IZMJENA I DOPUNA DIJELA REGULACIONOG PLANA

“CENTAR 1” FOČA

-nacrt -

ISTOČNO SARAJEVO, JUNI, 2024. GODINE

|  |  |
| --- | --- |
| DOKUMENT: | IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA  “CENTAR 1” FOČA |
|  |  |
| BROJ PROTOKOLA: | RADIS –RP – 497 –05/24 |
| NOSILAC PPRIPREME: | ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE I STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE OPŠTNE FOČA |
| NOSILAC IZRADE: | „RADIS“ D.O.O. ISTOČNO SARAJEVO |
| UČESNICI NA IZRADI: | JOVANA PRŽULJ, master.inž.arh.  HRVIĆ ELMIR, master.inž.urb. i reg.raz.  DESANKA DRAGUTINOVIĆ, dipl.inž.građ.  MIRSAD BRAJLOVIĆ, dipl.inž.el.  MILIJANA RADIĆ-LAKIĆ, dipl.inž.građ.  NEMANJA BUHA,dipl.inž.saob. |
| VERIFIKACIJA: | SKUPŠTINA OPŠTINE FOČA |

DIREKTOR:

‚ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IGOR DRAGUTINOVIĆ, dipl.inž.građ

S A D R Ž A J:

**A. OPŠTI DIO**

**B. TEKSTUALNI DIO**

1. UVODNI DIO

2. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

2.1. PROSTORNA CJELINA

2.2. PRIRODNI USLOVI

*2.3. TIPOLOGIJA IZGRADNJE*

2.4. *ZONIRANJE TERITORIJE*

*2.5. VALORIZACIJA NASLIJEĐEOG FONDA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE*

*2.6. EKONOMIJA KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA*

*2.7. VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM*

*2.8. MOGUĆNOST PARCELACIJE*

*2.9.STANOVANJE*

*2.10. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI*

*2.11. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI*

*2.12. VJERSKI OBJEKTI*

*2.13. STEPEN ZAŠTITE OBJEKATA KULTURNO-ISTORIJSKOG I PRIRODNOG NASLJEĐA*

2.14. POSTOJEĆA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.14.1. SAOBRAĆJNA INFRASTRUKTURA

2.14.2. HIDROTEHNIKA:

2.14.3..ELEKTROENERGETIKAI JAVNA RASVJETA

2.14.4. TELEKOMUNIKACIJE

2.14.5. GASIFIKACIJA

2.15. STANJE ZELENILA

2.16. ŽIVOTNA SREDINA

*2.17. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA*

3. OSNOVNI PROBLEMI I OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

*3.1. STANOVANJE*

*3.2. SAOBRAĆAJ*

*3.3. SISTEM ZELENIH POVRŠINA*

*3.4. ŽIVOTNA SREDINA*

4. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

4.1. PLAN UKLANJANJA OBJEKATA

4.2. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

4.3. ZONIRANJE TERITORIJE

4.4. PARCELACIJA

4.5. ORGANIZACIJA PROSTORA

4.5.1. STANOVANJE

4.5.2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

4.5.3.. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRRUŠTVENE DJELATNOSTI

4.5.4. VJERSKI OBJEKTI

4.5.5. SPORT I REKREACIJA

4.5.6. INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

4.6. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

4.7. INFRASTRUKTURA

4.8. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

4.9. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

4.10. ŽIVOTNA SREDINA

4.11. USLOVI ZA OČUVANJE, ZAŠTITU I PREZENTACIJU PRIRODNOG I KULTURNO-ISTORIJSKOG NASLJEĐA

4.12. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

4.13. USLOVI ZA UKLANJANJE BARIJERA ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

4.14. PLANIRANI BILANSI

**C. PRILOZI**

**D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

**E. GRAFIČKI DIO**

**GRAFIČKI DIO**

01. Geodetska podloga R = 1:1000

02. Izvod iz Regulacionog plana R = 1:1000

03. Valorizacija građevinskog fonda - spratnost i namjena R = 1:1000

04. Valorizacija građevinskog fonda - bonitet R = 1:1000

05. Plan uklanjanja R = 1:1000

06. Plan prostorne organizacije R = 1:1000

07. Plan saobraćaja R = 1:1000

08. Plan infrastrukture – sintezna karta R = 1:1000

09. Plan građevinskih i regulacionih linija R = 1:1000

10. Plan parcelacije R = 1:1000

**A. OPŠTI DIO**

**B. TEKSTUALNI DIO**

1. UVODNI DIO

1. PODACI O PLANIRANJU

1.1. Odluka o izradi Regulacionog plana (RP)

Odluku o pristupanju Izrade izmjena I dopune dijela Regulacionog plana “Centar 1” Foča (u daljem tekstu RP) donijela je Skupština Opštine Foča (Odluka br. 01-022-75/14 od 26.12.2014. godine.

Nosilac izrade RP-a je: Radis d.o.o. Istočno Sarajevo.

1.2. Planski period

Izrada Regulacionog plana donosi se za planski period od 10 godina (\_\_\_\_\_\_\_\_.).

Ovaj period se može posebnom odlukom Skupštine Opštine produžiti ukoliko postoje potrebe, interesi i uslovi za nastavak realizacije Izmjene RP i nakon ovog perioda, bez bitnih izmjena koncepcije i urbanističko- tehničkih uslova Izmjene RP-a.

1.3. Prostorna cjelina za koju se izrađuje Izmjena RP – a, granice Izmjene RP-a

Granica obuhvata Plana definisana je Odlukom o izradi Plana. Područje na koje se dopuna odnosi obuhvata tri prostorne cjeline i to:

1. Prostor na kome se nalzi JU Dječiji Vrtić “ Čika Jova Zmaj”, čija granica izmjene obuhvata parcelu na kojoj se nalazi objekat Vrtića, označenu kao k.č. broj: 1062 i parcele označene kao k.č. broj: 1070/1, 1070/2, 1071/1, 1071/2, 1068/1, 1068/2 i 1054, K.O. Foča;
2. Prostor izemđu ulica: Njegoševe, Alekse Šantića, Krajiške i 9. Maja;
3. Prostor ouznačen kao k.č. broj: 1654, isključujući zelenu površinu pored objekta tzv. “Delikates” i pristupni plato Lovačkoj kući, zatim k.č. broj: 1659, 1660, 1664, 1665, 1666, te garaže označene kao k.č. od broja 1640 do 1653, kao I prostro označen kao k.č. broj: 1671.

Navedeni obuhvat u okviru granica Izrade RP je 0,5 ha.

1.4. Postojeća planska dokumentacija

Analitičko-dokumentacionu osnovu na osnovu koje se izrađuje Plan su sljedeći dokumenti prostornog uređenja:

* Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar 1” Foča

1.5. Informaciono- dokumentaciona osnova

Za potrebe izrade RP izvršeno je detaljno geodetsko snimanje i ažuriranje geodetskih podloga.

2. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

2.1. PROSTORNA CJELINA

2.1.1. Pozicija i značaj područja izrade RP u odnosu na okruženje

Područje izrade Izmjene RP-a je izgrađeno područje koje je ranije planirano matičnim RP-om, tj. Izmjenom i dopunom Regulacionog plana “Centar 1” Foča. Po svojoj lokaciji u odnosu na šire okruženje, ovaj prostor posjeduje visok nivo pristupačnosti, ali ne posjeduje značajnije zemljišne rezerve za dalji razvoj područja za potrebe stanovanja. U predmetnom obuhvatu dominiraju individalni stambeni objekti sa maskimalno dvije nadzemne etaže. Pored individualnih stambenih objekata, u obuhvatu je evidentira i veći broj pomoćnih objekata, tj. garaža.

2.1.2. Postojeća namjena površina

Trenutno na lokaciji postoje izgrađeni individalni stambeni objekat. Uzimajući u obzir postojeće stanje na terenu, može se kontavati da u predmetnom obuhvatu, ali i okruženju dominiraju stambeni objekti.

2.2. PRIRODNI USLOVI

Sagledavanje inženjersko-geoloških karakteristika terena izvršeno je na osnovu Osnovne geološke karte List Foča K 34-14, inženjersko-geološkog kartiranja terena i rezultata istražnih radova (istražnih raskopa) izvedenih za potrebe projektovanja stambenih zgrada u bližoj okolini, hotela i bazena Akva parka koji se nalaze u neposrednoj blizini obuhvata.

2.2.1. Inžinjersko-geološki uslovi

Predmetni prostor prikazan je na odgovarajućim prilozima ovog plana.

2.2.2. Seizmičke karakteristike

Područje Foče a i lokacija obuhvata nalazi se u zoni 7 seizmičnosti, skale MSK-1964. godine, za povratni period od 200 i 500 godina.

Prema seizmološkim istraživanjima za izgradnju zgrada u Donjem polju i hrama Sv. Save u Foči 2001. godine, od strane firme ''Geoin-Internacional'' iz Beograda, prema sprovedenoj analizi aplituda ubrzanja tla na nivou osnovne stijene (škriljci i pješčari) za petstogodišnji period ocijenjena je sa a0 = 60 cm/s2, a veličina ubrzanja čestica terena ag =96 cm/s2. Za projektovanje objekata može se usvojiti projektni koeficijent seizmičnosti Ks = 0.025.

Geotehnički uslovi

S obzirom da u zoni samog obuhvata nisu vršena geološka istraživnja geotehnički uslovi se mogu dati samo načelno. Objekte je potrebno fundirati u terasnim aluvijalnim sedimentima (šljunku), koji su ocijenjeni kao sredina povoljna za fundiranje u smislu nosivosti. Na bazi istraživanja u sličnim litološkim sredinama na području grada Foče načelno su dati geotehnički parametri sredina u području obuhvata. Nivo podzemne vode pri prosječnom nivou Drine i Ćehotine bi trebao biti na dubini preko 5,00 m od površine terena.

Prema GN 200 iskopi će se vršiti u tlu III kategorije iskopa.

Stepen istraženosti terena nije dovoljan da bi se mogli propisati detaljniji geotehnički uslovi. Potrebno je prije projektovanja i izgradnje objekata provesti detaljna geotehnička istraživanja koja će dati podatke o geotehničkim karakteristikama terena, načinu i dubini fundiranja objekata i geotehničkim uslovima njihove izgradnje, koja su propisana zakonskim i podzakonskim aktima.

Za potrebe projektovanja i izgradnju objekata na predmetnom području obavezne su odredbe:

* Zakon o prostornom uređenju i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13, 2/15, 106/15, 3/16, 104/18, 84/19);
* Zakon o geološkim istraživanjima (Službeni glasnik RS br. 64/22)
* Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje radova na temeljenju građevinskih objekata (Službeni list SFRJ br.15/90)
* „Pravilnik o tehničkim propisima i uslovima za izvođenje istražnih radova pri izgradnji velikih objekata („Sl.list SFRJ broj 3/70)
* Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.31/81, 49/82, 49/82, 21/88 i 52/90)
* Zakon o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.39/64);
* Zakon o zaštiti životne sredine (“Službeni glasnik Republike Srpske” br. 71/12);
* Standardi koji se odnose na oblast geotehnike.

Da bi se obezbijedila bezbjedna gradnja, potrebno je, takođe, ispoštovati i sljedeće:

* Ugradnju nasipa na kome će se vršiti gradnja potrebno je izvesti prema Standardu JUS-a koji, između ostalog definiše vrste materijala (krupnoću zrna i vlažnost), način ugradnje (uklanjanje humusnog sloja, nasipanje u slojevima, zbijanje nasutog materijala saglasno optimalnoj vlažnosti materijala pri zbijanju) i drugo;
* Usjeke terena potrebno je obezbjediti potpornim zidovima,
* Definisati nivo nasipa tako da ne utiče na susjedne parcele (slijevanje voda na susjedne parcele...);

Prije projektovanja i izgradnje objekata treba uraditi detaljna geotehnička ispitivanja tla koja su propisana odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, kao i odredbama Zakona o geološkim istraživanjima, a u cilju utvrđivanja stabilnosti terena, dozvoljenog opterećenja temeljnog tla i hidrogeoloških podataka.

Posebne mjere moraju se preduzeti na uređenju površinske i podzemne drenaže voda, na cijelom prostoru koje bitno utiču na pogoršanje geomehaničkih osobina tla, odnosno na stabilnost terena.

*2.3. TIPOLOGIJA IZGRADNJE*

Analizom i ocjenom stanja građevinskog fonda uočeno je da na lokaciji postoje izgrađeni objekti,. U predmentom obuhvatu individualni stambeni objekati. Predmetni prostor predstavlja cjelinu koju čine izgrađeni prethodno navedeni objekti. Objekti su slobodnostojeći, te se u bonitetnom smislu i može konstatovati da su objekti u dobrom stanju, uz izuzetak objekta u ruševnom stanju.

2.4. *ZONIRANJE TERITORIJE*

Prema matičnom planu, analizirajući predmetni obuhvat, može se kontattovati da je predmetni obuhvat stambena zona.

*2.5. VALORIZACIJA NASLIJEĐEOG FONDA VISOKOGRADNJE I NISKOGRADNJE*

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

*2.6. EKONOMIJA KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA*

Koncepcija privrednog razvoja podrazumijeva ulaganja u izgradnju objekata i infrastrukture u cilјu povećanja ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti određenih zona, odnosno, u cilјu privlačenja budućih investitora.

Resursi prostora u urbanim sredinama koriste se kroz primjenu rente u eksploataciji građevinskog zemlјišta, a u valorizaciji tih resursa treba naglasiti da se radi o ekonomski vrlo rentabilnim funkcijama.

*2.7. VLASNIŠTVO NAD ZEMLJIŠTEM*

Zemljište na kojem su izgrađeni objekti je u privatnom vlasništvu, dok je ostalo zemljište u javnom vlasništvu.

*2.8. MOGUĆNOST PARCELACIJE*

Mogućnosti parcelacije, odnosno, preparcelacije su izrazito rasprostranjene obzirom da se radi o više parcela čiji je jedan vlasnik uz javno zemljište koje je neizgrađeno.

