

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МАЛТА 1" ЗА
ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ТРИВЕ АМЕЛИЦЕ,
ФРАНЕ СУПИЛА, И.Г.КОВАЧИЋА, ЗАПАДНОГ ТРАНЗИТА И
КРАЉА ПЕТРА II КАРАЂОРЂЕВИЋА У БАЊАЛУЦИ
- нацрт плана-**

БАЊАЛУКА, март 2025.год.

ПРЕДМЕТ: ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МАЛТА 1" ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ТРИВЕ АМЕЛИЦЕ, ФРАНЕ СУПИЛА, И.Г.КОВАЧИЋА, ЗАПАДНОГ
ТРАНЗИТА И КРАЉА ПЕТРА II КАРАЂОРЂЕВИЋА У БАЊАЛУЦИ
- нацрт плана-

ИНВЕСТИТОР: МАНДИЋ ЉИЉАНА И ЧАВИЋ ДРАГИША

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „ROUTING“ д.о.о. БАЊАЛУКА

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 4.130/2024

ВЕРИФИКАЦИЈА:

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ: СТЕФАНА МАРЧЕТИЋ, дипл.инж.арх.....
ДИЈАНА СТАНКОВИЋ ЗЕЦ, дипл.инж.арх.....
МИЛИЦА ВЕРИШ, грађ.тех.....
ВЕСНА ПЛАВШИЋ СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....
ТИЈАНА БОРЕНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....
МИЛАНА ЊЕЖИЋ, дипл.инж.маш.....
ГОРАН ПАШИЋ, дипл.инж.маш.....
ДРАГИЦА СУБОТИЋ, дипл.инж.ел.....

ДИРЕКТОР

.....
ВУК СУБОТИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ:

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНИ ДИО

B) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

B) ПРОБЛЕМИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Г) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Д) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

III ГРАФИЧКИ ДИО

Карте стања:

1. Геодетска подлога
- 2а. Валоризација постојећег грађевинског фонда *-намјена и спратност-*
- 2б. Валоризација постојећег грађевинског фонда *-бонитет-*
- 2в. Постојећа намјена површина
- 2г. Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре
- 2д. Карта власничке структуре
- 3а. Извод из Просторног плана Града Бањалука – основна намјена површина – синтезна карта
- 3б. Извод из Урбанистичког плана Града Бањалуке из 1974. године – намјена површина
- 3в. Извод из Регулационог плана "Малта 1" за простор између улица Триве Амелице, Фране Супила, И.Г.Ковачића, Западног Транзита и Краља Петра II Карађорђевића у Бањалуци -план просторне организације-

Карте планираног рјешења:

4. План намјене површина
5. План просторне организације
6. План саобраћаја и нивелације
7. Синтезни план инфраструктуре
8. План инфраструктуре - хидротехника
9. План инфраструктуре - електроенергетика и телекомуникације
10. План инфраструктуре - топлофикација
11. План грађевинских и регулационих линија
12. План парцелације
13. Карта рушења

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

А. УВОДНИ ДИО

I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Скупштина града Бањалука је, на 27. сједници, одржаној дана 21. и 22.03.2024. године, донијела Одлуку о измјени дијела Регулационог плана „Малта 1“ у Бањалуци.

У складу са тим, приступило се изради документа под називом Измјена дијела Регулационог плана "Малта 1" за простор између улица Триве Амелице, Фране Супила, И.Г.Ковачића, Западног транзита и Краља Петра II Карађорђевића у Бањалуци (у наставку текста „Измјена плана“).

Уговор о изради Измјене плана је закључен између инвеститора Мандић Љиљане и Чавић Драгише и предузећа „ROUTING“ д.о.о. Бањалука као извршиоца.

Носилац припреме Плана је Градска управа - Одјељење за просторно уређење, а носилац израде Плана је предузеће „ROUTING“ д.о.о. Бањалука.

Површина обухвата плана је 0.04ha (408m²).

Предметна локација се налази у сјевероисточном дијелу града Бањалука, на удаљености од око 2km од најужег центра града, у насељу Росуље (Малта 1), а обухвата к.ч.бр. 1035, к.о. Бањалука 6 и дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6.

У постојећем стању предметна локација је изграђена. На истој се налази пословни објект спратности П (приземље), који се тренутно користи у сврхе: трговина на мало. У окружењу се налазе претежно једнопородични и вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти и објекти јавне намене. Спратност стамбених и стамбено-пословних објеката у окружењу предметне локације је од П+1 до П+5.

Разлог за покретање израде Измјене плана огледа се у потреби усаглашавања планских рјешења са стварним стањем и потребама на терену, анализом реализованих и планираних садржаја, те другачијим начином организације простора и садржаја, односно да се у оквиру предметног обухвата планира колективни стамбено-пословни објект у складу са потенцијалима и могућностима дате локације и непосредног окружења.

Изради концепта Измјене плана приступило се у складу са конкретно исказаним захтјевима инвеститора, те реалним могућностима имплементације истих, а у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

Измјена плана је резултат заједничког рада Носиоца припреме и Носиоца израде у процесу припреме и израде предметног планског документа, а све у циљу остварења активног учешћа свих заинтересованих субјеката у изради истог. Програмским смјерницама, које је носилац припреме доставио носиоцу израде остварено је учешће носиоца припреме и правних лица у изради овог планског документа.

Измјена плана је садржајно и методолошки усклађена са одредбама сљедеће регулативе:

- Закон о просторном уређењу и грађењу (Сл.гл.РС 40/13, 106/15, 3/16, 84/19),
- Правилник о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Сл.гл.РС 69/13),
- Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС број 115/13 и 52/20) и
- остали прописи из посебних области релевантних за планирање и уређење простора.

Предметном измјеном плана се одређују генерални урбанистичко - технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко - техничких услова за предмети објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су концептирана довољно флексибилно да омогуће различите архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању и грађењу.

За потребе израде Измјене 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 овог планског документа.

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ИЗВОД ИЗ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Према важећој законској регулативи просторно уређење као cjеловито старање о природној и изграђеној средини, усмјерава се одговарајућим плановима.

Према Просторном плану града Бања Лука (Службени гласник Града Бањалука, бр. 11/14), предметни простор припада ужем урбаном градском подручју, у оквиру којег се очекује значајан развој и афирмација административних функција, пословања и становања, те осталих садржаја у функцији становништва града - графички прилог: *Извод из Просторног плана Града Бања Лука – основна намјена површина – синтезна карта.*

Регулациони план, као спроведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда, а када се ради о Бања Луци, то је Урбанистички план Бањалуке из 1975. године, који је утврдио опште и посебне циљеве урбаног развоја и основну концепцију урбаног развоја Града. Према Урбанистичком плану Града Бањалуке подручје обухваћено овом Измјеном плана је дефинисано као градски и реонски центар. Иако је од усвајања тог документа до данас протекао значајан временски период, евидентно је да се предметни простор развија према планираном концепту - графички прилог: *Извод из Урбанистичког плана Бањалуке из 1975. године – намјена површина.*

Предметна локација се налази у оквиру обухвата Регулационог плана „Малта 1“ за простор између улица Триве Амелице, Фране Супила, И.Г. Ковачића, Западног Транзита и Краља Петра II Карађорђевића у Бањалуци, из 2004. године.

Важећим Регулационим планом је на предметној локацији предвиђена изградња стамбеног објекта, спратности П+2, као једна од ламела уз улицу Триве Амелице, док је у непосредном окружењу предвиђена изградња индивидуалних и колективних стамбених и стамбено-пословних објеката спратности од П+2 до П+7. Објекти већих спратности су пословне намјене, планирани су са југоисточне стране предметне локације и већег су хоризонталног габарита. Спратност осталих ламела, са којима планирани објекат на предметној локацији чини низ, креће се од П+2 до П+4.

Извод из матичног Плана приказан је на графичком прилогу: *Извод из регулационог плана „Малта 1“ за простор између улица Триве Амелице, Фране Супила, И.Г. Ковачића, Западног Транзита и Краља Петра II Карађорђевића у Бањалуци -план просторне организације-*.

2. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „МАЛТА 1“ У БАЊАЛУЦИ

Изради Измјене плана приступило се након што је Скупштина Града Бањалука, на 27. сједници, одржаној дана 21. и 22.03.2024. године, донијела је Одлуку о измјени дијела Регулационог плана „Малта 1“ у Бањалуци.

У поменутој Одлуци наведено је да је за предметни простор поднесена иницијатива од стране Мандић Љиљане и Чавић Драгише, израђена од стране „Routing“ д.о.о. Бања Лука, а која представља основ за предметну Измјену плана.

3. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период одређен је Одлуком о приступању изради Измјене плана, као период од 10 година.

4. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Коначна граница обухвата Измјене плана је у складу са чланом I Одлуке о измјени дијела Регулационог плана „Малта 1“ у Бањалуци је утврђена са носиоцем припреме Плана, у површини од 408m² (0,04ha), а обухвата земљиште означено као к.ч.бр. 1035, к.о. Бањалука 6, и дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6.

Обухват Измјене плана је приказан на графичком прилогу: *Геодетска подлога*, као и осталим графичким прилозима.

Дакле, предмет Измјене представља подручје које се налази у сјевероисточном дијелу града Бањалука у насељу Росуље (Малта 1), у Улици Триве Амелице, а обухвата земљиште означено као к.ч.бр. 1035 и дио земљишта означеног као к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6.

5. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради Измјене плана дефинисано је да је носилац припреме Плана Градска управа - Одјељење за просторно уређење.

Носилац израде Плана је предузеће „ROUTING“ д.о.о. Бањалука.

6. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Измјене плана је у комплетном саставу радио и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућила да се предметна Измјена плана обради мултидисциплинарно и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

7. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА

У току израде преднацрта, од стране носиоца припреме достављена су мишљења и програмски елементи надлежних органа и организација, и то: „МТЕЛ“ а.д. Бањалука, „Водовод“ а.д. Бањалука, Министарство унутрашњих послова Републике Српске – Инспекторат за експлозивне материје и послове заштите од пожара, Републички завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа и Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде.

На захтјев носиоца припреме Плана за достављање програмских елемената и смјерница нису се одазвали: Одјељење за комуналне послове, Одјељење за саобраћај и путеве, „Еко топлане“ а.д. Бањалука, З.П. „Електрокрајина“ а.д. Бањалука, МЗХ ЕРС „Електрокрајина“ а.д. Бањалука, Дирекција – Служба развоја.

8. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА

Носилац израде Измјене плана израдио је преднацрт плана и доставио га Носиоцу припреме на даљу процедуру.

9. НАЦРТ ПЛАНА

Приједлог нацрта је израђен у складу са оправданим сугестијама са стручне расправе преднацрта, и достављен Носиоцу припреме.

10. ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

Нацрт плана ће бити изложен на јавни увид у трајању од 30 дана, у просторијама Носиоца припреме и Носиоца израде Плана у периоду од 12.03.-12.04.2025. године.

11. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

У приједлог плана ће бити уграђене примједбе и приједлози са јавног увида и јавне расправе, које се оцијене као оправдане, након чега се приједлог плана подноси Скупштини Града на усвајање.

12. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Као плански основ, у складу са Законом, кориштени су сљедећи стратешки и спроведбени документи просторног уређења за предметни обухват:

- Просторни план Града Бањалука (Службени гласник Града Бањалука, број 11/14),
- Урбанистички план Бањалуке из 1974. године и
- Регулациони план „Малта 1“ за простор између улица Триве Амелице, Фране Супила, И.Г. Ковачића, Западног Транзита и Краља Петра II Карађорђевића у Бањалуци, из 2004.г.

Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Простор који је у обухату Измјене плана налази се у сјевероисточном дијелу урбаног подручја Града Бањалука, на удаљености од око 2km од најужег центра града, у насељу Росуље (Малта 1), а обухвата к.ч.бр. 1035 и дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6.

Површина обухвата плана је 0.04ha (408m²).

У постојећем стању предметна локација је изграђена. На истој егзистира пословни објект спратности П (приземље), који се тренутно користи у сврхе: трговина на мало. У окружењу се налазе претежно једнопородични и вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти и објекти јавне намјене. Спратност стамбених и стамбено-пословних објеката у окружењу предметне локације је од П+1 до П+5.

Изглед предметне локације у постојећем стању, као и њено непосредно окружење приказани су на Прилогу бр. 1. у наставку текста, а преузет је са *Google Earth-a*.



Прилог бр. 1. Снимак предметне локације преузет са Google Earth-a, са назначеном предметном локацијом

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

Предметни простор се налази на око 2km сјевероисточно од центра града Бањалука. Подручје Измјене плана представља изграђену површину. На истом се налази пословни објект спратности П (приземље), који се тренутно користи у сврхе: трговина на мало. Предметним обухватом обухваћен је и дио јавне површине, односно приступне саобраћајнице на југозападној страни.

Приступ до предметне локације омогућен је из поменуте саобраћајнице, улице Триве Амелице.

У окружењу се налазе претежно једнопородични и вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти и објекти јавне наміјене, спратности од П+1 до П+5, те предметна локација у постојећем стању представља повољну локацију за формирање планираних садржаја.

Терен предметне локације је у нивелационом смислу раван.

Изглед предметне локације приказан је на фотографијама у наставку елабората.



Ф.1. Поглед на постојећи пословни објект који егзистира на предметној локацији - поглед са југоисточне стране



Ф.2. Поглед на предметну локацију из непосредног окружења, улица Триве Амелице



Ф.3. Поглед на постојећи пословни објект који егзистира на предметној локацији – поглед са сјеверозападне стране



Ф.4. Двориште иза постојећег објекта који егзистира на предметној локацији

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

3.1.ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

Предметни простор је изграђен, и на њему егзистира пословни објект, приземне спратности, који се користи у сврхе: трговина на мало.

3.2. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

Као што је у претходном дијелу наведено, предметни простор је изграђен, и на њему егзистира пословни објекат – трговина.

На графичком прилогу: *Валоризација постојећег грађевинског фонда - намјена и бонитет*, приказан је постојећи објекат и наведене његове основне карактеристике, док је на графичком прилогу: *Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре*, приказана постојећа инфраструктура која се налази у обухвату Измјене плана и његовом непосредном окружењу.

3.3. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

На основу доступних података, евидентно је да је земљиште у оквиру предметног обухвата највећим дијелом у приватном власништву, а мањим дијелом у јавном власништву.

На основу доступних података формиран је графички прилог: *Карта власничке структуре*.

3.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Приказ постојеће намјене површина представљен је на графичком прилогу: *Постојећа намјена површина*.

3.5. БИЛАНС СТАЊА ИЗГРАЂЕНОСТИ И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

БИЛАНС СТАЊА (P = 408 m ²)		
БГП пословање		119.6 m ²
БГП саобраћајне и зелене површине		288.4 m ²
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА		119.6 m ²
УКУПАН БГП ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА		119.6 m ²
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата	0.29
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / П обухвата	0.29

4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру обухвата Измјене плана нису забиљежена уређена подручја са јасном намјеном и естетским квалитетима.

5. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ (Извод из матичног Регулационог плана)

5.1. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

5.1.1. Рељеф

Подручје предметног регулационог плана налази се у средишњем дијелу града Бањалуке. то је дио простора алувијалне равни Врбаса у оквиру бањалучког неогеног басена. То је простор на коме су утицали у стварању и обликовању многи чиниоци: тектонски ерозиони, акумулациони. Међу посљедњим најзначајнији су акумулациони, ријеке Врбаса и поточних токова са околних узвишења на западу. Тако сада природна заравњена површина терена има благи нагиб ка истоку до сјевероистока тј. у правцу Врбаса.

Апс.висине терена су 163-190 м. По многим ауторима највећи дио предметног простора припада дугој тераси Врбаса.

5.1.2. Геолошки састав и грађа терена

По подацима Инжињерско-геолошке карте Бањалуке размјере 1:10.000, површински дио терена изграђују наслага ријечног наноса (al1), које у широкој зони уз Врбас чини шљунак различитог петрографског састава претежно кречњачког, некад пјесковити, дебљине око 5-6 м, затим у сјеверозападном дијелу овог простора поточно-ријечни нанос (рг. + al), а уз поточне токове поточни нанос. (рг.). Поточно ријечни нанос чине претежно суглине и супјесци рјеђе шљунковити, преко ријечних шљункова. Дебљина ових наслага је различита, дебљина суглина и супјеска рјеше шљунковитих износи до 5 м. Највиши дио ових наслага чини поводањски иловачасти застор дебљине око 1 м.

Све претходно наведене наслага леже дискордантно преко неогених, басенских глина, лапоровитих глина, лапораца и кречњака велике дебљине, (више стотина метара) који су тектонски знатно поремећени (убрани и расједнути).

5.1.3. Инжињерскогеолошки подаци

Према подацима Инжињерскогеолошке и Геомеханичке карте Бањалуке размјере 1:10000 предметно подручје у инжињерско-геолошком смислу претставља повољан простор. Оно је у природним условима стабилно, добре носивости темељног тла и довољно дубоке подземне воде.

Важнија својства претходно наведених комплекса тла, која израђују овај простор су слиједећа.

Шљунковити ријечни нанос (al1) је грубо порозан, добро водопропустан, добро сложен и консолидован.

Поточно-ријечни нанос (рг. + al) је слабо водопропустан до водонепорпустан у свом површинском дијелу које чине суглине слабије консолидоване. Шљунчане наслага на дубини преко 5 м добро су консолидоване.

Поточни нанос (рг), у зони поточних токова углавном је лоше сложен и лоше консолидован, неуједначене дебљине, неравномјерне водопропусности.

Комплекс неогених наслага, који се налази углавном дубље од 6-7 м, тј. испод кварталних наслага чине глине добро консолидоване до лапора и кречњака чврсте конзистенције.

Шљунковито-пјесковити дио има добра колекторска својства.

Ниво подземне воде на овом простору је на дубини, највећим дијелом 4-6 м.

Оријентационо дозвољено оптерећење темељног тла за дубину 2 м и ширину темељне стопе 1 м, по Геомеханичкој карти Бањалуке су највећим дијелом 100-200 kN/m², а мањим дијелом у појасу Врбаса до ул. Ск.Куленовића 200-300 kN/m².

5.1.4. Сеизмолошки подаци

Највећи дио простора овог плана по подацима Сеизмолошке карте Бањалуке налази се у зони максимално очекиваног интензитета потреса $I = VIII$ MSK и коефицијента сеизмичности $K_s = 0,04$; предоминантне периоде тла су 0,28 – 0,34 сек и очекиваног просјечног убрзања тла 140 м/сек².

Мањи, југозападни дио налази се у зони VIII $\frac{1}{2}$ MSK и коефицијенте сеизмичности $K_s = 0,05$; предоминантне периоде 0,15-0,23 и очекиваног просјечног убрзања тла 180 cm/сек².

5.1.5. Геотехнички услови

За потребе пројектовања и изградњу објекта обавезна су одговарајућа истраживања и примјена одредаба:

- Закона о геолошким истраживањима (Сл.л. СРБиХ 35/79).
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објекта (Сл.л. СФРЈ 15/90).
- Правилника о техничким прописима и условима за извођење истражних радова при изградњи великих објекта (Сл.л. СФРЈ 3/70).
- Правилника о техничким прописима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 31/81, 19/82, 20/83, 21/88, 52/90).
- Стандарди из области геотехнике.

6. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

6.1. САОБРАЋАЈ

Измјеном плана обухваћена је к.ч. бр. 1035, к.о. Бањалука 6, те дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6, у насељу Росуље (Малта 1), на територији Града Бањалука. Измјеном плана обухваћен је дио Улице Триве Амелице, која представља једну од примарних саобраћајница у саобраћајној мрежи Града.

Режим саобраћаја у поменутој улици је двосмјерни, са укупно три саобраћајне траке. Саобраћај је каналисан на начин да двије саобраћајне траке опслужују смјер од западног ка источном транзиту, док је трећа саобраћајна трака намијењена супротном смијеру.

Саобраћај је регулисан вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Терен је раван те су и нагиби постојеће саобраћајнице незнатни.

6.1.1. Пјешачке и бициклистичке комуникације

Поменута саобраћајница, у свом профилу има и пјешачке комуникације - тротоаре. Пјешачке комуникације изведене су обострано са ширином цца 2 метра.

У оквиру предметног обухвата нема јасно дефинисаних бициклистичких стаза, те се бициклистички саобраћај одвија коловозом.

6.1.2. Паркирање

У оквиру предметног обухвата, као ни у оквиру саобраћајног профила постојеће саобраћајнице, не постоје површине намијењене стационарном саобраћају.

6.1.3. Елементи јавног превоза

У оквиру Улице Триве Амелице линије јавног градског превоза саобраћају, али не постоје нише за аутобуска стајалишта у близини предметног обухвата.

7.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

7.2.1. Водовод

Снабдјевање водом предметног локалитета (за санитарне и противпожарне потребе) врши се са водоводног система Града Бања Лука.

Предметни локалитет припада првој висинској зони водоснабдјевања (снабдјевање објекта санитарном и хидрантском водом до коте 180 м.н.м.)

Јавну водоводну инфраструктуру у непосредном окружењу предметног обухвата чине цјевоводи профила:

- Ø110 mm и Ø160 mm секундарни цјевоводи дуж улице V Козарске бригаде,
- Ø150 mm секундарни цјевовод дуж улице Триве Амелице,
- Ø500 mm примарни цјевовод дуж улице Триве Амелице.
- Ø125 mm секундарни цјевовод дуж улице Др. Младена Стојановића.

Положај постојеће јавне водоводне мреже уцртан је на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника.*

7.2.2. Канализација

На подручју плана постоји изграђена јавна канализациона мрежа мјешовитог типа.

Канализациону инфраструктуру сачињавају цјевоводи профила:

- мјешовити колектор 600/900 mm,
- фекални колектор Ø300 mm и Ø400 mm дуж улице V Козарске бригаде.
- оборински колектор Ø300 mm дуж улице V Козарске бригаде.

Трасе постојеће јавне канализационе мреже уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника.*

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

8.3.1. Електроенергетика

Објекти у непосредној близини предметног обухвата, на електроенергетску мрежу прикључени су преко надземне дистрибутивне мреже изведене на АБ-стубовима и преко кровних носача са трансформаторске станице "Малта" 10(20)/0.4 kV, 630 kVA приказане на графичком прилогу.

Трансформаторска станица "Малта" је од обухвата удаљена приближно 130 m и у трафостаници има довољно капацитета за прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу.

8.3.2. Телекомуникације

У близини обухвата налази се подземна телекомуникациона мрежа приказана на графичком прилогу из које је могуће остварити ТК прикључак планираног објекта.

