



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

**ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА ИЗМЈЕНЕ И ДОПУНЕ
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ПРИЈЕДОРА СА СПОМЕНИЧКИМ КОМПЛЕКСОМ
-нацрт Плана-**

БАЊАЛУКА, ЈАНУАР 2023.год.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

ДОКУМЕНТ: **РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН - ИЗМЈЕНА**

ПРЕДМЕТ : ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА ИЗМЈЕНЕ И ДОПУНЕ
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ПРИЈЕДОРА СА СПОМЕНИЧКИМ КОМПЛЕКСОМ
-нацрт Плана-

ИНВЕСТИТОР: **„GREEN BUILDING“ Д.О.О. ПРИЈЕДОР**

ЛОКАЦИЈА: **ГРАД ПРИЈЕДОР, УЛ. РАДНИЧКА**
ОБУХВАТ 0.085ha

БРОЈ ДОКУМЕНТА: **РП-469/2022**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **"АЦС СТУДИО" д.о.о. БАЊА ЛУКА**

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: ДРАГОМИР БАЈИЋ, дипл.инж.арх.
АЋИМ РАДИШИЋ, дипл.инж.грађ.
НАДА МИЛАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ГОЈКО ПРАШТАЛО, дипл.инж.ел.
МАРИНКО ЛАТИНОВИЋ, дипл.инж.маш.
ЈАСНА ДОМАЗЕТ, дипл.еколог

ДИРЕКТОР:
ПРЕДРАГ ЈОВАНИЋ, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ:

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

A) УВОДНИ ДИО

Б) АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

В) ПРОБЛЕМИ СТАЊА

Г) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Д) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Прилог: Табела валоризације постојећег грађевинског фонда

III ГРАФИЧКИ ДИО

01.	Геодетска подлога	P = 1:500
01.1	Постојећа намјена површина	P = 1:500
01.2	Валоризација постојећег фонда – намјена,спратност и бонитет објеката	P = 1:500
01.3	Постојећа инфраструктура	P = 1:500
01.4	Карта власничке структуре	P = 1:500
02.	Карта рушења	P = 1:500
03.	Извод из Регулационог плана(Геолошка карта)	P = 1:500
04.	Извод из Регулационог плана(План просторне орг.)	P= 1:500
05.	План просторне организације	P = 1:500
06.	План саобраћаја и нивелације	P = 1:500
07.	План инфраструктуре: хидротехника	P = 1:500
08.	План инфраструктуре: електроенергетика и телекомуникације	P = 1:500
09.	План инфраструктуре: синтезна карта	P = 1:500
10.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1:250
11.	План парцелације	P = 1:500



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

I ОПШТИ ДИО

1023

„СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК“

Број: 20/22

Члан 12.

На приједлог Носиоца припреме Плана Скупштина Града Приједора ће именовати савјет Плана, ради укупног праћења његове израде, вођења јавне расправе и усаглашавања ставова и интереса, зависно од потребе и обима документа.

У току поступка припреме и израде Плана, савјет Плана прати израду Плана и заузима стручне ставове према питањима општег, привредног и просторног развоја подручја за које се План доноси, заузима стручне ставове у погледу рационалности и квалитета предложених планских рјешења, усаглашености документа са документима просторног уређења који представљају основу за његову израду и усаглашености Плана са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и другим прописима заснованим на Закону.

Члан 13.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику Града Приједора.

Број: 01-022-153/22
Приједор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Датум: 02.11.2022. године Мирсад Дуратовић, с.р.

216.

На основу чл. 39. став (3) Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ бр.40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ бр.97/16), члана 39. Статута Града Приједора („Службени гласник Града Приједора“ бр.12/17) и Пословника Скупштине Града Приједор („Сл.гласник Града Приједора“ бр. 2/18 и 2/20), Скупштина Града Приједора је на 23. редовној сједници одржаној дана 02.11.2022. године, донијела

МИШЉЕЊЕ

о Иницијативи за Измјену дијела Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – I Фаза

I

Прихвата се Иницијатива правног лица „Green Building“ д.о.о. Приједор за израду измјене дијела Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким

комплексом, за земљиште означено као к.п.бр. 3136, к.п.бр. 3137, к.п.бр. 3138 све КО Приједор 1 (нови премјер), на основу Стручног мишљења о могућности изградње стамбено-пословног објекта спратности Пр+4+Пе бр. СМ 112/2022 АТКГ од августа 2022. године, урађено од стране стручне организације „Атриј“ д.о.о. Добој.

II

Задужује се Одјељење за просторно уређење да утврди приједлог акта о приступању изради измјене дијела Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом („Сл. гласник Града Приједор“ бр.7/07), на основу покренуте Иницијативе.

III

Ово Мишљење ће се објавити у „Службеном гласнику Града Приједора“.

Број: 01-022-154/22

Приједор

Датум: 02.11.2022. године

ПРЕДСЈЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА

Мирсад Дуратовић, с.р.

217.

На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ бр. 97/16 и 36/19) и члана 39. Статута града Приједора („Службени гласник града Приједора“ број: 12/17), Скупштина Града Приједора је на 23. редовној сједници одржаној дана 02.11.2022. године, донијела

ОДЛУКУ

о приступању изради Измјене дијела Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – I Фаза, Радни назив Регулациони план „Центар – Југ“ Блок 2

Члан 1.

Приступа се изради измјене дијела Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – I Фаза, Радни назив Регулациони план „Центар – Југ“ Блок 2 (у даљем тексту: План).



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

Ul. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka **555-100-001-095-85-43**
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka **555-000-003-474-01-80**



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

A. УВОДНИ ДИО



I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изradi **Измјене дијела регулационог плана** приступило се након што је Скупштина града Приједор, на сједници одржаној дана 02. 11. 2022. године, донијела „Одлуку о изради Измјене дијела измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом у граду Приједор (у даљем тексту: Измјена плана).

Предмет Измјене дијела Плана представљају три катастарске честице и то к.ч. бр. 3136, 3137 и 3138 К.О. Приједор 1 које уједно и чине обухват измјене Плана.

Укупна површина обухвата износи цца 0.085ха, а што се однос ина цца 855м².

Иницијатива и стручно образложење за Измјену дијела Плана, покренута је од стране фирме „Green Building“ д.о.о. Приједор.

Разлог за покретање иницијативе за Измјену дијела Плана огледа се у потребама за усаглашавањем планског рјешења са стањем на терену и новонасталим потребама и тржишним условима, које се првенствено односе на бољу, рационалнију и тржишно исплативију организацију простора и афирмацију предметног грађевинског земљишта.

Измјеном дијела Плана би било потребно направити бољу анализу локације, те економску валоризацију предметног локалитета и предметних парцела, те са аспекта позиције локације и саме атрактивности исте, дати адекватно и оптимално рјешење нове просторне организације и нових садржаја, чиме би и сам бонитет предметног земљишта, као и његов плански потенцијал био адекватно и прописно планиран и конципиран.

Предметни локалитет измјене дијела Плана тренутно је обухваћен Регулационим планом и то: Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне приједора са споменичким комплексом у граду Приједор.

Уговор о изради Измјене Плана је закључен између Инвеститора као Наручиоца и предузећа „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке, као Извршиоца.

Одлуку о изради измјене дијела Плана приложена је у овом елаборату.

На основу наведеног приступило се изради Измјене дијела Плана.

Измјена дијела Плана је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде Плана у процесу припреме и израде Измјене Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме благовремено доставио носиоцу израде Измјене Плана.

План је садржајно и методолошки усклађена са одредбама „Закона о просторном уређењу и грађењу“ („Сл.гл.РС“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и „Правилником о садржају, начину израде и формирању докумената просторног уређења“ – члан 144. до 154. („Сл. гл.РС“ бр. 69/13), као и "Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације" (Сл.гл.РС 115/13)".

Овом Измјеном дијела Плана се одређују генерални урбанистичко - технички услови, параметри и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за предметне објекте, укључујући и све видове инфраструктуре.



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

II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

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

Регулациони план, као проведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда.

Предметна локација је покривена стратешким документима, односно планском документацијом вишег реда и то:

-Просторни План општине Приједор (2008-2018)

-Урбанистички План Приједора (2012-2032)

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

„Законом о уређењу простора и грађењу“ је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове.

У члану 35. је дефинисано да се регулациони план доноси за претежно изграђена урбана подручја на основу урбанистичког плана, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре на основу урбанистичког плана или докумената вишег реда или ширег подручја, при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката, као и реконструкцију постојећих, на основу чега се приступило изради измјене дијела регулационог плана за предметни простор.

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Тренутно важећи регулациони план на подручју израде предметне Измјене Плана је Регулациони план и то: Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне приједора са споменичким комплексом у граду Приједор.

Важећим Планом на предметном обухвату Измјене дијела плана које чине парцеле к.ч. бр. 3136, 3137 и 3138 К.О. Приједор 1, планирани су стамбено-пословни објекти у низу спратности П+3 са могућношћу изградње још једне надземне етаже. У скопу обухвата измјене плана поред наведеног планирана је и једна јавна саобраћајница, односно измјењена је дијелом траса ове саобраћајнице у донусу на дату важећим регулационим Планом.

4. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период, у смислу члана члана 40. став 3. тачка в) Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13) је (10) десет година, како је дефинисано и Одлуком о изради Измјене дијела Плана.



5. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Предмет Измјене дијела Плана представљају три катастарске честице и то к.ч. бр. 3136, 3137 и 3138 К.О. Приједор 1 које уједно и чине обухват измјене Плана.

Укупна површина обухвата износи цца 0.085ha а што се однос ина цца 855м².

6. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради Измјене дијела Плана за носиоца припреме Измјене дијела Плана је одређен град Приједор- Одјељење за просторно уређење и грађење.

Носиоца израде Измјене Плана је предузеће „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке.

7. 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 омогућио да се План обради мултидисциплинарно, и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

8. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ИЗ ЧЛАНА 42. ЗАКОНА

У току израде Преднацрта измјене дијела Плана сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену и израђена и анализирана варијантна рјешења, која доприносе изради квалитетнијег рјешења.

Носилац припреме Преднацрта измјене дијела Плана је у поступку прикупљања података, по објави Одлуке о приступању изради Измјене Плана, обавијестио јавност путем јавног позива и надлежне комуналне институције о приступању измјени дијела Регулационог плана.

9. НАЦРТ ПЛАНА

Преднацрт измјене дијела Плана презентован је на стручној расправи која је одржана 05. 01. 2023. године у порсторијама градске управе града Приједора. На одржаној стручној расправи није било примједби на преднацрт измјене дијела Плана.

Након дефинисаног преднацрта измјене дијела Плана израђен је нацрт Плана који чини овај елаборат.

10. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ИЗМЈЕНА ПЛАНА

Нацрта Плана који чини овај елаборат биће изложен на јавном увиду у трајању које ће дефинисати надлежно одјељење градске управе града Приједора.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

11. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

Након завршеног јавног увида у нацрт Плана и одржане јавне расправе на Нацрт Плана.

12. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

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

Такође Измјена Плана дијела рађена је у складу са свом важећом законском и нормативном регулативом, односно „Законом о просторном уређењу и грађењу“ („Сл.гл.РС“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и „Правилником о садржају, начину израде и формирању докумената просторног уређења“ – члан 144. до 154. („Сл. гл.РС“ бр. 69/13), као и "Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације" (Сл.гл.РС 115/13)".



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Простори који се налазе у обухвату предметне Измјене дијела Плана смјештен је у централном дијелу града Приједор, тачније шира зона цетра града.

Предмет Измјене дијела Плана представљају три катастарске честице и то к.ч. бр. 3136, 3137 и 3138 К.О. Приједор 1 које уједно и чине обухват измјене Плана.

Укупна површина обухвата износи цца 0.085ha, а што се однос и на цца 855м2.

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

Као што је раније наведено предметна локација је смјештена у граду Приједор у улици Радничка.

На предметни парцелама које чини обухват измјене дијела Плана егзистирају два стамбена објекта, приземне спратности изграђена у низу.

Терен предметног обухвата измјене дијела Плана је раван.

У непосредној близини обухвата Сл.1 се налазе објекти различитих структура и намјена, а највећим дијелом у окружењу егзистирају објекти у привреди, пословни објекти, индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти промјењивих хоризонталних габарита и спратности. У непосредној близини обухвата са југозападне стране обухвата протиче ријека Сана.



Сл.1 Предметна Локација. Извор google earth.



Простор предметног обухвата, са аспекта положаја, фреквентности, доступности, степена опремљености и изграђености, као и са аспекта повезаности са осталим саобраћајницама, представља изузетно повољну локацију за изградњу колективних стамбених и стамбено-пословних објеката.

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

Ка што је раније наведено на предметни парцелама које чини обухват измјене дијела Плана егзистирају два стамбена објекта, приземне спратности изграђена у низу.

3.2. ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИЈА

Парцеле које се налазе у предметном обухвату су у приватном власништву.

На граници према јавним саобраћајницама дефинисана је регулација према јавном земљишту, која је у том смислу основним Планом назначена регулационом линијом.

3.3. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

Детаљним увидом на терену извршена је валоризација постојећег грађевинског фонда како би се установили подаци о постојећем фонду у смислу намјене, спратности, бонитета, површина под објектима и њихове бруто грађевинске површине, те стекао увид у опште стање фонда.

По класи бонитета објекти спадају у категорије објеката лошег бонитетниг стања и исти се планирају уклонити.

У прилогу Измјене дијела Плана је дата табела валоризације грађевинског фонда из које су кориштени подаци за израду карата: Валоризација постојећег грађевинског фонда –намјена, спратност и бонитет објеката.

3.4. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

На основу доступних података формирана је карта власничке структуре, која даје уопштену слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Измјене Плана.

Према достављеној документацији евидентно је да су предметне парцеле к.ч. бр. 3136, 3137 и 3138 К.О. Приједор 1 које чине предметни обухват измјене у приватном власништву.

3.5. ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ЗАСТУПЉЕНОСТ ЈАВНИХ САДРЖАЈА

Постојећа намјена површина на предметном обухвату може се окарактериста као индивидуално становање. На предметном локалитету који чини обухват измјене плана нису заступљени јавни садржаји.

Постојеће намјене површина третиране на овај начин приказане су на графичком прилогу: Постојећа намјена површина.



3.5.1. Становање

У простору обухвата Измјене Плана заступљено је индивидуално становање, односно као такво је претходно егзистирало. У садашњем стању ови објекти нису у функцији становања, јер су исти у лошем стању и тренутно неусловни за живот.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У простору обухвата Измјене дијела Плана нису заступљене пословне и привредне дјелатности.

3.5.3. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

У оквиру обухвата нису евидентирани садржаји јавних служби.

3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата Измјене Плана нису евидентирани садржаји везани за спорт и рекреацију.

3.6 БИЛАНС СТАЊА ИЗГРАЂЕНОСТИ И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Према валоризационој основи постојећег стања, у простору обухвата Плана, установљени су сљедећи урбанистички параметри:

БИЛАНС СТАЊА (Површина обухвата= 855 m² ~ 0,085ha)		
БГП стамбеног	132 m ²	УКУПАН БГП ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА: 132,00 m²
БГП помоћни	0. m ²	
укупна површина под објектима	132m²	
Коефицијент изграђености	Р под објектима / Р обухвата	0.15
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / Р обухвата	0.15

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

1. Морфолошке и хидрографске карактеристике терена

Зона обухвата предметног Регулационог плана - Централне зоне града, ограничена је са сјевера жељезничком пругом Нови Град - Б.Лука до ријеке Сане на југозападу, као и Пећана (сјеверозападно) до улице Краља Александра на југу.

Предметна зона запрема само средиште града и покрива простор површине цца 65,0 хектара, који се може угрубо дефинисати 1000x700 м са мањим одступањима унутар дефинисаног простора.

Конфигурација терена се може окарактерисати као приближно раван терен, иако исти благо пада у назначеним правцима од коте 137,00 (на сјеверу) до коте 133,70 (на југу), дакле неких 0,50 %, колико и јесте пад главне улице (Краља Петра И Карађорђевића).

Исто тако можемо рећи да терен благо пада и попречно гледано са југа 137,00 према Пећанима - сјеверно од коте 135,50 м, дакле опет је у питању приближно исти пад од неких 0,50 %.

Из изложеног се може закључити, да потез - Централне зоне града у дужини од цца 1000,0 м1, пада дијагонално од сјевероистока до југозапада и то у назначеном паду од 0,50 % дакле логично према Береку и Сани.

2. Инжењерско геолошке карактеристике тла

У инжењерско геолошком смислу наведени простор се понаша разнолико и према расположивим геомеханичким извјештајима за карактеристичне локације имамо :

На локацији станови солиданрности "СТУБ" би изгледао овако :

- на површини : слој хумуса $d=0,30$ м
- испод слој глина средње пластичности (тешко гњечиве) смеђе сиве боје; $d=0,80\div 2,00$ м
- слиједи слој глина високе пластичности (тешко гњечиве) смеђе сиве боје; $d=1,10\div 5,00$ м
- глина средње пластичности (лако до тешко гњечива) смеђе боје; $d=4,80\div 6,00$ м
- добро градуиран шљунак, средње збијен (мах. зрно \varnothing 7 цм) сиве боје; $d=5,80\div 8,00$ м

Ниво подземних вода регистрован на дубини од 2,80 м, са површине терена и то према геомеханичком извјештају са локације солитера П+9, код Градске тржнице, у непосредној близини и ако су истражни и радови извођени у току августа мјесеца - када је ниво подземних вода и најнижи, док на локацији хотела "Приједор" на самој обали ријеке Сане, исти би изгледао овако :

- површински слој тла : $d=1,90\div 5,50$ м, састоји се од органских материјала са прослојцима пијеска, средње до лако гњечиве конзистенције,
- слиједе алувијални наноси дебљине : 10,0 \div 14,0 м, пјесковитог шљунка, средње до добре збијености и пијеска са прослојцима тресета (рахли до средње збијености),
- на дубини од : 15,0 \div 16,0 м, регистрован је слој глиновитих материјала получврстог конзистентног стања.

За вријеме бушења, регистрован је максимални ниво подземних вода на дубини од 1,50 м, испод површине терена (кота 133,50 м.НВ).

Сеизмичност терена утврђена је сеизмичким истраживањима из 1979.год. у оквиру израде Урбаниситчког плана Приједора.

Мјерењем микротремора и сеизмичким истраживањима из 1979.год. у оквру израде Урбанистичког плана Приједора.

Мјерењем микротремора и сеизмичком микрорејонизацијом утврђено је да је сеизмичност на предметној локацији : 7о МЦС, са вриједношћу коефицијента сеизмичности $K_s = 0,018$ (инжењерскогеолошка карта у прилогу).

