



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-413
laboratorija - 051/492-118
e-mail: info@cpkbl.com
cpkdoo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 45001:2018

REGULACIONI PLAN "UŽE URBANO PODRUČJE"

- *nacr*t -

BANJA LUKA, novembar 2024.g.



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o. Banja Luka

Br. reg: 057-0-Reg-17-001298
Matični broj: 11158501
JIB: 4404199850006
PDV: 404199850006
Žiro račun: 5551000034389863
Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Ada br. 24 Banja Luka
Telefon: 051/492-411
051/492-413
laboratorija - 051/492-118
e-mail: info@cpkbl.com
cpkdo@gmail.com
web: www.cpkbl.com



ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 45001:2018

DOKUMENT: **REGULACIONI PLAN**
"UŽE URBANO PODRUČJE"
- nacrt -

INVESTITOR: OPĆINA BREZA

LOKACIJA: GRAD BREZA

BROJ PROTOKOLA: CPK-RP-3507/24

NOSILAC IZRADE: CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING
„CPK“ doo. Banjaluka

VERIFIKACIJA: USVOJENO NA SJEDNICI OPĆINSKOG VIJEĆA BREZA
_____ GODINE

UČESNICI U IZRADI: DUBRAVKA PETROVIĆ, dipl.inž.arh.
VALENTINA JANIČIĆ MILOVANOVIĆ, dipl.inž.arh.
BOJANA BOJANIĆ, dipl.prost.planer
MILEVA TOŠIĆ, dipl.inž.saob.
BRANKO MAJIĆ, dipl.inž.građ.
HUSEIN ĐULIĆ, dipl.inž.građ.
MILAN SAVIĆ, dipl.inž.el.
BOJAN NIKOLIĆ, dipl.inž.el.
ALEKSANDRA SEGIĆ, dipl.inž.maš.
MILIVOJE PUCAR, dipl.inž.geo.
SLOBODAN STANIĆ, geo.teh.

DIREKTOR:

Nebojša Pavlica, dipl.inž.građ.

SADRŽAJ

I OPŠTI DIO

II TEKSTUALNI DIO

A) UVODNI DIO

B) ANALIZA I OCJENA STANJA

C) CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

D) KONCEPT (PROGRAM) PLANA

E) PRILOZI

III GRAFIČKI DIO

1. Geodetska podloga	R = 1:1000
1a. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – Spratnost i namjena objekata -	R = 1:1000
1b. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – Bonitet objekata -	R = 1:1000
1c. Postojeća namjena površina	R = 1:1000
1d. Sintezna karta infrastrukture	R = 1:1000
2. Karta vlasničke strukture	R = 1:1000
3. Inženjerskogeološka karta	R = 1:1000
3a. Hidrogeološka karta	R = 1:1000
4. Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine (Projekcija namjene površina i razvoja prostora u planskom periodu)	R = 1:2500
4a. Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine (Projekcija infrastrukturnih sistema)	R = 1:5000
4b. Izvod iz Regulacionog plana "Uže urbano područje Grada Breza" (Plan prostorne organizacije)	R = 1:1000
5. Plan prostorne organizacije	R = 1:1000
5a. Plan namjene površina	R = 1:1000
6. Plan saobraćaja i nivelacije	R = 1:1000
7. Plan infrastrukture – hidrotehnika	R = 1:1000
8. Plan infrastrukture – elektroenergetika i telekomunikacije	R = 1:1000
09. Plan infrastrukture – toplifikacija	R = 1:1000
10. Plan infrastrukture – sintezna karta -	R = 1:1000
11. Plan pejzažnog uređenja	R = 1:1000
12. Plan građevinskih i regulacionih linija	R = 1:1000
13. Plan parcelacije	R = 1:1000
14. Karta rušenja	R = 1:1000

I OPŠTI DIO



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВЛАДА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-343/22 од 05.05.2022. године, издаје

ЛИЦЕНЦУ

"ЦПК" д.о.о. Бања Лука

за израду докумената просторног уређења и то:

1. израду спроведбених докумената просторног уређења и то:

- а) зонинг план,**
- б) зонинг план подручја посебне намјене,**
- в) регулациони план,**
- г) урбанистички пројекат,**
- д) план парцелације.**

Ова лиценца важи од 05.05.2022. године до 05.05.2026. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-2923/2022
Бања Лука, 05.05.2022. године



Prilog 1

Na osnovu člana 37. stav 7. i člana 42. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 20. stav (1) tačka 2. i tačka 5. Statuta Općine Breza („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 7/21), Općinsko vijeće Breza, na sjednici održanoj dana 30.03.2023. godine, donosi

ODLUKU **o pristupanju izradi Regulacionog plana** **„Uže urbano područje“**

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana „Uže urbano područje“, (u daljnjem tekstu „Plan“).

Član 2.

Prostorni obuhvat ovog Plana čine površine oivičene regionalnom cestom sa zapada, ulicom Patriotske lige (Derviševića put) sa juga i rijekom Stavnjom sa istoka obuhvatajući i Ekonomiju, odnosno zone ili njihovi dijelovi koje su definisani članom 6. Odluke o provođenju revizije sa izmjenama i dopunama urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima („Službeni glasnik Općine Breza“ broj: 8/15 i 2/21), ukupne površine 42,20 ha.

U pitanju su sljedeće zone:

1. dio zone centralnih sadržaja,
2. individualnog stanovanja,
3. mješovitog stanovanja,
4. stanovanja i javnih sadržaja,
5. školskih objekata i
6. sporta i rekreacije.

Predmetni obuhvat čine katastarske čestice: 407, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 409/3, 410/1, 410/2, 411/1, 411/10, 411/2, 411/3, 411/4, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 411/9, 412, 413, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459/1, 459/2, 459/3, 459/4, 460/1, 460/2, 461, 462, 463/1, 463/2, 464, 465/1, 465/2, 466, 467/1, 467/2, 468, 469, 470, 471, 472, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4, 475/1, 475/2, 475/3, 476, 477, 478, 479, 480/1, 480/2, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507/1, 507/2, 507/3, 507/4, 507/5, 507/6, 507/7, 507/8, 507/9, 507/10, 507/11, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521/1, 521/2, 522/1, 522/2, 522/3, 523, 524, 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/7, 525/8, 526, 527/1, 527/2, 528, 529/1, 529/2, 530, 531, 532, 533, 534/1, 534/2, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/6, 551/7, 552, 553/1, 553/2, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560/1, 560/2, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592/1, 592/2, 592/3, 593, 594, 595, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658/1, 658/2, 658/3, 659, 660, 770/1, 770/2, 771, 772, 773, 774, 775/1, 775/2, 776, 777/1, 777/2, 777/3, 778, 779, 780, 782, 783/1, 783/2, 783/3, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794/1, 794/2, 794/3, 795, 796/1, 796/2, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804/1, 804/2, 804/3, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813/1, 813/2,

814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 816/3, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825/1, 825/2, 826, 827/1, 827/2, 828, 829, 830, 831/1, 831/2, 831/3, 831/4, 831/5, 832, 833, 834, 835, 836/1, 836/2, 837, 838, 839, 840/1, 840/2, 841, 842/1, 842/2, 842/3, 842/4, 843/1, 843/2, 844, 845, 846, 847/1, 847/2, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909/1, 909/2, 910/1, 910/2, 910/3, 911, 912, 913/1, 913/2, 913/3, 914, 915, 916, 917, 918/1, 918/2, 918/3, 918/4, 919, 920, 921, 922, 923/1, 923/2, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946/1, 946/2, 946/3, 947, 948, 949/1, 949/2, 949/3, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958/1, 958/2, 958/3, 958/4, 959/1, 959/2, 960, 961/1, 961/2, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968/1, 968/2, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982/1, 982/2, 982/3, 983, 984, 985, 986/1, 986/2, 987, 988, 989/1, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 990/1, 990/2, 990/3, 991/1, 991/2, 992, 993/1, 993/2, 994, 995, 996, 997/1, 997/2, 997/3, 998, 999, 1000, 1001/1, 1001/3, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008/1, 1008/2, 1008/3, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017/1, 1017/2, 1018, 1019, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1021, 1022/1, 1022/2, 1023/1, 1023/2, 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1026/1, 1026/2, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041/1, 1041/2, 1044, 1049, 1050, 1052/1, 1053 i 1054, k.o. Breza.