8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На подручју Измјене плана, постоји дјелимично изграђена вреловодна мрежа градског топлификационог система. Са западне стране предметне локације изведен је вреловод пречника ДН 250 дуж улица Триве Амелице и V козарске бригаде, са припадајућим шахтом са ознаком „Ш-3“. Топлотна енергија, за један дио постојећих објекта у ширем окружењу се обезбеђује из градског топлификационог система (чији је

испоручилац: „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука), односно преко топлотних станица са индиректним измјеном топлоте, док се дио објекта загријава преко топлотних извора који су изведени као појединачни извори топлоте по просторијама које се загријавају, или као мањи/већи системи централног гријања са котловницама.

С обзиром да се ради о измјени дијела Регулационог плана „Малта 1“, инсталације/трасе које су предвиђене на остатку обухвата плана су задржане, а овом Измјеном плана је предвиђено прикључење планираног стамбено-пословног објекта на градску топлификациону мрежу.

Постојеће и планиране трасе вреловода на предметном обухвату су назначене у графичком прилогу: *План инфраструктуре – Топлификација*.

9. ГРАДИТЕЉСКО И ПРИРОДНО НАСЉЕЂЕ

Према досадашњој евиденцији, на подручју обухвата Измјене плана не постоје евидентирани објекти културно-историјског насљеђа, археолошки локалитети, нити градитељско насљеђе.

10. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Немарна и неконтролисана промјена природних услова услед урбанизације коју карактерише експлоатација природних ресурса (објекти, асфалт, инфраструктура) проузрокује кризу у животној средини која се манифестује у различитим облицима, прије свега као:

1. загађивање вода (површинских и подземних);
2. нагомилавање чврстог отпада;
3. загађивање атмосфере;
4. појава буке и др.

Загађење ваздуха настаје емисијом полутаната у атмосферу као посљедица сагоријевања различитих врста горива у окружењу овог обухвата, који се употребљавају најчешће у саобраћају или као енергенти, као и транспортом загађујућих материја из сусједних региона (регионални утицаји).

Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама објекта. Оно што је неопходно нагласити, између осталог, је да квалитет ваздуха на овом подручју у великој мјери зависи од климатских карактеристика као и укупних емисионих вриједности полутаната ширег ваздушног поља.

Полутанти који се истичу као загађивачи, односно који се обично налазе у зони умјереног ограничења су: угљендиоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, каднијума и арсена.

Деградација тла огледа се у оквиру изграђеног дијела који је покривен инфраструктуром.

11. ОДРЖИВОСТ РАЗВОЈА

Анализом постојећег стања, тј. природних и створених услова овог подручја уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота, може се дати оцјена стања, на основу које се може утицати код утврђивања циљева и одрживости развоја код одређивања просторно-програмског концепта.

У ту сврху анализиране су природне карактеристике, намјена површина и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

Предметни простор представља изграђену површину у оквиру насеља, које се налази недалеко од ужег централног урбаног подручја, те има обезбијеђене прикључке и технички изводе прикључке на јавну инфраструктуру. Терен на предметном простору је у нивелационом смислиу раван.

У погледу синтезне оцјене природних и створених услова, обухват Измјене плана спада у категорију условно повољних за изградњу, с обзиром да све претходно наведено даје пословне предуслове за реализацију планираних садржаја.

12. ОЦЈЕНА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ УСЛОВА

У циљу вредновања простора, кроз оцјену природних и створених услова, за подручје Измјене плана анализирани су три групе фактора: природне карактеристике, намјена површина и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност.

У групи створених услова анализирана је постојећа намјена површина, изграђеност и инфраструктурна опремљеност (саобраћајна, водоводна и канализациона опслуженост простора).

На основу претходно наведеног, оцијењено је да је предметни локалитет погодан за реализацију садржаја који су предмет захтјева инвеститора, с тим да постоје ограничења која се односе на затечену изграђеност на парцели, с обзиром да је прије реализације планираних садржаја потребно уклонити постојећи пословни објекат.

13. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Оцјена стања једног простора представља значајну компоненту која може утицати на дефинисање циљева будућег развоја анализираниг простора као и на одређивање намјене и садржаја одређеног простора.

Обухват Измјене плана представља простор који се налази у оквиру дијела насеља у којем егзистирају стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти намјена компатибилних становању, те јавни објекти. То значи да се модели организације предметног простора морају подићи на виши ниво уређења.

С обзиром на то да је простор у обухвату Измјене плана, у постојећем стању изграђен и на њему егзистира пословни објекат приземне спратности, оцијењено је да је за реализацију планираних садржаја потребно уклонити поменути објекат, те да је предметни простор погодан за реализацију садржаја који су предмет захтјева инвеститора, а који се односе на изградњу стамбено-пословног објекта већег хоризонталног и вертикалног габарита.

V. ПРОБЛЕМИ СТАЊА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

На основу анализе постојећег стања, исказаних потреба за планирањем стамбено-пословног објекта, те анализом важећих планских рјешења установљени су проблеми које је новим планским концептом потребно превазићи.

Наиме, у складу са развојним плановима подносиоца захтјева појавила се потреба за проширењем садржаја и капацитета, а са циљем изградње стамбено-пословног објекта на локацији која својим природним и просторним могућностима представља локацију погодну за планирање објекта поменуте намјене, примјерен зони у оквиру које се исти и налази.

Матичним планом на предметном простору је предвиђена изградња стамбеног објекта, спратности П+2, као једна од ламела уз улицу Триве Амелице, те изградња према захтјеву инвеститора, а која се односи на изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4, није била могућа.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. САОБРАЋАЈ

Предметна локација је изграђена и већ сада генерише одређен обим изворно – циљног саобраћаја.

Предметни простор односно предметну локацију је са саобраћајног аспекта потребно сагледати у оквиру саобраћајне мреже непосредног простора. Како је ријеч о градском подручју учени проблеми се углавном односе на обезбјеђивање неопходних паркинг мјеста, али и рјешавање основног проблема, а то је колски приступ.

2.2. ХИДРОТЕХНИКА

2.2.1. Водовод

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна, те сходно томе не постоје проблеми око снабдијевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом.

Дуж улице Триве Амелице постоји изграђен примарни цјевовод Ø500 mm и секундарни цјевовод Ø150 mm, чиме су створени услови за даље ширење мреже на тој локацији као и евентуални прикључак предметног објекта из обухвата Плана.

Дио цјевовода профила Ø150 mm вођен је кроз парцелу планираних објеката због чега је неопходно планирати његово измијештање.

2.2.2. Канализација

Канализациона мрежа предметне локације је мјешовитог типа.

Дио постојеће канализационе мреже која се налази у непосредној близини предметног обухвата пролази паралелно улици Триве Амелице преко приватних парцела.

Трасе постојеће јавне канализационе мреже учртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре–хидротехника*.

2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

2.3.1. Електроенергетика

Како је наведено у поглављу Б. *Анализа стања*, са постојеће трансформаторске станице могуће је извести прикључак планираног објекта. Обзиром да је у питању шире градско подручје, проблем представља постојећа комунална инфраструктура јер је прекоп за полагање НН кабла потребно извести паралелно са постојећим средњенапонским каблом, а НН прикључак ће се на више мјеста укрштати са осталом комуналном инфраструктуром (вреловод, водовод и канализација) .

2.3.2. Телекомуникације

Потребно је полагање телекомуникационог кабла у дужини од 70 m од најближег ТК окна.

2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

С обзиром на то да се дио постојећих објеката у окружењу снабдијева топлотном енергијом из постојећих вреловода, потребно је водити рачуна о расположивим капацитетима постројења за производњу и снабдијевање топлотном енергијом („Еко топлане Бања Лука” д.о.о. Бања Лука), укључујући и промјере постављених цијеви, као и о стању постојећег вреловода узевши у обзир вијек трајања, односно старост истог.

В. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Измјене плана и података о планирању, може се констатовати да постоје реалне могућности да се на овом простору створе услови којима ће се обезбиједити могућности за реализацију планских рјешења, а све у складу са потребама корисника простора, те важећим прописима и стандардима из ове области.

Урбанистички циљеви се састоје и у сљедећем:

- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине, односно затеченог стања, и прилагодити их планском рјешењу,
- дефинисати карактеристике физичких структура у непосредном окружењу и кроз планско рјешење обезбиједити оптимално уклапање садржаја у дати контекст,
- заснивати рјешење на једнозначним рјешењима у свим аспектима и на максималној проводивости у датим околностима,
- заснивати рјешење на економској рационалности,
- заснивати рјешење на енергетској ефикасности,
- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања, те дефинисати основне саобраћајне токове и услове паркирања возила и
- предвидјети рационално и проводиво опремање земљишта комуналном инфраструктуром.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. САОБРАЋАЈ

Основни концепт плана саобраћаја и нивелације је дефинисан на начин да се испуне захтјеви, који се траже од саобраћајне мреже, а то су: ефикасне везе са околином, адекватна унутрашња мрежа и приступи планираним садржајима, као и веза постојећих садржаја са планираним садржајима, обезбеђивање и диференцирање површина (коловози, тротоари, паркинг површине и сл.), било да су генерисани у подручју планирања или су пак транзитног карактера.

Циљ Измјене плана је изналажење квалитетнијих планских рјешења, односно стварања савременог стамбено - пословног окружења централног градског подручја кроз анализу могућих урбаних реконструкција постојећих изграђених структура, формирање нових, као и стварања претпоставки за рјешавање постојећег проблема, а који се прије свега односи на повећање капацитета за стационарни саобраћај, као и формирања директног приступа до предметне грађевинске парцеле.

2.2. ХИДРОТЕХНИКА

2.2.1. Водовод

Планирани објекат у обухвату Плана снабдјеваће се водом са јавне градске водоводне мреже. Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна и не постоје проблеми око снабдјевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом. Главни дистрибутивни цјевовод је Ø500 mm у улици Триве Амелице и секундарни цјевовод Ø150 mm, а секундарни цјевовод Ø125mm у улици Др. Младена Стојановића.

Планира се измијештање дијела секундарног цјевовода у коридор улице Триве Амелице.

Положај постојећег и планираног водовода уцртан је на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

2.2.2. Канализација

Постојећи систем прикупљања и одвођења отпадних вода је мјешовитог типа. Овај начин прикупљања и одвођења отпадних вода на предметној локацији се задржава.

Трасе постојећих и планираних канализационих колектора уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

2.3.1. Електроенергетика

Циљ предметне Измјене плана је да се уобзри и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена да ли у постојећој електроенергетској мрежи постоји резерва и предложи изградња нових капацитета за подмирење планираних и постојећих потреба за електричном енергијом.

2.3.2. Телекомуникације

Циљ Измјене плана је да се уобзри и проанализира постојећа ТК инфраструктура, те да се изврши процјена да ли се планирани објект може прикључити на постојећу ТК инфраструктуру.

2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прије почетка просторног планирања неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи.

Имајући у виду тренутну изграђеност простора и намјену објекта (становане и пословање), циљ просторног развоја је стварање ефикасне и функционалне топлификационе и гасне мреже када се за то стекну услови, тако да снабдијевање објекта топлотном енергијом и гасом буде рационално, технички оптимално и прилагодљиво промјенама. Сама топлификација треба да буде заснована на систему даљинског гријања из градске топлане „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука.

