



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



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "КРАЉЕВО НАСЕЉЕ"

- НАЦРТ -

БАЊАЛУКА, ФЕБРУАР 2023.год.



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

ДОКУМЕНТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ПРЕДМЕТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ „КРАЉЕВО НАСЕЉЕ“**

НАРУЧИЛАЦ ПОСЛА: **ОПШТИНА ХАН ПИЈЕСАК**

ЛОКАЦИЈА: **КРАЉЕВО НАСЕЉЕ – ХАН ПИЈЕСАК**

БРОЈ ДОКУМЕНТА: **У-406 / 2021**

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

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ:

ПРЕДРАГ ЈОВАНИЋ, дипл.инж.арх.

ЉУБИЦА КЕСИЋ МАРКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ДРАГОМИР БАЈИЋ, дипл.инж.арх.

АЋИМ РАДИШИЋ, дипл.инж.грађ.

НАДА МИЛАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

САЊА БОЛОБАН, 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
- B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА
- V. ПРОБЛЕМИ СТАЊА
- Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА
- Д. КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

III ГРАФИЧКИ ДИО

01.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА - СТАЊЕ	P 1:2000
02.	ПОСТОЈЕЋА ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА	P 1:2000
03.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА	P 1:2000
04.	ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА	P 1:2000
05.	ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	P 1:2000
06.	ПЛАН САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ	P 1:2000
	06.1-0.6 ПОДУЖНИ ПРЕСЈЕЦИ ПО ОСОВИНАМА САОБРАЋАЈНИЦЕ	P 1:100/1000
06.7	06.7 ТИПСКИ ПОПРЕЧНИ ПРЕСЈЕК	P 1:50
07.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - хидротехника	P 1:2000
08.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - електроенергетика и телекомуникације	P 1:2000
09.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ И РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА	P 1:2000
10.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	P 1:2000
11.	ИДЕЈНО РЈЕШЕЊЕ ПЛАНИНСКЕ КУЋЕ	P 1:2000

I ОПШТИ ДИО




РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Љубица (Секула) Кесић Марковић, дипл.инж.грађ.
(Име, очево име и презиме, занимање)
1907981148648 рођен-а 19.07.1981. године у Гламочу
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду докумената просторног уређења.

Ставља се ван снаге рјешење број 10 386/12 од 10.07.2012. године.

Број лиценце: ФЛ-0920/14
Број протокола: 15.02-361-545/14
Бања Лука, 21.05.2014. године


МИНИСТАР
Сребренка Голић


РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13 и 106/15) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Драгомир (Милорад) Бајић, дипл.инж.арх.
(Име, очево име и презиме, занимање)
3001980102383 рођен-а 30.01.1980. године у Мркоњић Граду
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду докумената просторног уређења.

Ставља се ван снаге рјешење број 10 640/12 од 14.12.2012. године.

Број лиценце: ФЛ-3889/16
Број протокола: 15.02-361-199/16
Бања Лука, 01.03.2016. године


МИНИСТАР
Сребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Нада (Никола) Милановић, дипл.инж.грађ.
(Име, очево име и презиме, занимање)

2004951105026 рођен-а 20.04.1951. године у Будељу Горњем
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду докумената просторног уређења.

Број лиценце: ФЛ-2084/15
Број протокола: 15.02-361-269/15
Бања Лука, 19.03.2015. године


МИНИСТАР
Сребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Гојко (Јово) Праићало, дипл.инж.ел.
(Име, очево име и презиме, занимање)

0407952163305 рођен-а 04.07.1952. године у Поткрају
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

израду техничке документације, дио електро фазе - инсталације јаке струје, електр енергетских постројења и надзор.

Број лиценце: ФЛ-5533/16
Број протокола: 15.02-361-1469/16
Бања Лука, 20.07.2016. године


МИНИСТАР
Сребренка Голић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Маринко (Боро) Латиновић, дип.инж.маш.
(Име, очево име и презиме, записане)

1801959100043 рођен-а 18.01.1959. године у Бањој Луци
(ЈМБГ) (Датум) (Место)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао-ла лиценцу за:

ревизију техничке документације, дио машинске фазе - област термотехнике, инсталације гријања, гаса, вентилације и климатизације и надзор.

Број лиценце: ФП-2135/15
Број протокола: 15.02-361-313/15
Бања Лука, 26.03.2015. године



ТАД
Галић



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

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО



"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 **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** приступило се након што је Скупштина општине Хан Пијесак, донијела „Одлуку о приступању изradi Урбанистичког пројекта „Краљево насеље“ (у даљем тексту: урбанистички пројекат).

Број одлуке је 01-022-90/22 од дана 29.07.2022.године.

Предмет изrade Урбанистичког пројекта је неизграђена зона у Краљевом насељу, а које обухватају земљишта означена као к.ч.бр. 16/1, 16/3, 16/4, 17, 21/1 и 21/2 КО Хан Пијесак и к.ч.бр.84/1, 84/2, 86, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 97 и 98 КО Јапага.

Укупна површина обухвата износи П=572.728m² (57,2ha).

Иницијатива за изradу Урбанистичког пројекта покренута је због потребе унифицирања и стандардизације предметног локалитета са аспекта даље изградње и уређења а све са циљем очувања природне и амбијенталне цјелине, која би планираном градњом требала бити сачувана и препозната као потенцијал будућим корисницима и власницима парцела.

То се првенствено односи на парцеле на којима је планирана изградња индивидуалних објеката, док се зоне намјењене за изградњу пословних, услужних и спортских садржаја не обрађују овим урбанистичким пројектом.

За предметни локалитет постоји важећа стратешка планска документација, и то Просторни план општине Хан Пијесак, као и спроведбена планска документација, односно важећи Регулациони план „Краљево насеље“, који је дана 31.05.2022.године усвојен на редовној сједници Општине Хан Пијесак.

Наведена планска документација била је основ за изradу овог урбанистичког пројекта.

Уговор о изradi је закључен између Општине Хан Пијесак као Наручиоца и предузећа „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке, као Извршиоца.

Преднацрт плана је презентован на стручној расправи у просторијама општине Хан Пијесак, дана 27.12.2022.године, и исти је усвојен и одобрен за даљу процедуру и реализацију.

Нацрт пројекта презентован је надлежној комисији за изradу планске документације, и исти је прихваћен. Јавни увид Пројекта, у трајању од 30 дана, одржан је у периоду од од 2022. до2022. године.

На јавној расправи одржаној2023. године презентован је приједлог Плана.

У току јавног увида на Нацрт пројекта уложено је примједби и мишљења, од којих суусвојене у цијелости, су дјелимично усвојене и интегрисане у Пројекат. примједба није усвојена.

Скупштина Општине Хан Пијесак усвојила је приједлог Урбанистичког пројекта на сједници, одржаној дана 2023. године.

Урбанистички пројекат је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца изrade у процесу припреме и изrade пројекта. Програмским смјерницама, које је носилац припреме благовремено доставио носиоцу изrade урбанистичког пројекта, остварено је активно учешће општине и заинтересованих субјеката у изradi овог планског документа, као и кроз процедуру јавног увида и стручних расправа кроз које је пројекат прошао, а све у циљу продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

Изradi урбанистичког пројекта 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 изrade и формирању докумената просторног уређења“ – члан 161. до 168. („Сл. гл.РС“ бр. 69/13), као и "Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације" (Сл.гл.РС 115/13)".

Урбанистичким пројектом се одређују генерални урбанистичко - технички услови, параметри, елементи и смјернице, које ће бити подлога за изradу детаљних урбанистичко-техничких услова за предметне објекте, укључујући и све видове инфраструктуре.

За потребе изrade пројекта 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 изradу Урбанистичког пројекта.

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.

Урбанистички пројекат, као спроведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда.

Предметна локација је покривена стратешким документом вишег реда, односно Просторним планом општине Хан Пјесак (2020-2039. године) и спроведбеном документацијом, односно Регулационим планом „Краљево насеље“.

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У складу са Законом о уређењу простора и грађењу, Урбанистички пројекат, као спроведбена документација, се 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 изradi измјене дијела регулационог плана за предметни простор.

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

За предметни локалитет који је обухваћен обухватом изrade Урбанистичког пројекта, постоји важећи Регулациони план „Краљево насеље“, који је дана 31.05.2022.године усвојен на редовној сједници Општине Хан Пијесак.

4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изradi **Урбанистичког пројекта** приступило се након што је Скупштина Општине Хан Пијесак донијела „Одлуку о приступању изradi Урбанистичког пројекта „Краљево насеље“ (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) Одлука је објављена у „Сл. Гл. Општине Хан Пијесак.

5. 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 приступању изради Урбанистичког пројекта.

6. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Укупна површина обухвата износи **П=572.728m² (57,2ha)**.

Предмет Урбанистичког пројекта је неизграђена зона у Краљевом насељу, а које обухватају земљишта означена као к.ч.бр. 16/1, 16/3, 16/4, 17, 21/1 и 21/2 КО Хан Пијесак и к.ч.бр.84/1, 84/2, 86, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 97 и 98 КО Јапага.

7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Одлуком о изради Урбанистичког пројекта за носиоца припреме израде Урбанистичког пројекта је одређено Одјељење за управљање развојем, привреду, финансије и друштвене дјелатности, општине Хан Пијесак (у даљем тексту: надлежно одјељење).

Уговор о изради Урбанистичког пројекта је закључен између Општине Хан Пијесак као Наручиоца и предузећа „АЦС студио“ д.о.о. из Бања Луке, као Извршиоца, односно Носиоца израде Урбанистичког пројекта.

8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Урбанистичког пројекта је у комплетном саставу радио и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућио да се пројекат обради мултидисциплинарно, и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

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

У току израде Урбанистичког пројекта сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену и израђена и анализирана варијантна рјешења, која доприносе изради квалитетнијег рјешења.

Носилац припреме пројекта је у поступку прикупљања података, по објави Одлуке о приступању изради пројекта, обавијестио јавност путем јавног позива и надлежне комуналне институције о приступању израде Урбанистичког пројекта.

У току израде преднацрта Урбанистичког пројекта од Носиоца припреме достављени су програмски елементи и смјернице надлежних органа и организација у складу са Законом.

Преднацрт Урбанистичког пројекта презентован је на стручној расправи одржаној у децембру 2022. године у просторијама Општине Хан Пијесак, када су од стране присутних представника Општине и надлежног Одјељења и надлежних институција исказане одређене примједбе и сугестије на преднацрт Урбанистичког пројекта.

10. НАЦРТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Надлежно одјељење као и начелник општине усвојили су Нацрт Урбанистичког пројекта „Краљево насеље“ у Хан Пијеску.

11. ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА О НАЦРТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Јавни увид у нацрт Урбанистичког пројекта је, у складу са Одлуком о усвајању нацрта пројекта, организован у трајању од 30 дана, од2023. до2023. године, на сљедећим локацијама:

- носилац припреме – просторије Општине Хан Пијесак;
- носилац израде – просторије у Улици Милана Карановића 53 у Бањој Луци;
- у просторима мјесне заједнице Краљево насеље.
- На јавној расправи одржаној2023.године презентован је приједлог Урбанистичког пројекта. У току јавног увида на Нацрт пројекта уложено је примједби и мишљења, од којих су усвојене у цијелости, су дјелимично усвојене и интегрисане у урбанистички пројекат. примједба није усвојена.

12. ПРИЈЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Скупштина Општине Хан Пијесак усвојила је приједлог Урбанистичког пројекта на сједници, одржаној дана2023. године.

13. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Урбанистички пројекат, као спроведбени документ, има основу у развојном плану вишег реда.

Предметна локација је покривена стратешким документом вишег реда, односно Просторним планом општине Хан Пјесак (2020-2039. године) и спроведбеном документацијом, односно Регулационим планом „Краљево насеље“.

Такође израда Урбанистичког пројекта 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 ОЦЈЕНА СТАЊА

I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Простори који се налазе у обухвату Урбанистичког пројекта налазе се са десне стране магистралног пута МП19 Хан Пијесак- Зворник, а гледано из правца Хан Пијеска.

Предметном локалитету се приступа са постојеће јавне саобраћајнице, односно постојећег магистралног пута.

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

Предметна локација налази се у насељу „Краљво насеље“, на подручју општине Хан Пијесак.

Предметне парцеле и предметно земљиште које је обухваћено обухватом урбанистичког пројекта представља неизграђено и неуређено земљиште, са доминантним травнатим површинама, и мањим групацијама високог и ниског раслиња.

Обухват пројекта тангира постојеће јавне површине, односно постојећу јавну саобраћајницу – магистрални пут, која је изведена на предметном локалитету, као и сусједне грађевинске парцеле које су у највећој мјери представљају неизграђено и неуређено земљиште.

На једном дијелу обухват тангира и комплекс бензинске станице, која се користи у складу са основном намјеном.

Сусједне парцеле, које директно не граниче са предметним обухватом пројекта, а које су у зони посредног утицаја, налазе се са лијеве стране магистралног пута. Терен предметних парцела је денivelисан, односно исти је у паду који је оријентисан према магистралном путу.

Земљишта организована на тим дијеловима су у највећој мјери уређена и изграђена. Домирају индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти, са пратећим садржајима.

На локалитету у непосредном окружењу изведен је само дио јавне комуналне инфраструктуре, односно јавни водовод и нисконапонска дистрибутивна мрежа.

Простор предметног обухвата, са аспекта положаја, фреквентности, доступности, степена инфраструктурне и комуналне опремљености и изграђености, као и са аспекта повезаности са осталим саобраћајницама, представља изузетно повољну локацију за изградњу пословних и рекреативних садржаја.



Слика број 1:
Приказ микролокације
Положај локалитета који је предмет Урбанистичког пројекта (сателитски снимак преузет са Google Earth-a)



Слика број 2:
Приказ микролокације
Положај локалитета који је предмет Урбанистичког пројекта (сателитски снимак преузет са Google Earth-a)

3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ

На предметним парцелама, које су обухваћене Урбанистичким пројектом нема изграђених објеката и садржаја.

На сусједним парцелама налазе се изграђени индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти промјењивих хоризонталних габарита и спратности, који су изведени у складу са планским концептом и намјенама дефинисаним на основу основног Плана, којим је тај локалитет обухваћен.

Објекти су изграђени и исти се користе у складу са основним намјенама.

3.2. ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИЈА

Парцеле које се налазе у предметном обухвату Урбанистичког пројекта су по власничкој структури у највећем проценту јавне, односно исте су у власништву Општине Хан Пијесак изузев мањег дијела који је у приватном власништву, али су по основном планском концепту предвиђене да се изграде и уреде као површине намјене за кориштење у приватне сврхе, односно као припадајуће грађевинско земљиште, које ће бити у функцији основне намјене комплекса и планираних објеката, по прометовању.

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.

Валоризацијом у оквиру обухвата урбанистичког пројекта евидентирани су поједини мањи индивидуални објекти, који су лошег бонитета и који су предвиђени за рушење.

3.4. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА И ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

На основу доступних података формирана је карта власничке структуре, која даје уопштenu слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта.

Према достављеној документацији евидентно је да је већина парцела у јавном власништву, са тенденцијом прометовања и стављања истог у статус приватног власништва, док је мањи проценат у приватном власништву.

Приступ свим парцелама омогућен је и формиран са постојећих јавних површина, односно са постојеће саобраћајнице – магистралног пута, као и са постојећих интерних приступних површина (некатегорисани локални неуређени макадамски путеви).

3.5. ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ЗАСТУПЉЕНОСТ ЈАВНИХ САДРЖАЈА

Постојећа намјена површина су зелене површине, које су највећим дијелом организоване као неуређене травнате површине са групацијама високог и ниског зеленог раслиња.

Намјена ових површина није дефинисана као таква ни једном стратешком нити спроведбеном документацијом, јер како је већ претходно наведено, за дати локалитет иста не постоји.

Намјене површина дефинисане су на основу чињеничног стања евидентираних на датом локалитету, а у моменту израде Урбанистичког пројекта.

3.5.1. Становање

У простору обухвата нема објеката стамбене намјене. У непосредном окружењу, односно зони непосредног утицаја налазе се групације изграђених индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У простору обухвата нема објеката и садржаја намјене пословања или намјене компатиблне пословању. На сусједним парцелама, у зони непосредног утицаја, намјене пословања организоване су у постојећим индивидуалним стамбеним и стамбено-пословним објектима.

3.5.3. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

У оквиру обухвата, као и у непосредном окружењу, нису евидентирани објекти и садржаји јавних служби.

3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата, као и у непосредном окружењу, нису евидентирани садржаји везани за спорт и рекреацију.

3.6 БИЛАНС СТАЊА ИЗГРАЂЕНОСТИ И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Према валоризационој основи постојећег стања, у простору обухвата Урбанистичког пројекта, установљени су следећи урбанистички параметри:

БИЛАНС СТАЊА (P= 572.728m ² (57,2ha))		
БГП пословања	0 m ²	УКУПАН БГП ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА: 0,00 m ²
БГП становања	0 m ²	
укупна површина под објектима	0 m ²	
Коефицијент изграђености	P под објектима / P обухвата	0.00
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / P обухвата	0.00

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

І. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

Инжењерскогеолошке карактеристике терена у зони обухвата Урбанистичког пројекта за простор и локалитет Краљева насеља, обрађене су на основу:

- Детаљних инжењерскогеолошких, сеизмолошких и геомеханичких истраживања 1970-1971 године (Институт за геолошка истраживања Сарајево и Геозавод Београд).