Katastarske parcele broj 1044, 1049 i 1052/1, k.o. Breza su samo djelimično angažovane za predmetni obuhvat, dok se preostale prethodno navedene parcele angažuju u punoj površini.

Član 3.

Plan se donosi za period od 5 (pet) godina, počev od dana usvajanja Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Uže urbano područje“ i Odluke o provođenju Regulacionog plana „Uže urbano područje“.

Član 4.

Smjernice za izradu Plana

Na osnovu temeljne analize i valorizacije postojećeg stanja uređenja prostora u obuhvatu Plana, utvrđeno je da je potrebno izvršiti usklađivanje planiranog i izvedenog stanja i riješiti probleme nastale prilikom primjene Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breza“ („Službeni glasnik Općine Breza“ broj 10/18)

Sa posebnom pažnjom potrebno je razmotriti sljedeće tačke:

- Prilikom formiranja građevinskih parcela u planu parcelacije u potpunom obuhvatu plana, razmotriti stvarne mogućnosti rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, definisanje obaveznih kolskih pristupa do svake građevinske parcele za sve postojeće i novoplanirane objekte na istim;
- Saobraćajna rješenja gradskih ulica i veza sa regionalnom cestom, povezivanje slijepih ulica u mrežu saobraćajnica;

- Poseban akcent staviti na saobraćaj u mirovanju, naročito u stambenim zonama, pokušati naći odgovarajući saobraćajni model za gradsko područje;
- Mogućnosti povećanja spratnosti planiranih objekata u potpunom obuhvatu plana, a u skladu sa maksimalnom spratnošću definisanom važećim planskim dokumentom šireg područja;
- Mogućnosti i uslove intervencija na postojećim objektima u potpunom obuhvatu plana, a na osnovu prethodno utvrđenog boniteta objekata, te uslove za arhitektonsko oblikovanje novoplaniranih objekata;
- Povezivanje i artikulacija sportskih i rekreativnih sadržaja sa okolnim zonama i centrom grada, odnosno kompatibilnim sadržajima u gradu, sa obavezanim uključivanjem rijeke kao bitnog i vrijednog resursa;
- Stambenim zonama dodati urbane elemente, ostvariti socijalne prostore vodeći računa o odmoru stanara i igri djece, u svakoj od stambenih zona;
- Izrađeni Glavni projekat uređenja prostora bazilike ugraditi u koncepciju plana;
- Izrađeni Glavni projekat saobraćajnice sa parkingom ugraditi u koncepciju plana;
- U zoni školskih objekata napraviti jasnu razliku školskog i javnog prostora, sa posebnim osvrtom na saobraćajne tokove i vozila i pješaka, u skladu sa realnim potrebama školskog sistema za vanjskim otvorenim površinama, odgovarajućim urbanističkim parametrima i kapacitetima objekata;
- Mogućnost proširenja doma zdravlja, kao i mogućnost lociranja novih pristupnih saobraćajnica za objekat doma zdravlja i objekat obdaništa, te stvaranje nove površine za parkiranje i ozelenjavanje ovog dijela grada;
- Mogućnost izgradnje objekta kulturnog centra odgovarajućeg kapaciteta, prema broju stanovnika;
- Sve prostorne resurse iskoristiti te podići nivo kvaliteta ukupne gradske zone;

Član 5.

Izrada Plana obuhvatit će izradu nacrti i prijedloga.

Rok za izradu Plana je 120 dana od dana potpisivanja ugovora o izradi plana sa odabranim najpovoljnijim ponuđačem.

Član 6.

Sredstva za izradu Plana obezbjedit će se iz Budžeta Općine Breza.

Član 7.

Nosilac pripreme Plana je Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Breza (u daljem tekstu: „Nosilac pripreme“).

Član 8.

Izbor nosioca izrade Plana izvršit će se u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama BiH („Službeni glasnik BiH“, broj: 39/14).

Član 9.

Plan će se izraditi prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja. ("Službene novine Federacije BiH", br. 63/04, 50/07 i 84/10).

Član 10.

U postupku donošenja Plana, nosilac pripreme za izradu dokumenata prostornog uređenja dužan je osigurati saradnju i usaglašavanje stavova sa svim vlasnicima nekretnina, korisnicima prostora i relevantnim učesnicima u njegovoj izgradnji i uređivanju.

Član 11.

Nosilac pripreme Plana, utvrđuje Nacrt Plana i podnosi ga Općinskom vijeću na razmatranje.

Po utvrđenom Nacrtu Plana, isti se stavlja na javni uvid, javnu raspravu u trajanju od 30 dana.

O Nacrtu Plana, nosilac pripreme je dužan pribaviti saglasnost Ministarstva da je plan usklađen sa važećim planskim dokumentima šireg područja.

Na osnovu Nacrta koji je uspješno prošao fazu javnog uvida i rasprave, na osnovu stava nosioca pripreme o primjedbama, sugestijama i mišljenjima, i na osnovu pribavljene saglasnosti Ministarstva, utvrđuje se prijedlog Plana.

Član 12.

Nakon usvajanja Nacrta Plana, svi zahtjevi za legalizaciju podneseni u periodu važenja Odluke o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i bespravnih zahvata („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 18/19 i 1/22), rješavat će se na osnovu stručnog mišljenja Nosioca izrade planskog dokumenta, a isto se mora ugraditi u koncepciju Plana.

Član 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Breza“.

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća

Anel Rihčić, s.r.

II TEKSTUALNI DIO

A. UVODNI DIO

I UVODNO OBRAZLOŽENJE

Izradi predmetnog Regulacionog plana pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Breza na sjednici održanoj 30.03.2023.godine donijelo *Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Uže urbano područje"* (Sl. gl. Općine Breza broj 3/23).

Prostorni obuhvat plana definisan je *Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana "Uže urbano područje"*, kojom je navedeno da prostorni obuhvat Plana čine površine oivičene regionalnom cestom sa zapada, ulicom Patriotske lige (Derviševića put) sa juga i rijekom Stavnjom sa istoka obuhvatajući i Ekonomiju, odnosno zone ili njihovi dijelovi koje su definisani članom 6. Odluke o provođenju revizije sa izmjenama i dopunama urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima (Sl. gl. Općine Breza broj 8/15, 2/21), ukupne površine 42,20ha.

U pitanju su sljedeće zone:

1. dio zone centralnih sadržaja,
2. individualnog stanovanja,
3. mješovitog stanovanja,
4. stanovanja i javnih sadržaja,
5. školskih objekata i
6. sporta i rekreacije.

Nosilac pripreme Plana je Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove, Općine Breza.

Ugovor o izradi Regulacionog plana je zaključen između Općine Breza, kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka, kao Nosioca izrade.

Regulacioni plan je rezultat zajedničkog rada nosioca pripreme i nosioca izrade Plana u procesu pripreme i izrade Plana. Programskim smjernicama ostvareno je aktivno učešće Opštine i zainteresovanih subjekata u izradi ovog planskog dokumenta, kao i kroz proceduru javnog uvida i stručnih rasprava kroz koje je Plan prošao, a sve u cilju produkovanja što kompletnijeg i kvalitetnijeg dokumenta koji će imati praktičnu i operativnu vrijednost.

Plan je sadržajno i metodološki usklađen sa odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10, 45/10, 85/21, 92/21 i 72/24), Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko – Dobojskog kantona“ broj 17/23), i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04 i 50/07).

Planom se određuju generalni urbanističko - tehnički uslovi i smjernice, koje će biti podloga za izradu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova za svaki pojedinačni objekat, uključujući i sve vidove infrastrukture. Planska rješenja su koncipirana dovoljno fleksibilno da omoguće različite arhitektonske interpretacije u oblikovanju prostora i visok kvalitet u projektovanju, građenju i rekonstrukciji.

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su ažurni podaci o stanju izgrađenosti na terenu, kao i osnovne karakteristike nivelacije terena u razmjeri 1:1000, na kojima su dalje vođene sve aktivnosti vezane za izradu Plana.

Za potrebe izrade revizije Plana izvršeno je ažuriranje geodetske podloge (od strane preduzeća CPK d.o.o. Banja Luka), i na taj način su pribavljeni ažurni podaci o stanju izgrađenosti na terenu, kao i osnovne karakteristike nivelacije terena u razmjeri 1:1000, na kojima su dalje vođene sve aktivnosti vezane za izradu Plana.

Novosnimljeni sadržaj je preklapljen sa katastarskom podlogom i na taj način je dobijen katastarsko-topografski plan koji je bio podloga za izradu regulacionog plana.