3. СИСТЕМ (МРЕЖА) ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Циљ просторног развоја са становишта система зелених површина има у циљу побољшање квалитета цијелокупног простора на начин да се њихово уређење подигне на виши ниво у складу са савременим планерским приступом. Али, с обзиром на то да је обухват Измјене плана просторно ограничен те да је предложеним рјешењем, планирана само једна грађевинска парцела, те да јавне површине па тако и зелене површине које су дио система јавних градских зелених површина, нису предмет Измјене плана, тако нити циљеви у погледу реализације истих нису предмет овог документа.

4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми за заштиту животне средине од објекта полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на следеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумева благовремено спрјечавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица;
- у процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати и јасно утврдити утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви, овом Измјеном плана се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају на дефинисању заштите основних природних елемената.

Основне потребе заштите се заснивају у заштити природних елемената животне средине и радом створених човјевих вриједности које су дио ове урбане цјелине, а које могу битно да утичу на квалитет човјековог живота у њој.

Заштита животне средине у простору који је обухваћен Измјеном плана постићи ће се остваривањем више појединачних циљева, који се односе на:

- заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објекта);
- заштиту земљишта од загађења (спрјечавање депоновања отпада на за то непредвиђеним мјестима, итд.);
- заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење еколошки повољног система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче) и
- заштиту вегетације.

Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комфора, тј. комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране, ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

5. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Стање на терену предметног обухвата, али и непосредног окружења, пружа реалне могућности за реализацију планираних интервенција уз поштовање свих прописа који дефинишу ову област.

Биланс потреба и могућности у овом простору је егзактно исказан приликом дефинисања програмског задатка и смјерница за израду предметне Измјене плана кроз образложење Одлуке о приступању изради Измјене дијела регулационог плана, односно кроз Иницијативу за измјену дијела Регулационог плана „Малта 1“, а исти је у суштини дефинисан кроз могућности које разматрани простор пружа за могућу нову изградњу и уређење.

Основни циљ реорганизације простора односи се на к.ч.бр.1035, к.о. Бања Лука 6, за коју је исказан конкретан захтјев, а који се односи на планирање колективног стамбено-пословног објекта, те на дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6, преко које је потребно остварити колски приступ до планираног стамбено-пословног објекта.

Неопходно је обезбиједити довољан број паркинг мјеста у оквиру обухвата, да би се задовољиле све планиране функције.

За постојеће објекте у ширем окружењу, изван обухвата Измјене плана, планским концептом је потребно омогућити даље одржавање и развој, односно битно је водити рачуна о томе да се планским концептом не наруши постојеће окружење.

Г. КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Измјене плана и његовом непосредном окружењу и података о планирању може се констатовати да је предметни простор неопходно организовати на начин да буде примјерен локалитету, а уз задовољење потреба исказаних од стране подносиоца захтјева и програмских елемената. Главни циљ иде у смијеру формирања услова за изградњу стамбено-пословног објекта, додатне намјене и већег вертикалног габарита од матичним Планом дефинисаног.

Овим је документом, осим предметног локалитета – обухвата Измјене плана, сагледано и његово непосредно окружење, као неодвојиви дио те функционалне цјелине.

Извршена је анализа предметног простора у односу на постојеће и планиране објекте у окружењу, те се може закључити да својим хоризонталним и вертикалним габаритима, као и позицијом објекта у оквиру грађевинске парцеле, нема негативног утицаја на постојеће, али и планиране интервенције у окружењу.

Приликом формирања основне матрице простора као важан почетни параметар кориштен је Матични регулациони план. Уобзирени су сви потребни елементи дефинисани Матичним планом на начин да се изврши правилно и адекватно уклапање рјешења дефинисаног предметном Измјеном плана у матични план. Постигнут је коректан однос према непосредном окружењу у случају реализације рјешења дефинисаног матичним Планом, при чему су уобзирени сви неопходни елементи (план парцелације, регулација, саобраћајне површине, просторна организација и сл.).

Могућности за планирану изградњу на овом простору биле су ограничене матичним Планом, по којем је за овај простор, дефинисано рушење постојећег објекта те изградња објекта спратности П+2 и стамбене намјене, док је у непосредном окружењу предвиђена изградња индивидуалних и колективних стамбених и стамбено-пословних објеката спратности од П+2 до П+7.

Обухват предметне Измјене плана има површину од око 408m² (цца 0,04ha).

Концептуалним рјешењем, а на основу претходне анализе могућности локације, планирана је изградња објекта стамбено-пословне намјене, умјесто стамбеног како је дефинисано матичним Планом. Такође, планираним рјешењем повећан је вертикални габарит објекта, тако да предложена спратност износи По+П+4.

Оквирни однос стамбеног и пословног простора, као и осталих садржаја у оквиру планираног објекта дат је у наставку (поглавље 8. *Биланс плана*).

Изради концепта Измјене плана приступило се у складу са конкретно исказаним захтјевима инвеститора, те реалним могућностима имплементације истих, а у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

У складу са анализом постојећег стања, важећом законском регулативом, дефинисаним циљевима развоја предметне локације и осталим потребним факторима, приступило се дефинисању урбанистичких елемената планирања, те је на основу тога на предметној локацији планирана изградња предметног објекта.

План уклањања

Да би се планирано рјешење спровело потребно је уклонити постојећи пословни објекат који егзистира на предметној локацији, и припремити грађевинску парцелу за планирану градњу.

На графичком прилогу: *Карта рушења* приказан је постојећи објекат у оквиру обухвата Измјене плана који је потребно уклонити.

2. НАМЈЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ИЗМЈЕНЕ ПЛАНА

Детаљна намјена површина приказана је на карти: *План намјене површина*, коју карактерише искључиво стамбено-пословна намјена. На тематском графичком прилогу приказана је и саобраћајна површина на југозападној страни, преко које се приступа до планираног стамбено-пословног објекта.

На предметном локалитету планирана је изградња колективног стамбено-пословног објекта. Његов габарит, позиција и однос према сусједним објектима и према границама парцеле, регулацији и осталим елементима дефинисани су у складу са *Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС. 52/20)*.

Планирано је да се пословни садржаји смјесте у приземљу објекта, док су остале надземне етаже намијењене за становање. У оквиру планираног објекта могу се планирати различити пословни садржаји (услужни, угоститељски, административни, трговински, здравствени и сл.), те други садржаји компатибилне намјене. По потреби, могуће је пословне садржаје смјестити и на вишим етажама објекта.

Планираним рјешењем издвојене су и јасно дефинисане потребне површине за интерни саобраћај унутар грађевинске парцеле, са посебним освртом на стационарни саобраћај, а дефинисани су и основни елементи припадајућих зелених површина.

3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ОСНОВНА НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона линија, у складу са важећом законском регулативом, је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене.

Регулациона линија у предметном обухвату једнака је граници грађевинске парцеле, а преузета је из матичног Плана, с обзиром да се предметном Измјеном плана не мијења однос јавних и приватних површина који је успостављен матичним Планом.

Регулациона линија је приказана на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*.

Оквирна нивелација простора приказана је на графичком прилогу: *План саобраћаја и нивелација*, а детаљну нивелацију потребно је дефинисати пројектном документацијом.

4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (хоризонтална и вертикална регулација објекта)

Грађевинске линије планираног објекта у оквиру обухвата формиране су на начин да се обезбиједи квалитетно уклапање планираног објекта са, како постојећим објектима, тако и са планираним објектима који су дефинисани матичним Планом.

Хоризонтални габарит предметног објекта приказан на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*, је оријентациони, и износи цца **15.8m x 12.0m** (габарит приземља).

У складу са тим, приказане су аналитички и геометријски грађевинске линије, које детерминишу позиције и габарите предметног објекта.

Изван грађевинске линије дефинисане на тематском графичком прилогу, на уличној фасади могуће је формирати спратне препусте максималне ширине 2m, када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера (модула) за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.) и у циљу усаглашавања са непосредним окружењем, а поштујући урбанистичке параметре за предметну зону.

На графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија* дате су оквирне димензије планираног објекта у оквиру предметног обухвата.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити објекта. Када 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 и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од габарита представљених на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*, под условом да не прелазе дефинисане грађевинске линије, прописани урбанистички параметри и поштују остали неопходни услови за функционисање објекта.

Коначни облик и габарит свих етажа ће се дефинисати приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, у складу са општим условима из предметне Измјене плана.

Вертикални габарит објекта приказан је на графичком прилогу: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија* и дефинисан је спратношћу **По+П+4** (подрум, приземље и четири спрата). Спратност предвиђена овим планским рјешењем је максимална, али није обавезно да објекат достигне планирану спратност дефинисану на тематским графичким прилозима.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Парцелација земљишта у оквиру обухвата Измјене плана приказана је на графичком прилогу: *План парцелације*.

Грађевинска парцела објекта дефинисана је постојећим границама - у складу са тематским графичким прилогом, а чини је к.ч.бр.1035, к.о. Бањалука 6.

Укупна површина грађевинске парцеле предметног стамбено-пословног објекта износи $P=317m^2$, а преузета је из доступних катастарских података.

На тематском графичком прилогу приказана је и саобраћајна површина која ће служити за приступ предметној грађевинској парцели, а која обухвата дио к.ч.бр. 2238, к.о. Бањалука 6.

6. ПРАВИЛА АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА

Правила и препоруке архитектонског обликовања 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.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском орјентацијом, 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 планираног објекта, 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

Што се тиче примјене обликовно-архитектонских поступака у третирању објекта модерне и савремене архитектуре, треба примјенити одговарајуће архитектонско-урбанистичке поступке којим би се постигао креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних цјелина.

7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овом Измјеном плана и условима дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу планираног објекта у предметном обухвату.

Текстуални дио Измјене плана 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 објекат чија градња се овом Измјеном плана предвиђа, требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у предметној Измјени плана. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуативни размјештај објекта и површина,
- орјентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну мрежу и задовољење саобраћајних потреба,
- максималну изграђеност парцеле,
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу и
- услове заштите животне средине, еколошке услове и услове заштите од пожара, и сл.

Сви ови подаци детерминишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за објекат у виду детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објекта. Основу за њихово дефинисање представља ова Измјена плана.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграде и њених 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.

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

У урбанистичко-техничким условима, који чине саставни дио локацијских услова, у складу са овом Измјеном плана утврђују се:

- Намјена објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталног габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит мјерен 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 см. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом. За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг).
- 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 предметне Измјене плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

8. БИЛАНС ПЛАНСКИХ РЈЕШЕЊА

БИЛАНС ПЛАНА (P = 408m² / 0.04ha)			
	Постојећи објекти	Планирани објекти	УКУПНО
Површина под објектима	/	190m ²	190m²
БГП пословања	/	190m ²	190m²
БГП становања	/	760m ²	760m²
УКУПНО БГП	/	950m ²	950m²
Коефицијент изграђености	укупан БГП / П обухвата		2,33
Коефицијент искоришћености	П под објектима / П обухвата		0,47

9. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

9.1. Саобраћајне површине

Јавна саобраћајна површина, приступна саобраћајница – улица Триве Амелице, која чини примарну саобраћајну мрежу, преузета је из Матичног регулационог плана, и као таква задржана.

Саобраћајно рјешење је конципирано на начин да се обезбједи квалитетна саобраћајна мрежа, која је у стању да задовољи потребе, како корисника предметног простора, тако и уважавајући потребе ширег окружења. Јавна површина обезбјеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог земљишта.