- Геомеханичких испитивања за потребе изградње објеката.
- Инжењерскогеолошког рекогносцирања терена.

Дате су основне карактеристике појединих литогенетских комплекса.

Кречњаци

Карбонатни комплекс као и магматске стијене у природним условима одликују се великом носивошћу. У површинским дијеловима могућа је деградираност услед дејства атмосферелија. Магматске стијене су углавном уједначених физичко-механичких својстава и мало су деформабилне. Услед испуцалости и распаднутости ових стијена водопропустљивост је већа, односно порозност па се и њихова својства погоршавају. Такође и приликом градње, стабилност косина зависи од најпре од испуцалости стијенске масе.

Лапоровити кречњаци и лапорци

Посједују кристалizacionу везу између зрна, али је она знатно слабија од везе код каменитих стена. Чврстоћа на притисак узорака ових стијена је 45МПа до 75МПа.

При великом оптерећењу могу да испоље извјесну стишљивост. Слабо су постојане на дјеловање атмосферелија. Слабо су порозне и практично водонепропустљиве. Физички су отпорне, а хемијски стабилне и слабо растворљиве. Лапорац је стијена која се састоји од калцијум карбоната и глиновитих минерала и подложне су процесима деградације.

Стабилност терена

На простору обухвата нису регистроване актуелне појаве карактеристичне за савремене инжењерскогеолошке процесе. На подручју обухвата, нису уочена већа клизишта.

Геомеханичке испитивања

У циљу рационалнијег приступа истражним радовима и сложености поступка доказивања стабилности, за препоруку је кориштење принципа Еурокод-а 7, према којем планирани објекти припадају 2. геотехничкој категорији и изузетно 3. геотехничкој категорији за објекте у условима локација са потребом обезбјеђења сусједних објеката или садржаја за које је потребно урадити пројекат заштите темељних јама.

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

Избор параметара тла може бити значајнији од самог рачунског модела и избора парцијалних фактора сигурности. Резултате свих геотехничких испитивања документовати у Извјештају о испитивању тла.

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

Плитко темељење

Код пројектовања плитких темеља треба усагласити одређене конструктерске захтјеве ка о што су:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При димензионарању крутих темеља може се претпоставити линеарна расподјела контактних притисака, док се код деформабилних темеља расподјела контактних притисака може одредити уколико се темељ моделира као греда или плоча ослоњена на деформабилни континуум или низ опруга одговарајуће крутости. За тачније прорачуне који се проводе у сврху добијања економичније конструкције, треба узети у обзир интеракцију темеља и темељног тла. Код тракастих темеља и плоча оптерећене концентрисаним силама за модел тла се може усвојити модел реакције постељице користећи линеарну еластичност. Модул реакције постељице може се одредити из анализе слијегања са адекватном расподјелом контактних притисака, који треба да буду у оквиру вриједности за линеарно понашање тла.

Сеизмолошке карактеристике

Оцјена сеизмичког хазарда, односно основног степена сеизмичког интензитета извршена је на основу важећих Сеизмолошких карата и Сеизмотектонске карте Босне и Херцеговине. У нашој пракси, за ове потребе користи се Сеизмолошка карта Југославије, размјере 1:1.000.000, (издање заједнице за сеизмологију СФРЈ-Београд, 1987.године). На картама за различите временске периоде, приказан је интензитет земљотреса чија вјероватноћа догађања бар једанпут, у том временском периоду, износи 63%, што значи да је задани период једнак повратном периоду земљотреса. Карта је заснована на комплексним сеизмолошким, геолошким и геофизичким истраживањима Босне и Херцеговине и заједничкој синтези резултата тих истраживања. Потенцијална максимална сеизмичност овог подручја, према MCS скали је 7° и 8°, као што је приказано на сеизмолошкој карти (прилог бр.8). Наведени степен очекиваног интензитета потреса се односи на просјечне карактеристике тла одређеног подручја.

4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

4.2.1. Општи еколошки услови

Према Еколошко – вегетацијској рејонизацији шума БиХ (Стефановић et al) подручје обухвата се налази у источно – босанском подручју.

На основу педолошке карте СФРЈ (1:50 000), предметни обухват је представљен са смеђим бескарбонатним тлима на највећем дијелу обухвата, односно земљиштима високих производних могућности, док је изградња насеља довела до формирања специфичног типа земљишта – урбосола који такође захвата значајан дио обухвата.

Вегетациони период траје 195 дана.

4.2.2. Стање зелених површина

На подручју и у непосредном окружењу предметног обухвата налазе се ријетке мање групације високог и ниског раслиња, формираних у неколико епоха развоја система зелених површина.

О оквиру обухвата евидентирани су неуређене зелене површине, које се огледају највише у ријетким мањим групацијама ниског раслиња и неуређених и некултивисаних травнатих површина.

Унутар обухвата нема групација природног насљеђа, нити заштићених врста.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1. САОБРАЋАЈ

Предметни простор смјештен је сјеверно од централног дијела општине Хан Пијесак, на удаљености цца 2 km.

Обухват са сјеверо-западне стране тангира магистрални пут М1-115 Власеница-Хан Пијесак (стара ознака М-19) који омогућава везу предметног локалитета, како са централном зоном општине Хан Пијесак, тако и са ширим окружењем.

На предметном потезу магистрални пут има добре елементе хоризонталне и вертикалне геометрије, као и задовољавајуће стање коловозне конструкције. Осим коловозних трака за двосмјерно кретање путничких и теретних возила, елементе попречног профила чине обостране банке и сегментни јарци.

Од секундарне путне мреже у предметном обухвату постоје формирана два макадамска пута са припадајућим парцелама, који се управно вежу на магистрални пут на међусобној удаљености цца 500 m. Ширина оба макадамска пута је промјенљива и креће се од 3,5 до 4,5 m.

5.1.1. Пјешачке комуникације

У оквиру простора који је предмет пројекта не постоји изведена мрежа пјешачких стаза. С обзиром на положај у простору и стање изграђености, како у предметном обухвату, тако и у ближем окружењу, фреквенција пјешачких кретања је јако мала. Пјешачка кретања се одвијају у оквиру коловозних површина и банкина.

5.1.2. Бицикличке комуникације

У оквиру простора који је предмет пројекта не постоји мрежа бицикличких стаза. Бициклисти се крећу у оквиру коловозних површина.

5.1.3. Паркирање

На предметном локалитету нема изведених јавних паркинга. С обзиром на неизграђеност простора, не постоје ни уређене приватне паркинг површине.

5.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру предметног локалитета не обавља се јавни градски и приградски превоз путника.

5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Са становишта хидротехничке инфраструктуре, унутар подручја предметног обухвата Урбанистичког пројекта, разматрана је проблематика која се подудара са постојећим концептом хидротехничке инфраструктуре дефинисане важећим Планом, а то је:

- снабдијевање водом за санитарне, противпожарне и остале потребе – водовод;
- сакупљање и одвођење фекалних (употријебљених) вода из насеља – фекална канализација;
- сакупљање и одвођење површинских вода од падавина у насељу – кишна канализација;
- пречишћавање употребљених вода – канализације;

5.2.1. Водовод

Снабдијевање водом (за санитарне и пожарне потребе) дијела насеља и зоне који су предмет овог пројекта, се врши са водоводног система општине Хан Пијесак.

У близини обухвата пролазе главни цјевоводи којим се вода транспортује са изворишта. Главни цјевоводи су пречника Ø 250 мм.

Положај изведене и планиране водоводне мреже је уцртан на графичком прилогу.

5.2.2. Канализација

Предметни обухват се налази у насељу у коме није изграђена јавна канализациона мрежа.

На предметом локалитету није изграђена јавна хидротехничка инфраструктура, односно:

- јавна фекална канализација;
- јавна атмосферска канализација;
- пречистач употребљене канализације;

5.2.3. Водотоци

На предметном локалитету нема постојећих нити привремених и повремених водотока.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

На локалитету који се налази у непосредној близини обухвата пројекта постоји изграђена електроенергетска инфраструктура која је приказана у графичком прилогу.

Трасе постојећих средњенапонских каблова приказане су у графичком прилогу пројекта.

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет урбанистичког пројекта и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласност на локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране надлежног дистрибутивног предузећа.