Kod velikog broja objekata javljaju se odstupanja novosnimljenih sadržaja u odnosu na katastarsku podlogu iz razloga različitih metoda nastanka te dvije podloge.

II PODACI O PLANIRANJU

1. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Prema Zakonu o uređenju prostora i građenju, prostorno uređenje kao cjelovito staranje o prirodnoj i izgrađenoj sredini, usmjerava se odgovarajućim planovima.

Regulacioni plan, kao provedbeni dokument, ima osnovu u razvojnom planu višeg reda. Za općinu Breza to je Revizija sa izmjenama i dopuna urbanističko plana grada Breza sa prigradskim naseljima (Sl. gl. Op. Breza broj 8/15, 2/21) – u daljem tekstu Urbanistički plan.

Urbanističkim planom u okviru predmetnog obuhvata (Regulacionog plana), definisana su područja sa sljedećim namjenama i funkcijama:

1. centralni sadržaji,
2. individualnog stanovanja,
3. mješovitog stanovanja,
4. stanovanja i javnih sadržaja,
5. školskih objekata i
6. sporta i rekreacije.

Karakter namjena površina predmetnog prostora je zadržan i u ovom planskom dokumentu.

Urbanističkim planom su definisani i dominantni infrastrukturni elementi, sa zaštitnim pojasevima, koji zbog svojih pozicija predstavljaju ograničavajući faktor za prostorni razvoj Breze u tim područjima. To se odnosi na planiranu obilaznicu (dvije varijante izgradnje), planirano regulisanje vodotoka Stavnje, kao i na ograničavajući uticaj koji ima postojeća pruga.

Navedeni infrastrukturni elementi su evidentirani u okviru obuhvata Regulacionog plana i isti su usloveli prostornu organizaciju u dijelovima predmetnog područja.

Osnovni koncept razvoja predmetnog prostora je prikazan na grafičkom prilogu: Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine (Projekcija namjene površina i razvoja prostora u planskom periodu), a prostorna dispozicija navedenih infrastrukturnih elemenata je prikazana na grafičkom prilogu broj 4a: Izvod iz Revizije sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima za period od 2010. do 2020. godine (Projekcija infrastrukturnih sistema).

2. OBAVEZNOST DONOŠENJA REGULACIONOG PLANA

Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona je definisano da se obaveza izrade i donošenja regulacionog plana utvrđuje planskim dokumentima šireg područja.

3. VAŽEĆI REGULACIONI PLAN

Za predmetni obuhvat važeći planski dokument je Regulacioni plan "uže urbano područje grada Breza" iz oktobra 2018. godine.

Planski period važećeg Regulacionog plana je 5 godina, te je po isteku trajanja od strane Opštinskog vijeća Opštine Breza izdata Odluka o izradi novog Regulacionog plana u okviru istog prostornog obuhvata.

Novonastali uslovi i zahtjevi korisnika predmetnog prostora, kao i nemogućnost sprovođenja određenih planskih rješenja, usloveli su da se kroz novi dokument razmotre i definišu nova planska rješenja, a sa tendencijom da se u većoj mjeri zadrži postojeći način korištenja prostora sa mogućnošću unaprijeđenja.

4. ODLUKA O IZRADI REGULACIONOG PLANA

Izradi predmetnog Regulacionog plana pristupilo se nakon što je Općinsko vijeće Općine Breza na sjednici održanoj 30.03.2023.godine donijelo *Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Uže urbano područje"* (Sl. gl. Općine Breza broj 3/23).

5. PLANSKI PERIOD

Planski period određen je Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana (Sl. gl. Općine Breza broj 3/23), kao period od 5 godina.

6. PROSTORNA CJELINA

Prostorni obuhvat plana definisan je *Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana "Uže urbano područje"*, kojom je navedeno da prostorni obuhvat Plana čine površine oivičene regionalnom cestom sa zapada, ulicom Patriotske lige (Derviševića put) sa juga i rijekom Stavnjom sa istoka obuhvatajući i Ekonomiju, odnosno zone ili njihovi dijelovi koje su definisani članom 6. Odluke o provođenju revizije sa izmjenama i dopunama urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima (Sl. gl. Općine Breza broj 8/15, 2/21), ukupne površine 42,20ha.

U pitanju su sljedeće zone:

1. dio zone centralnih sadržaja,
2. individualnog stanovanja,
3. mješovitog stanovanja,
4. stanovanja i javnih sadržaja,
5. školskih objekata i
6. sporta i rekreacije.

7. NOSILAC PRIPREME I NOSILAC IZRADE PLANA

Odlukom o izradi Regulacionog (Sl. gl. Općine Breza broj 3/23) za nosioca pripreme Plana je određena Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko – pravne poslove općine Breza.

Ugovor o izradi Regulacionog plana je zaključen između Općine Breza, kao Naručioca i preduzeća Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo. Banjaluka, kao Nosioca izrade.

8. RADNI TIM ZA IZRADU PLANA

Radni tim za izradu Plana je radio u potpunom sastavu i naveden je u uvodnom dijelu elaborata. Kompletnost tima je omogućio da se Plan obradi multidisciplinarno i na taj način postigne rješenje koje može da ispuni zahtjeve.

9. PODACI O USAGLAŠENOSTI STAVOVA SA ORGANIMA I ORGANIZACIJAMA

U toku izrade Plana sagledani su programski elementi, snimljene su promjene na terenu i izrađena i analizirana varijantna rješenja, koja doprinose izradi kvalitetnijeg rješenja.

U toku izrade Plana, nosilac pripreme je, u skladu sa procedurom izrade i donošenja Plana, obavještavao javnost i nadležne institucije, te nosiocu izrade dostavljao mišljenja nadležnih institucija, kao i ostalu dokumentaciju prikupljenu u svrhu izrade Plana.

Prednacrt Plana je prezentovan predstavnicima Općine Breza i članovima Savjeta plana, na stručnoj raspravi održanoj 14.11.2024. godine, u prostorijama Općinske službe, Općine Breza.

10. NACRT PLANA

Dana _____ Općinsko vijeće Općine Breza su usvojili Nacrt Regulacionog plana.

11. JAVNI UVID I JAVNA RASPRAVA O NACRTU REGULACIONOG PLANA

Javni uvid u nacrt Plana će, u skladu sa Odlukom o usvajanju nacrtu plana, biti organizovan u trajanju od ___ dana, u vremenskom periodu od _____ na sljedećim lokacijama:

- nosilac pripreme plana - u prostorijama Općine Breza,
- nosilac izrade plana - CPK d.o.o. Banja Luka, Ulica Ada 24, Banja Luka.

Dana _____ godine održana je javna rasprava u prostorijama Općine Breza u kojoj su učešće uzela zainteresovana fizička lica, kao i predstavnici Općine Breza, članovi Savjeta Plana i ostali zainteresovani učesnici.

12. PRIJEDLOG PLANA

Dana _____ Općinsko vijeće Općine Breza su usvojili Prijedlog Regulacionog plana.

13. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

Kao informaciono - dokumentaciona osnova su korišteni svi do sada izrađeni planovi, koji na bilo koji način imaju veze sa predmetnim prostorom, koji obuhvataju predmetni prostor ili ga tangiraju, urbanistička dokumentacija nižeg reda, ali i tehnička dokumentacija rađena za pojedine segmente javne infrastrukture, koja je bila dostupna Nosiocu izrade.

Kao planski osnov, u skladu sa važećom zakonskom regulativom, korišteni su dokumenti prostornog uređenja:

- Revizija sa izmjenama i dopuna urbanističko plana grada Breza sa prigradskim naseljima (Sl. gl. Op. Breza broj 8/15, 2/21),
- Regulacioni plan "uže urbano područje grada Breza" iz oktobra 2018. godine.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

I PROSTORNA CJELINA

1. TERITORIJA PROSTORNE CJELINE

Lokalitet prostornog obuhvata predmetnog Plana, čini prostor oivičen ulicom Alije Izetbegovića sa istoka (regionalni put R-444), ulicom Patriotske lige (Derviševića put) sa juga i rijekom Stavnjom sa istoka.

Predmetni prostor većim dijelom pripada centralnoj zoni opštine Breza.

Predmetni prostor je pretežno ravan, sa izuzetkom dijelova ka navedenim saobraćajnicama, gdje je evidentna značajnija visinska razlika (u pojedinim dijelovima saobraćajnica se nalazi na koti višoj od 5m u odnosu na okolni teren).