4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.2.1. Општи еколошки услови

Према еколошко-вегетацијској рејонизацији шума Босне и Херцеговине, подручје обухвата се налази у оквиру припанонске области, односно сјеверозападном босанском подручју. Према овом извору средња годишња температура ваздуха износи 10.5°C , док у вегетационом периоду она износи 16.9°C . Средња релативна влажност ваздуха износи 78 %. Средња годишња сума падавина износи 1057 мм, док у вегетационом периоду износи 559 мм. Потенцијална евапотранспирација у вегетационом периоду износи 573 мм, а индекс клима 24. Вегетациони период траје 194 дана.

4.2.2. Стање зелених површина

Систем зелених површина има сложену функционалну структуру. Елементи који образују систем, различити су по својој намјени, по циљевима који се са њима желе постићи, а такође и по начину композиције. Основне функције зеленила су побољшање санитарно-хигијенских услова, стварање повољних микроклиматских услова и амбијентално ђеловање естетско-декоративним изгледом.

Основне функције зеленила су побољшање санитарно-хигијенских услова, стварање повољних микро-климатских услова и амбијентално осмишљавање коришћењем естетско-декоративног изгледа зеленила. Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају изванредан значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте.

У оквиру обухвата измјене дијела Плана заступљене су зелене површине дворишних парцела.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1. САОБРАЋАЈ

Предметни обухват измјене дијела Плана смјештен је уз улицу Радничку са кога се вриши и колски и пјешачки приступ. Наведена улица је повезана са осталом градском саобраћајном мрежом.

У непосредном окружењу нема изведеног јавног паркинга

Поједини привредни субјекти у окружењу имају властите паркинге, а паркирање за потребе станара иднивидуалних објеката се задовољава унутар грађевинских парцела објеката.



5.1.1. Пјешачке комуникације

У непосредној близини простора који је предмет Измјене дијела плана постоји изведена мрежа пјешачких стаза, углавном формираних уз примарне саобраћајнице и то као посебне површине-тротоари, а што се највише мисли на улицу Радничку која тангира предметни обухват измјене Плана.

5.1.2. Бициклическе комуникације

У оквиру простора који је предмет Измјене Плана не постоји мрежа бициклических стаза. Бициклическе се крећу у оквиру коловозних површина.

5.1.3. Паркирање

Стајонарни саобраћај у виду паркинг напредметном простору се рјешава у оквиру грађевински парцела изведених објеката. Тренутно у непосредној близини нема изведеног јавног паркинга.

5.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру предметног обухвата измјене не постоје аутобуска стајалишта.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидротехничка проблематика изражена у оквиру обухвата плана је:

- снабдијевање водом за санитарне, пожарне, евентуалне технолошке и остале потребе - водовод,
- сакупљање и одвођење отпадних вода из насеља - фекална канализација,
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу - кишна канализација,

5.2.1. Водовод

Снабдијевање водом дијела насеља на чијем локалитету се налази обухват измјене дијела Плана, се врши са водоводног система града Приједор.

Положаји постојеће водоводне мреже су уцртани на графичком прилогу Мрежа постојећих инфраструктурних система и План инфраструктуре - хидротехника.

5.2.2. Канализација

На предметном локалитету постоји звездена канализациона мрежа у виду мјешовитог колектора чија траса иде дуж улице Радничке.



5.2.3. Водотоци

Са југозападне стране предметног обухвата на удаљености од око 200м смјештено је корито ријеке Сане. Позиција корита ријеке је изван обухвата ове измјене Плана, а такође је ван обухвата важећег Регулационог плана.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

На простору обухвата измјене дијела Регулационог плана постоји изграђена електроенергетска инфраструктура у виду нн надземне мреже.

У ближем окружењу обухвата измјене дијела Плана постоје изведене три трансформаторске станице, а мисли се на ТС „Електрично“ 160кVA, МБТС „Ф-1“ kVa и МБТС „Ф-2“ kVa.

Трафо- станице су као слободностојеће типске монтажано-бетонске (МБТС) и као зидани објекти (ЗТС).

Трасе средњенапонских каблова су приказане у графичком прилогу и исте су преузете од РЈ “Електродистрибуција” Приједор.

Укупна тренутно инсталисана снага на овом подручју, уз коришћење трафо станица на ширем подручју, задовољава потребе постојећих објеката, као и објекта који је планиран овом измјеном дијела Плана.

Постојеће дистрибутивне трафостанице су међусобно повезане подземним путем (кабловски), или преко надземног средњенапонског далековода.

Пренос електричне енергије од трафостаница до потрошача је реализован комбиновано надземним НН водовима изведеним голим водичима, као и подземним НН кабловима, одговарајућег пресека.

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет регулационог плана и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласности на локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране РЈ “Електродистрибуција” Приједор.

Све улице у окружењу обухвата измјене дијела Плана су освјетљене, тако да се овим планским документом неће обрађивати освјетљење улица.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлашћених представника РЈ “Електродистрибуција” Приједор.

Јавна расвјета, на предметном обухвату, изведена је на металним и армиранобетонским стубовима, а на електроенергетску мрежу је прикључена подземним нисконапонским

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Простор у коме је смјештен предметни обухват измјене дијела Плана релативно добро је покривен ТТ везама, јер су сви важнији објекти и већи дио индивидуалног становања прикључени на мјесну ТТ мрежу, односно, инфраструктуру из области телекомуникација.

5.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У непосредном окружењу обухвата измјене плана, не постоји изграђена цјевоводна мрежа даљинског гријања из градске Топлане за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање објеката и просторија.

Већина постојећих објеката грије се децентрализовано, из индивидуалних топлотних извора.

6. ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

Увидом и валоризацијом грађевинског фонда и природног насљеђа на лицу мјеста и предметној локацији, нису евидентирани објекти који би потенцијално могли бити објекти или садржаји културно – историјског или природног насљеђа.

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Немарна и неконтролисана промјена природних услова усљед урбанизације коју карактеришу експлоатација природних ресурса (објекти, асфалт, инфраструктура) проузрокује кризу у животnoj 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 објеката. 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 подручја Градишке.

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.

8. УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Увидом на терену установљено је да предметни простор у постојећем стању није у потпуности прилагођен кретању особа са умањеним тјелесним способностима.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

V. ПРОБЛЕМИ СТАЊА



1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

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

Плански концепт дефинисан претходним, односно основним Планом на предметном локалитету створио је одређена ограничења и тржишну неисплативост у смислу изградње и реализације дијела Плана који је предмет измјене.

Приликом израде основног плана није адекватно и цјеловито сагледана тенденција изградње и урбане реконструкције предметног локалитета и предметних парцела.

То се првенствено односи на планску могућност оптималније и тржишно исплативије организације и искориштења предметне парцеле у смислу могућности изградње нових објеката, који нису дати у максималним могућностима дефинисаним на основу важећих коефицијената заузетости и изграђености, као и адекватне намјене на предметном локалиту, који није атрактиван и тржишно интересантан по питању намјене.

2. САОБРАЋАЈ

За простор који је предмет ове Измјене Плана може се констатовати да има значајан положај у предметном локалитету, првенствено са аспекта транзитних кретања, те кретања локалног карактера у оквиру блоковских структура локалитета и насеља.

Приступи предметном локалитету са постојеће улице Радничке, оставља могућност атрактивније и потпуније афирмације предметних парцела, и њихове боље искористивости.

На предметном локалитету нема садржаја организованог јавног градског превоза.

3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Са становишта зелених површина може се рећи да је задовољавајуће на предметном локалитету, да постоји велико проценат зелених површина, а што се највише односи на интерне уређене зелене површине у склопу приватних грађевинских парцела.

4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. ВОДОВОД

Са становишта водоснабдијевања постојећих и планираних садржаја на локалитету измјене дијела Плана, локалитет је добро покривен водоснабдијевањем.

Постојећи примарни цјевоводи представљају добар основ за даље планирање (развијање) водоводне мреже којом би се обезбједило квалитетно водоснабдијевање постојећих и планираних садржаја у скопу предметног обухвата.



Снабдијевање водом дијела насеља на чијем локалитету се налази обухват измјене дијела Плана, се врши са водоводног система града Приједор.

4.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Са становишта одвођења фекалних (употријебљених) и атмосферских вода из постојећих и планираних садржаја у склопу предметног обухвата Измјене Плана, као и одвођења површинских вода од падавина са кровних равни, саобраћајних и паркинг површина и осталих слабије пропусних површина (поплицања), стање је условно повољно.

На предметној локацији постоји изграђена јавна канализациона мрежа у виду мјешовитог канализационог колектора.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

4.3.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

На предметном локалитету не постоји евидентирана проблематика средњонапонских водова и енергетске инфраструктуре.

С обзиром да је предметни локалитет великим дијелом егзистира са изграђеном структуром, у даљим фазама реализације потребно је детаљно сагледати расположиве капацитете постојећих трафостаница.

У складу са тим сматрамо да је могуће за потребе планираног објекта овом измјеном Плана даефинисати прикључак са постојеће електроенергетске мреже.

4.3.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На предметном локалитету не постоји евидентирана проблематика телекомуникационих водова и инфраструктуре.

4.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На предметном локалитету не постоји изграђена вреловодна мрежа. Потребно је сагледати постојеће стање и капацитете, те у складу са тим потребно је дати нова планска и техничка рјешења прикључка планираних објеката и садржаја.

5. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА

Обухват Измјене Плана представља простор који је предвиђен за урбану реконструкцију са циљем организације и реализације нових или замјенских објеката у складу са основним концептом и тенденцијом развоја овог дијела града и саме атрактивности локације.

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

У групи природних услова анализирани су: нагиби, висина подземних вода, носивост, стабилност, сеизмичност и тектонске особине.

У погледу ове анализе повољности са аспекта природних услова, ово подручје има низ повољности за изградњу грађевинских објеката, а посебно се мисли на објекте колективног становања који такође нису уопште заступљени на локалитету.