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На локалитету који се налази у обухвату Урбанистичког пројекта постоји изграђена ТК инфраструктура која је приказана у графичком прилогу.

Трасе ТК канализације су на одређеним дионицама ометају извођење планираних радова и потреба за измјештањем истих ће бити дефинисана у оквиру урбанистичко-техничких услова, а након изласка на терен овлаштеног лица „Телекома Српске“ и дефинисања услова заштите и измјештања постојеће ТК инфраструктуре.

5.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У непосредном окружењу обухвата и локација које су предмет урбанистичког пројекта, не постоји изграђена цјевоводна мрежа даљинског гријања из градске Топлане за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање објеката и просторија.

Објекти се грију индивидуалним системима гријања.

6. ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

У складу са актом који је достављен је Носиоцу израде од „Републичког завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС“, наводи се да је увидом у документацију Завода утврђено да на парцелама које су предмет пројекта нема евидентираног културно-историјског и природног наслеђа.

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

7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

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

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

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

Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама 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 имисионих вриједности полутаната ширег ваздушног поља општине Хан Пијесак.

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 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 израде Урбанистичког пројекта, а који су дијелом и рјешени кроз претходно донесени Регулациони план „Краљево насеље“.

Потребно је афирмисати и активирати неизграђени и неуређени дио локалитета, а који је обухваћен обухватом Урбанистичког пројекта, који би се на тај начин тржишно и бонитетно подигао у смислу вриједности неизграђеног грађевинског земљишта, и које би се активацијом и продајом активирало у смислу изградње и уређења предметног локалитета.

То је у неку руку и урађено кроз претходно донесени Регулациони план „Краљево насеље“.

2. САОБРАЋАЈ

У постојећем стању саобраћајна инфраструктура не испуњава захтјеве који се постављају пред њу у смислу опслуживања будућег викенд насеља, али се може рећи да саобраћајнице и саобраћајне површине ван обухвата имају повољне елементе и да се на исте могу повезати саобраћајнице планиране унутар обухвата Урбанистичког пројекта.

Значајан фактор ограничења развоју саобраћајне инфраструктуре је нагиб терена на појединим дијеловим обухвата, али уз примјену одговарајућих планских поставки и техничких прописа, могуће је постићи саобраћајна рјешења задовољавајућег квалитета.

С обзиром да на предметном простору нема организованог јавног градског и приградског превоза, главни вид превоза ће у планском концепту бити путнички аутомобил који је са аспекта одрживог саобраћања најнеповољније рјешење. Међутим, с обзиром на то да циљну група која ће бити корисник простора у предметном обухвату, не чине само становници Хан Пијеска него клијантела из ширег региона, то је путнички аутомобил најприхватљивије рјешење за саобраћање.

3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

С обзиром на неизграђеност простора и природни амбијент који који влада у обухвату Урбанистичког пројекта, нису присутни проблеми из области зелених површина.

4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

Због боравка људи у просторијама планираних објеката и садржаја потребно је исте загријавати зими и евентуално, расхлађивати љети.

На предметном локалитету не постоји изграђена вреловодна мрежа, као нити систем даљинског гријања.

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.

4.1. ВОДОВОД

Са становишта водоснабдијевања постојећих и планираних садржаја у обухвату Урбанистичког пројекта, стање је повољно због задовољавајуће изграђености јавне водоводне инфраструктуре.

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

4.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Са становишта одвођења фекалних (употријебљених) и атмосферских вода из планираних објеката и садржаја у склопу предметног обухвата Урбанистичког пројекта, као и одвођења површинских вода од падавина са кровних равни, саобраћајних и паркинг површина и осталих слабије пропусних површина (поплочања), стање је неповољно, због неизграђене јавне фекалне и атмосферске канализације.

Изградња примарне канализације представљала би добар основ за даље планирање (развијање) канализационе мреже којом за даљу изградњу и уређење локалитета.

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 на предметном локалитету започета интезивнија изградња и уређење, у даљим фазама реализације потребно је детаљно сагледати расположиве капацитете постојећих трафостаница.

У складу са тим потребно је дати нова планска и техничка рјешења прикључка планираних објеката и садржаја.

4.3.2. Телекомуникације

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

5. ОЦЕНА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ УСЛОВА

Обухват Урбанистичког пројекта представља простор који је предвиђен за просторну и концептуалну реорганизацију са циљем стварања флексибилнијег концепта планирања и организације објеката и садржаја, који на такав начин не би условљавали или ограничавали даљу реализацију урбанистичког пројекта, односно изградњу планираних објеката и садржаја, као и уређење предметног локалитета.

У складу са тим, овом приликом су анализирани природне карактеристике, предвиђена намјена површина и објеката, као и постојећа изграђеност и инфраструктурна опремљеност локалитета.

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, поготово оне намјене која је компатибилна са основном намјеном – викенд насеље и пословне зоне.

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 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 и опремање 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 магистрални пут и макармски путеви;
- Мрежа комуналних инфраструктурних инсталација у овом подручју је неразвијена са добром предиспозицијом за даљи развој;
- 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 Урбанистичког пројекта, односно зона у којој се исти налази, представља простор који се налази на локацији погодној за формирање пословних, стамбених и спортско - рекреационих садржаја, 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.

Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

УВОД

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Урбанистичког пројекта и података о планирању и пројектовању, може се констатовати да су исказане потребе да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету и основној намјени (викенд насеље).

Програмски задатак достављен од стране Носиоца припреме садржи:

Смјернице дефинисане уз Одлуку о поступању изради Плана – у којима се наводи:

- Урбанистички пројекат се треба израдити у складу са одредбама „Закон о уређењу простора и грађењу“, „Правилника о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења“, „Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“, те другим прописима из посебних области релевантним за планирање и уређењем простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникација, заштите од природних непогода и техничких инцидента, заштита ваздуха, воде, тла природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.).
- Посебну пажњу приликом израде урбанистичког пројекта потребно је водити о јавном интересу и општим и посебним циљевима просторног развоја;
- Списак издатих услова у предметном обухвату и непосредном окружењу;
- Програмске елементе и смјернице надлежних органа и организација достављене на захтјев носиоца припреме урбанистичког пројекта и то:
 - „Јавно комунално предузеће – Водовод“;
 - „Електродистрибуција“ а.д. – РЈ Хан Пијесак;
 - „Телеком РС“ – РЈ Хан Пијесак;

Носилац израде Урбанистичког пројекта извршио је усаглашеност у току његове израде са документом просторног уређења ширег подручја, као и програмским елементима који су му достављени од стране носиоца припреме урбанистичког пројекта.

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

Могућности за досадашњу изградњу на овом простору дјелимично су биле ограничене и условљене непостојањем важеће планске документације.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати хумано и квалитетно кориштење планираних објеката и садржаја;
- искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- 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 функционалније прикључке на постојеће саобраћајнице;

- одређити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману за подручје, улични потез и појединачни објекат;

1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ

На предметном подручју постоји тренд афирмације намјене становања односно изградње кућа за одмор (викенд куће), због саме позиције локације и јако повољних услова становања и боравка у вези са самим положајем.

2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

На предметном подручју постоји тренд афирмације пословних садржаја који су планирани унутар Зоне услужно-комерцијалних дјелатности, а која је дефинисана урбанистичким пројектом, због саме позиције локације и фреквентне саобраћајнице, односно магистралног пута.

Планиране намјене пословања, као и начин организације и коришћења планираних садржаја пословне дјелатности, потребно је да буду компатибилне и усклађене са намјенама предметног локалитета, а највише се мисли на становање.

Коначне намјене као и начин организације простора биће дефинисане накнадно, односно приликом наредене фазе реализације и спровођења плана и урбанистичког пројекта.

Изградња планираних садржаја у склопу обухвата има за циљ да унаприједи и афирмише дати простор и локалитет, у обухвату урбанистичког пројекта, а никако да наруши постојеће и планиране садржаје у непосредном окружењу.

2. ЈАВНИ И ДРУШТВЕНИ САДРЖАЈИ

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта, односно Зоне услужно-комерцијалних дјелатности (угоститељство, банка, пошта, пословање, смјештајни капацитети – хотел, мотел и сл.) могуће је организовати јавно-друштвене садржаје.

Исти се могу организовати у планираним објектима и садржајима, који су предвиђени да се граде унутар наведене зонеоб, а све на основу пројектног задатка и захтјева инвеститора.

3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта планирана је организација спортских и рекреацијских садржаја.

Исти су предвиђени као битан елемент приликом формирања самог концепта урбанистичког пројекта, те исти могу бити окосница даљег развоја и уређења предметног локалитета, као и његовог тржишног афирмитета.

4. ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. САОБРАЋАЈ

Увијек када се планира у простору прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду намјену простора одређени су слиједећи циљеви и то:

- Дефинисати концепт саобраћајне мреже која ће омогућити проточност и спријечити загушење саобраћајница;
- Реконструисати постојеће и планирати нове елементе саобраћајне мреже, како би се остварила безбједна мобилност учесника у саобраћају;
- Обезбједити ефикасне и безбједне прилазе свакој појединачној парцели- прилагођених намјени локације,
- Рјешити питања паркирања у складу са потребама произишлим из постојећих и планираних садржаја, како за путничке аутомобиле,

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).

Планска рјешења која су предмет урбанистичког пројекта својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће саобраћајне инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа примарна јавна хидротехничка инфраструктура се задржава у постојећем стању.

Планска рјешења која су предмет урбанистичког пројекта својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће хидротехничке инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

4.3.3. Електроенергетика

Постојећа примарна (средњенапонска и високонапонска) јавна електроенергетска инфраструктура на ширем локалитету, се задржава у постојећем стању.

Планска рјешења која су предмет урбанистичког пројекта својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће електроенергетске инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.3.4. Телекомуникације

Постојећа примарна телекомуникациона инфраструктура се задржава у постојећем стању.

Планска рјешења која су предмет урбанистичког пројекта својим концептом и предвиђеним начином организације, изградње и уређења предметног локалитета, неће условити или ограничити кориштење постојеће телекомуникационе инфраструктуре, нити накнадно одржавање и сервисирање исте.

4.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

Циљ пројекта 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.

5. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Основи циљеви везани за уређење зелених површина односе се на озелењавање отворених простора у обухвату Урбанистичког пројекта 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 пројектом 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 човјекских вриједности које су дио ове урбане цјелине, а које могу битно да утичу на квалитет човјековог живота у њој.

Заштита животне средине 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 непредвиђеним мјестима, итд.);
- Заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење еколошки повољног система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче);
- 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 комодитета, 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 урбанистичког пројекта, 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 урбанистичког пројекта.

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, као и омогућавања флексибилнијег приступа планирања објеката и садржаја стамбене, пословне и спортско-рекреационе намјене.

За постојеће објекте у ширем окружењу, 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 и потенцијала који предметни локалитет нуди, те анализи просторних и природних могућности локације, те анализи конкретних захтјева инвеститора исказаних кроз иницијативу за израду Урбанистичког пројекта.

Кроз овај документ је, осим предметног локалитета – обухвата урбанистичког пројекта, 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 пројекта у урбанистички плански концепт окружења.

Предложеном концепцијом просторне организације планирана је урбана матрица највећим дијелом стамбене намјене (викенд куће), а мањим дјелом је дининисана зона за пословне и спортско-рекреационе зоне.

Овим Пројектом задржана је основна мрежа примарне саобраћајнице – магистралног пута, без планираних мјера интервенције на истим.

2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Предметни простор се у потпуности у будућности намјењује највећим дијелом за стамбену намјену, а поред примарне стамбене намјене у склопу обухвата дефинисане су и двије зоне које чине пословну (услугне и комерцијалне дјелатности) и спортско-рекреациону намјену, са планираном изградњом објеката и пратећих садржаја који су компатибилни са том намјеном.

У склопу зоне услужно-комерцијалних дјелатности, поре пословне намјене могуће је организовати јавне и друштвене садржаје.

Коначне намјене као и начин организације простора биће дефинисане накнадно, односно приликом наредене фазе реализације и спровођења регулационог плана и урбанистичког пројекта.

Планским концептом важећег Плана дефинисане су:

- Стамбена зона – зоне викенд објеката;
- Зона услужно-комерцијалних дјелатности (угоститељство, банка, пошта, пословање, смјештајни капацитети – хотел, мотел и сл.)
- Зона спорта и рекреације;
- Зона приватног зеленила;
- Зона јавног зеленила;
- Зоне опремања локалитета саобраћајним површинама, те јавном и комуналном инфраструктуром)

Овим урбанистичким пројектом обрађене су зоне викенд објеката, које су као препознатљив репер у простору и требале бити унифициране по питању облика форме, материјализације и осталих параметара који су потребни и неопходни за планирање и изградњу објеката ове намјене.

Остали објекти намјене спорт и рекреација, угоститељство и сл. нису детаљније анализирани нити обрађивани по питању концепта или идејног рјешења из разлога што се исти раде за непознате инвеститоре, те ће исти бити дефинисани накнадно.

Планом је на графичком прилогу бр.04 „План просторне организације“ диспозиција планираних објеката са датим хоризонталним и вертикалним габаритима приказана више информативно, тако да исти у свим даљим фазама реализације могу бити организовани и по другачијем принципу.

Планом је дефинисана зона изградње, која је дефинисана и утврђена грађевинским линијама, које су дефинисане графички и нумерички.

Дефинисане грађевинске линије представљају зону у којој је могућа изградња планираних објеката и пратећих садржаја, као и уређење предметне припадајуће парцеле.

Планирана изградња треба да буде предвиђена у складу са дефинисаним коефицијентима заузетости и изграђености.

Коначни распоред и организација планираних садржаја биће дефинисана накнадно, односно приликом израде урбанистичко-техничких услова, а све на основу пројектног задатка и важеће законске и нормативне регулативе.

Уређење предметне парцеле потребно је предвидити са организацијом која би била у функцији основне намјене објеката, са уређеним површинама парцеле.

Дио предметне парцеле потребно је уредити у виду уређених зелених површина а све у проценту дефинисаном важећом законском и нормативном регулативом.

Концептом урбанистичког пројекта 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.

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“.

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.

4. 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).

Овим Урбанистичким пројектом, преузете су грађевинске линије из важећег регулационог плана, са циљем дефинисања оквира унутар којег је могућа изградња планираних објеката и пратећих садржаја.

Грађевинска линија зоне изградње дефинисана је на нивоу блока и парцеле, а 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.

Максимални габарити (хоризонтални и вертикални) који су дати овим урбанистичким пројектом могу се извести под условом да се планирани објекти изведу у складу са дефинисаним коефицијентима заузетости и изграђености дати у табели Биланс урбанистичког пројекта.

Овим урбанистичким пројектом нису мјењане грађевинске линије дефинисане важећим Планом.

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.

Површине и ломне тачке планских грађевинских парцела приказане су на графичком прилогу „План парцелације“. Парцеле су преузете из важећег регулационог плана и исте нису мјењане у односу на исти. У међувремену од доношења Плана нису спровођене парцеле унутар предметног обухвата.

Приликом спровођења и реализације Пројекта 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 пројекта.

Такође у даљим фазама реализације и спровођења пројекта могуће је у зонама услужно-комерцијалних дјелатности и зони спорта и рекреације вршити подјелу планских грађевинских парцела на двије или више нових парцела, под истим условима изградње планираних објеката и уређења предметних парцела и јавних површина, а што ће бити дефинисано детаљним урбанистичко-техничким условима.

Такође у даљим фазама реализације могуће је дефинисати и фазност у смислу формирања планских грађевинских парцела, уколико је исто отежано по питању имовинско-правних односа, или других процедуралних фаза реализације.

У дијелу обухвата урбанистичког пројекта гдје су планирани викенд објекти могуће је максимално двије планиране грађевинске парцеле објединити у једну грађевинску парцелу.

Све претходно наведене корекције парцелације, уколико до истих дође, биће обрађене и образложене приликом израде урбанистичког пројекта или урбанистичко-техничких услова.

Минимална површина једне грађевинске парцеле не би требала да буде мања од 800 м².

Свака грађевинска парцела треба да има обезбјеђен приступ на јавну саобраћајницу као и прикључке на јавну комуналну инфраструктуру.

6. БИЛАНС ПЛАНА

У табелама које слиједи, приказан је биланс површина урбанистичког пројекта.

БИЛАНС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			
(P= П=572.728m² (57,2ha)			
	Постојећи објекти	Планирани објекти Максимални БГП	УКУПНО
Површина под викенд објектима	0,00 м ²	27.361,00 м ²	27.361,00 м²
Површина под објектима у пословној зони	0,00 м ²	33.972,00 м ²	33.972,00 м²
Површина под објектима у спортској зони	0,00 м ²	18.661,00 м ²	18.661,00 м²

Укупно површина под објектима	0,00 м ²	79.944,00 м ²	79.944,00 м²
БГП пословања	0,00 м ²	96.256,00 м ²	96.256,00 м²
БГП спорта	0,00 м ²	52.872,00 м ²	52.872,00 м²
БГП становања	0,00 м ²	54.722,00 м ²	54.722,00 м²
Укупна БГП	0,00 м ²	203.850,00 м ²	203.850,00 м²
Коефицијент изграђености	укупан БГП / П обухвата 0.36		Макимални коефицијент 3.00
Коефицијент заузетости	П под објектима / П обухвата 0.14		до 0.7 (70%)

Бруто грађевинска површина објеката предвиђених за уклањање			
	Површина објеката	површина објеката инфраструктуре	укупна површина
због замјенске градње	0,00 м ²	0,00 м ²	0,00м ²
због јавног интереса	0,00 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
укупно	0,00 м²	0,00 м²	0,00м²

Напомена: Коефицијент заузетости обухвата урбанистичког пројекта 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 урбанистичког пројекта.