*2.9.STANOVANJE*

Prostor u obuhvatu plana je u velikoj mjeri naseljen i izgrađen. U obuhvatu Plana dominiraju individalni stambeni objekati, spratnosti do P+1. Također je izgrađen i veći broj pomoćnih objekata za potrebe garažiranja. Bonitet postojećih objekata je različit i prikazan je na odgovarajućem grafičkom prilogu.

*2.10. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI*

Prostor u obuhvatu plana je izgrađen, ali nema poslovnih I privrednih djelatnosti koje su zastupljene.

*2.11. JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRUŠTVENE DJELATNOSTI*

U prostoru obuhvata Plana nema objekata javne i društvene djelatnosti.

*2.12. VJERSKI OBJEKTI*

U prostoru obuhvata Plana nema vjerskih objekata.

*2.13. STEPEN ZAŠTITE OBJEKATA KULTURNO-ISTORIJSKOG I PRIRODNOG NASLJEĐA*

U predmetnom obuhvatu, nisu registrovani objekti proglašeni za kulturno-istorijsko nasljeđe ili nasljeđe prirode niti drugi objekti ili ambijenti od posebnog graditeljskog ili društvenog značaja.

2.14. POSTOJEĆA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.14.1. SAOBRAĆJNA INFRASTRUKTURA

Predmetno područje prethodno je bio predmet sprovedebnih dokumenata prostornog uređenja. Unutar obuhvata postoji izgrađena javna saobraćajna infrastruktura. Izgrađena saobraćajna infrastruktura se ogleda u izgrađenoj jednosmjernoj ulici, Šantićeva ulica, a koja služi za pristup objektima unutar obuhvata. Unutar obuhvata ne postoje uređene zasebne pješačke površine, niti uređene parking površine.

2.14.2. HIDROTEHNIKA:

Predmetni prostor, koji je obrađen ovom Izmjenom plana, egzistira kao dio urbaniziranog prostora grada. Dio postojećih objekata predviđen je za rušenje, dok se dio objekata zadržava. Uz predmetnu lokaciju izgrađene su uređene saobraćajne površine i zelene površine.

U sklopu važećeg Planskog dokumenta Izmjena i dopuna regulacionog plana ''Centar 1'' u Foči, tretirana je hidrotehnička infrastruktura.

*Vodovod*

U koridoru Ulice Kralja Petra i izgrađen je javni vodovod profila Φ200mm, a u Šantićevoj Ulici se nalazi javni vodovod profila Φ50mm . Sa ovih cjevovoda sanitarnom i protupožarnom vodom se snabdjevaju okolni objekti.

Matičnim Planom je predviđena izgradnja novih cjevovoda javnog vodovoda: u istočnom ogranku Šantićeve Ulice cijelom dužinom, te u dijelu zapadnog ogranka Šantićeve Ulice.

*Kanalizacija*

U okruženju predmetnog obuhvata izgrađena je mješovita kanalizacija, koja se najvećim dijelom usmjerava prema rijekama Drini i Ćehotini. Profili cjevovoda su od Φ150mm do Φ400mm. Razdjelni sistem kanalizacije planiran je kroz važeću plansku dokumentaciju, i to fekalni kolektor u Ulici Branka Radičevića, te kišni kolektori u ulicama Kralja Petra I, Šantićevoj, i dalje u obuhvatu Plana. Kišna kanalizacija je predviđena za ispuštanje u Drinu i Ćehotinu.

*Vodotoci*

Predmetni obuhav nalazi se u blizini rijeke Ćehotine, koja protiče oko 50m istočno od predmetne lokacije. Rijeka Drina protiče zapadno od predmetnog obuhvata, na udaljenosti od oko 500m. Područje koje je predmet ovog Plana nalazi se u zoni utjecaja obe rijeke, što nameće potrebu za sagledavanjem mogućih negativnih utjecaja vode, prvenstveno rijeke Ćehotine, na izgradnju i korištenje objekta u predmetnom obuhvatu, kroz daljnju projektnu dokumentaciju.

2.14.3..ELEKTROENERGETIKAI JAVNA RASVJETA

U predmetnom obuhvatu ne postoje izgrađene trafostanice, te se obuhvat napaja sa trafostanica van obuhvata.

Na područiju koje je obuhvaćeno izmjenama i dopunama regulacionog plana nalazi se postojeća nadzemna niskonaponska mreža. Trenutno napajanje naselja je iz trafostanica koje se nalaze u širem području.

Što se tiče javne rasvjete na lokalitetu predmetnog obuhvata ona je izvjedena u jednom dijelu i to staromodnim svjetiljkama zakačenim kao visilice na kablovima iznad puta.

2.14.4. TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnom lokalitetu koji je obuhvaćen ovim izmjenama i dopunama postoji telekomunikaciona infrastruktura u vlasnišvu M:tel-a. Svi obuhvaćeni objekti su pokriveni telekomunikacionom infratrukturom i kapacitet zadovoljava trenutne potrebe pri čemu postoji i značajna rezerva. Trasa postojeće telekomunikacione infrastrukture je prikazana u grafičkom dijelu.

2.14.5. GASIFIKACIJA I TOPLIFIKACIJA

Na području opštine Foča ne postoji sistem daljinskog grijanja. Zagrijavanje postojećih stambenih i poslovnih objekata, škola, javnih ustanova i dr. za sada nije riješeno na nivou grada i objekti se zagrijavaju iz sopstvenih kotlovnica (na čvrsto, tečno ili gasovito gorivo), lokalnim izvorima toplote po prostorijama (peći, električne grijalice i sl), pomoću solarne energije, toplotnih pumpi itd.

2.15. STANJE ZELENILA

Što se tiče zelenih struktura one su zastupljune u predmetnom obuhvatu kao privatne i javne zelene neuređene površine,

2.16. ŽIVOTNA SREDINA

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

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

1. Zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);

2. Zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;

3. Zagađivanje atmosfere;

4. Pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja.

Prostor koji obuhvata Regulacioni plan se nalazi na prostoru Opštine Foča.

Osnovni elementi koji ostvaruju određeni nivo uticaja na životnu sredinu po svim segmentima u datom prostoru moguće je grubo podijeliti na:

1. linijske saobraćajnice koje se nalaze u kontaktnim zonama i koje ostvaruju značajniji uticaj na predmetni prostor.

2. ostale: Određen broj poslovnih subjekata lociranih u neposrednoj blizini kao i ostali objekti koji po osnovu svoje funkcije imaju neki vid uticaja na osnovne elemente životne sredine.

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja, odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti bilo u privrednim ili individualnim aktivnostima.

Kvalitet vazduha kako na širem području tako i u ovom dijelu projekta ima promjenjljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba.

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

Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih kategorija otpada je trenutno vršilo javno Komunalno preduzeće.