Анализирана је и постојећа намјена површина, као и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност (саобраћајна, водоводна и канализациона). Постојећи изграђени фонд се може у цјелини уклопити у програмски и концепцијски дио Измјене плана.

На основу наведене анализе могуће је као оцјену стања дати сљедеће закључке:

- Природни услови подручја су повољни и не представљају ограничавајући фактор за даљу изградњу и урбано уређење простора;
- Параметри изграђености указују на релативно низак степен искоришћености простора, поготово ако се узме у обзир позиција и намјена предметног локалитета;
- Постојећу саобраћајну инфраструктуру чини мрежа секундарних постојећих саобраћајница;
- Мрежа комуналних инфраструктурних инсталација у овом подручју је дјелимично развијена;
- Разматрани простор је у највећем дијелу повољан за изградњу, уређење и кориштење у смислу потенцијала за нове садржаје и функције.

6. ОЦЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Обухват Измјене Плана, односно зона у којој се исти налази, представља простор који се налази на локацији погодној за формирање садржаја за колективно становање те га треба схватити и третирати као простор повољан за изградњу садржаја и објеката те намјене.

То значи да се одређени урбани модели организације простора морају подићи на виши ниво уређења, а у складу са постојећим и планираним садржајима у непосредном окружењу.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

UI. Milana Karanovića br.53, 78000 Banja Luka - RS/BiH
+387 (0)65 63 33 70, +387 (0)51 21 33 00, e-mail: predrag.jovanic@acs-studio.ba
broj upisa u sudski registar 057-0-Reg-14-000139; JIB 4403668810006; PDV403668810006;
«Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-100-001-095-85-43
Devizni račun «Nova Banka» a.d. Banja Luka 555-000-003-474-01-80

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Измјене плана и података о планирању, може се констатовати да су исказане потребе да се овај простор планском изгадњом доведе у стање примјерено локалитету и постојећем степену урбанитета града.

Носилац израде Измјене плана обавезан је обезбиједити усаглашеност Измјене плана у току његове израде са документом просторног уређења ширег подручја, односно да је исти сагласан са важећим планом који је предмет измјене и са плановима који најближег претходног нивоа, као и програмским елементима који му буду достављени од стране носиоца припреме.

Основни циљ Измјене плана, на основу наведеног, је провјера усклађености свих наведених захтјева, те њихова интеграција у складну и функционалну просторну и организациону цјелину, како би се План што ефикасније и у разумном временском периоду могао реализовати.

Могућности за досадашњу изградњу на овом простору дјелимично су биле ограничене општом економском ситуацијом, новим тржишним условима, као и постојећим Регулационим планом.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз следеће:

- планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати хумано и квалитетно становање као и садржаје других планираних намјена;
- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре и оцјену стања паркирања аутомобила (намјенско и јавно паркирање);
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила, као и нове функционалнице прикључке на постојеће саобраћајнице;
- одредити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје, блок, трг, улични потез и појединачни објекат;
- усаглашавањем интереса активирати изградњу пословних објеката на предметним локацијама и уређење јавних парковских и спортско-рекреативних површина од општег интереса.

1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

На предметном подручју тренутно постоји тренд афирмације колективног вида становања, јер је и сам локалитет више него повољан за овај вид становања, због саме позиције локације.

Унутар обухвата Измјене дијела плана основним планом су предвиђени садржаји становања мање спратности, а што је циљ ове измјене дијела плана да се на предметном обухвату измјене простор намјени за колективно становање имајући у виду положај и атрактивност самог локалитета.



2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

Измјеном плана је предвиђена организација ових садржаја, али у склопу планираног колективног стамбено-пословног објекта који је предмет измјене дијела Плана.

Предвиђају се пословне дјелатности које су компатабилне са стамбеном намјеном.

2А. ЈАВНИ И ДРУШТВЕНИ САДРЖАЈИ

У оквиру обухвата Измјене плана није планирана организација простора за јавне и друштвене садржаје.

3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У оквиру обухвата Измјене плана није планирана организација спортских и рекреацијских садржаја.

4. ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. САОБРАЋАЈ

Циљ измјене Плана јесте да се уобзире и анализира постојећа саобраћајна матрица, дефинисана постојећим регулационим планом, те да се задржи основно планско рјешење дефинисано важећим, односно матичним планом.

За планиране садржаје који су предмет ове Измјене плана, потребно је планским концептом квалитетно и прописно рјешити питање паркирања.

Због непостојања могућности организације нових јавних паркинга у непосредном окружењу, највећи дио потребних паркинг мјеста потребно је организовати на припадајућој, односно предметној грађевинској парцели, у виду партерног паркирања и у склопу подрумске или сутеренске етажне објекта.

Димензионисање и пројекција потребног паркинг простора и паркинг мјеста биће дефинисани и усклађени са важећим „Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13).

4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру обухвата измјене Плана потребно је размотрити основне аспекте хидротехничке инфраструктуре и то по питању постојећег стања изграђености и планских потреба.

Циљ измјене Плана је да анализира и дефинише техничка рјешења за квалитетно:

- Снабдијевање водом за санитарне потребе, потребе заштите од пожара и остале потребе (за потребе пословних објеката и евентуалне технолошке потребе у мањем обиму),
- Одвођење и диспозиција употребљених отпадних вода (фекалних и атмосферских);

Уколико постојеће стање не задовољава потребе, потребно је дефинисати нова техничка рјешења, или задржати основна планска, уколико иста могу да задовоље потребе нових садржаја предвиђених и планираних Измјеном плана.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

4.3.3. Електроенергетика

Циљ регулационог плана је да се уобзире и анализира постојећа и планирана електроенергетска инфраструктура, дефинисана постојећим регулационим планом, те да се задржи основно планско рјешење дефинисано важећим, односно матичним планом, или да се предвиде нове планске интервенције.

4.3.4. Телекомуникације

Циљ регулационог плана је да се уобзире и анализира постојећа и планирана телекомуникациона инфраструктура, дефинисана постојећим регулационим планом, те да се задржи основно планско рјешење дефинисано важећим, односно матичним планом, или да се предвиде нове планске интервенције.

4.4. Топлификација

Циљ плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија и расхладном енергијом за расхлађивање просторија буде рационално, економски оптимално, прилагодљиво промјенама, да чува околину и да уважи законску регулативу.

4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Основи циљеви везани за уређење зелених површина односе се на озелењавање отворених простора у обухвату Измјене плана, односно у оквиру грађевинске парцеле и повезивање са зеленом матрицом у окружењу.

6. 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 објеката полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на сљедеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева 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, овим Планом се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају, како на дефинисању заштите основних природних елемената, тако и на заштити слободних простора, градске баштине, мреже зелених површина и културног пејзажа.



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 овог Плана постићи ће се остваривањем више појединачних циљева, који се односе на:

- Заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката);
- Заштиту земљишта од загађења (спрјечавање депоновања отпада на за то неподвижним 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);
- Заштиту од буке (кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисања саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемник, смањења стварања буке и спречавања њеног ширења у околину, итд.);
- Заштиту вегетације, при чему се мисли на вегетацију планирану РП-ом, као и на постојећу вегетацију у ширем окружењу.

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.

У том смислу, неопходно је максималном заштитом постојећих природних ресурса унутар обухвата Измјене дијела Плана, правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбиједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности на подручју обухвата ове Измјене дијела Плана.

7. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору представља компромисно рјешење између захтјева инвеститора, актуелне тржишне валоризације предметног локалитета, са јасно одређеним циљевима и смјерницама и реалних могућности њихове реализације.

Основни циљ реорганизације простора је усклађивање предметног простора са новонасталим околностима и тржишним потребама које су се појавиле на предметном локалитету, урбаној матрици уређења и реконструкције предметног подручја, као и тренутних тржишних услова.

За постојеће објекте у ширем окружењу, изван обухвата Плана, планским концептом је потребно омогућити даље одржавање и развој.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Д. КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА



1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Основна концепција изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, те анализи конкретних захтјева инвеститора исказаних кроз иницијативу за израду Измјене плана.

Кроз овај документ је, осим предметног локалитета – обухвата Измјене плана, сагледано и његово непосредно окружење, кроз постојеће стање и плански концепт, као неодвојиви дио те функционалне цјелине, са првенствено са циљем усклађивањем и уклапањем планског концепта Измјене плана у урбанистички плански концепт окружења који је дефинисан важећим Планом.

Предложеном основном концепцијом просторне организације задржана је урбана матрица у смислу формирања сродних садржаја у односу на постојећи и плански концепт.

У том смислу, задржана је планирана основна мрежа саобраћајница без планираних мјера интервенције на истим.

Урбанистичким концептом такође је задржан претходно дефинисани начин изградње, опремања и прикључења инфраструктурне мреже.

Унутар обухвата Измјене плана планирано је колективно становање у односу на матични план гдје је планиран индивидуални начин становања.

2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Предметни обухват овом измјеном плана намјењен је за колективно становање.

У оквиру обухвата измјене дијела Плана дефинисана је једна грађевинска парцеле са потребе изградње колективног стамбено-пословног објекта са партерним уређење које чине саобраћајне и зелене површине.

Детаљни садржаји би се дефинисали накнадно, односно приликом израде планске и пројектно техничке документације.

Концептом измјене плана не би била угрожена виталности и функционалност постојећих и планираних садржаја на сусједним парцелама, а такође не би било угрожен или умањен јавни интерес на предметном локалитету, а који је конципиран основним Планом.

3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене (Сл.гл.РС 40/13 и 115/13).