7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овим пројектом дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у предметном обухвату.

Текстуални дио урбанистичког пројекта и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације пројекта.

Прије израде архитектонског пројекта за објекте чија градња се овим урбанистичким пројектом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у урбанистичком пројекту.

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.

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 пројектом 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. Означавача 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 урбанистичког пројекта.
- 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 урбанистичког пројекта предвиђа, односно планира, изградњу нових индивидуалних објекат типа кућа за одмор, објеката услужно-комерцијалних садржаја и спортских објекта.

Типологија градње: слободностојећи објекти – предвиђени да се граде системом чврсте градње уз могућност изградње помоћних објеката који ће бити у служби основног објекта.

Вертикални габарит: Максимални вертикални габарит планираних објеката је П+М (приземље+мансарда). Сви објекти у зависности од конфигурације терена и потребе инвеститора могу да се граде са сутеренском или подрумском етажом. Помоћни или пратећи објекти се могу планирати једино као објекти приземне спратности.

Позиције објекта и хоризонтални габарит:

Позиција објеката на парцели је дефинисана грађевинским линијама. Оријентациони хоризонтални габарит је 12x8 m.



Друга зона изградње објеката у викенд насељу-виши ниво изградње, лоцирана иза прве зоне, на већој удаљености од магистралног пута. Величина парцела у датој зони је између 1000 и 2000 m², а БГП објеката је цца 300 m².

Типологија градње: слободностојећи објекти – предвиђени да се граде системом чврсте градње уз могућност изградње помоћних објеката који ће бити у служби основног објекта

Вертикални габарит: Максимални вертикални габарит планираних објеката је П+М (приземље+мансарда). Сви објекти у зависности од конфигурације терена и потребе инвеститора могу да се граде са сутеренском или подрумском етажом. Помоћни или пратећи објекти се могу планирати једино као објекти приземне спратности.

Позиције објекта и хоризонтални габарит:

Позиција објеката на парцели је дефинисана грађевинским линијама. Оријентациони хоризонтални габарит је 12x12 m.

Трећа зона изградње објеката у викенд насељу-највиши ниво изградње, лоцирана је на осунчаним, највишим падинама обухвата, најудаљенијим од магистралног пута. Величина парцела у датој зони је између 2000 и 3500 m², а БГП објеката је цца 300 m².

Типологија градње: слободностојећи објекти – предвиђени да се граде системом чврсте градње уз могућност изградње помоћних објеката који ће бити у служби основног објекта.

Вертикални габарит: Максимални вертикални габарит планираних објеката је П+М (приземље+мансарда). Сви објекти у зависности од конфигурације терена и потребе инвеститора могу да се граде са сутеренском или подрумском етажом. Помоћни или пратећи објекти се могу планирати једино као објекти приземне спратности.

Позиције објекта и хоризонтални габарит:

Позиција објеката на парцели је дефинисана грађевинским линијама. Оријентациони хоризонтални габарит је 12x12 m.

Зона услужно-комерцијалних дјелатности лоцирана је једним дијелом у југозападном дијелу обухвата, а другим дијелом у сјеверо-западном дијелу обухвата, непосредно уз магистрални пут. Садржаји који се могу јавити у датој зони су: пословање, угоститељство, банка, пошта, хотел, мотел и остале дјелатности које су компатибилне основној намјени комплекса). Дате зоне су одређене планираним границама парцеле и урбанистичким параметрима изградње. Планирани коефицијент изграђености је 3,0 а коефицијент заузетости је 0,7.

Максималана спратност објеката у овој зони је до П+4 (приземље+четири спрата) уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже.

Зона спорта и рекреације лоцирана је у југозападном дијелу обухвата, непосредно уз магистрални пут. Садржаји који се могу јавити у датој зони су: отворени и затворени терени и спортски објекти за различите врсте спортова. Дата зона је одређене планираним границама парцеле и урбанистичким параметрима изградње. Планирани коефицијент изграђености је 2,5, а коефицијент заузетости је 0,7. Као саставни дио спортско-рекреативног концепта урбанистичког пројекта, предвиђен је линијски спортски палатон који се протеже од спортске зоне до централне зоне викенд насеља и простора на којем се задржава постојећи шумски дендрофонд.

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

Максималана спратност објеката у овој зони је до П+2 (приземље+два спрата) уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже.

Архитип пројекта усклађен је и конципиран као модерна интерпретација старе планинске куће, одакле је и „преузета“ форма објекта, са објектом којим доминира приземна етажа са таванским простором, који је уклопљен у форму стрмих кровних равни вишеводног крова.

Модерном интерпретацијом задржана је и форма једнопростора унутар објекта, гдје доминира централни простор (који се користи као јавни простор – дневна соба, са кухињом, трпезаријом и огњиштем као централним мотивом) и спаваћи дио који је организован на таванској етажи објекта.

Овај модел био би обавезујући по питању вањске форме објекта, док би унутрашњи дио био остављен као могућност реорганизације за сваког од инвеститора понаособ.

Материјализација планираних објеката је предвиђена да се конципира на бази употребе природних материјала, из непосредног окружења. То подразумева доминацију романијског камена, који се поставља као декоративна облога постамента и кубусних детаља, и дрвета (храст и чамовина) који би били употребљени у форми фасадних апликација са препознатљивим преколопом талпи на рубовима објекта.

Обрада тих талпи потребно је да буде рустикална, како би се задржала аутентичност дрвене грађе и обраде исте.

Остали дио зида обрађивао би се фасадно, са рустикалном обрадом, са циљем задржавања аутентичности архитипа објекта.

Вањска столарија је обавезна да се изведе као **дрвена** са трослојним стаклом, без употребе ПВЦ столарије или браварије.

Кров објекта предвиђен је да се изведе лимом и шиндром, са претходним третирањем, импрегнацијом и заштитом.

Ово се односи на све објекте и садржаје планиране унутар обухвата Урбанистичког пројекта.



Сл.03_традиционална форма планинске куће са предметног локалитета;



Сл.04_традиционална форма планинске куће са предметног локалитета;



Сл.05_камен – традиционални градитељски материјал – постамент, темељ



Сл.06_шиндра – традиционални градитељски материјал – обрада зидова и кровова планинске куће



Сл.07_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



Сл.09_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



Сл.08_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



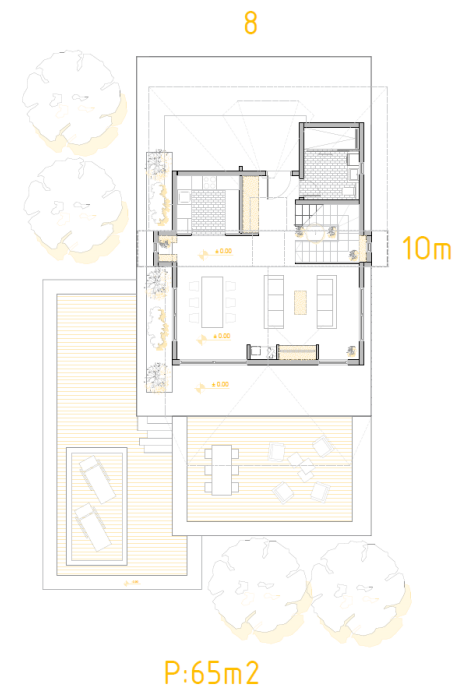
Сл.10_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



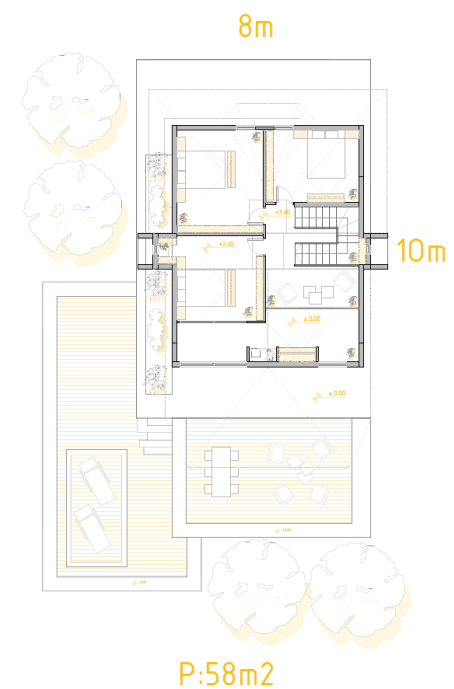
Сл.11_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



Сл.12_модерна интерпретација планинске куће – модел објекта



Сл.13_модерна интерпретација планинске куће – основа приземља;



Сл.14_модерна интерпретација планинске куће – основа поткровља;

Преостали дио унутар обухвата урбанистичког пројекта предвиђен је да се уреди и изгради као систем отворених јавних површина. Према магистралном путу планирана је тампон зона као зелени појас који ће повећати квалитет укупног амбијента у смислу заштите од буке и прашине, а уједно обухвата и заштитни појас магистралног пута у складу са Законом о јавним путевима РС.