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

*2.17. BILANSI KORIŠĆENJA POVRŠINA, RESURSA I OBJEKATA*

Prema valorizacionoj osnovi postojećeg stanja, u prostoru obuhvata Plana, ustanovljeni su sljedeći urbanistički parametri:

• *Površina obuhvata 0,50ha (5.037 m2)*

*• Ukupna bruto građevinska površina svih objekata 1.685,30 m2*

*• Ukupna površina pod objektima 936,30 m2*

*• Ukupan broj stambenih objekata individualno stanovanje 6*

*• Ukupan broj pomoćnih objekata 14*

*• Ukupan broj objekata 20*

*• Ukupan broj objekata u izgradnji 0*

*• Ukupan broj ruševina 1*

*• Koeficijent izgrađenosti 0,33*

*• Koeficijent zauzetosti 0,18*

3. OSNOVNI PROBLEMI I OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Analizom činjenica o opštem stanju uređenosti i izgrađenosti prostora u predmetnom obuhvatu, može se konstatovati da su vidljive potrebe da se nastavi sa planskom izgradnjom i intervencijama u prostoru u svrhu povećanja stepena urbaniteta na predmetnom lokalitetu.

3.1. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Na osnovu svih elemenata stanja i urbanističke dokumentacije pristupilo se analizi ovog lokaliteta i izradi koncepcije Izmjene Plana koji bi na razmatranom prostoru na racionalan i kvalitetan, ali i realan način definisao smjernice za razvoj i izgradnju planiranog sadržaja u obuhvatu Plana.

Koncepcija je prilagođena postojećem stanju na terenu, ali i zahtjevima vlasnika zemljišta unutar predmetnog obuhavata.

*3.2. SAOBRAĆAJ*

Prije početka planerskih aktivnosti, neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži.

U ovom slučaju, imajući u vidu izgrađenost prostora, u pogledu saobraćajne infrastrukture, određeni su sljedeći ciljevi :

* Podizanje bezbjednosti učesnika u saobraćaju na viši nivo.
* Stvaranje efikasnije i funkcionalnije saobraćajne mreže.
* Povećanje kapaciteta stacionarnog saobraćaja;
* Uklađivanje geometrijskih elemenata postojećih saobraćajnica sa tehničkim propisima.

*3.3. ŽIVOTNA SREDINA*

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

• Najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umesto uklanjanja njihovih posljedica;

• U procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

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

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

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

• Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);

• Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);

• Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);

• Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);

• Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.

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

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

*3.4. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI*

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru nije egzaktno iskazan prilikom definisanja Programskog zadatka i smjernica za izradu Plana, ali je on, u suštini, definisan kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za moguću novu izgradnju i uređenje, a posebno uslovljen važećom zakonskom regulativom koja se bavi uređenjem prostora.

Planom je, generalno, potrebno omogućiti dalji kontinuirani razvoj i uređenje ovog lokaliteta u okviru gradskog tkiva, koji se ogleda u nizu sličnih objekata.

Potrebno je one dijelove izgrađenog tkiva, koji svojim nivoom uređenja ne odgovaraju značaju lokaliteta, modelima zamjenske izgradnje, rekonstrukcije, interpolacije i uređenja dovesti na potrebni nivo urbaniteta.

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti. Za postojeće objekte potrebno je definisati planirani gabarit moguće dogradnje i nadogradnje.

4. POTREBE, MOGUĆNOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

4.1. PLAN UKLANJANJA OBJEKATA

Na terenu je evidentirano 14 objekata predviđenih za uklanjanje. Objekti su pomoćnog karaktera, odnosno garaže.

4.2. TIPOLOGIJA IZGRADNJE

U pogledu tipologije građevinskog fonda, plansko rješenje se nadovezuje na potrebe i tendencije koje su izražene u širem okruženju, ali i na potrebe vlasnika zemljišta unutar predmetnog obuhvata. Shodno tome, planirana je nadogradnja postojećih individualnih stambenih objekata, kao i izgradnja novog slobodnostojećeg objekta kolektivnog stanovanja, te poslovnog objekta.

Dakle, planirani objekat uklapa se namjenom, spratnošću, gabaritima, površinom, itd. u postojeću strukturu građevinskog fonda.

4.3. ZONIRANJE TERITORIJE

Predmetni prostor čini jedna zona sa aspekta gustine naseljenosti, planirane namjene objekata, planiranih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, planirane spratnosti, međusobne udaljenosti objekata, pozicije prostora u odnosu na centar i sl., u skladu sa dokumentom višeg reda i Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

U okviru obuhvata izdvajaja se sljedeća zona:

* Zona porodičnog stanovanja - zona je definisana kao zona porodičnog stanovanja, i s tim u vezi, prilikom buduće izgradnje i rekonstrukcije, određuju se svi urbanistički parametri prema važećem Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije;

4.4. PARCELACIJA

Planirana parcelacija (veličina, oblik.) određena je u skladu sa stanjem na terenu.

Urbanističko-tehničkim uslovima biće detaljnije definisan tačan položaj objekata i prijedlog organizacije okolnog prostora u kontekstu rješavanja zelenih, manipulativnih i parking površina, a sve u skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Ukoliko se u razvojnom procesu predmetnog prostora ukaže potreba za spajanjem više planiranih građevinskih parcela u jednu građevinsku parcelu, spajanje je moguće izvršiti bez posebne saglasnosti Skupštine Opštine, pod uslovom da se ne remeti saobraćajna koncepcija prostora, odnosno, moguće je spajati one parcele koje se nalaze unutar regulacione linije prema glavnim saobraćajnicama. Usitnjavanje građevinskih parcela, u pravilu nije dozvoljeno, osim izuzetno, u slučaju da se podjelom velike, Planom predviđene parcele, na svakom novonastalom dijelu parcele može napraviti logična građevinska, oblikovna i funkcionalna cjelina, pod uslovom da bude ispoštovana regulativa koja definiše izgradnju fizičkih struktura na Planom predviđenoj građevinskoj parceli. U pogledu namjene to znači da planirana namjena mora da bude ili ista ili kompatibilna sa namjenom susjednih objekata.

Potencijalna preparcelacija treba da se izvrši u skladu sa karakteristikama zone u kojoj se nalazi, odnosno, pravilima parcelacije za datu zonu prema važećem Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Navedene intervencije u pogledu izmjene parcelacije moraju da budu definisane kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove kroz koje se mora sagledati cjelokupna problematika eventualnih zahtjeva za promjenama u parcelaciji.

Planirana parcelacija prikazana je na grafičkom prilogu 10\_Plan parcelacije.

4.5. ORGANIZACIJA PROSTORA

Prostor obuhvaćen predmetnom Izmjenom Plana, u okviru planirane zone, sadrži površine sljedećih namjena:

* površine namijenjene za izgradnju objekata:
* kolektivno stanovanje
* individualno stanovanje
* poslovni obejkat.
* površine namijenjene za pomoćne objekte - garaže
* javne površine (zelenilo, poločanje)

Planirana prostorna organizacija zasnovana je na postojećoj saobraćajnoj matrici i planiranom građevinskom fondu.

Plansko rješenje prostora svodi se na planirana riješenja iz matičnog plana, kao i zahtjeve vlasnika zemljišta, prevashodno za povećanje maksimalnog verikalnog gabarita.