2. MJESTO, NAMJENA I ULOGA PROSTORNE CJELINE U URBANOM PODRUČJU

Predmetni prostor se nalazi u centralnoj zoni opštine Breza.

Sastoji se iz nekoliko urbanističkih blokova, kojima se pristupa uglavnom iz pravca ulice Alije Izetbegovića (regionalni put R-444).

Blokovi su izgrađeni stambenim, stambeno - poslovnim i poslovnim objektima različite strukture, kategorije i godina izgradnje. Stanje i arhitektonsko oblikovanje objekata je neprimjereno za predmetni prostor, s obzirom na to da je dio centralne zone grada.

U okviru predmetnog obuhvata se nalazi nekoliko objekata sa javnim sadržajima (dom zdravlja, osnovna i srednja škola, vrtić, dom kulture – kino sa bibliotekom, bezen, te otvoreni stadion), kao i nacionalni spomenik – arheološko područje kasnoantičke bazilike.

3. ORGANIZACIJA PROSTORNE CJELINE I OSNOVNE FIZIČKE STRUKTURE

3.1. Tipologija izgradnje

Predmetni prostor se odlikuje izrazito heterogenom strukturom izgrađenih objekata, odnosno formiranih blokova.

U krajnjem sjevernom i krajnjem južnom dijelu obuhvata preovladavaju objekti individualnog stanovanja, raspoređeni uz saobraćajnice. Prosječna spratnost ovih objekata je P+1/P+1+Pk. Uz ove objekte se uglavnom nalaze pomoćni objekti, prizemne spratnosti. U bonitetnom smislu, objekti su uglavnom dobrog i srednjeg bonitetnog stanja, osim pomoćnih objekata, koji su uglavnom lošijeg boniteta.

Objekti individualnog stanovanja su raspoređeni i u manjim grupacijama u centralnom dijelu predmetnog obuhvata, gdje preovladavaju objekti višeporodičnog stanovanja i objekti i sadržaji javnog karaktera.

U centralnoj zoni predmetnog obuhvata, uz glavne saobraćajne pravce je izgrađen veći broj višeporodičnih objekata stambene i stambeno – poslovne namjene. Višeporodični objekti imaju uglavnom manje horizontalne i vertikalne gabarite. Izuzetak od navedenog su dva višeporodična stambena objekta, koja imaju više lamela i spratnost do Po+P+5+Pk.

U centralnoj zoni predmetnog obuhvata su zastupljeni i javni sadržaji (dom zdravlja, vrtić, osnovno obrazovanje, srednjoškolsko obrazovanje, kino sa bibliotekom...), koji funkcionišu u objektima uglavnom starije izgradnje i lošijeg boniteta.

3.2. Postojeća regulacija

Postojeća regulacija prostora u smislu odnosa javnih prema privatnim površinama determinisana je spoljašnjom linijom trotoara i kolsko – pješačkih saobraćajnica prema privatnim parcelama.

Odnos postojećih građevinskih pravaca u odnosu na regulaciju je izrazito heterogen u najvećem dijelu obuhvata, u smislu da je građevinska linija neujednačena.

Primjetan je veći broj objekata individualnog karaktera stanovanja, koji se nalaze gotovo na liniji kolovoza kod već uskih uličnih profila. To je posebno izraženo u zoni koja tangira Arheološko područje – kasnoantička bazilika na Crkvini u Brezi.

Takođe, u kontaktnim područjima višeporodičnog i individualnog stanovanja nije izdefinisana način korišćenja okolnih površina, te u pojedinim dijelovima dolazi do neadekvatne organizacije prostora, odnosno do zauzimanja površina koje bi trebala biti javnog karaktera za potrebe privatnog korišćenja.

Evidentan je i veliki broj objekata čije parcele su jednake površini ispod objekta, te se okolne površine koriste kao javne - blokovske.

3.3. Valorizacija postojećeg građevinskog fonda

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

Valorizacija pokazuje da se najveći dio izgrađenih građevinskih parcela koristi za stambenu namjenu, u objektima prosječne spratnosti P+1 i P+1+Pk, dok je bonitet objekata najčešće srednji.

U prilogu su date tabele valorizacije građevinskog fonda iz koje su korišteni podaci za izradu grafičkih priloga: Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – namjena i spratnost i Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – bonitet.

3.4. Vlasnička struktura i postojeća parcelacija

Na osnovu dostupnih podataka formirana je karta vlasničke strukture, koja ima informativni karakter i kao takva ne može biti relevantna za izradu detaljnih urbanističko - tehničkih uslova, ali daje uopštenu sliku o vlasničkoj strukturi zemljišta u okviru obuhvata Plana.

Najveći dio zemljišta u okviru obuhvata Plana je u privatnom vlasništvu (fizička i pravna lica), zatim u vlasništvu Općine Breza, javnih ustanova (predškolske i školske ustanove), vjersko zemljište, javna dobra putevi i vode.

Uvidom u katastarsku parcelaciju zemljišta ustanovljeno je da je ista izrazito usitnjena, naročito u istočnom dijelu obuhvata. Osnovni problem predstavlja veliki broj parcela (najčešće izgrađenih) u središnjim dijelovima blokova, do kojih nije definisan pristup.

3.5. Postojeća namjena površina i zastupljenost sadržaja

Prikaz postojeće namjene površina prema zonama primarno namijenjenim za određenu funkciju prikazan je na grafičkom prilogu: Postojeća namjena površina.

3.5.1. Stanovanje

U prostoru obuhvata Plana je zastupljeno višeporodično i individualno stanovanje, niskih i srednjih gustina, te različitih tipoloških formi i standarda stanovanja.

Objekti individualnog stanovanja su zastupljeni u čitavom obuhvatu, ali je najveći broj raspoređen u krajnjim sjevernim i južnim dijelovima predmetnog obuhvata. U tim dijelovima objekti su raspoređeni uz formirane pristupne puteve (uglavnom minimalnih širina poprečnih profila), sa većim neizgrađenim površinama između njih. Kao prateći sadržaji se uglavnom pojavljuju pomoćni objekti, pretežno lošeg bonitetnog stanja.

Višeporodično stanovanje se nalazi u centralnoj zoni predmetnog obuhvata, uz ulicu Alije Izetbegovića i u unutrašnjosti obuhvata. Objekti ovog tipa su pretežno manjeg gabarita, a postoje i dva objekta većih gabarita, spratnosti do P+5+Pk.

U predmetnom prostoru preovladava stambena namjena. Gustina izgradnje je neravnomjerna, sa nižim i srednjim koeficijentom izgrađenosti.

3.5.2. Poslovne i privredne djelatnosti

Objekti poslovne namjene su zastupljeni u manjem obimu, uz glavnu gradsku saobraćajnicu (ulicu Alije Izetbegovića), i uglavnom su uslužnih djelatnosti. Jedan od dominantnijih poslovnih objekata je objekat klaonice koji se nalazi na samoj obali rijeke Stavnje.

Evidentiran je i veći broj objekata koji trenutno nisu u funkciji.

Svi relevantni podaci o postojećim objektima prikazani su u tabelama valorizacije građevinskog fonda.

3.5.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Predmetni obuhvat pripada centralnom dijelu grada Breza, te je evidentiran veći broj objekata namijenjenih javnim sadržajima (dom zdravlja, vrtić, osnovno obrazovanje, srednjoškolsko obrazovanje, kino sa bibliotekom, i dr.).

U dijelovima pojedinih stambeno – poslovnih objekata nalaze se sadržaji tipa pošte i apoteke, te sadržaji komercijalnog tipa koji imaju funkciju društvenih djelatnosti.

U okviru obuhvata se nalaze Rimokataločka crkva Svete Barbare i pravoslavni hram Svetog velikomučenika Prokopija, kao i dva mezarja.

Distribucija ovih sadržaja prikazana je na grafičkom prilogu: Sintezna karta postojeće infrastrukture.

3.5.4. Sport i rekreacija

U okviru obuhvata Plana nalazi se fudbalski stadion sa pripadajućim pomoćnim objektom, košarkaški tereni, kao i objekat bazena (nije u funkciji).