Мрежа планираних и постојећих саобраћајница омогућава приступ до планираних грађевинских парцела, како је то законом и дефинисано. Овом Измјеном плана је планирана изградња стамбено – пословног објекта, а тиме и изградња интерне саобраћајно - манипулативне површине унутар предметног обухвата. Сва уређења у оквиру грађевинске парцеле су дата информативно, како би се видјела могућа организација простора, док ће се тачно уређење дефинисати документацијом нижег реда.

Приступна саобраћајница је дефинисана тако да је коловоз планиран на начин да обезбједи двосмјерни саобраћај (ширина од 5 m), као и приступ планираном објекту.

Планским рјешењем саобраћаја, датим кроз графички прилог: *План саобраћаја и нивелације* дати су габарити, нивелација и позиције свих саобраћајних површина те организација паркинг површина.

9.2. Привреда и услуге

Предметном Измјеном плана је предвиђено да се у оквиру приземља предметног објекта планирају пословни садржаји (услужни, угоститељски, административни, трговински, здравствени и сл.), и други садржаји намјене компатибилне становању. По потреби, могуће је пословне садржаје смјестити и на вишим етажама објекта.

9.3. Зелене површине

С обзиром на то да обухват предметне Измјене плана представља микроцјелину, а имајући у виду величину објекта и грађевинске парцеле, приједлог је да се површине које нису намијењене пјешачком и колском

саобраћају уреде у складу са основним принципима пејзажног уређења, односно простор је потребно додатно оплеменити зеленилом.

10. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

10.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавна саобраћајна површина дефинисана је на начин да се обезбиди квалитетна саобраћајна мрежа, која је у стању да задовољи потребе, како корисника предметног подручја, тако и уважавајући потребе ширег окружења.

Јавна површина обезбидијена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог земљишта, а која је преузета из Матичног плана.

Концепт јавне саобраћајнице у потпуности се задржава и то тако да се обезбиди приступ до планиране грађевинске парцеле.

Планским рјешењем саобраћаја, датим кроз графички прилог: *План саобраћаја и нивелације* дати су габарити, нивелација и позиције свих саобраћајних површина те организација паркинг површина.

Приликом разраде овог концепта саобраћаја, тежило се једноставној и смисленој организацији површина а у циљу што једноставнијег вођења корисника до планираних садржаја.

Обезбјеђење јавног и општег интереса

10.1.1. Пјешачки саобраћај

Овом Измјеном плана не дефинише се увођење нових пјешачких стаза – тротоара. Тротоар у профилу примарне саобраћајнице задржава се како је дефинисан Матичним планом, осим у дијелу самог прикључка до грађевинске парцеле, гдје се исти укида.

У оквиру грађевинске парцеле објекта дата је партерна површина које ће се повезати са пјешачким стазама на мјестима која ће се дефинисати документацијом нижег реда.

10.1.2. Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе у предметном обухвату нису планиране.

10.1.3. Паркирање

Паркинг мјеста су планирана у оквиру грађевинске парцеле на партеру и унутар објекта (подземна паркинг гаража).

Приликом израде урбанистичко – техничких услова и техничких рјешења (пројектне документације) за планирани објекат, утврдиће се тачан број паркинг мјеста. У складу са, на тај начин, утврђеним бројем паркинг мјеста те расположивим бројем паркинг мјеста на партеру, лимитираће се број стамбених јединица те корисна површина пословних и других садржаја а у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС бр. 115/13).

10.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру ове Измјене дијела плана не планира се изградња ниша за аутобуска стајалишта.

10.1.5. Урбанистичко - технички услови за саобраћај

Урбанистичко - техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко - техничким условима.

- сви хоризонтални саобраћајни елементи дефинисани су котама у оквиру графичких прилога: *План саобраћаја и нивелације* и обавезујући су за пројектанта и извођача радова, са могућим минималним одступањима која ће се утврдити у оквиру докумената нижег реда;
- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, а што ће се прецизно дефинисати документацијом нижег реда;
- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње;
- нивелационе коте на графичким прилозима: *План саобраћаја и нивелације* су орјентационе;
- одводњу оборинске воде извршити системом сливника, решетки или цјевовода са одводом до реципијента, а избор сливника/решетке ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза) или на неко друго задовољавајуће техничко рјешење;
- на сваком прилазу пјешачким површинама уградити одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање лица са умањеним тјелесним способностима;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом, а у складу са потребама функционисања предметних објеката;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената или на неки други адекватан технички начин, у складу са теренским условима;
- све саобраћајне површине обавезно освијетлити адекватном расвјетом;
- вертикалну и хоризонталну саобраћајну сигнализацију извести у складу са одредбама Закона о основама безбједности у саобраћају и Правилника о саобраћајним знаковима и сигнализацији на путевима, начину обиљежавања радова и препрека на путу и знаковима које учесницима у саобраћају даје овлаштено лице;
- саставни дио ових услова су графички прилози.

Урбанистичко - технички услови за саобраћајне површине у оквиру приватних парцела

Урбанистичко - техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко - техничким условима.

- сви хоризонтални саобраћајни елементи приказани су орјентационо, како би се добила слика о могућности уређења грађевинске парцеле, док ће се тачно уређење грађевинских парцела дефинисати документацијом нижег реда;
- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, а што ће се прецизно дефинисати документацијом нижег реда;

- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима и планираним јавним саобраћајним површинама, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње – воду не усмјеравати на јавне површине;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом, а у складу са потребама функционисања предметних објеката;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената или на неки други адекватан технички начин, у складу са теренским условима.

10.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

10.2.1. Водовод

Планирани стамбени и пословни садржаји у обухвату Регулационог плана снабдјеваће се водом са градске водоводне мреже града Бања Лука. Подручје припада првој висинској зони снабдјевања водом (снабдјевање објеката водом до коте 180 м.н.м.).

Улицом Триве Амелице пролази примарни дистрибутивни цјевовод Ø500 mm и секундарни цјевовод Ø150mm, а улицом Др. Младен Стојановића цијев Ø125 mm који представљају добре предуслове за квалитетно водоснабдјевање дате локације. Планом је предвиђено измјештање секундарног цјевовода Ø150 mm у улици Триве Амелице унутар коридора предметне саобраћајнице.

Приликом реализације плана, неопходно је водити рачуна да планирани дрвореди не буду изведени на траси постојеће водоводне мреже.

10.2.2. Канализација

Планирани објекат предметног Плана ће се прикључити на постојећу канализациону мрежу у окружењу. Тачну локацију и начин прикључења према смјерницама надлежног комуналног предузећа за одржавање водовода и канализације „Водовод“ а.д. Бања Лука.

Општи услови изградње и реконструкције хидротехничке инфраструктуре

10.2.3. Водовод

Планирани објекат у обухвату Регулационог плана, снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже града Бањалука. Подручје припада првој висинској зони водоснабдијевања (снабдијевање објеката водом до коте 180 мнм).

Положаји постојећих цјевовода водоводне мреже су учртани на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

Прорачун потребних количина воде се врши по следећем нормативу:

- планирани број становника,
- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_{sp}=260$ л/ст/дан
- специфична потрошња воде на дан по запосленом $q_{sp}=150$ л/за/дан
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $K_{\Sigma}=1.20$

- потребне количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта – у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени гласник РС" бр. 66/20) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 94/19).

Цјевоводи поред снабдјевачке улоге имају и улогу да обезбиједи довољне количине противпожарне воде. Количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта - Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, („Службени Гласник РС“ број 66/20) и према прописима Закона о заштити од пожара („Службени Гласник РС“ број 94/19).

Трасе планираних цјевовода су приказане на тематском графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода уличне секундарне дистрибуционе мреже је Ø160 mm за објекте колективног становања, а Ø110 mm за индивидуалне објекте.

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута. Минимални надслој земље треба бити 1.20 m.

У случају да се јави потреба за реконструкцијом неке диоце водовода, ову проблематику је потребно рјешавати на нивоу урбанистичко – техничких услова.

На нивоу урбанистичко – техничких услова потребно је ријешити проблематику прикључења објеката на јавни водовод, водећи рачуна о томе да водомјерно окно буде лоцирано на власничкој парцели, а према додатним условима надлежног комуналног предузећа за одржавање водовода – "Водовод" а.д. Бањалука.

Према условима Одлуке о измјени и допуни Одлуке о уређењу простора Града Бања Лука (Сл. Гласник број 2 од 2005. год) потребно је (према члану 61 а) пројектовање фаза инсталација (водовода и топлотне енергије) у објектима колективног становања, стамбеним, стамбено-пословним и пословним, вршити тако да се омогући постављање мјерних инструмената (мјерење утрошених количина) за свакога потрошача. Према условима које прописује « Водовод » уграђује се централни водомјер који региструје укупну количину воде која је испоручена згради. У заједничким просторијама или на свакој етажи у стубишту испред станова и пословних простора потребно је планирати секундарне водомјере који су мјеродавни за обрачун потрошене воде појединог стана или пословног простора. Обрачун воде за сваки стан или пословни простор врши се према читању секундарног водомјера и испоставља се на име потрошача. Положаји постојећих и планираних примарних и секундарних цјевовода водоводне мреже су уцртани на графичком прилогу: *План инфраструктуре - хидротехника*.

Графички прилог: *План инфраструктуре – хидротехника* је саставни дио ових услова.

На ове услове је потребно прибавити сагласности надлежног комуналног предузећа за одржавање канализације – "Водовод" а.д. Бањалука.

10.2.4. Канализација

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа. Паралелно улици Триве Амелице пролази мјешовити колектор 600/900 mm. Предметном измјеном планирано је задржавање постојећег начина одводње фекалних и оборинских вода.

Положаји постојећих колектора јавне канализационе инфраструктуре приказани су на графичком прилогу: *План инфраструктуре - хидротехника*.

Код објекта унутар предметне парцеле примијенити сепаратни систем одводње фекалних и оборинских вода.

Канализационе инсталације у објекту (фекална канализација) димензионисати на основу изливних јединица. Канализационе вертикале продужити мин. 1,0 м изнад кровне равни.

Плански елементи потребни за прорачун планиране кишне канализације су:

- припадајућа сливна површина,
- интензитет мјеродавних киша (са дијаграма "интензитет-трајање-повратни период" за предметно подручје: $i=155 \text{ l/s ha}$, повратни период 2 године, вријеме трајања 15 минута),
- одговарајући коефицијент отицања (зависно од намјене поршина).

Цјелокупни систем одводње фекалних и оборинских вода унутар предметног обухвата извести апсолутно водонепропусно.

Канализационе шахтове у склопу вањског уређења објекта позиционирати у складу са градским прописима који дефинишу ову област.

Канализациона (ревизиона) окна у склопу партерног уређења објекта смјестити на власничкој парцели.

Квалитет фекалних (употријебљених) вода, као и површинских вода од падавина мора да задовољи услове који су прописани одредницама Правилника о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију, ("Службени гласник РС" бр. 44/01).

Графички прилог: *План инфраструктуре – хидротехника* је саставни дио ових услова.

На ове услове је потребно прибавити сагласности надлежног комуналног предузећа за одржавање канализације – "Водовод" а.д. Бањалука.

10.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

10.3.1. Електроенергетика

Постојећа средњенапонска мрежа на предметном обухвату се налази у средњенапонском прстену 110 kV трафостаница БЛ1 - БЛ3.

У обухвату Измјене плана планирана је изградња стамбено - пословног објекта укупне бруто - грађевинске површине од 950 m² од чега је пословни дио 190 m², а стамбени дио 760 m².