Prostorna organizacija prikazana je na grafičkom prilogu 06\_Plan prostorne organizacije.

4.5.1. STANOVANJE

Planom je planirana nadogradnja potojećih individualnih stamebenih objekata, te izgradnja stambenog objekta kolektivnog stanovanja.

Novi stambeni prostor u obuhvatu plana dobija se nadogradnjom postojećege građevinskog fonda, odnosno nadogradnjom postojećih indivualno stambenih objekata. Kroz izmjenu plana, planirana je maksimalna spratnost individulanih stambenih objekata prizemlje i dva sprata (P+2), a u slučaju stambenog objekta kolektivnog stanovanja planira je maskimalni vertikalni gabarit od pet nadzemnih etaža, odnosno prizemlje i 4 sprata (Su+P+4)

Ostavlja se mogućnost realizacije poslovnih sadržaja u prizemlju višeporodičnih stambenih objekata, ukoliko se za to ukaže potreba, pod uslovom da su kompatibilne sa stanovanjem ili obavljanjem drugih dozvoljenih djelatnosti.

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti.

Položaj objekata na parceli definisan je u grafičkim prilozima. Objekat su slobodnostojeći.

Projektovanje treba izvršiti prema važećim tehničkim standardima i propisima za predmetnu vrstu objekata. Izbor materijala treba da bude zasnovan na principima klasične gradnje, dugotrajnosti i lakog održavanja. Projektantu se ostavlja sloboda u obradi i izboru boja, ali se mora voditi računa da su usaglašeni sa okruženjem. Krovovi su viševodni sa pokrovom od crijepa ili lima.

4.5.2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U obuhvatu Plana je planiran jedan poslovni objekat čija namjena mora biti kompatabilna stanovanju. U stambenim objektima, poslovanje se može organizovati na prizemnoj etaži objekta. Poslovanje na prizmenoj etaži mora biti kompatibilno stambenoj funkciji npr. trgovine, ugostiteljski sadržaji manjeg kapaciteta, zanatske djelatnosti itd.) u skladu sa Pravilnikom o urbanističkoj regulaciji i parcelaciji.

JAVNE SLUŽBE I DRUGE DRRUŠTVENE DJELATNOSTI

U okviru plana nisu planirani objekti za potrebe javne i društvene djelatnosti.

4.5.4. VJERSKI OBJEKTI

U obuhvatu plana nije predviđena izgradnja vjerskih objekata.

4.5.5. SPORT I REKREACIJA

U okviru obuhvata nisu planirane sportsko-rekreativne površine.

4.5.6. INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

U obuhvatu plana nije predviđena izgradnja infrastrukturnih objekata.

4.6. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Ovim Planom definisani su svi relevantni urbanističko - regulativni elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području obuhvata Izmjene Plana. Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven document, koji u regulativnom smislu, obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju. Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte, čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljan projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u pomenutom dokumentu. Ti podaci se odnose na:

* namjenu objekta;
* horizontalne i vertikalne gabarite;
* situativni razmještaj objekta;
* orjentacione nivelacione kote;
* arhitektonsko oblikovanje objekta;
* uslove za uređenje okolnih površina;
* uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetsku i TT mrežu,
* uslove zaštite i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban urbanističko-regulativni dokument za svaki objekat u vidu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan.

Namjene planiranih objekata definisane su na karti br. 06 - Plan prostorne organizacije grafičkog dijela ovog Plana.

Horizontalni gabariti planiranih objekata prikazanih na karti br. 06\_Plan prostorne organizacije su maksimalni. Maksimalni gabariti se definišu koeficijentima izgrađenosti i zauzetosti parcele, građevinskim linijama i ostalim urbanističkim parametrima.

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama, formiranje balkona, terasa, ugradnja fasadnih liftova, formiranje atraktivne arhitektonske plastike fasada, konzole, strehe i sl.) detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža koji prelaze planirane građevinske linije maksimalno 2,00 m, i to u mjeri koja je nužna da se uvaže navedeni razlozi i ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju. Građevinske linije zgrada prikazane su na karti br. 10 - Plan građevinskih i regulacionih linija.

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti. Za postojeće objekte potrebno je definisati planirani gabarit moguće dogradnje i nadogradnje.

Uslov za primjenu odredaba prethodnog stava je da se promjenom horizontalnog gabarita ne prelaze regulacione linije ili granice građevinske parcele niti zauzima prostor planiran za saobraćajnice.

Postojanje opravdanih razloga utvrđuje se i obrazlaže u tekstualnom dijelu detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

Vertikalni gabariti planiranih objekata, izraženi brojem nadzemnih etaža i prikazani na karti br. 05\_Plan prostorne organizacije u pravilu su maksimalni.

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

Ukoliko se u razvojnom procesu predmetnog prostora ukaže potreba za spajanjem više planiranih građevinskih parcela u jednu građevinsku parcelu, spajanje je moguće izvršiti bez posebne saglasnosti Skupštine Opštine, pod uslovom da se ne remeti saobraćajna koncepcija prostora, odnosno, moguće je spajati one parcele koje se nalaze unutar regulacione linije prema glavnim saobraćajnicama. Usitnjavanje građevinskih parcela, u pravilu nije dozvoljeno, osim izuzetno, u slučaju da se podelom velike, Planom predviđene parcele, na svakom novonastalom dijelu parcele može napraviti logična građevinska, oblikovna i funkcionalna cjelina, pod uslovom da bude ispoštovana regulativa koja definiše izgradnju fizičkih struktura na Planom predviđenoj građevinskoj parceli. U pogledu namjene to znači da planirana namjena mora da bude ili ista ili kompatibilna sa namjenom susjednih objekata.

Potencijalna preparcelacija treba da se izvrši u skladu sa karakteristikama zone u kojoj se nalazi, odnosno, pravilima parcelacije za datu zonu prema važećem Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Navedene intervencije u pogledu izmjene parcelacije moraju da budu definisane kroz detaljne urbanističko- tehničke uslove kroz koje se mora sagledati cjelokupna problematika eventualnih zahtjeva za promjenama u parcelaciji.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, takođe, može se korigovati građevinska parcela, predviđena Planom, u minimalnim odstupanjima da bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko - pravnih odnosa, ali da se pritom ne ugrožavaju drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

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

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Izmjenom Plana i sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijskih uslova i za projektovanje. Osnovu za definisanje detaljnih urbanističko – tehničkih uslova predstavlja ova Izmjena Plana. U tom dokumentu, koji čini sastavni dio lokacijskih uslova i rješenja o odobrenju gradnje u skladu sa ovim Izmjenama Plana, utvrđuje se:

* Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
* Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
* Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
* Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću +/- 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom.
* Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina.
* U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
* U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
* Iako se uslovima određuju gabariti objekata, projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektnanta se zahtijeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu, shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smiješta. U pogledu primjene materijala za obradu fasadnih platana po pravilu ne bi trebalo postavljati izričite zahtjeve. Slobodu izbora bi trebalo prepustiti projektantu, ali uz uslov da odabrani materijali imaju svojstva trajnosti i lakog održavanja, a u estetskom smislu da pruže adekvatan izraz prijatan za oko posmatrača. Pri arhitektonskom oblikovanju objekata potrebno je voditi računa da takvi objekti budu osmišljeni u skladu sa savremenim arhitektonskim trendovima.
* Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetsku efikasnost i drugo.
* Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.
* Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilozima grafičkog dijela izmjene dijela Plana.
* U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
* Ukoliko nalazi geoloških istraživanja iz prethodnog stava potvrde prisustvo klizišta ili drugih geoloških procesa izazvanih prirodnim ili antropogenim faktorima, koji bi se mogli nepovoljno odraziti na svaki pojedinačni objekat niskogradnje i visokogradnje u širem području, dalje postupanje zavisi od preduzimanje odgovarajućih mjera koje će nadležni organ gradske uprave naložiti u svakom pojedinačnom slučaju.
* Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi ekološku saglasnost od nadležnog ministarstva.
* Prilikom definisanja visina prostorija u sklopu planiranih objekata moraju biti ispoštovani svi pravilnici i propisi koji korespondiraju sa određenom namjenom i funkcijom pojedinačnih objekata.
* U tom kontekstu preporučuje se upotreba sljedećih normativa:
  + minimalna svijetla visina stambenih prostorija je 260 cm;
  + minimalna svijetla visina poslovnih prostorija u funkciji administracije i kancelarijskog poslovanja je 270 cm;
  + minimalna svijetla visina poslovnih prostorija u funkciji uslužnih djelatnosti (servisi, manje ordinacije i sl.) je 280 cm;
  + minimalna svijetla visina prostorija u funkciji ugostiteljstva i trgovine je 300 cm.

Kada je to potrebno za potpunije, detaljnije ili preciznije određivanje uslova u lokacijskim uslovima, nadležna Služba može odlučiti o obavezi izrade idejnog rješenja ili idejnog projekta i nakon izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, a prije izdavanja lokacijskih uslova.

Status zatečenih građevina i drugih objekata

Postojeći objekti koje su Planom određeni za uklanjanje (rušenje) označeni su na karti br. 05.

U skladu sa načelima vlasnici / korisnici zgrada iz prethodnog stava imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

* tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
* dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC),
* pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
* konzervaciju građevine,
* dogradnju ili izgradnju, kao privremenih građevina, neophodnih prostorija za stanovanje ili obavljanje djelatnosti i neophodnih pomoćnih prostorija (ostave, garaže, kotlovnice, predulazi, vjetrobrani, nadstrešnice i sl.),
* privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
* zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
* izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
* postavljanje privremene ograde na granicama zemljišta koje se koristi uz zgradu,
* druge manje intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, u pravilu kao privremene, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.
* Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (rekonstrukcija, nadziđivanje jedne ili više etaža, rekonstrukcija ili zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

4.7. INFRASTRUKTURA

4.7.1. Saobraćaj

Planskim rješenjem, u najvećoj mogućoj mjeri preuzete su saobraćajnice definisane kroz prethodnu dokumentaciju , uz minimalne korekcije u dijelovima gdje je saobraćajnu mrežu trebalo prilagoditi izgrađenim sadržajima. Također, provećan je broj parking mijesta na način kako je toi prikazano i u grafičkom dijelu Plana

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj:

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

Svi situacioni elementi saobraćajnica i saobraćajnih površina (osovine i gabariti) dati na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja i nivelacije“, ovog Plana su obavezujući za projekante i izvođače radova.

Pri projektovanju novoplaniranih saobraćajnica kolovozne površine dimenzionirati u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem, po važećim propisima, a u skladu sa geomehaničkim karakteristikama koje se dobiju na bazi geotehničkih ispitivanja od strane ovlaštene institucije, koja su neophodna s obzirom na uočene terenske karakteristike.

Nivelaciju novoplaniranih saobraćajnih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima uz zadovoljavanje uslova efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.

Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem sistema slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka i biciklistička staza).

Kolovozne zastore svih novoplaniranih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima. Površinsku obradu trotoara izvesti savremenim materijalima uklopljenim u ambijentalnu cjelinu. Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka a oivičenje pješačkih površina izvesti (po mogućnosti) u boji prilagođeno boji pješačke površine.

Ojačati konstrukciju na širokim stazama koje služe, eventualno, i kao pristup za dostavna lakoteretna vozila.

Na svakom prilazu pješačkim površinama, kao i na trotoarima u zoni pješačkog prelaza, obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje kolicima osoba sa invaliditetom.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

Za sve poslovne objekte (koje je plan predvidio) je potrebno u toku izrade UTU- a za te objekte definisati pristupe, manipulativni plato, broj parking mjesta i ostalu potrebnu saobraćajnu infrastrukturu u skladu sa namjenom i potrebama konkretne poslovne namjene.

Za sve individualne parcele u zonama priključaka i raskrsnica propisati obavezno transparentnu ogradu parcele radi preglednosti.

Saobraćajnu signalizaciju (horizontalnu, vertikalnu i svjetlosnu) uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbednosti saobraćaja na putevima u Bosni i Hercegovini (Službeni glasnik BiH broj 16/2007).

Pri izradi urbanističko tehničkih uslova za pojedinačne objekte obavezno ispoštovati odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima (Službeni glasnik RS, br.40/13).

4.7.2. Hidrotehnika

Vodovod

Zadržava se prethodno plansko riješenje iz matičnog plana.

Zadržava se prethodno plansko riješenje iz matičnog plana.

Fekalna kanalizacija

Zadržava se prethodno plansko riješenje iz matičnog plana.

Oborinska kanalizacija

Zadržava se prethodno plansko riješenje iz matičnog plana.

4.7.3. Elektroenergetika i TT mreža

Izmjenom Plana nije planiran novi SN razvod, niti nova TT mreža.

4.7.4. Toplifikacija i gasifikacija

Izmjenom Plana nije planirana toplifikacija i gasifikacija predmetnog obuhvata.

4.8. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Građevinskim linijama definisani su najistureniji dijelovi objekta. Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i susjednim građevinskim parcelama.

Kao i regulacione linije, građevinske linije obavezujuće su za investitora, projektanta i izvođača.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se naknadno definisati i građevinske linije podruma, prizemlja i svake etaže ukoliko se za to ukaže potreba.

Na Planu građevinskih i regulacionih linija definisane su građevinske linije unutar kojih je moguće postaviti planirane objekte tako da jednom svojom ivicom budu pozicionirani na određenoj građevinskoj liniji. To znači da će se prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova moći preispitati i utvrditi konačni položaj svakog objekta na pripadajućoj parceli. Na ovaj način osmišljeno je fleksibilno rješenje, na osnovu kojeg će različiti investitori moći da realizuju svoje zahtjeve, iako oni nisu poznati u momentu izrade regulacionog plana.

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korištenja. Definisana je na grafičkom prilogu i uglavnom se poklapa sa linijama granica parcela prema saobraćajnicama. Svakoj parceli je obezbjeđen kolski i pješački pristup.