3.6. Bilans stanja izgrađenosti i korištenja prostora

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

BILANS STANJA (P = 421 102 m ² - 42.2 ha)		
BGP stanovanja	73 232 m²	UKUPAN BGP POSTOJEĆIH OBJEKATA: 124 233 m²
BGP poslovanja	26 237 m²	
BGP pomoćnih objekata	24 764 m²	
ukupna površina pod objektima	65 545 m²	
Koeficijent izgrađenosti	P pod objektima / P obuhvata	0.16 (16%)
Koeficijent iskorišćenosti	ukupan BGP / P obuhvata	0.29
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 70 m ²	1 046
Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	1 046 x 3	3138
Gustina stanovanja stan./ha	3138 / 42.20	74.36

4. PRIRODNI USLOVI I RESURSI

Opština Breza se nalazi u centralnom dijelu Federacije Bosne i Hercegovine u sklopu Zeničko - Dobojskog kantona. Pravac pružanja samog urbanog područja opštine je sjever – jug. Ovakav položaj je prirodan u odnosu na okolni sklop geomorfoloških oblika. Okosnicu i pravac razvoja diktiraju: regionalni put, koji prolazi kroz samo centralno područje gradske zone i tok rijeke Stavnje.

Predmetni obuhvat sa zapadne strane tangira centralnu saobraćajnicu, regionalnog statusa, a sa druge strane se oslanja na obalni pojas i tok rijeke Stavnje. Sa sjeverne strane, dio obuhvata je sastavni dio uže centralne zone sa izrazitim akcentom za unaprijeđenje i artikulaciju ovog prostora kroz jasne i atraktivne centralne sadržaje Breze. Na jugu predmetni obuhvat se naslanja na postojeću saobraćajnicu, ulicu Partiofske lige.

Prilikom terenskih istraživanja, evidentirana je dominantna ravničarska struktura reljefa, sa manjim depresijama mikro karaktera. Od sredine obuhvata primjetan je sporadičan, blag pad terena prema toku rijeke Stavnje.

Ocjena reljefne strukture za potrebe širenja i unapređenja gradskih funkcija, na ovom lokalitetu, može se okarakterisati kao izuzetno povoljna.

Prostor obuhvata pripada širem području kojem dominira uticaj umjereno – kontinentalne klime. Pozitivni efekti ove klime pozitivno se odražavaju na živi svet u cjelosti.

Blag nagib terena, prema vodotoku, stvara povoljne mikroklimatske uslove u pogledu vazdušnih strujanja i kolebanja atmosferskog pritiska. Ovakvo stanje klimatskih parametara stvara izrazito povoljnu atmosferu za formiranje složenih gradskih funkcija na ovom prostoru, kao i priliku za vješto korišćenje prostora i prirodnih pogodnosti u svrhu obrazovanja kompleksnih rekreativnih i raznolikih sportskih sadržaja, kao i formiranja jasne matrice Sistema zelenih prostora.

Zapadnu granicu obuhvata Plana čini prirodni tok rijeke Stavnje. U skladu sa načinom korišćenja može se zaključiti da vodotok Stavnje nije prepoznat kao prostorni resurs za područje čitave opštine Breza. Naime, ovaj vodotok predstavlja kolektor otpadnih voda, što je nedopustivo sa stanovišta mogućnosti i potreba razvoja opštine.

Uz sam vodotok naslanjaju se private parcele sa manjim ili većim stepenom izgrađenosti, što zavisi od pozicije i dostupnosti same lokacije.

Tok rijeke Stavnje neprocjenjivi prostorni resurs, koji pruža široke mogućnosti iskorišćavanja prostora u rekreativne i sportske svrhe. Pored toga, u dijapazon poželjnih korišćenja mogu se uključiti i mnogobrojne javne funkcije, manifestacionog karaktera.

Imajući u vidu sve gore pomenute mogućnosti, mora se naglasiti, da uprkos raznolikom sadržaju, potencijal šireg prostora vodotoka rijeke Stavnje ne smije biti ugrožen i narušen u pogledu zaštite životne sredine, funkcionalnosti prostora i slike predjela.

Sa stanovišta tipološke klasifikacije, predionu matricu čini suburbano područje, nejasnih kontura, haotične organizacije saobraćajnih tokova i nedefinisane regulacije. Proces dalje urbanizacije je u toku i direktno zavisi od ekomskih prilika na tržištu.

Proces se nastavlja na račun dalje konverzije nekadašnjeg poljoprivrednog zemljišta, usitnjene strukture u urbanu matricu. Pravi je trenutak, da se planskim dokumentom regulišu, usmjere i upotpune dalji tokovi razvoja prostora u urbanu matricu sa jasnim kulturološkim tendencijama.

3.7. OPŠTE VEGETACIONE KARAKTERISTIKE

Prema vegetacionoj rejonizaciji (Stefanović et al), područje Breze pripada ilirskom podregionu, zapadno balkanskom području, kojem dominiraju šume kitnjaka i običnog graba (Quercus – Carpinetum illiricum), klimatogenog karaktera. Povoljni klimatski uslovi pozitivno utiču na bujan razvoj šumskih zajednica, u kojima je znatno učešće srednjeevropskih šumskih elemenata ali i veći broj balkanskih reliktnih vrsta, zbog čega se smatra jednom od najbogatijih šuma ovog tipa u Evropi. Na višim predjelima ova zajednica alternira u pretplaninski pojas šuma bukve sa jelom i smrčom, mezijske provincije.

Na prostoru obuhvata dijagnostikovani su vegetacioni elementi rečnih obala manjih tokova, zajednice bele vrbe i topola sa mjestimičnom pojavom jove. Uz rečni tok Stavnje u nižem spratu drveća evidentirana je pojava klena (*Acer campestre*), zove (*Sambucus nigra*), gloaga (*Crataegus* sp.) itd.

Procesi pedogeneze su aktivni na krečnjacima i silikatnim podlogama, pretežno na dubljim lesiviranim zemljištima.

3.8. INŽINJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

3.8.1. Geomorfološke karakteristike terena

Područje predmetnog regulacionog plana se nalazi u širem centru Breze.

Ovo područje se nalazi na lijevoj dolinskoj strani rijeke Stavnje. Fluvijalni geomorfološki proces je imao i najveći značaj u oblikovanju terena te je nastala široka aluvijalna zaravan.

Teren je suhorizontalan sa blagim padom prema rijeci Stavlja. Sa ovog aspekta obuhvat regulacionog plana je pogodan za gradnju objekata.

3.8.2. Geološke karakteristike terena

Prema rezultatima Osnovne geološke karte list Vareš, te na osnovu ostale dostupne literature i geološkog rekognosciranja izvedenom za potrebe izrade ovog planskog dokumenta, do dubina do kojih se prenose opterećenja zastupljeni su sljedeći litološki članovi:

- aluvijalni sedimenti (al) zastupljeni su na površini terena i građeni su od glina i pijeskova na površini terena a zatim su zastupljeni šljunkovi i pijeskovi. Glina je obično smeđa, srednje do teško gnječiva i dobrih fizičko-mehaničkih svojstava. Šljunak je srednjezrn do krupnozrn, obično krečnjačkog petrografskog sastava i heterogenih granulometrijskih karakteristika, zaobljenog zrna.
- Miocenski sedimenti predstavljaju podinu aluvijalnih sedimenata i u obuhvatu regulacionog plana nisu zastupljeni na površini terena
 - (²M₂) prelazna zona: tankoslojeviti lapori i pješčari
 - (¹M₂) povlatna krečnjačka zona: pjeskoviti krečnjaci sa povlatnim ugljenim slojevima.

3.8.3. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Aluvijalni sedimenti na predmetnoj lokaciji su stabilni i u toku geološkog rekognosciranja terena nisu konstatovani savremeni geološki procesi.

Temeljenje objekata je vršeno u okviru aluvijalnih sedimenata i na objektim nisu konstatovane pukotine niti prsline koje bi ukazivale na neravnomjerno sleganje ili slične procese.

3.8.4. Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike predmetnog terena su u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava terena, njegovih fizičkih osobina i hidrogeološke funkcije pojedinih kompleksa naslaga.

Prema rezultatima dosadašnjih istraživanja, a prema strukturnom tipu poroznosti sedimenti u obuhvatu predmetnog regulacionog plana, zastupljeni su sljedeći tipovi izdani:

- zbijeni tip izdani dobre vodopropusnosti su formirani u aluvijalnim sedimentima i u njima je moguće formiranje podzemih voda. Posebno se ističe dio terena gdje su zastupljeni šljunkovi i pijeskovi. Nivo podzemne vode zavisi od atmosferskih padavina i nivoa vode u površinskim tokovima.
- hidrogeološki kompleks u okviru miocenskih sedimenata gdje su lapori lapori okarakterisani kao hidrogeološki izolator a pješčari i krečnjaci kao hidrogeološki kolektor.