Регулационе линије су приказане на графичком прилогу „План грађевинских и регулационих линија“.

Измјеном плана десиле су се мање промјене по питању регулационих линија, односно исте су у потпуности преузете из важећег, односно матичног плана у уграђене у концепт Измјене плана.

Приликом израде детаљних урбанистичко - техничких услова, уколико се укаже потреба могуће је минимално кориговати регулационе линије, на начин да се задржи основни концепт јавно - приватно.

5. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА)

Грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље и воде, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта (Сл.гл.РС 40/13 и 115/13).

Грађевинске линије планираног објекта формиране су на начин да се обезбиједи квалитетно уклапање планираног објекта у склопу грађевинске парцеле.

Овом измјеном плана дефинисана је грађевинска линија са свих страна објекта и тиме су дефинисани хоризонтални габарити као максимални.

Поставком објекта на грађевинској парцели нису нарушени односи са постојећим објектима и планирани у окружењу. Водило се рачуна да се објекат прописно дистанцира од граница сусједних парцеле и да дистанце између постојећих и планираних објеката буду задовољавајуће.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални и вертикални габарит објекта, као и удаљеност од граница парцеле и изграђених и планираних објеката на сусједним парцелама.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта која је документом просторног уређења, или на основу тог документа, одређена нумерички и графички, са обезбијеђеним колским и пјешачким приступом на јавну саобраћајну површину, одговарајућим бројем паркинг-мјеста и обезбијеђеном зеленом површином која обухвата минимално 20% укупне површине парцеле код изградње нових објеката, осим у случају замјене постојећег објекта новим.

Измјеном дијела плана фомирана је једна грађевинска парцела за колективни стамбено-пословни објекат и дио за потребе јавне саобраћајнице.

Површине и ломне тачке планских грађевинских парцела приказане су на графичком прилогу „План парцелације“.

Приликом спровођења и реализације Измјене плана могуће су мање корекције граница планских грађевинских парцела, које са једне стране омогућавају лакшу реализацију и спровођење плана, а са друге не угрожавају општи концепт Измјене дијела Плана.

6. БИЛАНС ПЛАНА

У табелама које слиједи, приказан је биланс површина Измјене плана

БИЛАНС ПЛАНА (P обухвата= 855 m² ~ 0.085)			
	Постојећи објекти	Планирани објекти	УКУПНО
Површина под објектима	0,00 m ²	447,00 m ²	447,00 m²
БГП пословања	0,00 m ²	350,00 m ²	0,00 m²
БГП становања	0,00 m ²	2235,00 m ²	2970,00 m ²
Укупна БГП	0,00 m ²	2585,00 m ²	2970,00 m²
Коефицијент изграђености	укупан БГП / П обухвата		3.02
Коефицијент заузетости	П под објектима / П обухвата		0.52 (52%)

Напомена:

Коефицијент заузетости обухвата Плана представља однос тлоцртне површине свих објеката у обухвату према површини обухвата, а коефицијент изграђености је однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објекта и укупне површине обухвата Плана.

7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овом измјеном дијела Плана дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у предметном обухвату.

Текстуални дио измјене дијела Плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације измјене дијела Плана учествују.

Прије израде архитектонског пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,

- ситуациони размјештај објекта и површина,
- оријентационе 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 сваки објекат или блок као цјелину у виду детаљних урбанистичко - техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за њихово дефинисање представља ова Измјена Плана.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се намјена објекта и његових 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, паркиралишта, озелењавања и уређења парцеле и др.

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

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

У том документу који чини саставни дио локацијских услова и рјешења о одобрењу градње, у складу са овим Планом утврђују се:

- Намјена објекта са детаљнијим размјештајем функционалних простора у оквиру исте намјене. Ако се појављује више садржаја различите намјене, њихов размјештај у појединим дијеловима објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталних габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит висином тла мјереном од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуациони положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу ± 20 цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом.

За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар и сл.).

- 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 техничке 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 објекат мора бити прикључен на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
 - Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
 - У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.
- Односно, све у складу са актуелном законском регулативом.

7.1. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Концепт предметне Измјене плана предвиђа, односно планира, изградњу колективног стамбено-пословног објекта.

У вези са планираним садржајима и планским концептом ове Измјене плана нису предвиђене измјене у погледу претходно дефинисаних јавних површина (саобраћајне, пјешачке и зелене површине) имајући у виду да обухват измјене чини једну грађевинску парцелу и дио површине обухвата предвиђен за јавну саобраћајницу, док се планирана јавна инфраструктура дефинисана важећим регулационим планом за овај простор није мјењала.

КОЛЕКТИВНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

Типологија градње: слободностојећи објекат – предвиђен да се гради на једној грађевинској парцели.

Планирана намјена: вишепородично становање са пословним садржајем у приземној етажи.

У склопу приземне етаже дефинисана је пословна намјена која треба да буде компатабилна са стамбеном намјеном која се планира на осталим надземним етажама.

У склопу етаже подрума (сутерена) планирано је гаражирање возила и смјештај техничких просторија.



Вертикални _____ габарит: планирана спратност објеката је **По+П+4+Пе (подрум + приземље + 4. спрата + повучена етажа).**

Вертикални габарит приказан је на графичким прилозима и као такав представља максимално дате вертикалне габарите.

Спратност објеката је усклађена са коефицијентима изграђености, који су дефинисани важећом законском и нормативном регулативом.

Паркинг простора планиран је у оквиру предметне парцеле на партерној површини и у склопу етаже сутерена или подрума.

Остали параметри који се односе на јавне саобраћајне површине дјелимично су измјењени у односу на основни плански концепт саобраћаја, дефинисаним важећим Планом.

По питању јавне комуналне инфраструктуре, плански концепт уређења и опремања предметног локалитета, као и постојеће фактичко стање на терену, остају непромјењени у односу на важећи План.

Позиције објекта и хоризонтални габарит:

Позиција објеката на парцели дефинисана је грађевинским линијама.

Максималне димензије планираног објекта приказане у на свим графичким прилозима.

Приликом израде урбанистичко-техничких услова максимални габарити се могу кориговати, али корекције се једино могу извршити у оквиру максимално датих габарита.

7.2. Третман постојећег грађевинског фонда

7.2.1. Објекти који се задржавају

Није предвиђено задржавање постојећих објеката.

7.2.2. Објекти предвиђени за уклањање / измјештање

У склопу предметног обухвата егзистирају два мања стамбена објекта приземне спратности који се планира уклонити.

7.2.3. Објекти који се уклањају ради замјенске градње на парцели

Није предвиђена овом измјеном Плана замјенска градња.

7.3. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Постављање привремених објеката у оквиру обухвата Плана је могуће у складу са актуелном законском регулативом.

7.4. ПРАВИЛА АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА

Правила архитектонског обликовања односе се на објекте и амбијент и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора како би се добила уређенија средина 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.

Архитектонским обликовањем планираних објеката неопходно је пратити савремене стандарде у пројектовању објекта овог типа. Односно, потребно је архитектонским обликовањем доприњети визуелном квалитету непосредног окружењу.

С обзиром на наведено потребно је посебну пажњу посветити материјализацији и обликовању објеката у овом дијелу предметног обухвата.

ПОШТОВАЊЕ КОНТЕКСТА

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл.

У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито уколико и у окружењу постоје објекти и природни елементи културно-историјског наслеђа.

ПОШТОВАЊЕ ИЗВОРНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ СТИЛА

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

При пројектовању и градњи објеката предвидјети употребу савремених материјала и технологија како би се јасно одвојило старо-ново.

УЉЕПШАВАЊЕ ДВОРИШНИХ ФАСАДА

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са „главним“ фасадама, нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни дио укупног простора насеља и предвиђена су за пјешачка кретања, а имају и одређене садржаје намјењене јавном коришћењу.

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, прилагођено намјени предметног простора, примјена вертикалног и партерног зеленила, пузавица и сл.

ТРЕТМАН МОДЕРНЕ И САВРЕМЕНЕ АРХИТЕКТУРЕ

Планирани објекти требају да буде спона између других постојећих објеката. У том случају, проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећих и новог објекта треба рјешавати на основу пажљиве архитектонско-урбанистичке анализе и прије било каквих спровођења интервенција у простору.

Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора уз унапређење функције објекта у контексту локације и сл.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

Што се тиче примјене обликовно-архитектонских поступака у третирању објекта модерне и савремене архитектуре, треба поштовати савремене архитектонско-урбанистичке поступке, под условом да они представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних цјелина, а у оквиру урбанистичких параметара дефинисаних овом Измјеном дијела Плана.

7.5. УРБАНА ОПРЕМА

Није планирана измјеном дијела Плана који се обрађује овим елаборатом.

8. ОБЕЗБЈЕЋЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

8.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајне површине изван предметног обухвата су преузете у потпуности из важећег Плана и информативно приказане и исте су задржане у потпуности без измјена.

Једино је извршена мања корекција планиране саобраћајнице са источне стране обухвата на начин да је иста овом измјеном једним дјелом планирана као двосмјерна, а што ју је по важећем плану читавом дужином чинило као једносмјерну.

За планиране садржаје који су предмет ове Измјене плана, потребно је планским концептом квалитетно и прописно рјешити питање саобраћаја унутар парцеле као и адекватног паркирања. Паркирање за ову врсту и намјену објекта могуће је рјешавати кроз партерне паркинг просторе и у склопу подземне етажне.

Димензионисање и пројекција потребног паркинг простора и паркинг мјеста биће дефинисани и усклађени са важећим „Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13).

