја сеизмичке активности има примјена одговарајућих прописа о начину градње стамбених, пословних и других објеката, те грађење зграда савременим отпорним конструктивним системима. Потребно је извршити модернизацију и осавремењивање сеизмолошких станица и инструмената. Клизишта представљају значајну опасност за материјална добра и људске животе. Појава клизишта на стрмим дијеловима врло је честа појава. Појава клизишта често је узрокована појавом великих количина подземне и површинске воде, неконтролисаном сјечом шуме, као и непланском градњом.

Поплава је најчешће посљедица великих киша, наглог отапања снијега, јаких вјетрова и других природних несрећа. Рјешавање проблема заштите од поплава заснива се на осигурању података о изграђеним објектима за заштиту од поплава, те процјени потенцијалних штета, као и степену угрожености људских живота и оцјени оправданости улагања у објекте за заштиту против поплава. Важно је поменути и могуће појаве већих епидемија које могу бити посљедица природних и других несрећа, при чему је неопходно ангажовати здравствене раднике и друге грађане, те осигурати залихе лијекова и санитарног материјала.

Поред урбанистичких параметара, у смислу спречавања несрећа већих размјера, морају се поштовати сви нормативно – правни прописи законских и подзаконских аката о опасним материјама. Мјере и активности остварују се путем цивилне заштите која представља организовани облик заштите и спасавања људи и материјалних добара од природних и других несрећа. Мјере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мјере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мјере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мјере заштите кад наступе непогоде, као и мјере ублажавања и отклањања непосредних посљедица.

У области заштите од елементарних непогода, ратних дејстава, као и других већих опасности потребно је предузети сљедеће мјере:

- уважавајући чињеницу да се Лакташи налази у подручју са израженом сеизмичком активношћу високог степена интензитета, стриктна је примјена прописа о асеизмичкој градњи, односно примјена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима;
- забрана изградње стамбених и привредних објеката на просторима са високим ризиком од клизишта; примјена санационих мјера за просторе са појавом активних клизишта (озелењавање и сл.),
- регулација водотока на мјестима гдје је урађена парцијално и неуједначено, те не пружа довољан степен сигурности,
- стриктна примјена противпожарних прописа; контрола и санација противпожарне заштите у стамбеним објектима,
- обезбједити техничка средства за противградну заштиту (радаре, ракете, видео надзор и др.), обезбједити и обучити кадровску структуру,
- обезбједити превентивне мјере заштите које је потребно спровести у индустријским постројењима и на коридорима превоза опасних материја, израдити планове транспорта експлозивних и запаљивих материја, као и планове заштите од удеса.

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења за обезбјеђење ефикасне одбране и заштите.

Као заштитни објекти користе се подрумске и друге просторије у стамбеним и другим зградама, напуштени тунели, пећине и слични природни или вјештачки објекти. Јавна склоништа изграђују се у градовима и другим насељима гдје је присутан већи број грађана.



Према томе, у области заштите од ратних дејстава, потребно је предузети следеће мјере:

- изградња намјенских склоништа основне заштите у насељима која их немају,
- уклањање недостатака и оштећења у постојећим склоништима,
- одређивање склоништа допунске заштите, првенствено у пословним објектима,
- израда планова за склањање људи, материјалних и културних добара.

15. Услови за уклањање баријера за кретање лица са умањеним тјелесним способностима

Јавне, саобраћајне и пјешачке површине, те улази у зграде за јавно кориштење, у простору обухвата Плана морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са умањеним тјелесним способностима у складу са законском регулативом која се односи на ову област. Препорука је да код јавних површина треба избежавати различите нивое пјешачких простора, а када је промјена неизбежна рјешавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбиједиле мјере за олакшање кретања лица са умањеним тјелесним способностима.

16. Биланс планираних површина

БИЛАНС ПЛАНА (P= 1276m2)		
БГП становање	-	УКУПАН БГП ОБЈЕКТА: 1092 m ²
БГП пословање	-	
БГП вјерских објеката	-	
БГП објеката друштвеног садржаја, надземни дио	1092m ²	
Укупна површина под објектима	273,00 m ²	
Коефицијент заузетости	П под објектима/П обухвата	0.21
Коефицијент изграђености	П под објектима/П обухвата	0.86



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

Д. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ДАЉЕ ПЛАНИРАЊЕ

За провођење Измјене дијела Регулационог плана „Центар I Лакташи“ – Браћа Мићић (у даљем тексту Плана) није потребна израда даљих планских докумената тј. урбанистичких пројеката. Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или општинског органа управе надлежног за послове уређења простора, одлучити да се за поједине просторне цјелине изради урбанистички пројект.

Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина

1. Општи урбанистичко-технички услови за изградњу грађевина високоградње, саобраћајних и инфраструктурних грађевина одређени су у глави Г. текстуалног дијела Плана, на картама бр. 05-106) графичког дијела Плана и у овим одредбама.
2. Намјене планираних зграда дефинисане су на карти бр.05.
3. Хоризонтални габарити планираних стамбених и стамбено-пословних зграда, приказани на карти бр.09., су, по правилу, максимални.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити зграде у границама максималног габарита.

Када за то постоје оправдани разлози (функционалност или обликовање, примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа или других аспеката провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита из става 1.

Услов за примјену одредаба претходног става је да се промјеном (повећањем) хоризонталног габарита не прелазе регулационе или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице и саобраћајне површине.