Паркинг простор планиран је у оквиру појединачних приватних парцела.

Изузетно од свега претходно наведеног дозвољена су одређена одступања, у смислу спратности (могуће изградње сутеренске или подрумске етаже), или једне додатне спратне етаже уколико се даљом спроведбеном документацијом (урбанистички пројекат) покаже потреба за обликовним и функционалним рјешењем планираних типских објеката.

Наведене позције објеката, које су дате у графичком дијелу овог урбанистичког пројекта дате су оријентационо, односно позције и габарити објекта могу бити коригавни у даљим фазама реализације, али под условом да се том приликом испоштују сви услови и параметри дефинисани важећом законском и нормативном регулативом.

7.2. ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ФОНДА

7.2.1. Објекти који се задржавају

Нема постојећих објеката на земљишту унутар обухвата урбанистичког пројекта који се задржавају.

7.2.2. Објекти предвиђени за уклањање / измјештање

Предвиђена су два помоћна објекта приземне спратносати за уклањање, у скалду са графичким прилогом Карта рушења.

7.2.3. Објекти који се уклањају ради замјенске градње на парцели

Нема постојећих објеката на земљишту унутар обухвата урбанистичког пројекта.

7.3. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Постављање привремених објеката у оквиру обухвата урбанистичког пројекта је могуће у складу са важећом 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 допријети визуелном квалитету непосредног окружењу.

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

За потребе даље фазе реализације могућа је израда урбанистичког пројекта, а којим би се дефинисао архитип објекта, као унифициране стамбене јединице (форме) која би била модел за даље обликовање и унифицирање планираних објекта.

Том приликом могу се дефинисати и нови обликовни елементи, у смислу форме, обликовања, функције и материјализације а који ће бити обавезујући за све учеснике у даљим фазама реализације.

ПОШТОВАЊЕ КОНТЕКСТА

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

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

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.

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 Урбанистичким пројектом.

7.5. УРБАНА ОПРЕМА

Урбани мобилијар, као и друге елементе оплемењивања простора могуће је поставити на локалитетима који се у току реализације планских рјешења покажу адекватним и атрактивним са становишта амбијента, сагледивости и сл.

8. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

8.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајне површине су планиране тако да је свакој грађевинској парцели обезбјеђен колски и пјешачки прилаз. Веза секундарне саобраћајне мреже са примарном мрежом је остварена у пет тачака, односно раскрсница са укључно-искључним тракама.

У заштитном појасу магистралног пута није планирана градња нових садржаја.

Паркирање за све будуће садржаје је планирано у оквиру припадајућих грађевинских парцела. 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).

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

Мрежа планираних и постојећих саобраћајница омогућава приступ до планираних грађевинских парцела, како је то законом и дефинисано.

Приликом димензионисања коловозне конструкције за јавне саобраћајнице, узети у обзир да постојећи путеви на којима се тренутно одвија саобраћај шумских камиона и у планском периоду треба да задрже ту функцију и поред обезбјивања приступа садржајима у новопланираном викенд насељу.

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, заснива се на чувању постојећег амбијента и интерполацији нових зелених форми на нивоу грађевинских парцела. При избору врста дрвећа и грмља за подизање 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

Као дио планиране намјене у просторном обухвату урбанистичког пројекта је предвиђена могућност накнадне организације и планирања намјене осталих намјена пословања и привредних дјелатности.

8.4. ЈАВНЕ И ДРУШТВЕНЕ СЛУЖБЕ

Планом нису предвиђени посебни објекти јавних и друштвених служби на подручју обухвата урбанистичког пројекта.

Уколико се у даљим фазама реализације укаже потреба за организацијом истих, исте је могуће организовати унутар зоне услужно-комерцијалних дјелатности, који су урбанистичким пројектом предвиђени унутар обухвата.

Сама типологија и организација садржаја ове намјене биће дефинисани накнадно, односно приликом израде урбанистичко-техничких услова, а све у складу са важећом законском и нормативном регулативом.

9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

9.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На основу чињеница наведених у поглављу о постојећем стању саобраћајне инфраструктуре, на бази анализе и оцјене стања, те дефинисаних циљева који се требају остварити и потреба постојећих и новопланираних садржаја, приступило се планирању саобраћајне инфраструктуре уз поштовање ограничења у простору. Планиране саобраћајнице и саобраћајне површине са свим елементима хоризонталне и вертикалне пројекције су дате на графичком прилогу План саобраћаја и нивелације.

Концепт уличне мреже заснован је првенствено на принципу доброг повезивања са магистралним путем, обезбјеђења приступа новопланираним садржајима, али и могућности остварења паркинг површина које би задовољиле планиране садржаје.

С обзиром на то да је распоред објеката и садржаја просторно и концептуално подјељен у двије целине, то је планирана једна саобраћајница сабирног карактера која повезује обе просторне целине и уједно обезбјеђује приступ планираним објектима.

Веза секундарне саобраћајне мреже са магистралним путем је планирана у пет тачака (раскрсница са укључно-искључним тракама), од чега су задржане двије постојеће везе и планиране три нове. Постојећи макадамски путеви су предвиђени за реконструкцију.

Остале саобраћајнице у обухвату су приступног карактера, те из разлога умирења саобраћаја, обезбјеђења што мирнијег окружења будућим корисницима, предвиђене су слијепе улице са окретницама.

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.

9.1.1. ПЈЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Кроз планско рјешење у оквиру обухвата урбанистичког пројекта планиране су јавне пјешачке комуникације првенствено у оквиру планираних саобраћајница.

Пјешачке стазе предвиђене су у минималној ширини од 1.5 m. С обзиром на концепт опремања грађевинског земљишта по којем је ради рационализације укупних трошкова, планско одређење да се не гради систем кишне канализације него да се одводња саобраћајних површина врши инфилтрирањем директно у земљу, то је пјешачке површине потребно извести у истом нивоу као и коловоз, како би се омогућило отицање воде са асфалта. Овај принцип са аспекта безбједности свих учесника у саобраћају, првенствено пјешака, и са аспекта заштите животне средине, првенствено заштите земљишта од загађења, не би био могућ у зонама са великим саобраћајним оптерећењем. Међутим плански концепт је такав да се у предметном обухвату очекује мало саобраћајно оптерећење (мисли се на број аутомобила у једном дану), гдје ће се саобраћај генерисати само од корисника предметног простора, који је с обзиром на карактер насеља (викенд насеље) јако мали, а неће бити ни транзитних токова, јер ће се они одвијати постојећим магистралним путем који тангира обухват урбанистичког пројекта. Из тог разлога је могуће предвидјети овакав концепт којим се рационализује укупно грађевинско опремање локације.

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

Кроз графички прилог „План саобраћаја и нивелација“ приказан је распоред јавних пјешачких стаза.

9.1.2. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта планирана је бициклическа стаза дуж саобраћајнице која иде приближно паралелно магистралном путу.

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 планиране објекте предвиђено да се потребе за паркирањем које генеришу садржаји тих намјена, остварују у оквиру површинских паркиралишта у оквиру парцеле.

„Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ (Сл.Гл.РС бр. 115/13), дефинисано је да за пословне садржаје у складу са квадратуром корисне површине, а у зависности од намјене пословног садржаја.

Нису планиране подземне гараже за потребе обезбјеђења потребних паркинг мјеста.

У складу с тим, при изради детаљних урбанистичко техничких услова, потребно је и дефинисати потребан број паркинг мјеста за сваки конкретан објекат и локацију.

Као закључак, може се рећи да је паркирање за планиране објекте и садржаје, концептом урбанистичког пројекта 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.

Јавне пјешачке површине дефинисане кроз графичке прилоге морају бити уређене према важећим стандардима у смислу урбане опреме, обликовања и финалне обраде партера.