4.9. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

U toku procesa planiranja uređenja i izgradnje prostora naročita pažnja je posvećena odnosu koji proizvodi plasman svih izgrađenih sadržaja na prirodnu sredinu. Balansiran je odnos izgrađenosti prema zoni stanovanja i kvalitetu zemljišta, planski je kvalitetno i racionalno tretirana sva infrastruktura, koja mora biti izvedena, u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbjeđuje neophodan standard stanovnicima. Kod materijalizacije koristiti samo ekološki ispravne i atestirane materijale.

Blokovsko zelenilo

Planirani su travnjaci oko prostora stambenih zgrada, izgradnja rekreacionih površina za djecu i odrasle.

Planom je predviđeno uređenje zelenila oko objekata kolektivnog stanovanja i formiranje prostora za rekreaciju djece i odraslih (postavljanje klupa, klackalica za djecu i sl). Raspored i kategorije dendromaterijala dati su na grafičkom prilogu. Prilikom predmetnih intervencija na predmetnom području, nastojati da se zadrži postojeće zelenilo – stabla drveća, a na svim mjestima gdje je moguće zasaditi nova stabla.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje zelenih površina

Urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za prostor pejzažno arhitektonskih objekata (pješačke komunikacije i čvrste površine, površine pod zelenilom) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja u traženom obimu i po kvalitetu usluga najmanje do nivoa koji se propisuje ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

Pri izboru vrsta birati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Prednost se daje autohtonim vrstama.

4.10. ŽIVOTNA SREDINA

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

Opšti kriterijumi zaštite životne sredine polaze od međunarodno utvrđenih principa koji se mogu svesti na slijedeće:

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

Da bi se ispunili svi predviđeni zahtjevi ovom Izmjenom Plana se i definišu određena rješenja koja se zasnivaju kako na definisanju zaštite osnovnih prirodnih elemenata tako i na zaštitu slobodnih prostora, gradske baštine, mreže zelenih površina itd.

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

* zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
* zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
* zaštitu vazduha od zagađenja (kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);
* zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
* zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.
* osnovne potrebe zaštite proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj, konfora u jednoj urbanoj cjelini s jedne strane, a sa druge strane radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje.

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu vrši se za planove, programe i osnove u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja ili korištenja zemljišta, poljoprivrede, šumarstva, ribarstva, lovstva, energetike, industrije, saobraćaja, upravljanja otpadom, upravljanja vodama, telekomunikacija, turizma, očuvanja prirodnih staništa i biljnog i životinjskog svijeta, kojima se uspostavlja okvir za odobravanje budućih razvojnih projekata određenih propisima kojima se uređuje procjena uticaja na životnu sredinu. Procedura sprovođenja strateške procjene regulisana je Zakonom o zaštiti životne sredine (“Službeni glasnik Republike Srpske, broj 71/12, 79/15, 70/20). Kriterijumi na osnovu kojih se odlučuje o sprovođenju strateške procjene za planove i programe definisani su Pravilnikom o kriterijumima za odlučivanje o potrebi sprovođenja strateške procjene uticaja na životnu sredinu (“Službeni glasnik Republike Srpske, broj 28/13).

a) Zaštita vazduha

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

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

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

U fazi, kako stvaranja koncepta, tako i u svim fazama planiranja, obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Regulacionom planu.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije moraju zadovoljavati propise Zakona o zaštiti vazduha, kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu da funkcionišu.

b) Zaštita voda

Obzirom na stepen izgrađenosti komunalnog sistema, na prostoru obuhvata planira se izgradnja separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

Pod separacionim sistemom se podrazumijeva odvajanje otpadnih od oborinskih voda koje podrazumijeva i praćenje njihovog sastava.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala, koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju da obezbijede najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja treba da budu sprovedena kroz ovaj Planski dokument, neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama RS.

c) Upravljanje čvrstim otpadom

Obzirom na to da je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja, potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog Regulacionog plana treba da se ostvari u skladu sa dokumentacijom višeg reda, Studijom upravljanja čvrstim otpadom, kao i Studijom sistema uklanjanja čvrstog otpada.

Za uspješno uspostavljanje sistema prikupljanja otpada planira se postavljanje odgovarajućih posuda (hajfiša) zapremine 120 litara u dijelovima individualnog stanovanja. Pored ovih utvrđenih lokaliteta, Planom se predviđa i postavljanje korpi za smeće duž pješačkih staza, koje se nalaze uz saobraćajnicu. Obzirom na povećanje broja stambenih jedinica, potrebmo je omogućiti odlaganje čvrstog otpada na lokaciji u blizini obuhvata plana, tj. proširiti postojeće kapacitete uz dodavanje novih kontejnera.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postavljati kontejneri, mora se voditi računa o:

1. Zadovoljenju svih higijenskih zahtjeva,

2. Obezbjeđenju svih zaštitnih mjera (protivpožarne i od nesrećnih slučajeva),

3. Poštovanju estetskih kriterijuma,

4. Udaljenost od ulice ne smije biti veća od 15-20 m,

5. Odgovarajućem prilazu za vozila za odvoz smeća i

6. Zaštiti mesta skladištenja od atmosferlija i ostalih spoljnih uticaja.

Optimalan broj hajfiša treba se odrediti u odnosu na broj stanovnika, a dobija se pomoću empirijske formule:

N=Q ´ S ´D / V /k

N - Broj potrebnih kontejnera

Q - Količina otpada (m3/dan/st.)

S - Broj stanovnika određen za sabirni punkt

D - Broj dana između dva odvoza otpada

V - Zapremina kontejnera (m3)

k - Koeficijent popunjenosti kontejnera

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopošte podizanja sistema upravljanja otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene zakonima i propisima koji uređuju ovu oblast.

4.11. USLOVI ZA OČUVANJE, ZAŠTITU I PREZENTACIJU PRIRODNOG I KULTURNO-ISTORIJSKOG NASLJEĐA

U predmetnom obuhvatu, nisu registrovani objekti proglašeni za kulturno-istorijsko nasljeđe ili nasljeđe prirode niti drugi objekti ili ambijenti od posebnog graditeljskog ili društvenog značaja pa se za ovaj prostor može konstatovati da prethodno usvajanim i sada važećim prostorno planskim aktima, nije ranije utvrđivan nikakav režim i poseban stepen zaštite.

U toku procesa planiranja uređenja i izgradnje prostora, potrebno je da infrastruktura bude izvedena u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbjeđuje neophodan standard stanovnicima.

Osnovne potrebe zaštite proističu iz potrebe stvaranja komfora s jedne strane, a sa druge zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara.

4.12. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava ostvaruje se putem nadležnog organa civilne zaštite (na gradskom nivou) koji se nalazi u okviru Republičke uprave za civilnu zaštitu.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

Mjere zaštite će biti primijenjene u skladu sa Zakonom i pravilnicima iz ove oblasti.