У погледу осталих елемената јавне саобраћајне инфраструктуре предвиђено рјешење се поклапа са важећим Регулационим планом.

Јавна површина, која је информативно приказана, обезбијеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог грађевинског земљишта.

Мрежа постојећих саобраћајница омогућава приступ до планиране грађевинске парцеле, како је то законом и дефинисано.

8.2. ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру предметног обухвата дјелимично су дефинисане јавне зелене површине. Планским рјешењем се предвиђа подизање зелене матрице на ниво основне намјене локалитета.

Основни плански концепт у вези уређења зелених површина, дефинисан важећим Планом, задржан је највећим дијелом и овом Измјеном плана. При избору врста дрвећа и грмља за подизање остале планиране зелене матрице, потребно је водити се еколошким захтјевима и особинама врста за конкретну намјену простора.

Детаљно уређење зелених површина на овој локацији је потребно спровести кроз израду техничке документације вањског уређења, чије је саставни дио и Пејзажно уређење, при чему ће бити прецизно одабране биљне врсте као и технички елементи садње истих.

На овај начин ће се допринијети и квалитету околних јавних површина (при свега путем сагледавања предметног простора).

8.3. ПРИВРЕДА И УСЛУГЕ

У просторном обухвату Измјене плана није предвиђена могућност накнадне организације и планирања намјене осталих намјена пословања и привредних дјелатности.



Овим Планом дата је могућност пословне намјене у склопу приземне етаже (дјелимично или у цјелости), с тим да планирани пословни садржаји морају бити компатабилни са стамбеном намјеном, а што је дефинисано у Правилнику о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. Гл. РС 115/13).

8.4. ЈАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ СЛУЖБЕ

Планом нису предвиђени посебни објекти јавних и друштвених служби на подручју обухвата измјене дијела Плана.

9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

9.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планом саобраћаја и нивелације задржан је постојећи концепт саобраћајне мреже.

Постојећа саобраћајница (улица Радничка) са које се врши приступ предметној парцели се задржава у профилу и планском концепту дефинисаним важећим, односно матичним Планом, без предвиђених измјена.

Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за планиране саобраћајне површине, али и за постојеће уколико морају да претрпе реконструктивне захвате, оставља се могућност њихове корекције под условом да исте не угоржавају основни плански концепт, те не онемогуће или знатно не отежају колску и пјешачку комуникацију.

У оквиру графичког прилога: План саобраћаја и нивелација приказан је концепт саобраћајне мреже за наведени простор.

9.1.1. ПЈЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Кроз планско рјешење у оквиру обухвата имјене Плана нису планиране јавне пјешачке комуникације. Саобраћајна матрица у смислу јавне саобраћајне мреже, дефинисана важећим регулационим планом у потпуности је задржана и није предмет ове измјене Плана изузев мањег дијела, а што је горе раније наведено, а мисли се на мањи дио планиране саобраћајнице гдје се иста планира надовезати на улицу Радничку.

Пјешачке стазе предвиђене су у минималној ширини од 1.3м.

Детаљним урбанистичко - техничким условима могуће је формирати додатне пјешачке комуникације унутар грађевинских парцела објеката које би се повезивале на планиране јавне пјешачке комуникације.

9.1.2. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

У оквиру обухвата Измјене дијела Плана није планиран бициклички саобраћај.



9.1.3. ПАРКИРАЊЕ

У оквиру предметног обухвата, с обзиром на то да су различити карактери грађевинских блокова, утврђени су различити концепти рјешавања потреба за паркирањем.

Генерално се може рећи да је за планирани објекат предвиђено да се потребе за паркирањем које генеришу садржаји тих намјена, остварују у оквиру површинских паркиралишта у оквиру парцеле и у склопу подземне етаже.

„Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13), дефинисано је да за стамбену намјену 1 стан=1 паркинг мјесто.

Као закључак, може се рећи да је паркирање за планирани колективни стамбено-пословни објекат, концептом Измјене плана задовољено.

9.1.4. ЕЛЕМЕНТИ ЈАВНОГ ПРЕВОЗА

Постојеће стање се задржава без планираних измјена.

9.1.5. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈ

Све површине у основном нивоу терена улица потребно је минимално димензионисати, на начин и у габаритима приказаним у оквиру графичког прилога „План саобраћаја и нивелације“, а које ће омогућити одвијање различитих видова саобраћаја у свим временским периодима и временским условима.

Детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити минимална одступања од геометријских траса, скретних радијуса, ако то захтијевају оправдани технички разлози, образложени идејним пројектом или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинских односа и сл.)

Такође, детаљним урбанистичко-техничким условима могуће је извршити замјене позиција појединих елемената попречних профила, али да се при том не умањују ширине истих (замјена позиција паркинга и пјешачке и сл.), ако за то постоје оправдани технички и просторни разлози, а да се при том не наруши концепт саобраћајне мреже.

Мјеста за паркирање на партеру грађевинске парцеле морају се извести са димензијама минимално 2.4x5.0m.

Ефективна ширина једне саобраћајне траке у двосмјерним рампама мора да износи минимално 2.75m, док ефективна ширина једносмјерне рампе мора да износи минимално 3.5m.

Све саобраћајне површине требају бити изведене без архитектонских баријера тако да на њима нема препрека за кретање нити једне категорије становништва без обзира на доб и врсту потешкоћа у кретању.

9.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

9.2.1. Концепт планског рјешења

Основни плански концепт да се обезбједи одређен проценат зелене површине у склопу грађевинске парцеле која и чини обухват измјене Плана.

Минималан проценат зелене површине дефинисан је Законом о уређењу простора и грађењу (Сл. Гл. Бр. 40/13).

9.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру обухвата овога регулационог плана разматрани су следећи основни аспекти хидротехничке инфраструктуре:

- Снабдијевање водом за санитарне потребе, потребе заштите од пожара и остале потребе (за потребе пословних објеката и евентуалне технолошке потребе у мањем обиму)
- Одвођење и диспозиција употребљених отпадних вода

Водовод

Постојећа водоводна мрежа је оцијењена као повољна за задовољење будућих потреба од додатних потрошача. Профил цјевовода је довољан да обезбједи квалитетно водоснабдјевање локације, у првом реду везано задовољења прописа из заштите од пожара.

Прорачун потребних количина воде се врши по следећем нормативу:

- планирани број становника,
- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_s=220 \text{ l/st/dan}$
- коефицијент дневне неравномјерности $k_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравномјерности $k_h=1.30$
- 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 спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 71/12).

Цјевоводи поред водоснабдјевачке улоге имају и улогу да обезбједи довољне количине противпожарне воде.

Канализација

Овом измјеном дијела Плана није планирана нова хидротехничка инфраструктура у односу на дату инфраструктуру важећим регулационим планом за овај простор.

Трасе канализационих колектора које су преузете из важећег регулационог плана су приказане информативно.



За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу, средња густина насељености у обухвату регулационог плана,
- потрошња воде за остале потребе (запослени, сервиси, радионице, угоститељски објеката и слично),
- специфична потрошња воде
- коефицијент дневне неравномјерности и
- коефицијент часовне неравномјерности.

Профили цијеви канализационих колектора се одређују по хидрауличком прорачуну, с тиме да се не усвајају профили цијеви мањи од $\varnothing 250$ мм.

Пошто на локалитету још није изграђен централни канализациони систем као и централно постројење за пречишћавање отпадних вода, као привремено прелазно рјешење се може примијенити начин рјешавања и третмана отпадних вода према условима Правилник о третману и одводњи отпадних вода за подручја градова и насеља гђе нема јавне канализације (Сл. Гласник РС бр. 68/2001). У конкретим случајевима могућа је примјена префабрикованих септичких уређаја.

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су:

- припадајуће сливне површине
- интензитет мјеродавних киша двогодишњег ранга појаве (155 л/сек,ха)
- одговарајући коефицијент отицања

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном, с тим, да је минимални пречник главних колектора $\varnothing 300$ мм.

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа.



ОПШТИ УСЛОВИ

ВОДОВОД

Трасе цјевовода дефинисане су у графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода код реконструкције постојећих и изградње нових цјевовода је $\varnothing 100$ мм.

Цјевоводе поставити у јавним површинама (испод тротоара, у зеленом појасу поред пута и сл).

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима саобраћајница намјени терена. Минимални надслој земље треба бити 1.20 м.

Капацитете и прорачун планираних елемената водоводног система (примарни и секундарни цјевоводи) треба урадити у складу са сљедећим планским елементима:

- специфична потрошња воде $q_{сп}=220$ л/ст/дан,
- коефицијент дневне неравномјерности $K_{дн}=1.3$ и
- коефицијент часовне неравномјерности $K_{ч}=1.5$.

Количине воде за технолошке потребе је потребно посебно анализирати обзиром на актуелну технологију која се примјењује за прање и прераду воћа и поврћа.

Плански елементи за прорачун потребних количина воде за гашење пожара, се узимају према важећим прописима (Закон о заштити од пожара, Сл. гласник РС бр. 71/12, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, Сл. гласник Републике Српске бр. 39/13), Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља или борави, односно ради већи број лица (Сл. гласник РС 14/18).

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа.

Канализација

Обзиром да је према законској регулативи обавезно пречишћавања отпадних вода, намеће се потреба примјене раздјелног (сепаратног) система канализације у будућим активностима изградње ове врсте инфраструктуре: посебно сакупљати и одводити фекалне отпадне воде - фекална канализација, посебно воде од падавина - оборинска канализација.

Трасе канализационих колектора су приказане у графичком прилогу и услов су за пројектовање.