3.9. SISTEM ZELENIH PROSTORA

Prilikom terenskih istraživanja, na prostoru obuhvata nije evidentiran Sistem zelenih prostora, bez obzira što se radi o užem centralnom području. Pored toga, moguće je izdvojiti sporadične elemente koji mogu činiti dobru okosnicu za formiranje sistema.

Na prvom mjestu, nakon obilaska terena, kao matrica se izdavaju okućnice individualnih objekata. To je i logično obzirom na to da je i u urbanističkom smislu dominantno individualno stanovanje. Stepenn zastupljenosti je do 75%, a stepenn uređenosti varira i uslovljen je veličinom parcele, blazinom samog centra ili blazinom rijeke. Tako, parcele koje se jednim svojim delom oslanjaju na obalni pojas većim svojim dijelom su pod povrtnjakom ili drugim poljoprivrednim kulturama. Parcele individualnih objekata, bliže samom centru imaju uređen predvrt u manjem ili većem stepenu. Dijapazon upotrebljenih biljnih elemenata je u skladu sa kulturnim i tradicionalnim miljeom sredine. U okviru javnih ustanova, kao što su vrtić i dom zdravlja, postoje uređeni prostori koje treba podići na viši nivo uređenosti. Školski objekat nema uređeno školsko dvorište, što je predstavlja veliki nedostatak za proces obrazovanja.

Pojava kolektivnog stanovanja je sporadična, a okućnice ovih kompleksa ne postoje. To su amorfni, haotični i neuređeni prostori koji će u okviru ovog planskog dokumenta dobiti jasne smjernice uređenja kako bi se funkcionalnost ovih kompleksa podigla na veći nivo.

U dijelu obuhvata, koji se oslanja na sam centar grada, postoji drvored i živa ograda koji daju sliku uređenosti uličnog pejzaža.

Objekti javnih ustanova, centralnih funkcija, predstavljaju dobar potencijal za uređenje prostora u maniru savremene pejzažne arhitekture. S tim u vezi važno je napomenuti da je poželjno povezati centar grada sa obalom rijeke Stavnje preko jakih pješačkih prodora, biciklističkih staza i alejnih drvoreda.

U okviru jasnih naznaka u programskim elementima od strane nosioca pripreme, u daljem toku izrade planskog dokumenta pristupiće se definisanju ovih prostora kako bi se funkcionalnost podigla na viši nivo.

5. KOMUNALNA OPREMLJENOST I UREĐENOST PROSTORA

5.1. SAOBRAĆAJ

Predmetni prostor smješten je između regionalnog puta R-444, rijeke Stavnje i željezničke pruge Podlugovi -Draškovac.

Regionalni put je ujedno i glavna gradska saobraćajnica sa nazivom Ulica Alije Izetbegovića. Sve ulice u obuhvatu se uglavnom priključuju na navedeni put/ulicu, pristupnog su karaktera, nedovoljne širine, neke sa izraženim nagibima ili slijepe, sa makadamskim ili asfaltnim kolovoznim zastorom i uglavnom bez izvedenih pješačkih površina.

Na području obuhvata, stacionari saobraćaj je u okviru vlastitih parcela. Javni parkinzi su neuređeni.

Drugih vidova saobraćaja nema na posmatranom području.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

U obuhvatu područja ovog Regulacionog plana, stanje izgrađenosti hidrotehničke infrastrukture ima veliki značaj za kvalitet i uslove življenja na ovome prostoru.

Hidrotehnička problematika izražena u okviru obuhvata Plana je:

- snabdijevanje vodom za sanitarne, požarne, eventualne tehnološke i ostale potrebe – vodovod
- sakupljanje i odvođenje otpadnih voda iz naselja – fekalna kanalizacija
- sakupljanje i odvođenje površinskih voda od padavina u naselju – kišna kanalizacija
- vodotoci u naselju – rijeka Stavnja.

Vodovod

Vodosnabdijevanje pitkom vodom u Brezi karakterišu problemi nedovoljnog kapaciteta izvorišta, nedovoljnog rezervoarskog prostora i nedovoljno razvijene vodovodne mreže sa velikim prosječnim gubicima.

Glavni izvori pitke vode u Brezi su vrela i otvoreni vodotoci, dok se ne vrši zahvatanje podzemnih voda bunarima. Glavna izvorišta vodosnabdijevanja u Brezi su izvor Milkino Vrelo, vrela Izbod, Laz i Mahmutovića rijeka, te zahvat na vodotoku Mala Rijeka u općini Vareš.

Sistem vodosnabdijevanja urbanog područja Breze sastoji se od pet kaptaža vrela, jednog otvorenog vodozahvata, 11 rezervoara, 6 pumpnih stanica i jednog filterskog postrojenja. Svi navedeni objekti su u funkciji.

Postojeći sistem vodosnabdijevanja konceptualno je riješen zahvatanjem vode na Mahmutagića rijeci gravitaciono do uređaja za tretman pitke vode Milkino vrelo. Ovaj uređaj je pozicioniran uzvodno od Milkinog vrela, sa kojeg se takođe zahvataju vode i uvode u sistem. Nakon zahvatanja vode na Milkinom vrelu, voda se gravitaciono vodi do uređaja za tretman Medića pumpa koji se nalazi u gradu. Sa Medića pumpe, voda se pumpa do rezervoarskih prostora i dalje odvodi do potrošača.

Postojeća javna vodovodna infrastruktura unutar predmetnog obuhvata Plana (trase sa naznačenim profilima cjevovoda) prikazana je na tematskim grafičkim priložima.

Kanalizacija

Odvodnja i tretman otpadnih voda na području Breze nije na zadovoljavajućem nivou.

Postojeći kanalizacioni sistem je mješovitog tipa sa ispuštanjem otpadnih voda direktno u rijeku Stavnju i njene pritoke bez prethodnog tretmana. Procjenjuje se da je ukupna dužina postojeće kanalizacione mreže nešto veća od 25 km cjevovoda. Rasprostranjen je unutar urbanih područja grad Breza, Župča, Gornja Breza.

Postojeća javna kanalizaciona mreža unutar predmetnog obuhvata Plana (trase sa naznačenim profilima kanalizacionih kolektora) prikazana je na tematskim grafičkim priložima.

Vodeni tokovi

Kroz područje predmetnog obuhvata Plana (uz istočnu granicu obuhvata) protiče rijeka Stavnja.

Rijeka Stavnja nastaje od nekoliko bujičarskih potoka na sjeverozapadnim podgorinama planine Zvijezde. Kroz područje Breze protiče svojim donjim dijelom toka u dužini 8,6 km, a u nju se ulijevaju rječice i potoci koji su privremenog i sezonskog karaktera, odnosno, koji se javljaju za vrijeme većih padavina i topljenja snijega. To su: Trtorički potok, Guščad, Crema, Koščanski potok, potok Jasike itd.

Stavnja se u Bosnu, kao njena desna pritoka, ulijeva u Podlugovima u općini Ilijaš.

Od izvora do ušća uglavnom teče južnim i jugozapadnim smjerom, a dužina toka joj je sveukupno 34 km. Na prostoru brezanske općine, Stavnja je pretežno mirna rijeka, koja za vrijeme visokih vodostaja plavi i erodira ravnice uz rijeku.

5.3. ELEKTROENERGETIKA

Elektroenergetska infrastruktura koja se nalazi na predmetnom i širem lokalitetu prikazana je na grafičkom prilogu.

Prostorni obuhvat općine Breza nalazi se pod ingerencijom Elektrodistribucije Zenica, koja se nalazi u sklopu Elektroprivrede Bosne i Hercegovine.

Postojeći potrošači unutar predmetnog obuhvata regulacionog plana se snabdijevaju električnom energijom sa srednjenaponske trafostanice TS 35/10(20)kV „Breza“, instalisane snage 8MVA. Ista je smještena u centralnom gradskom jezgru, neposredno izvan predmetnog obuhvata.

Srednjenaponska mreža je većinom izvedena podzemnim srednjenaponskim kablovima, naponskog nivoa 10kV.

Manjim dijelom srednjenaponska mreža je izvedena nadzemno, 10 kV-nim dalekovodom koji prelazi preko rijeke Stavnje, kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

Postojeće trafostanice koje se nalaze unutar predmetnog obuhvata su prikazane na grafičkom prilogu.