Мјеста за паркирање морају се извести са димензијама минимално 2.5x5.0m.

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.

9.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

9.2.1. Концепт планског рјешења

Основни плански концепт је заснован на подизању зелених структура у форми травњака и краћих дрвореда и групација дрвећа и грмља, а према распореду датом на графичком прилогу „План просторне организације“.

9.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру обухвата овога урбанистичког пројекта 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 примарна водоводна мрежа је оцијењена као повољна за задовољење будућих потреба од додатних потрошача.

Профил планираних цјевовода је потребно да буде довољан да обезбиједи квалитетно водоснабдјевање локације, у првом реду везано задовољења прописа из заштите од пожара.

Минималан профил цјевовода је $\varnothing 160$ мм.

Прорачун потребних количина воде се врши по следећем нормативу:

- планирани број становника,
- специфична потрошња воде на дан по становнику $q_s=220$ 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 обезбиједи довољне количине противпожарне воде.

Канализација

Планско одређење дефинисано концептом основног Плана је развој канализационе мреже сепаратног типа, којом би се обезбједило прикупљање употребљене воде независно од атмосферске.

С обзиром да у близини обухвата не постоје ни стални ни повремени водотоци, да се постојећи магистрални пут одводњава отвореним системом сегментних јарка, да се на предметном подручју очекује слабо саобраћајно оптерећење у смислу малог броја аутомобила у току дана, планом се предвиђа одводња и саобраћајне мреже из обухвата отвореним системом одводње-тј. инфилтрацијом директно у земљу.

Плански елементи за прорачун количина фекалних (употријебљених) вода су:

- планирани број становника који су прикључени на јавни водовод,
- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан),
- одговарајући коефицијенти неравномјерности (коефицијент дневне неравномјерности $K_{dn}=1.15$, коефицијент часовне неравномјерности $K_h=1.30$).

Планом је предвиђено да све отпадне воде прођу кроз пречишћивач отпадних вода, а након тога у упојни бунар. Капацитет ових мини постојења за пречишћавање ће бити одређен приликом израде техничке документације.

Плански елементи за прорачун количина површинских вода од падавина су:

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

ОПШТИ УСЛОВИ

Квалитет фекалних (употријебљених) вода, као и површинских вода од падавина мора да буде у складу са Правилником о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију ("Службени гласник РС", број 44/01), као и Правилником о условима испуштања отпадних вода у површинске воде ("Службени гласник РС", број 44/01).

Цјелокупни систем одводње фекалних (употријебљених) вода извести водонепропусно.

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

Планским концептом предвиђена је нова дистрибутивна мрежа, која подразумијева трасирасње нове ЕЕ канализације (средњонапонске и нисконапонске) и изградњу планираних трафостаница.

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

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 поменути 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

Овим урбанистичког пројекта је остављена могућност изградња јавне расвјете, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и пројектом.

Расвјету саобраћајница, паркинга и пјешачких комуникација које се налазе у обухвату урбанистичког пројекта извести у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Тип и висину стубова, распоред стубова, тип свјетилки, као и тип и снагу сијалица, одредити у складу са фотометријским прорачуном и пројектним задатком, а у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ.

Напајање расвјете на предметном локалитету извести подземним нисконапонским кабловима, чије ће трасе бити дефинисане урбанистичко-техничким условима и пројектом.

За потребе прикључења планиране расвјете потребно је предвидјети изградњу разводних ормара јавне расвјете у непосредној близини трафостаница, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

9.4.1.2. Телекомуникације

Овим урбанистичким пројектом је остављена могућност задржавања или укидања и/или измјештања постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви детаљи везани за укидање и/или измјештање постојеће ТК инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише „Телеком Српске“, а након изласка на терен овлаштеног лица „Телекома Српске“.

На основу планираних садржаја за потребе прикључења планираног објекта на ТК инфраструктуру потребно је предвидјети изградњу МСАН-а (типа indoor) у непосредној близини обухвата измјене РП, на локацији предвиђеној са урбанистичким пројектом за простор регионалног центра.

За потребе прикључења постојећих и планираног објекта на ТК инфраструктуру, односно за потребе полагања нових телефонских каблова на предметном локалитету, као и за потребе измјештања постојећих телефонских каблова урбанистичким пројектом 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 урбанистичког пројекта 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. из Хан Пијеска, 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 урбанистички пројекат 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 цијеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.

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

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 m. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 m од полиуретана, пјенушаваог 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 топловода најмање 2 m са сваке стране спољних ивица цијеви, а шире од канала 1.2 m са сваке стране.

Укрштање и паралелно вођење каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода.

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

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

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 следећој 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

На предметном локалитету нема постојеће мреже даљинског гријања, односно не постоји котловница са мрежом вреловода и топловода.

Инсталације и опрему за загријавање, расхлађивање, провјетравање и климатизацију бирати по захтјеву инвеститора у складу са могућностима који ће се прописати локацијским условима за сваки објект.

Објекте изградити од одговарајућих материјала и квалитетне изолације како би се обезбиједио оптималан утрошак топлотне и расхладне енергије.

Детаље прописати урбанистичко техничким условима овисно о захтјеву инвеститора и законским и техничким ограничењима. Топлотне пумпе директног испаравања и одговарајућих техничких величина могу служити и за загријавање просторија.

При пројектовању и изградњи инсталација гријања, хлађења и провјетравања придржавати се важећих законских прописа и стандарда за ову област које ће се поближе одредити локацијским условима.

Биланс потребне топлотне и расхладне снаге

Појединачно за објекте предвиђене у обухвату овог урбанистичког пројекта процијењена топлотна снага за загријавање просторија и расхладна снага за расхлађивање је 10 kW.

9.6. ГАСИФИКАЦИЈА

Овим урбанистичким пројектом нису предвиђене интервенције у погледу генералног плана гасификације на предметном локалитету.

9.6. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И МЕЂУСОБНИ РАСПОРЕД ВОДОВА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Идејна урбанистичка рјешења су на разини концепције информативно су приказана по појединим врстама комуналне инфраструктуре на графичким прилозима, који су као такви преузети из матичног регулационог плана, будући да није планирана додатна инфраструктура у обухвату Максималана спратности објеката урбанистичког пројекта.

Други основни критеријум за распоред коридора инфраструктуре полази од њиховог међусобног односа и распореда уз поштовање важећих прописа.

Попречне прелазе инфраструктуре треба у правилу изводити у зони раскрсница. Све попречне прелазе инфраструктуре треба осигурати на технички исправан начин (заштитне цијеви и сл.), што се сматра обавезом приликом изградње и реконструкције било саобраћајних површина, било инфраструктуре.

С обзиром на то да је на нивоу урбанистичког пројекта нереално утврђивати прецизне трасе (инфраструктурни водови) и позиције инфраструктурних објеката, те прецизирати динамику развоја предметног простора, али и непосредног окружења, оставља се могућност корекције истих, у складу са затеченим стањем на терену и технички економичнијим рјешењима која се могу појавити у моменту реализације појединих инфраструктурних објеката и/или водова, поштујући при томе однос према осталој постојећој и планираној инфраструктури, што ће утврђивати документацијом нижег реда.

10. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

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 објеката 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 сљедеће:

- Уградњу насипа на коме ће се вршити градња потребно је извести према Стандарду ЈУС-а који, између осталог дефинише врсте материјала (крупноћу зрна и влажност), начин уградње (уклањање хумусног слоја, насипање у слојевима, збијање 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 промјенив, приликом ових истраживања посебну пажњу обратити на максималне ниво подземних вода;
- Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.
- Уколико детаљна геолошка истраживања (неопходна у оквиру ових услова) дефинишу присуство неких клизишта или др. савремених геолошких процеса (изазваних природним или антропогеним факторима) који би се могли одразити неповољно на планирани објекат, потребно је стопирати издавање грађевинске дозволе до санирања тог дијела терена.

11. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЕНТАЛНИХ 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 урбанистичког пројекта. 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 урбанистичког пројекта 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 урбанистичким пројектом 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 урбанистичког пројекта 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 урбанистичког пројекта, односно у његовој непосредној близини, не може се уређивати или користити земљиште на начин који би могао изазвати посљедице у смислу претходног 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 непрпусне канализацијске мреже.

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 урбанистички пројекат неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

12.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта овог урбанистичког пројекта најбоље ће се постићи:

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

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 вожњу 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 урбанистичког пројекта 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 употребу 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 урбанистичког пројекта 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 урбанистичким пројектом 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 одредиле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог урбанистичког пројекта 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 8цм 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 слислу (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.

16. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Пројектовање и функционисање објекта и површина у оквиру простора обухвата урбанистичког пројекта 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.



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

III ГРАФИЧКИ ДИО