За прорачун количина употребљених вода плански елементи су:

- одговарајуће сливне површине, планирани број становника који је прикључен на водоводну мрежу, средња густина насељености у обухвату регулационог плана,



- потрошња воде за остале потребе (запослени, сервиси, радионице, угоститељски објекта и слично),
- специфична потрошња воде
- коефицијент дневне неравномјерности и
- коефицијент часовне неравномјерности.

Профили цијеви канализационих колектора се одређују по хидрауличком прорачуну, с тиме да се не усвајају профили цијеви мањи од Ø300 мм.

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су:

- припадајуће сливне површине
- интензитет мјеродавних киша двогодишњег ранга појаве (155 л/сек,ха)
- одговарајући коефицијент отицања

Профили цијеви уличних колектора се одређују хидрауличким прорачуном, с тим, да је минимални пречник главних колектора Ø300 мм.

Поред ових урбанистичко-техничких услова неопходно је прибавити и сагласност од надлежног комуналног предузећа.

9.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

9.4.1. Концепт планског рјешења

9.4.1.1. Електроенергетика

9.4.1.1.1. Трафостанице и средњенапонски каблови

Овом Измјеном дијела Плана осовни концепт уређења, изградње и опремања електроенергетске инфраструктуре на датом и ширем локалитету, концептуално није мјењан, односно задржан је у складу са планским рјешењем основног регулационог плана.

Измјеном плана није предвиђена измјена по питању постојећих и планираних трафостаница. Планирани објекат потребно је прикључити на најближу расположиву постојећу трафостаницу у непосредном окружењу. Измјеном плана није предвиђена изградња нове трафостанице.

Начин, као и услови прикључења планираног објекта биће дефинисани накнадно, односно приликом израде урбанистичко-техничких услова.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

9.4.1.1.2. Нисконапонски развод

Пренос електричне енергије од трафостаница до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

Трасе нисконапонских каблова ће бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

За потребе полагања планираних нисконапонских каблова, те за потребе измјештања постојећих нисконапонских каблова који ометају извођење планираних радова остављена је могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.

Потреба за изградњом поменуте ЕЕ кабловске канализације ће бити дефинисана урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише надлежна РЈ „Електродистрибуција“.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обезбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ .

9.4.1.1.3. Јавна расвјета

Овом Измјеном дијела Плана основни концепт уређења, изградње и опремања електроенергетске инфраструктуре на датом и ширем локалитету, концептуално није мјењан, односно задржан је у складу са планским рјешењем основног регулационог плана.

9.4.1.2. Телекомуникације

Овом Измјеном плана основни концепт уређења, изградње и опремања тк инфраструктуре на датом и ширем локалитету, концептуално није мјењан, односно задржан је у складу са планским рјешењем основног регулационог плана.

За потребе прикључења планираног објекта на ТК инфраструктуру, односно за потребе полагања нових телефонских каблова на предметном локалитету, као и за потребе измјештања постојећих телефонских каблова регулационим планом је предвиђена изградња телефонске кабловске канализације.

Траса планиране телефонске канализације је приказана у графичком прилогу; положаји кабловских окана планиране ТК канализације ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима и пројектом, а према условима које пропише „Телеком Српске“.

Сви детаљи везани за изградњу планиране телефонске кабловске канализације ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“.

Тачан број потребних директних прикључака ће бити дефинисан УТ-условима за сваки објекат понаособ након дефинисања стварне намјене објекта.

Телефонски развод у обухвату регулационог плана извести подземним телефонским кабловима чије ће трасе бити дефинисане у оквиру УТ-услова.

Сви детаљи везани за полагање прикључних телефонских каблова ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“.

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.

Будући да се ради о мјесној телефонској мрежи, биће неопходно обезбиједити испуњење прописаних захтјева у дијелу у коме се они односе на мјесну мрежу.

Прије почетка извођења радова извођач је обавезан од „МТЕЛ“-а а.д., затражити излазак овлаштеног лица ради обиљежавања постојеће трасе ТК инфраструктуре на терену и одређивања услова заштите и евентуалног измјештања.

Ископе у близини постојеће ТК инфраструктуре изводити максимално опрезно уз присуство стручног лица како не би дошло до оштећења постојеће ТК инфраструктуре.

Инвеститор је за предметни регулациони план обавезан прибавити све потребне сагласности од „Телекома Српске“.

9.4.1. Општи услови за изградњу електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре

9.4.1.1. Општи услови – Електроенергетика

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.

9.4.2.1.1. 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 топоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топовода.

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

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топовода, а изузетно и испод топовода, на растојању од минимално 0.6 m. Између енергетског кабла и топовода 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 обје стране премашује ширину канала за 1.5 m. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топовода 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.

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

9.4.1.2. Општи услови – Телекомуникације

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 објекта и инсталација у односу на друге подземне и надземне објекте или инсталације

Приликом израде трасе за полагање подземних ТК објекта и инсталација треба водити рачуна да њено растојање од других подземних и надземних објекта 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.

9.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Важећим Регулационим планом за овај простор на предметно локалитету није дефинисано загријавање објеката са градске топлификационе мреже, те је предвиђено снабдијевање објеката топлотном енергијом из реонских или индивидуалних котловница.

Овим измјеном Плана гдје је дефинисана једна грађевинска парцела за потребе изградње колективног стамбеног објекта напајање топлотном енергијом рјешаће се путе индивидуалне котловнице смјештене у склопу објекта.

Топлотни конзум планираних објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката се класификују према намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података.

Тако процијењен топлотни конзум планираног објекта, без загријавања топле потрошне воде, износи цца 250 kW.

Услови за топлификацију објеката до стварања услова за прикључење на рејонску котловницу

Котловнице

Као основна концепција предвиђено је загријавање коришћењем топоводних котлова у којем се као енергент може користити чврсто течна или гасовита гориво:

- котловнице смјестити у објектима потрошача;
- у котловницама инсталирати топоводне котлове;
- предложени температурни режим рада 90/70°C или нижи;
- гориво: чврсто биомаса (сјечка, пиљевина, пелет, дрво, ...), течна или гасовита;
- складиштење горива:
 - у варијанти чврстог горива у објектима или подземним бункерима поред објеката;
 - у варијанти течног у подземном резервоару или ако нема услова за подземно складиштење у саставу котловнице односно уз котловницу али у том случају простор котловнице од простора складишта мора бити одвојен ватроотпорним зидом и вратима на висини изнад нивоа излива;
 - или гасовитог горива у подземном резервоару.

Локацију резервоара, ако се инвеститор опређели за течна или гасовита гориво, одредиће пројектант уз претходно прибављање сагласности на локацију резервоара од Министарства унутрашњих послова, надлежног Центар јавне безбједности, Ођељење за експлозивне материје и послове заштите од пожара.



У циљу коришћења хидрогеолошких потенцијала разматраног подручја, оставља се могућност коришћења топлотних пумпи вода-вода за загријавање и хлађење просторија планираних и постојећих објеката. Могуће је коришћење пумпи неког другог типа (ваздух-вода, ваздух-ваздух,...). У случају да се инвеститор одлучи да објекат, или дио објекта, загријава/хлади коришћењем топлотних пумпи, неопходно је за то добити сагласност испоручиоце електричне енергије.

Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према слиједећим условима:

- Предлаже се температурни режим рада мреже у току гријања 90/70оЦ или нижи;
- Систем гријања, вентилације и климатизације одредиће пројектант у сарадњи са инвеститором, зависно од намјене појединих простора.

Вентилација подземних гаража

Гаражни простор вентилисати тако да полчасовна средња вриједност концентрације угљен-моноксида (ЦО) не износи више од 100 цм³/м³ (100ппм), уз допуштено одступање за очекиване правилне периоде саобраћајних пикова.

При пројектовању, изградњи и експлоатацији објеката, са становишта топлфикације, испоштовати сљедеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, Службени гласник РС број 40/13 и 106/15;
- Закон о заштити од пожара, Службени гласник РС број 71/12;
- Закон о заштити на раду, Службени гласник РС број 01/08, 13/10;
- Закон о заштити ваздуха, Службени гласник РС број 124/11;
- Закон о заштити животне средине, Службени гласник РС број 71/12;
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 39/05;
- Правилник о мјерама за спречавање и смањење загађивања ваздуха и побољшање квалитета ваздуха, Службени гласник РС број 3/15;
- Закон о комуналним ђелатностима, Службени гласник РС број 124/11;
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, Службени лист СФРЈ 38/89;
- Правилник о минималним захтјевима за енергетске карактеристике зграда, ("Службеном гласнику Републике Српске", број 30/15);
- Правилник о техничким захтјевима безбједности од пожара спољних зидова зграда, Службени гласник РС број 11/18;
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, Службени гласник РС број 11/18;
- Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије;

- Правилник о техничким нормативима за безбједан транспорт природног гаса магистралним гасоводима и гасоводима за међународни транспорт, Службени гласник РС број 64/16;
- И све друге важеће прописе из ове области.

10. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐEŃE

Степен истражености терена није довољан да би се могли прописати геотехнички услови пројектовања и изградње објеката. Због тога је потребно да се прије пројектовања и изградње објекта ураде детаљна геотехничка истраживања, а која су прописана законским и подзаконским актима.

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

- Правилника о техничким прописима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл.лист СФРЈ 15/90);
- Правилника о техничким мјерама и условима за извођење истражних радова при изградњи великих објеката (Сл.лист СФРЈ 3/70),
- Правилника о садржају програма и пројеката геолошких истраживања и извјештаја о резултатима спроведених истраживања (Сл.гл. РС бр. 112/12);
- Закона о водама (Сл.гл.РС бр.50/06, 121/12);
- Стандарди из области геотехнике.