Trafostanice su napojene podzemnim srednjenaponskim kablom/kablovima, čije su trase prikazane na grafičkom prilogu.

Trase podzemnih niskonaponskih kablova koji se nalaze na predmetnoj lokaciji zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture nisu prikazane na grafičkom prilogu.

Trase podzemnih niskonaponskih kablova i nadzemne niskonaponske mreže nisu predmet regulacionog plana i iste će biti prikazane kroz plansku dokumentaciju nižeg reda, te saglasnost na lokaciju koja se za potrebe planske dokumentacije nižeg reda, izdaje od strane nadležne elektrodistribucije.

Unutar predmetnog obuhvata nalaze se objekti koji imaju izvedene podzemne niskonaponske priključke sa postojećih trafostanica unutar i izvan predmetnog obuhvata.

5.4. TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikaciona infrastruktura koja se nalazi unutar obuhvata regulacionog plana je prikazana na grafičkom prilogu.

Telefonska mreža predmetnog obuhvata svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC koja je smještena u centralnom gradskom jezgru, neposredno izvan predmetnog obuhvata.

Na predmetnom lokalitetu postoji izgrađena TK kablovska kanalizacija čija je trasa prikazana na grafičkom prilogu.

Na predmetnom lokalitetu postoje telefonski kablovi čije su trase, na dionicama izvan TK kablovske kanalizacije, prikazane na grafičkom prilogu.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika telekomunikacionog operatera.

5.5. TOPLIFIKACIJA

Prostor obuhvaćen ovim regulacionim planom nema izgrađene termoenergetske instalacije (vrelvod ili toplovod) daljinskog toplifikacionog sistema. Toplifikaciona mreža u obuhvatu plana se sastoji samo od toplovodnih priključaka koji su spojeni na toplovod koji se proteže ulicom Alije Izetbegovića. Kapacitet pomenutog toplovoda, kao i kotlovnice u sklopu rudnika Breza je nedovoljan da bi se zadovoljile potrebe zagrijavanja novoplaniranih prostora. Važećim planskim dokumentima nije planirana toplifikacija na ovom obuhvatu.

Postojeći objekti u okruženju imaju vlastite uređaje za grijanje, i to uglavnom peći za lokalno zagrijavanje prostorija ili individualne kotlovnice.

6. GRADITELJSKO I PRIRODNO NASLJEĐE

U okviru predmetnog obuhvata se nalazi *Arheološko područje – kasnoantička bazilika na Crkvini u Brezi*, koja je proglašena nacionalnim spomenikom – Službeni glasnik BiH 36/05. U međuvremenu je usvojena i izmjena Odluke (Službeni glasnik BiH 59/17), kojom su definisane tri zone zaštite.

Obilaskom terena je utvrđeno da se prostor predviđen za zaštitu koristi na način koji nije u skladu sa njegovom planiranom funkcijom. Takođe, najuži prostor bazilike nije adekvatno zaštićen, odnosno, omogućeno je nesmetano korišćenje tog prostora, a samim tim i stvorena mogućnost njenog narušavanja.

Za potrebe izrade ovog Regulacionog plana od nosioca pripreme dostavljena je projektna dokumentacija kojom je definisano uređenje prve i druge zone zaštite prostora bazilike, čime je razmatran budući razvoj i uređenje ovog područja.

U okviru prostora obuhvata Regulacionog plana se nalazi lokacija na kojoj je nekada postojao objekat „Bećarska kuća“, koji se nalazi na privremenoj listi nacionalnih spomenika. Navedeni objekat je u potpunosti srušen.

7. ŽIVOTNA SREDINA

Nemarna i nekontrolisana promjena prirodnih uslova usljed urbanizacije, a koju karakterišu eksploatacija prirodnih resursa (objekti, asfalt, infrastruktura), prouzrokuje krizu u životnoj sredini koja se manifestuje u različitim oblicima, prije svega kao:

- zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- nagomilavanje čvrstog otpada;
- zagađivanje atmosfere;
- pojava buke i dr.

Zagađenje vazduha nastaje emisijom polutanata u atmosferu kao posljedica sagorijevanja različitih vrsta goriva u okruženju ovog obuhvata, koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju ili kao energenti, kao i transportom zagađujućih materija iz susjednih regiona (regionalni uticaji).

Više koncentracije zagađujućih materija za očekivati je da se nalaze na samim linijama obodnih saobraćajnica, kao i u zavjetrenim zonama objekata. Ono što je neophodno naglasiti, između ostalog, je da kvalitet vazduha na ovom području u velikoj mjeri zavisi od klimatskih karakteristika, kao i ukupnih imisionih vrijednosti polutanata šireg vazdušnog polja Breze.

Polutanti koji se ističu kao zagađivači, odnosno koji se obično nalaze u zoni umjerenog ograničenja su: ugljendioksid, azot, sumpordioksid, kao i teški metali poput olova, kadmijuma i arsena.

Degradacija tla ogleda se u okviru izgrađenog dijela koji je pokriven infrastrukturom.

8. USLOVI KRETANJA OSOBA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Uvidom na terenu ustanovljeno je da predmetni prostor u postojećem stanju u većoj mjeri nije prilagođen kretanju osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.

C. PROBLEMI STANJA

1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Na osnovu analize postojećeg stanja i planskih rješenja koji su rađeni za predmetni obuhvat, ustanovljeni su problemi koje je potrebno prevazići u novom planskom konceptu.

Postojeća izgrađenost prostora u najvećoj mjeri ne odgovara prostoru u kojem se nalazi, budući da sadrži ostatke neregulirane i neadekvatne arhitekture, naročito u pogledu horizontalnih i vertikalnih gabarita neadekvatnih centralnoj gradskoj strukturi, kao i zbog velikog broja pomoćnih objekata u službi individualnih domaćinstava.

Dio obuhvata zauzimaju neizgrađene poljoprivredne površine, neprimjerene urbanoj zoni, odnosno centralnom gradskom jezgru.

Primjetan je manjak adekvatne organizacije postojećih sadržaja, kao i manjak uređenih zelenih površina i površina javnog karaktera, te nizak nivo uređenja blokoskih površina stambenih i stabeno – poslovnih i javnih objekata

Prilikom poređenja postojećeg stanja sa ranijim planskim rješenjima ustanovljeno je da, iako je raniji Plan predvidio podizanje standarda življenja i rada na ovom prostoru, formiranje nove saobraćajne matrice, kao i formiranje nove matrice zelenih površina, rješenja nisu realizovana.

U okviru blokova sa stambenom gradnjom jedan od ključnih problema je pristup sa javnih površina do vlasničkih katastarskih parcela. Katastarska podjela parcela je dosta usitnjena, bez direktnog pristupa na postojeće javne površine i saobraćajnice. Planskim dokumentom je dat prijedlog saobraćajnog rješenja, ali zbog usitnjene vlasničke strukture i problema imovinsko-pravnih pitanja, isti nije moguće sprovesti u postojećem stanju.

Značajan problem predstavlja neiskorištenost povoljnog geografskog položaja i prirodnog bogatstva.

2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.1. SAOBRAĆAJ

Osnovni problem stanja je nedovršenost saobraćajne mreže, odnosno nedovoljne širine saobraćajnica, međusobno nepovezane, nedostatak pješačkih i javnih parking površina. Sve navedeno stvara zagušenja saobraćajnog toka na kompletnom urbanom području Breze. Rješavanje problema u saobraćaju iziskuje velika finansijska ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu, što je najveći problem pri realizaciji potrebnog.

2.2. HIDROTEHNIKA

Vodovod

Postojeća vodovodna mreža je ocijenjena kao uslovno povoljna za zadovoljenje budućih potreba od dodatnih potrošača.

U pojedinim dijelovima ulica primjetna je nedovoljna izgrađenost vodovodne mreže, odnosno postojeći cjevovodi su malih profila (manji od Ø100 mm), zbog čega su ocijenjeni kao nedovoljni u prvom redu radi zadovoljenja propisa iz zaštite od požara.

Iz navedenih razloga neophodno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju pojedinih dijelova distribucione vodovodne mreže.

Takođe, unutar predmetnog obuhvata Plana se javlja znatan broj novih ulica u kojima je neophodno planirati izgradnju nove distribucione mreže.

Kanalizacija

Kanalizaciona mreža u obuhvatu plana je mješovitog tipa.