Prostornim, urbanističkim i regulacionim planom u odnosu na mjere zaštite od požara utvrđuju se:

* sistem objekata vodosnabdijevanja, razvoj primarne i sekundarne mreže sa odgovarajućim kapacitetima za potrebe zaštite od požara,
* udaljenost između zona predviđenih za industrijske objekte, skladišta zapaljivih tečnosti, gasova i eksplozivnih materija,
* udaljenost između objekata različite namjene unutar industrijske zone i
* širine puteva koji omigućavaju pristup vatrogasnim vozilima do svakog objekta i njihovo manevrisanje za vrijeme gašenja požara.

Tehnička dokumentacija za planirane objekte izrađuje se sa naznakom opasnosti koji se mogu pojaviti u fazi eksploatacije ovog objekta niskogradnje, odnosno, mjerama zaštite od požara da se ove opasanosti otklone ili u potpunosti minimiziraju, u skladu sa važećim prropisima iz ove oblasti.

Za objekte i radove za koje je potrebna saglasnost nadležnog ministarstva za predviđene mjere i normative zaštite od požara u tehničkoj dokumentaciji, uz istu investotor prilaže i poseban elaborat u kome se na sažet i cjelovit način na osnovu grafičkog, numeričkog i tekstalnog opisa prikazuju predviđene mjere zaštite od požara.

4.13. USLOVI ZA UKLANJANJE BARIJERA ZA KRETANJE LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Projektovanje i funkcionisanje objekta uskladiti s Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima (Sl. Gl. RS, br. 93/13), te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

4.14. PLANIRANI BILANSI

• *Površina obuhvata 0,50ha (5.037 m2)*

*• Ukupna bruto građevinska površina svih objekata 3.505,10 m2*

*• Ukupna površina pod objektima 1.220,00 m2*

*• Ukupan broj stambenih objekata individualno stanovanje 6*

*• Ukupan broj stambenih objekata kolektivnog stanovanje 1*

*• Ukupan broj poslovnih objekata 1*

*• Ukupan broj pomoćnih objekata 1*

*• Ukupan broj objekata 9*

*• Ukupna bruto građevinska površina svih objekata 3.505.10 m2*

*• Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekata 3.505,10 m2*

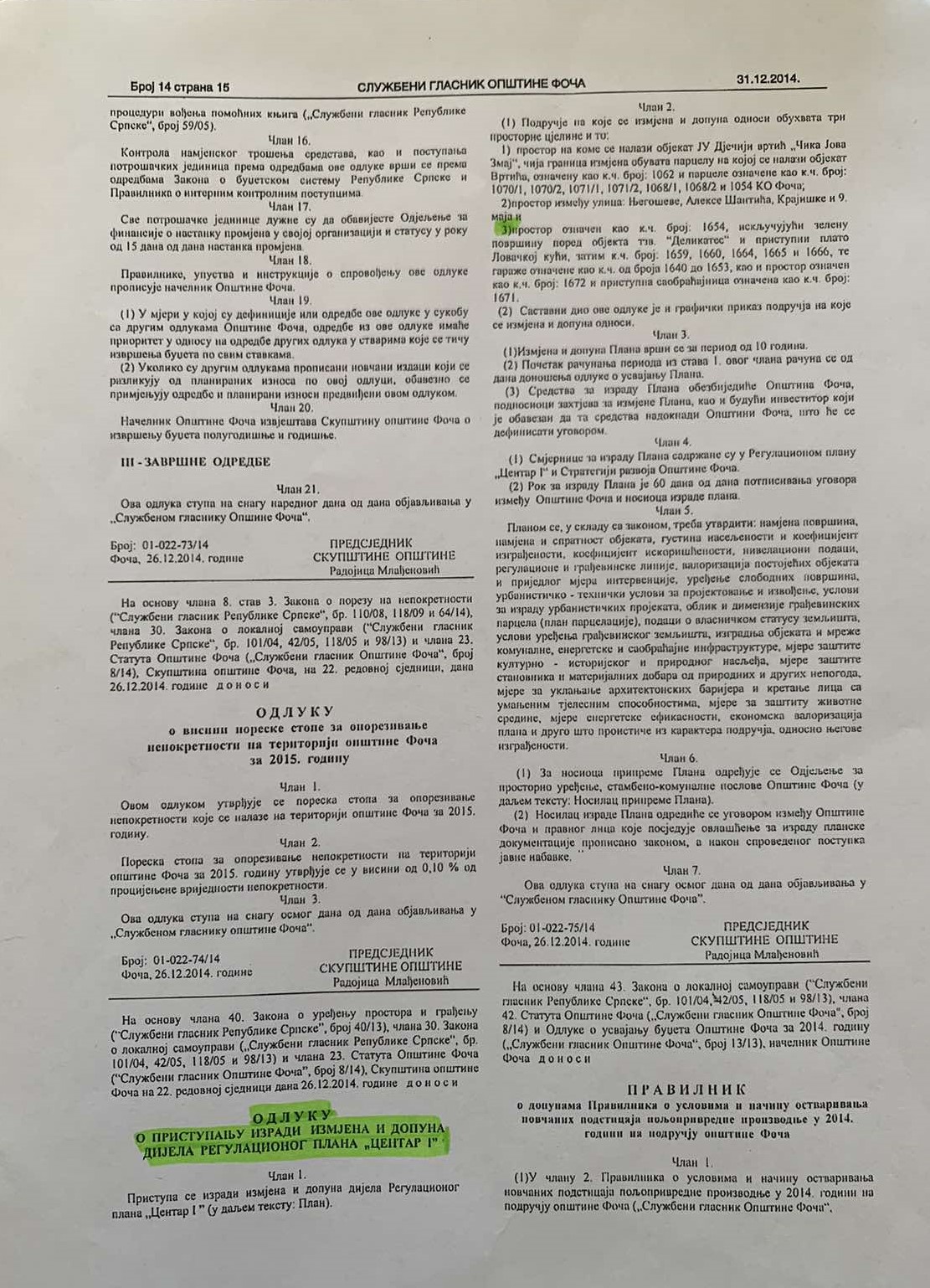
*• Ukupna bruto građevinska površina podzemnih etaža objekata 866,50 m2*

*• Ukupna površina pod objektima 1.220,00 m2*

*• Koeficijent izgrađenosti 0,69*

*• Koeficijent zauzetosti 0,24*

**C. PRILOZI**



D. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U fazi pripremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao I troškovi njihove realizacije:

* Izrada geodetskih podloga
* Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa
* Izrada urbanističko-planske dokumentacije
* Izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije
* Vođenje operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta

NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Obzirom da ovom Izmjenom Plana nijeznačajno promijenjena javna ifrastruktura, te je su u velikoj mjeri zadržana planska riješenja iz matčnog plana, te uzimajući u obzir da je matični plan troškove računao na osnovu idejnih rješenja saobraćajne, hidrotehničke, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, zadržava se prethodno utvrđena visine naknade, te je istu potrebno uvećati za 30%.

|  |  |
| --- | --- |
| Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m2 bruto građevinske površine iznose : | 0,00 |

**E. GRAFIČKI DIO**