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

- Уградњу насипа на коме ће се вршити градња потребно је извести према Стандарду ЈУС-а који, између осталог дефинише врсте материјала (крупноћу зрна и влажност), начин уградње (уклањање хумусног слоја, насипање у слојевима, збијање насутог 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, и др.);
- Подземне просторије могуће је пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено. Имајући у виду да је ниво подземних вода промјењив, 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 планирани објекат, потребно је стопирати издавање грађевинске дозволе до санирања тог дијела терена.

11. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

Од носиоца припреме није нам достављено мишљење надлежних „Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС“, у вези постојања културно – историјског и природног наслеђа унутар предметног обухвата Измјене плана. Валоризацијом и снимањем постојећих објеката и садржаја на предметном локалитету нису уочени објекти који могу имати статус објекта ове категорије.

Уколико се ипак приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера (члан 82. Закона о културним добрима).

Уколико се приликом извођења грађевинских или других радова пронађе природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског поријекла, а за које се предпоставља да има својство споменика природе, неопходно је одмах обавијестити наведени Завод и предузети све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлаштеног лица (члан 47. Закона о заштити природе).

У случају проналаска фосила и минерала који би могли представљати природну вриједност налазач је дужан да обавијести Министарство или Завод (члан 44. Закона о заштити природе).

12. 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 сљедеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање 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, овим Планом се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају, како на дефинисању заштите основних природних елемената, тако и на заштити слободних простора, градске баштине, мреже зелених површина и културног пејзажа.

У току процеса планирања уређења и изградње простора посебна пажња је посвећена односу који производи пласман свих изграђених садржаја на природну средину. Балансиран је однос изграђености према квалитету земљишта, плански је квалитетно и рационално третирана сва инфраструктура која мора бити изведена у складу са свим законским и хуманим нормама, да максимално штити природну средину и обезбјеђује неопходан стандард живљења и рада.

У том смислу, на подручју обухвата Плана не смију се градити грађевине које би својим постојањем, начином градње или употребом, посредно или непосредно, угрожавале живот, здравље и рад људи, односно угрожавале вриједности животне средине изнад дозвољених граница утврђених посебним законима и прописима заштите животне средине.



Унутар подручја обухвата Плана, односно у његовој непосредној близини, не може се уређивати или користити земљиште на начин који би могао изазвати посљедице у смислу претходност става.

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

12.1. ЗАШТИТА ЗРАКА

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 објеката 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 плинвитих твари. За одвод зрака из гаража треба одабрати таква мјеста која неће угрожавати људе у околном простору.

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 Сл.гл. 53/02, као и осталим подзаконским актима и регулативама из ове области.

12.2. ЗАШТИТА ВОДА

Загађење подземних вода спријечиће се изградњом непропусне канализацијске мреже. Обавезна је уградња додатних прочистача (мастоловаца, хватача уља и сл.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, за оборинске воде са паркинг површина и пјешачких површина.

Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана. Оборинску одводњу с отворених површина колских комуникација треба извести водонепропусним сливником. 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 овај План неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

12.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта овог Плана најбоље ће се постићи:

- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисано и савјесно 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.

12.4. ЗАШТИТА ОД БУКЕ

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према вањском простору не шире буку већу од допуштене. Смањење утицаја буке из вањског простора према објекта спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекат, а препоручује се и садња дендроматеријала по ободу саобраћајних површина (у складу са графичким прилозима).

12.5. 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.

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

Евакуацију чврстих отпадних материја са предметног локалитета треба предвидјети у складу са документацијом вишег реда, те 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 Сл.гл. 53/02.

Дужина пута за возњу контејнера до возила комуналног предузећа може бити макс. 10м. Приступне саобраћајнице за возила треба димензионирати на мин. 100 кN осовинског притиска, а радијус мора бити 12м. Тамо гдје није могуће осигурати простор у згради, формираће се плато за контејнере изван зграде.

Треба водити рачуна о одвајању различитих врста отпада ради рециклирања (стакло, ПЕТ амбалажа, картон, метал, алуминиј, биолошки отпад).

13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

Довољне количине воде за гашење пожара потребно је осигурати одговарајућим димензионисањем планиране и/или реконструкцијом постојеће 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 свим јавним саобраћајним површинама, 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 (Сл.гл. РС, бр. 71/12), на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

У сврху спречавања ширења пожара на сусједне грађевине, грађевина мора бити удаљена од сусједних грађевина најмање 4,0 м или изнимно мање у складу с важећим прописима, а од прислоњених сусједних грађевина мора бити одвојена пожарним зидом ватроотпорности најмање 90 минута који надвисује кров најмање 0.5 м.

Приликом свих интервенција у простору, те израде пројектне документације која се израђује на темељу овог Плана обавезно је потребно придржавати се сљедећих прописа:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 71/12),
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара (Сл.гл. РС, бр.39/13),
- Правилник о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („ Сл.гл. РС , бр. 39/13),
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намјењеним за јавну употребуу којима се окупља или борави, односно ради већи број лица ("Сл. гласник РС", бр. 64/13 и 61/15),
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Сл.гл. РС, бр.53/13)
- Закон о промету експлозивних материја и запаљивих течности и гасова (Сл.гл. РС, бр.78/11)
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању течног нафрног гаса (Сл.гл. РС, бр. 26/12)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, ("Сл. лист СФРЈ", бр. 4/87),
- Друге мјере заштите којима се могућност појаве пожара смањује на најмању могућу мјеру.

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

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

У циљу заштите грађевинских објеката и других 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 обезбиједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје

радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити и замјенити, с обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

Посебну пажњу обратити на одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, Законом о заштити од елементарних непогода, Законом о заштити од пожара - пречишћени текст, те осталим прописима који дефинишу ову област.

15. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност у зградама подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или раде у згради или објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO₂. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Европска Унија наглашава важност енергетске ефикасности и увела је енергетску ефикасност у кључне циљеве Европске Уније до 2020. године – 20% повећање енергетске ефикасности, 20% повећања употребе обновљивих извора енергије и 20% смањења карбонских емисија, све до 2020. године.

Кључна подручја у којима се могу примјенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:

- Топлотна изолација зграде – 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, ДВД, музичке линије, компјутере, принтере, микровалне пећи, миксере, вентилаторе и сл.

Могућности за финансијске уштеде су значајне, овисно о врсти имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедети са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјену мјера енергетске ефикасности, потрошач наставља остваривати уштеде.

Велики проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично 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.

Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се опредјеле за овакав вид штедње и бриге о природи.

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

- код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са сусјеном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8cm унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
- 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.
- одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област
- 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%.
- 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.
- 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, са становишта топлфикације испоштовати сљедеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, („Службени гласник РС“, број 40/13);

- Закон о заштити од пожара, („Службени гласник РС“, број 71/12);
- Закон о заштити на раду, („Службени гласник РС“, број 01/08);
- Закон о заштити ваздуха, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Закон о заштити животне средине (пречишћени текст), („Сл.Гл.РС“, бр.28/07 и 41/08) ;
- Уредба о граничним вриједностима емисије загађујућих материја у ваздух, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о мониторингу емисија загађујућих материја у ваздух, („Службени гласник РС“, број 39/05 и 90/06);
- Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Правилник о граничним вриједностима емисије у ваздух из постројења за спаљивање отпада, („Службени гласник РС“, број 39/05;
- Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
- Закон о гасу, („Службени гласник РС“, број 86/07);
- Закон о комуналним дјелатностима, („Службени гласник РС“, број 124/11);
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације;
- 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“, 38/89);
- Правилник о смјештају и држању уља за ложење, („Службени лист СФРЈ“, број 45/67);
- Правилник о изградњи станица за снабдијевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива, („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас, складиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о складиштењу и претакању запаљивих течности, („Службени гласник РС“, број 26/12);
- Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица, („Службени гласник РС“, број 64/13);
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, („Службени гласник РС“, број 39/13);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара, („Сл. лист СФРЈ“, број 24/1993);
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара, („Службени гласник РС“, број 53/13);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, („Службени лист СРЈ“, број 8/1995);

И све друге важеће законске прописе из ове области.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

16. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објекта и површина у оквиру простора обухвата измјене дијела Плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима («Сл. Гл. РС», бр. 93/13), те осталим важећим прописима и правилницима који дефинишу ову област.

17. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИЗРАДИТИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ И/ИЛИ КОНКУРС ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

Измјеном дијела Плана нису предвиђене зоне и објекти за које је потребно израдити урбанистички пројекат или расписати конкурс за израду пројекта.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за дату локацију 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, што је врло сложен мултидисциплинаран задатак.

Будући да је ријеч о Измјени дијела Регулационог плана, којом је планирана измјена која се искључиво односи на претходно дефинисане грађевинске парцеле, са предвиђеном промјеном намјене планираних објеката (новопланирана намјена је колективно становање) са не великом промјеном укупне планиране брутограђевинске површине објекта која не утиче на претходно дефинисане планиране капацитете јавне инфраструктуре, Измјеном плана није било потребе за измјеном претходно дефинисане матрице и концепта опремања локалитета по питању јавне и комуналне инфраструктуре.

Планирана инфраструктура, дефинисана основним планом се задржава без измјена и нових планских рјешења.

НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Према Закону о грађевинском земљишту, утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m² површине планираних објеката.

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта остаје непромјењена у односу на претходно дефинисану основним Планом.

Трошкови опремања остаје непромјењена у односу на претходно дефинисану основним Планом.



"ACS studio" d.o.o. preduzeće za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering i nadzor nad građenjem
www.acs-studio.ba

III ГРАФИЧКИ ДИО