За потребе пословних садржаја потребно је обезбиједити:

$$P_{\text{макс јед}} = 190 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ kVA/ m}^2 \approx 15 \text{ kW}$$

За потребе стамбених садржаја потребно је обезбиједити:

$$P_{\text{максјСм}} = 8,5 \times \left(0,25 + \frac{0,75}{\sqrt{10}} \right), \text{ за } n \leq 20$$

$$P_{\text{максјСм}} = 41,42 \text{ kW}$$

Укупно максимално једновремено оптерећење објекта износи:

$$P_{\text{максјУк}} = 15 \text{ kW} + 41,42 \text{ kW} = 56,42 \text{ kW}$$

Објекат ће се прикључити на постојећу трансформаторску станицу "Малта", 10(20)/0.4 kV, 400 kVA у којој постоји довољна резерва снаге.

Пренос електричне енергије од трансформаторске станице до планираног пословног објекта биће изведено НН каблом, одговарајућег пресека према пројектном рјешењу које ће бити усаглашено са Електроенергетском сагласношћу.

Сви радови морају бити изведени у складу са законом, прописима, стандардима и правилима техничке струке.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника ОДС „Електрокрајина“ а.д. Бањалука.

Општи услови

Електроенергетске каблове пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.

Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.

Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама ЕДБ.

Трасу нисконапонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.

Сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

Техничке препоруке приликом укрштања и паралелног вођења електроенергетских каблова са другим инфраструктурним инсталацијама

Укрштање и паралелно вођење са телефонским кабловима

Приликом паралелног полагања енергетских са телефонским каблом, мора се између њих постићи растојање минимално 0.5 m, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев $\varnothing 100$ mm.

На мјесту укрштања енергетског кабла са телефонским каблом, вертикална удаљеност мора износити минимално 0.5 m. Угао укрштања треба да буде:

- у насељеним мјестима : најмање 30°, по могућности што ближе 90° ;
- ван насељених мјеста : најмање 45°.

Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цијеви треба да износи најмање 0.4 m.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цијеви на растојању од најмање 0.3 m.

Уколико не могу да се постигну горе наведени размаци на тим мјестима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цијев.

На мјестима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цијеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.

Удаљеност кабла и топловода код паралелног вођења износи минимално 1 m.

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 m. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 m од полиуретана, пјенушавог бетона итд.

Каблови се полажу у азбестноцементне цијеви унутрашњег пречника 100 mm чија дужина са обе стране премашује ширину канала за 1.5 m. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 m са сваке стране спољних ивица цијеви, а шире од канала 1.2 m са сваке стране.

Укрштање и паралелно вођење каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

- 0.8 m у насељеним мјестима,
- 1.2 m изван насељених мјеста.

Размази могу да се смање до 0.3 m ако се кабл положи у заштитну цијев дужине најмање 2 m са обе стране мјеста укрштања или цијелом дужином паралелног вођења.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не смије да буде мањи од 0.07 m при паралелном вођењу, односно 0.2 m при укрштању.

Да би обезбједили размак између каблова у рову, цијелом дужином трасе се може поставити низ опека, које се монтирају насатнице, на међусобном размаку од 1 m.

10.3.2. Телекомуникације

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру, планирано је са постојеће кабловске ТК претплатничке мреже из најближег ТК окна кабловске канализације приближно удаљеног око 70 m.

Сви детаљи везани за ТК прикључке ће бити дефинисани урбанистичко-техничких условима, пројектом и условима које пропише надлежни телекомуникациони оператери.

Трасе телекомуникационих каблова усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама. Сва укрштања и паралелна вођења телекомуникационе инфраструктуре и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

У циљу обезбјеђења квалитетног преноса информација у националној и интернационалној мрежи захтјева се да низ параметара који су од утицаја на квалитет преноса буду у прописаним границама.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обезбједити присуство овлашћених представника надлежних телекомуникационих оператера.

Општи услови

Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.
Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.
Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.
Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.
Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.
Сва укрштања и паралелна вођења телефонских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

Техничке препоруке за полагање подземних ТК објеката и инсталација у односу на друге подземне и надземне објекте или инсталације

Приликом израде трасе за полагање подземних ТК објеката и инсталација треба водити рачуна да њено растојање од других подземних и надземних објеката или инсталација буде према прописаним растојањима датим у сљедећој табели:

ВРСТА ПОДЗЕМНОГ ИЛИ НАДЗЕМНОГ ОБЈЕКТА	УДАЉЕНОСТ [m]	
	Хоризонтална	Вертикална
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- преко 10 kV	>1	>0,5
СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 400 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0,6	>0,5
ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА	>0,5	>0,5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0,5	>0,5
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА		
-цјевоводи отвореног начина грађења	>0,8	>0,8
-цјевоводи полузатвореног начина грађења	>0,5	>0,8
-цјевоводи затвореног начина грађења	>0,5	>0,8

Уколико не могу да се одрже ова растојања потребно је примјенити допунске заштитне мјере за телефонске каблове.

10.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Концепт планског рјешења топлификације се базира на Одлуци о производњи и испоруци топлотне енергије коју је донио Град Бања Лука (Службени гласник Града Бања Лука, број: 18/2013) од 01.10.2013. године. Одлука дефинише производњу, изградњу, одржавање и кориштење јединствене вреловодне мреже и испоруку топлотне енергије, као и производњу и испоруку из појединачних извора, на територији Града Бања Лука. Према Одлуци, производња и испорука топлотне енергије се врше преко централизованог топлификационог система на који су прикључени сви стални објекти у приватном и државном власништву са преко 4 стана или 250 m² корисног пословно – стамбеног простора. Уколико прикључење на систем није економски исплативо (с обзиром на трошкове изградње вреловода или топовода које према Одлуци сноси инвеститор) или Топлана нема довољно капацитета да задовољи топлотни конзум или потрошач захтијева специфичне карактеристике и услове испоруке неопходне за производни процес (на примјер, технолошка пара), инвеститори нису дужни да се прикључе на мрежу. У тим случајевима, инвеститору се може дозволити изградња индивидуалне котловнице за потребе објекта.

Према важећем Регулационом плану "Малта 1" предметни планирани објекат је дио стамбено-пословног комплекса који се састоји из четири ламеле које се преко једне топлотне станице прикључују на градски топлификациони систем гријања. Сходно реченом, планирано је да се топлотна енергија потребна за топлификацију предметног планираног стамбено-пословног објекта, чија изградња је предвиђена овом Измјеном плана, обезбједи из градског топлификационог система изградњом дијела јавног вреловода, вреловодног прикључка и топлотне станице у објекту. Јавни вреловод је потребно извести од постојећег шахта „Ш-3“ до планираног шахта „Ш-1“ у дужини од 54m, а затим извести вреловодни прикључак из планираног шахта до топлотне подстанице у објекту у дужини од 14 m. Капацитет јавног вреловода, вреловодног прикључка и топлотне подстанице ће бити димензионисани за покривање топлотног конзума све четири ламеле. Оставља се могућност да се инвеститори договоре да ли ће се друге ламеле напајати преко једне заједничке или више топлотних станица или преко посебног вреловодног прикључка. Детаљи за прикључење ће се прописати локацијским условима, односно урбанистичко-техничким условима у тренутку захтјева за изградњу и у складу са расположивим капацитетима „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. у том тренутку.

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте.

Планирана траса цјевовода за прикључење планираног објекта је приказана у графичком прилогу "План инфраструктуре – Топлификација". Прикључење на градску топлификациону мрежу се спроводи у складу са препорукама пројектаната и у сагласности са представницима „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука (стварни пречници вреловода ће бити одређени пројектном документацијом уз сагласност представника „Еко топлане Бања Лука“ д.о.о. Бања Лука.).

Уколико градска топлана не буде располагала довољним топлотним капацитетом или прикључење предметног објекта на систем не буде економски исплативо, гријање треба да се обезбједи из алтернативних извора топлотне енергије. Препорука је да се у том случају потребна топлотна енергија обезбједи из индивидуалног топлотног извора (котловнице) топоводним котлом за централно гријање. Као енергент за катао користити чврсто гориво – пелет, брикет, или биомасу (дрво, дрвени отпад). Инвеститорима се такође оставља могућност да потребну топлотну енергију за предметне објекте обезбједи инсталирањем топлотних пумпи које користе енергију земље, воде или ваздуха уз погонску употребу електричне енергије. У случају да се инвеститори одлуче да планирани објекат загријавају коришћењем топлотних пумпи, неопходно је обезбједити довољну количину електричне енергије, при чему

је потребно добити сагласност испоручиоца електричне енергије. Могу се користити и други енергенти и системи гријања, а по избору инвеститора, уз поштовање законске регулативе из термотехничке области.

Хлађење просторија у лјетном периоду треба обезбиједити централним системима за хлађење или путем локалних система за хлађење по просторијама. Провјетравање просторија се треба обезбиједити природним путем, а гдје то није могуће, обезбиједити одговарајућу инсталацију за принудно провјетравање. Врсту опреме као и остале услове за хлађење, вентилацију и климатизацију бирати по жељи инвеститора.

Гасификација

Увидом у планове вишег реда може се видјети да је планиран процес гасификације сјеверозападнoг дијела РС, укључујући и Бању Луку. С обзиром на то, потребно је и планирана рјешења загријавања у предметном обухвату базирати на природном гасу. Примјена природног гаса код потрошача имаће вишеструке позитивне ефекте (смањена емисија штетних продуката сагоривања, уређаји на гас су са великим коефицијентом искориштења, мјерењем утроска гаса омогућена је рационална потрошња). Изградњу нових објеката треба да прати и примјена стандарда ЈУС У.Ј5.600:2002 који се односи на област пролаза топлоте према којем се прописују максимални коефицијенти трансмисије. На овај начин се појединачно смањују укупни трошкови гријања, што има позитиван ефект, како на појединце тако и на животну средину.

Уколико дође до гасификације предметног обухвата, инвеститору се оставља могућност прикључења предметног објекта на гасну мрежу. Мјеста прикључења на главне цијеви довода гаса, као и мјерно-регулационе станице, нису одређивани и биће предмет студије гасификације овог простора. При пројектовању и изградњи гасовода неопходно је придржавати се свих законских прописа и стандарда за ову област који у том тренутку буду на снази.

Топлотни конзум објеката

Топлотни конзум објеката, односно потребна количина топлоте у овој фази рада израчунава се на основу једног квадратног метра бруто грађевинске површине (БГП) објеката. Површине објеката се класификују према намјени појединих садржаја, након чега се се усваја специфична топлота чије бројне вриједности су дате на бази искуствених података:

— пословни простор (БГП)	-----	0,14 – 0,17 kW/m ²
— становање (вишепородично) (БГП)	-----	0,12 kW/m ²

Биланс бруто-грађевинских површина планираног стамбено – пословног објекта:

Пословање (приземље)	-----	190,00 m ²
Становање	-----	760,00 m ²

Укупна бруто-грађевинска површина планираног стамбено-пословног објекта: ----- 950,00 m²

Процјена топлотног конзума планираног стамбено – пословног објекта:

Пословање:	190,00 x 0,14 = 26,6 kW
Становање:	760,00 x 0,12 = 91,2 kW
Укупно:	117, 8 kW

Процијењени максимални топлотни конзум планираног стамбено-пословног објекта под условом да се сав простор загријава (без подземних гаража) је око **117, 8 kW**.