Постојање оправданих разлога из става 3. и услова из става 4. утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

4. Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина, приказани на карти бр. 06 су, по правилу, фиксни.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од тих габарита, ако то захтијевају оправдани технички разлози, образложени идејним пројектом, или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

5. Вертикални габарити планираних зграда, изражени бројем стандардних надземних етажа, приказани на карти бр. 05, су, по правилу, максимални.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни вертикални габарити зграде у границама максималног габарита.

6. У планираним и постојећим стамбено-пословним зградама приземна или високо-приземна етажа мора бити намијењена за пословне дјелатности.
7. Пословне дјелатности које се могу обављати у стамбеним, стамбено-пословним и пословним зградама морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, несразмјерно великим оптерећењем саобраћајница и паркиралишта и сл., не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.
8. Помоћне просторије за планиране зграде смјештају се у саставу главне зграде, у приземној, сутеренској или подрумској етажи.

На захтјев подносиоца захтјева за издавање урбанистичке сагласности, детаљним урбанистичко-техничким условима може се одредити изградња једне или више подрумских или сутеренских етажа и код зграда за које то није означено на карти.

Ако се подрумска или сутеренска етажа намјењује за гаражирање возила, морају бити испуњени неопходни услови за прилаз возила гаражама (дужина и нагиб рампе и сл.).

9. Грађевинске линије зграда, приказане на карти бр. 09, су граничне, и приказују линију коју приземље зграде, а по правилу ни остале надземне етаже, не могу прећи најистуренијим дијелом. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај зграде према грађевинским линијама.

Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.). дозвољени су препусти до 2,00m.

На основу одредаба претходног става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа зграде који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница.

10. Зграда у облику латиничног слова L, подијељена је на двије ламеле и свака ламела је на засебној парцели.

На образложен захтјев подносиоца захтјева за предметне ламеле оставља се могућност истовремене изградње.

11. Код примјене правила из тачке II.2, II.3. и II.5-II.10 ових одредаба на поједине дијелове зграде (ламеле) мора се водити рачуна о неопходном степену усклађености са осталим изграђеним или неизграђеним дијеловима (ламелама) исте зграде и о обликовању зграде као цјелине.

12. Парцелација земљишта врши се, по правилу, према карти број 09.

Када је Планом предвиђена заједничка грађевинска парцела за више зграда, или за зграду са више дијелова (ламела), а одговарајући дијелови те заједничке грађевинске парцеле испуњавају основне услове (облик, величина и могућност приступа) да представљају самосталне (посебне) грађевинске парцеле за изградњу и редовну употребу одговарајућих зграда или њихових дијелова (ламела), детаљним урбанистичко-техничким условима може се, на образложен захтјев једног или више власника /корисника земљишта или власника зграда, одредити подјела заједничке грађевинске парцеле на двије или више посебних грађевинских парцела.

На образложен захтјев власника, односно корисника, земљишта на којем су планиране двије или више сусједних грађевинских парцела, детаљним урбанистичко-техничким условима те парцеле могу се спојити у једну или више већих грађевинских парцела, уз услов да грађевинске парцеле које су одређене овим планом, као цјелина улазе у састав новоформираних парцела.

13. Детаљним урбанистичко-техничким условима може се кориговати грађевинска парцела предвиђена Регулационим планом у минималним одступањима и то да би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, али да се притом не угрожавају други околни објекти, односно приступи тим објектима и њихово нормално функционисање.**14. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграда и њихових дијелова, хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, ограда, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.**

За зграде планиране у блоку, укључујући и зграде у низу, детаљни урбанистичко-технички услови, израђују се, по правилу, за цијели блок, односно низ. За остале зграде, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, за уређење јавних и зелених површина и сл. детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

Детаљни урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама закона о уређењу простора, и служе као стручна подлога за издавање локацијских услова и за пројектовање.

Подносилац захтјева за издавање локацијских услова за изградњу нових објеката, хоризонталну или вертикалну доградњу постојећих објеката или за њихову реконструкцију којом би се мијењао њихов спољни изглед, обавезан је да након израде урбанистичко-техничких услова, а прије издавања локацијских услова поднесе надлежном органу идејно архитектонско рјешење објекта.

2. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ИНТЕРПРЕТАЦИЈУ И ПРИМЈЕНУ ПЛАНА**Привремени објекти****1. На простору који је обухваћен Планом не могу се, по правилу, постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката.**



Изузетно, из посебно оправданих разлога, може се одобрити постављање привремених типских преносних објеката (киоска) на јавним површинама на којима непосредно не предстоји изградња планираних сталних објеката.

2. За лоцирање привремених објеката на јавним површинама израђују се детаљни урбанистичко - технички услови, који су саставни дио плана кориштења јавних површина, по правилу за концентрисану изградњу тих објеката на локалитетима које одреди градски орган управе надлежан за просторно уређење. Овим документом прецизније се дефинишу намјена објеката, габарити, положај, изглед, тип преносних објеката (киоска) и др.

За објекте из претходног става може се одредити простор потребан за њихово постављање и употребу, који не представља сталну грађевинску парцелу и није предмет парцелације.

Привремено коришћење земљишта

До реализације планских рјешења, земљишта обухваћена Планом могу се користити на затечени или други начин којим се не онемогућава или битно не отежава реализација планских рјешења (грађевинске парцеле постојећих зграда, дворишта, вртови, саобраћајне површине, манипулативне површине, игралишта, зелене површине и сл.).



„ПЛАН“ д.о.о. БАЊА ЛУКА

Бр.рег.уписа Осн.суд Бањалука: 057-0-Рег-21-002069

Матични број: 01101811

ИД број: 40157646000

III. ГРАФИЧКИ ДИО