Уз претпоставку да ће се приликом изградње планираног објекта примјењивати најновији стандарди везани за енергетску ефикасност објеката, процијењени топлотни конзум може да буде мањи. На примјер, за високо изоловане зграде је 0,10 kW/m² (БГП). У том случају процијењени топлотни конзум би износио:

$$950,00 \times 0,10 = 95,0 \text{ kW}$$

Услови за топлификацију планираног стамбено-пословног објекта његовим прикључењем на систем даљинског гријања

Да би дошло до прикључења планираног стамбено-пословног објекта на даљински систем гријања неопходно је изградити јавни вреловод и вреловодни прикључак и поштовати услове наведене у наставку.

Јавни вреловод

Јавни вреловод са припадајућим шахтовима изградити:

- од постојећег шахта „Ш-3“ до планираног шахта „Ш-1“ у дужини од око 54 m;
- вреловодни прикључак се димензионише за температурни режим рада 110/73 °C;
- вреловод положити подземно, одабрати безканално полагање фабрички предизолованих челичних цијеви;
- пречник планираног јавног вреловода ће се одредити пројектном документацијом и уз сагласност представника „Еко топлане“ д.о.о. Бања Лука;

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода или због егзистирања неуплаћених инсталација у катастру подземних инсталација. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте.

Вреловодни прикључак

Вреловодни прикључак извести према слједећим условима:

- вреловодни прикључак извести од планираног шахта „Ш-1“ до уласка у топлотну станицу (коначан називни пречник ће одредити пројектант у зависности од топлотног конзума објекта, а све уз сагласност „Еко топлане“ д.о.о. Бања Лука);
- вреловодни прикључак се димензионише за температурни режим рада 110/73 °C;
- вреловод положити подземно, одабрати безканално полагање фабрички предизолованих челичних цијеви;
- укупна дужина планираног вреловодног прикључка, рачунато од планираног шахта „Ш-1“ до објекта износи око 14 m.

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте. Тачну локацију топлотне станице, шахта као и трасе вреловодног прикључка ће се позицирати кроз израду техничко-пројектне документације.

Топлотна станица

Топлотну станицу извести према следећим условима:

- топлотна станица је индиректна (са измјењивачем топлоте);
- топлотну станицу пројектовати за температурни режим рада 110/73 - 80/60 °C;
- регулација температуре полазне воде на секундарном (топловодном) дијелу је у функцији од температуре спољашњег ваздуха;
- у склопу планираног објекта обезбиједити простор за топлотну станицу оквирне површине тлоцрта да задовољи све будуће потрошаче који се буду прикључивали на исту.

Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према следећим условима:

- температурни режим рада мреже је 80/60 °C или нижи;
- систем гријања, вентилације и климатизације ће одабрати пројектант у сарадњи са инвеститором, а у зависности од намјене појединих простора;

Општи услови за изградњу подземних гаража

Вентилација гараже:

- гаражни простор вентилисати, ако је могуће природно, а ако није могућа природна, вентилацију извести са принудном измјеном ваздуха, вентилаторима, кроз одговарајуће канале, тако да максимална концентрација (CO) гаса не прекорачи вриједност од 100 cm³/m³ ваздуха у гаражи.

Обавезно испоштовати: Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени гласник РС“, број 11/18);

Уколико не буде могуће остварити прикључење планираног објекта на даљински систем гријања, а инвеститор се одлучи за изградњу котловнице, неопходно је да испоштује све законске прописе везане за градњу котловница.

Котловнице

Котловнице извести према следећим условима:

- Котловницу инсталирати унутар објекта;
- Температурни режим рада 80/60 °C или нижи;
- Гориво: чврсто – пелет, брикет, биомаса (дрво);
- Котловницу и инсталацију гријања градити за топловодни систем гријања поштујући све прописе и стандарде који су у вези са овом области.

10.5. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност подразумјева широк обим мјера и активности које воде ка ефикаснијој потрошњи енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у објектима. Увођењем мјера енергетске ефикасности смањује се непотребно расипање и прекомјерна потрошња енергије, а тиме корисници објеката остварују директне финансијске уштеде. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или раде у објекту, те смањити емисије стакленичких гасова, укључујући и CO₂. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност се може посматрати као нови извор енергије.

Европска Унија је препознала важност енергетске ефикасности због чега је Европска комисија донијела Директиву о енергетској ефикасности којом се дефинишу циљеви у секторима производње и потрошње енергије, као и мјере којима ће се ти циљеви остварити (уштеда и складиштење енергије, производња „чисте енергије“, диверсификација извора енергије и сл.). Када су у питању системи гријања и хлађења, ЕУ тежи ка потпуној декарбонизацији система даљинског гријања и хлађења до 2050. године постепеном интеграцијом обновљивих извора енергије, као и искориштењем отпадне енергије (топлотна енергија и енергија хлађења). Кључна подручја у којима се могу примјенити мјере енергетске ефикасности су следећа:

- Топлотна изолација објекта – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне;
- Гријање;
- Хлађење и вентилација;
- Припрема потрошне топле воде;
- Кориштење електричне енергије у домаћинству – штедљива расвјета, кућански електрични уређаји укључујући фрижидере, машине за прање и сушење веша, машине за прање посуђа и мале кућанске уређаје – ТВ, компјутере, принтере, микровалне пећи, вентилаторе и сл.

Проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси необновљиви и чија експлоатација доводи до трајног визуелног (уништење пејзажа), али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне посљедице за планету. На основу досадашњег искуства установљени су начини за искориштење нових извора енергије, тзв. „алтернативних“ извора, код којих је суштинска предност у односу на конвенционалне изворе енергије то да се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже („обновљиви“ извори). Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија вјетра, воде и биомасе.

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

1. Код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са сусједном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8 cm унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност власника парцеле).
2. Приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то 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.
3. Одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област.
4. Пасивни или активни пријемници Сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.

5. Све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.
6. 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 смислу (визуелно, физички и сл.).

При пројектовању, изградњи и експлоатацији планираног стамбено-пословног објекта са становишта топлификације, гасификације и вентилације подземне гараже испоштовати следеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник Републике Српске“, број 71/12, 94/19);
- Закон о заштити на раду („Службени гласник Републике Српске“, број 01/08, 13/10);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 124/11 и 46/17);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник Републике Српске“, број 71/12, 79/15 и 70/20);
- Закон о енергетској ефикасности („Службени гласник Републике Српске“, број 59/13);
- Закон о гасу („Службени гласник Републике Српске“, број 15/21);
- Уредба о условима за мониторинг квалитета ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 124/12);
- Уредба о вриједностима квалитета ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 124/12);
- Правилник о мјерама за спречавање и смањење загађивања ваздуха и побољшање квалитета ваздуха („Службени гласник Републике Српске“, број 3/15, 51/15, 47/16 и 16/19);
- Закон о комуналним дјелатностима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/11, 100/17);
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени гласник Републике Српске“, број 11/18);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ“, број 24/87);
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ“, број 45/83);
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Службени лист СФРЈ“, број 38/89);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени гласник Републике Српске“, број 71/20);
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима у којима се окупља, борави или ради већи број лица („Службени гласник Републике Српске“, број 62/20);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта код којих је повећан ризик од пожара („Службени гласник Републике Српске“, број 55/20);
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије „Еко топлане Бања Лука д.о.о.“ Бањалука и
- Све друге важеће законске прописе из ове области.

11. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Анализа геотехничких услова представља основ за планирање простора. Прије израде техничке документације и изградње неопходно је испоштовати све обавезе дефинисане сљедећим законским и подзаконским актима:

- Закон о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. Републике Српске 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. Републике Српске 64/22);
- Закона о водама;
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64);
- Правилника о садржају програма пројеката и елабората геолошких истраживања («Сл.Гл. РС», 112/12);

На предметном простору обавезна је примјена одредаба Закона о водама, односно режиму заштите вода, те заштите од штетног дејства вода и др. Код пројектовања уважавати природни максимални ниво вода, посебно на нижем терену.

Пројектовање и темељење објекта вршити у свему по одредбама важећих правилника. Посебно се указује да на предметном простору постоји могућност да је темељно тло хетерогеног састава, па је у том смислу потребно примјењивати и надзор ископа темељних јама.

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

- 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...);
- Подземне просторије могуће је пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено. Имајући у виду да је ниво подземних вода промјенив, приликом ових истраживања посебну пажњу обратити на максималне ниво подземних вода;
- Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.
- Уколико детаљна геолошка истраживања (неопходна у оквиру ових услова) дефинишу присуство неких клизишта или др. савремених геолошких процеса (изазваних природним или антропогеним факторима) који би се могли одразити неповољно на планиране објекте, потребно је стопирати издавање грађевинске дозволе до санирања тог дијела терена;

Није дозвољено темељење објекта на насутом тлу.

Овом Измјеном плана одређују се мјере заштите којима ће се обезбједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта, животне средине и заштићених зона. Измјеном плана се одређује дјеловање свих

субјеката, а посебно корисника у циљу рационалног коришћења овог простора, а исте се састоје у следећем:

- заштита тла,
- заштита вода
- заштита грађевинског земљишта.

Заштиту тла обезбеђивати од сваког онечишћења, а грађевинским радовима и уређењем простора обезбједити стабилност терена. Заштиту подземних и површинских вода обезбједити примјеном свих техничких мјера, које ће спријечити грађење.

Геомеханичка испитивања

У циљу рационалнијег приступа истражним радовима и сложеност поступка доказивања стабилности за препоруку је кориштење принципа Еурокода 7, према којем планирани објекти припадају 2 геотехничкој категорији.

Геотехничке конструкције и радове треба пројектовати тако да се на најекономичнији начин уваже релевантна својства геотехничке средине и локалног тла уз образложење поступка избора карактеристичних вриједности параметара тла.

Избор параметара тла може бити значајнији од самог рачунског модела и избора парцијалних фактора сигурности.

Резултате свих геотехничких испитивања документовати у Извјештају о испитивању тла.

Изведене величине и образложени избор карактеристичних вриједности параметара тла заједно са образложеним избором пројектних ситуација, граничних стања и припадајучим доказима стабилности и употребљивости према једном од пројектних приступа треба бити садржано у геотехничком пројекту.

Плитко темељење

Код пројектовања плитких темеља треба усагласити одређене конструкторске захтјеве као што су:

- Објекат темељити у тлу адекватне носивости
- Објекат темељити на дубини која обезбеђује конструкцију од утицаја бубрења и скупљања, односно испод дубине смрзавања.
- Утицај смањења отпорности носивог слоја услјед процјеђивања, климатских промјена или начина грађења.
- Утицај ерозије тла на стабилност темеља.

При пројектовању темења узети у разматрање гранична стања лома и употребљивости:

- Губитак опште стабилности.
- Граничну носивост тла.
- Лом тла услјед клизања.
- Лом конструкције од помјерања тла.
- Прекорачење слијегања.
- Прекорачење бубрења и недозвољене вибрације.

Дејства која треба узети у обзир код прорачуна према граничним стањима су:

- Стално оптерећење.
- Корисно оптерећење.
- Оптерећење од конструкције из окружења.
- Саобраћајно оптерећење.
- Динамичка оптерећења.
- Помјерања и убрзања изазвана земљотресом.
- Ниво подземне воде у тлу.
- Тежина тла и воде.
- Постојећи напони у тлу.
- Притисци воде било да је надземна или подземна.
- Температурни ефекти.
- Бубрење и скупљање изазвано промјеном влажности или вегетацијом.

Гранична носивост тла треба да обезбједи да темељ може да прими пројектовано оптерећење са потребном – дозвољеном сигурношћу.

Гранична носивост темеља може бити срачуната аналитички на основу апроксимативних израза изведених из теорије пластичности и експерименталних резултата или на основу полуемпиријских метода.

Лом конструкције од помјерања темеља треба онемогућити тако што диференцијална вертикална и хоризонтална слијегања дијелова темељне конструкције треба да буду таква да не дође до граничног стања лома надтемељне конструкције.

Прорачун темеља према граничном стању употребљивости има за циљ онемогућавање појаве таквих ситуација као што су неприхватљиве пукотине, проблеми са инсталацијама које улазе у конструкцију или нагињање конструкције. Помјерања треба да буду таква да нису нарушени критерији употребљивости и могу се посматрати као укупно помјерање темељне конструкције и диференцијална помјерања дијелова темељне конструкције.

Прорачун слијегања треба да обухвати тренутна и временски условљена слијегања преко слиједећих рачунских компоненти:

- Слијегање у недренираним условима за потпуно засићено тло.
- Консолидационо слијегање.
- Слијегање услјед секундарне компресије.

Дубина слојева који се деформишу треба да узме у обзир величину и облик темеља, промјену крутости тла са дубином и размак елемената темељне конструкције.

Диференцијална слијегања и релативне ротације треба да буду у границама које неће дозволити појаву граничног стања употребљивости.

При димензионарању крутих темеља може се претпоставити линеарна расподела контактних притисака, док се код деформабилних темеља расподела контактних притисака може одредити уколико се темељ моделира као греда или плоча ослођена на деформабилни континуум или низ опруга одговарајуће крутости. За тачније прорачуне који се проводе у сврху добијања економичније конструкције, треба узети у обзир интеракцију темеља и темељног тла. Код тракастих темеља и плоча оптерећене концентрисаним силама за модел тла се може усвојити модел реакције постељице користећи линеарну еластичност. Модул

реакције постелице може се одредити из анализе слијегања са адекватном расподјелом контактних притисака, који треба да буду у оквиру вриједности за линеарно понашање тла.

За темеље објекта неопходно је познавати особине тла и исправно процјенити дејства на темеље.

12. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

Према досадашњој евиденцији, на подручју обухвата Измјене плана не постоје евидентирани објекти културно-историјског наслеђа, археолошки локалитети, нити природно наслеђе.

13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми за заштиту животне средине полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на следеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица.

Мјере санације, очувања и унапређења животне средине и њених угрожених дијелова (заштита зрака, вода и тла, као и заштиту од буке и вибрација) потребно је водити у складу с важећим законима, одлукама и прописима из подручја заштите животне средине.

13.1. Заштита ваздуха

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је тренутно непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета, него и управљати њиме, како на подручју овог обухвата, тако и на подручју цијеле територије Републике.

Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније, чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине.

У фази планирања објекта и лоцирања загађивача ваздуха, потребно је водити рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

Ради заштите зрака, објекте треба извести тако да нису извор онечишћења зрака било прашином, било испустом пливовитих твари.

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије, као и активности које се планирају спровести у ту сврху, морају бити у складу са Законом о заштити ваздуха, као и осталим подзаконским актима и регулативама из ове области.

13.2. Заштита вода

На подручју обухвата ове Измјене плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине, прописани како законским регулативама, тако и свјетским стандардима и прописима.

Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту.

Сви дијелови одводње требају бити водонепропусни.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз ову Измјену плана неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

13.3. Заштита земљишта

Заштита земљишта у оквиру ове Измјене плана најбоље ће се постићи:

- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисаном и савјесном употребом органских материја, нафте и њених деривата;
- одговарајућим техничко-технолошким рјешењима у котловницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- адекватним планирањем саобраћајница са свим неопходним заштитним мјерама.
- да би се тло заштитило од загађења отпадом треба спријечити загађења системом издвојеног и организованог сакупљања и одвожења комуналног отпада.

13.4. Заштита од буке

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према вањском простору не шире буку већу од допштене. Смањење утицаја буке из вањског простора према објекту спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекат, те садњом дендроматеријала.

13.5. Управљање чврстим отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја, потребно је и посветити посебну пажњу овој проблематици с обзиром на неадекватно функционисање овог система.

Планирани објекат у оквиру своје парцеле, мора да испоштује дефинисане прописе у зависности од њихових потреба, које су одређене његовом намјеном.

Ове мјере које се предвиђају да би се регулисале локације посуда за сакупљање смећа, њихов размјештај и фреквенција одвођења прикупљеног отпада, су онај минимални услов који се треба испунити да би се испоштовали санитарно-хигијенски и естетски услови у једном насељу оваквог типа.

Евакуацију чврстих отпадних материја са предметног локалитета треба предвидјети у складу са динамиком одвоза коју усвоји надлежно комунално предузеће.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и упоште подизања система за управљање отпадом, неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом.

14. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

Довољне количине воде за гашење пожара потребно је осигурати одговарајућим димензионисањем планиране јавне водоводне мреже с мрежом вањских хидраната у складу с важећим прописима. Вањске (уличне) хидранте потребно је пројектовати и изводити као надземне.

Ватрогасни приступи осигурани су по јавној саобраћајној површини, а додатни ватрогасни приступи и површине за рад ватрогасне технике утврђиваће се кроз посебан елаборат противпожарне заштите, који је саставни дио документације за извођење и који се, у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гл. РС, бр. 94/19), на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

Приликом свих интервенција у простору, те израде техничке документације која се израђује на темељу ове Измјене плана обавезно је потребно придржавати се следећих прописа:

- Закона о заштити од пожара (Сл. гл. РС, бр. 94/19),
- Правилника о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. гл. РС, бр. 39/13),
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. гл. РС, бр. 55/20),
- Правилника о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. гл. РС, бр. 11/18),
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару (Сл. лист СФРЈ, бр. 45/83),
- Правилника о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију (Сл. лист СФРЈ, бр. 38/89),
- Правилника о смјештају и држању уља за ложење (Сл. лист СФРЈ, бр. 45/67),
- Уредбе о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребу у којима се окупља или борави, односно ради већи број лица (Сл. гл. РС, бр. 62/20).

15. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА

Приликом пројектовања и извођења објекта и површина на простору обухвата предметне Измјене плана неопходно је примјенити све прописане мјере за заштиту објекта од елементарних и других непогода.

У циљу заштите садржаја у предметном простору, потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир све мјеродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина сњежног покривача, јачина вјетра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са позитивним законским прописима.

Заштита од удара грома треба да се обезбједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене.

Посебну пажњу обратити на одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, Закона о заштити од елементарних непогода, Закона о заштити од пожара, те остале прописе који дефинишу ову област.

16. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објекта и површина у оквиру простора обухвата Измјене плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјеце и особа са умањеним тјелесним способностима, те осталим прописима који дефинишу ову област.

17. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕПОРУЧУЈЕ ИЗРАДА КОНКУРСА ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметном Измјеном плана није предвиђено да је потребно израдити урбанистички пројекат или расписати конкурс за израду пројекта за планирани објекат.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за планирани објекат изради урбанистички пројекат или распише конкурс за израду идејног пројекта објекта.

18. ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.

Утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.

У складу са Законом о уређењу простора и грађењу (Сл. гл. РС, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) утврђују се оријентациони трошкови уређења грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Плана за предметни обухват.

18.1. НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта као и трошкови њихове реализације подразумијевајући израду геодетских подлога, урбанистичко-планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне координације у припремању грађевинског земљишта.

Опремање грађевинског земљишта подразумијева изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, као и уређење зелених површина.

Према Закону о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС бр. 40/13), поглавље *III Грађевинско земљиште* и Правилнику о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта (Сл. гласник РС 34/14) утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује се учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m² бруто грађевинске површине (БГП). Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачунава се дјелењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта са укупном планираном БГП објекта утврђеном по Регулационом плану.

Сходно законској регулативи, трошкови опремања грађевинског земљишта у обухвату спроведбеног документа просторног уређења представљају збир вриједности свих радова на изградњи планиране комунале и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина које је у складу с тим документом просторног уређења потребно изградити.

С обзиром на то да овај документ представља измјену Плана по захтјеву инвеститора, у члану 25. став 2) Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта – прочишћен текст (Сл. гласник 34/14), је наведено да инвеститор објекта плаћа у потпуности изградњу посебних објеката и постројења комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина који су важећим документом просторног уређења планирани и урбанистичко-техничким условима одређени као неопходни

за изградњу објекта који то захтијева због своје сложености и специфичности, а који неће ни на који начин користити други инвеститори у обухвату тог документа просторног уређења.

Међутим, планирана инфраструктура на предметној локацији предвиђена је као саставни дио јавне градске инфраструктурне мреже, чиме је омогућено несметано прикључење постојећих и планираних објеката на исту, те трошкови изградње комуналне инфраструктуре у складу са чланом 25. став 2) Правилника о обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта – прочишћен текст (Сл. гласник 34/14), не требају бити обавеза инвеститора.

Јавне површине

Рјешење дато овим документом, у односу на рјешење из Матичног плана, кориговано је на начин да је на дијелу тротоара који је планиран Матичним регулационим планом формиран – графички дефинисан и представљен колски приступ планираном објекту.

С обзиром на то да је однос јавно – приватно непромијењен, као и да су измјене у третирању јавних и саобраћајних површина незнатне у односу на Матични план (формирање приступа за објекат), исте не утичу на збирну економску валоризацију Плана.

Комунална инфраструктура

Матичним планом планирана је изградња топлотне подстанице у ламели планираној поред објекта који је предмет ове Измјене, као и вреловода од постојећег шахта ШЗ до поменутог подстанице. С обзиром да је овом Измјеном регулационог плана предвиђено да се топлотна станица изведе у планираном објекту, а да се планирана траса вреловода у минималној мјери разликује у односу на трасу предвиђену Матичним планом, трошкови изградње са аспекта топлификације се неће у значајној мјери разликовати, а са поменутог топлотне подстанице је и даље омогућено снабдијевање топлотном енергијом и објеката у окружењу (концепт Матичног плана).

Предметном Измјеном плана је предвиђено да се планирани садржаји у обухвату снабдијевају водом са градске водоводне мреже Града Бањалуке. Матичним планом није било предвиђено измјештање постојеће водоводне мреже у предметном обухвату. Дио постојећих инсталација водовода на предметном локалитету пролазе паралелно улици Трије Амелице преко приватних парцела.

С обзиром на поменуто, дио водоводног цјевовода профила Ø150 који је вођен кроз парцелу планираних објеката неопходно је измјестити унутар коридора предметне саобраћајнице.

Планирана инфраструктура на предметној локацији ће бити саставни дио јавне градске водоводне мреже чиме је омогућено несметано прикључење постојећих и планираних објеката у окружењу.

Како је Измјеном плана обухваћен релативно мали простор, а у складу са претходно наведеним, трошкови уређења дефинисани овом Измјеном плана не утичу значајно на укупну економску валоризацију Плана, те се овим документом трошкови опремања градског грађевинског земљишта преузимају из важећег Регулационог плана Малта 1 у Бањалуци, те износе:

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m² нето грађевинске површине износе:	169
---	------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних решења саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења из Регулационог плана, приликом утврђивања просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта

неопходно је уградити и трошкове других, у овом тренутку неутврђених радова, и висину накнаде, у том смислу, увећати за 30%.

Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m² нето грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:	220
--	------------

III ГРАФИЧКИ ДИО