Otpadne vode od postojećih sadržaja unutar predmetnog obuhvata Plana (fekalne i oborinske) se prihvataju postojećim mješovitim kolektorima i na više mjesta ispuštaju u rijeku Stavnju bez prethodnog prečišćavanja.

U dijelovima predmetnog obuhvata nije izgrađena javna kanalizaciona mreža, te se dispozicija fekalnih (upotrijebljenih) voda iz postojećih sadržaja na tim mikrolokalitetima vrši u septičke jame na vlasničkim parcelama ili se bez prethodnog tretmana usmjeravaju prema rijeci Stavnja. Takođe, unutar predmetnog obuhvata Plana se javlja znatan broj novih ulica u kojima je neophodno planirati izgradnju nove distribucione mreže.

Na mjestu gdje kanalizacioni kolektori nisu vođeni javnim površinama neophodno je njihovo izmještanje, posebno iz razloga planirane izgradnje objekata na predmetnim lokalitetima.

Planskim razvojnim dokumentima opštine Breza planirano je da se pored rijeke Stavnje (desnom stranom) izgradi glavni kanalizacioni kolektor, čija je uloga sakupljanje otpadnih voda i odvođenje na centralno postrojenje za prečišćavanje sa područja opština Breza, Ilijaš i Vogošća. Planskom razvojnom dokumentacijom razmatrane su četiri varijante dispozicije sistema prikupljanja, odvodnje i tretmana otpadnih voda sa područja ove tri općine. Trase glavnih kolektora iste su u svim varijantama, a razlike se ogledaju u broju uređaja za tretman i položaju objekata (prepumpne stanice) na mreži. Trasa glavnog kolektora planirana ovim projektom kroz urbano područje Breza proteže se od naselja Vrankamen desnom obalom uz rijeku Stavnju sve do naselja Podžupča gdje prelazi na lijevu obalu i dalje nastavlja uz željezničku prugu. Uređaj za tretman otpadnih voda planiran je na teritoriji općine Ilijaš.

2.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

2.3.1. Elektroenergetika

Srednjenaponski kablovi na određenim mjestima ometaju izvođenje planiranih radova.

Prije početka izvođenja planiranih radova na izgradnji objekata na predmetnom lokalitetu, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnom elektrodistributivnom operateru radi definisanja uslova za zaštitu, kao i definisanja tehničkog rješenja za izmještanje/ukidanje postojeće srednjenaponske infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

Svi detalji vezani za izmještanje/ukidanje postojeće srednjenaponske infrastrukture će biti definisani u okviru planske dokumentacije nižeg reda, a prema uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija operater.

Na predmetnom obuhvatu se nalazi mnogo objekata koji su predviđeni za rekonstrukciju a kako ne postoji katastar podzemnih niskonaponskih instalacija prilikom izvođenja planiranih radova na predmetnoj lokaciji obavezno obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

2.3.2. Telekomunikacije

Telefonski kablovi na određenim mjestima ometaju izvođenje planiranih radova.

Prije početka izvođenja planiranih radova na izgradnji objekata na predmetnom lokalitetu, koji su prema grafičkom prilogu pozicionirani blizu trase telekomunikacione infrastrukture ili su pozicionirani na samoj trasi, investitor je obavezan da se posebnim zahtjevom obrati nadležnom telekomunikacionom operateru radi definisanja uslova za zaštitu, kao i definisanja tehničkog rješenja za izmještanje/ukidanje postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

Svi detalji vezani za izmještanje/ukidanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani u okviru planske dokumentacije nižeg reda, a prema uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

Sve radove u blizini telekomunikacione infrastrukture izvoditi ručno uz mjere maksimalnog opreza kako ne bi došlo do oštećenja iste, a obavezno obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležnog telekomunikacionog operatera.

2.4. TOPLIFIKACIJA

Osnovni problem za toplifikaciju su visoki investicioni troškovi distributivnog sistema (vrelod, toplovod, toplotne podstanice...) i opreme u toplani (energani) ili rejonskoj kotlovnici. Postojeći objekti u okruženju su uglavnom individualni stambeni i poslovni objekti male spratnosti. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu, te hladiti u ljetnom periodu. Kako se objekti griju individualnim kotlovnica ili lokalnim izvorima toplote po prostorijama može se reći da je sistem grijanja nepovoljan sa stanovišta racionalne potrošnje energije i emisije štetnih gasova u vazduh, te niske energetske efikasnosti. Prilikom planiranja izgradnje novih objekata treba primijeniti sve tehničke zahtjeve za racionalnu potrošnju energije i toplotnu zaštitu objekata.

3. OCJENA STANJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

Obuhvat Plana predstavlja prostor koji se nalazi dijelom u centralnoj zoni opštine Breza, te se kao takav, u kontekstu širenja centralnog tkiva, treba shvatiti i tretirati kao i sam centar opštine. To znači da se određeni urbani modeli organizacije prostora moraju podići na viši nivo uređenja, te da se u određenoj mjeri mora dati prioritet javnim prostorima u odnosu na privatne.

Postojeća matrica izgrađenih objekata predstavlja osnovu za dalje uređenje prostora metodama rekonstrukcije, interpolacije i reorganizacije postojećih i novoplaniranih fizičkih struktura, sa detaljnim uređenjem svih vidova funkcionisanja javnih i zajedničkih prostora: zelenih površina, popločanih površina i pješačkih staza, dendromaterijala i urbanog mobilijara, te rješanjem problema stacionarnog saobraćaja.

Analizom postojećeg stanja tj. prirodnih i stvorenih uslova ovog područja uz istovremeno uvažavanje zahtjeva i potreba savremenog života, može se dati ocjena stanja, na osnovu koje se može uticati kod utvrđivanja ciljeva razvoja i kod određivanja prostorno-programskog koncepta.

U tu svrhu analizirane su prirodne karakteristike, namjena površina i postojeća izgrađenost i infrastrukturna opremljenost.

U grupi prirodnih uslova analizirani su: nagibi, visina podzemnih voda, nosivost, stabilnost, seizmičnost i tektonske osobine.

U pogledu ove analize povoljnosti sa aspekta prirodnih uslova, prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata neophodno je obratiti pažnju na uslove koje određuje blizina toka rijeke Stavnja. Takođe neophodno je planirane objekte prilagoditi njihovoj seizmičkoj zoni.

U grupi stvorenih uslova analizirana je postojeća namjena površina i izgrađenost i infrastrukturna opremljenost: saobraćajna, vodovodna i kanalizaciona.

Analiza postojeće izgrađenosti otkriva neka ograničenja.

Postojeći izgrađeni fond se ne može u cjelini uklopiti u programski i konceptijski dio plana. Evidentno je da će se neki objekti morati ukloniti da bi se realizovali planski ciljevi definisani programskim zadatkom.

Površine pod objektima niskog standarda koji se ruše su uslovno povoljne, jer uz dodatne troškove koji su potrebni za opremanje tih površina ovdje je moguće graditi nove objekte i planirati nove namjene.

Na osnovu navedene analize moguće je kao ocjenu stanja dati sljedeće zaključke:

- Prirodni uslovi područja su povoljni i ne predstavljaju ograničavajući faktor za dalju izgradnju i urbano uređenje prostora.
- Parametri izgrađenosti ukazuju na relativno nizak stepen iskorišćenosti prostora, pogotovo ako se uzme u obzir činjenica da se radi o području koje čini dio centrale zone opštine Breza.

- Objekti čvrste gradnje su različite građevinske vrijednosti od vrlo kvalitetnih do veoma loših, devastiranih i ruševnih zgrada.
- Predmetni obuhvat sa zapadne strane tangira regionalna saobraćajnica. Ostala saobraćajna mreža u obuhvatu se djelimično počela razvijati u skladu sa ranijim planskim postavkama, te je pored rekonstrukcije i poboljšanja postojeće, neophodno realizovati i nove pravce koji će doprinijeti rasterećenju postojeće mreže, te poboljšati uslove parkiranja.
- Mreža komunalnih infrastrukturnih instalacija u ovom području je djelimično razvijena i ne zadovoljava današnje potrebe.
- Razmatrani prostor je u najvećem dijelu povoljan za izgradnju, uređenje i korištenje u smislu potencijala za nove sadržaje i funkcije.

D. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Nakon analize stanja uređenosti prostora u obuhvatu Plana i postojeće planske dokumentacije, iskazane su potrebe, kako od strane građana, tako i Općine, da se ovaj prostor planskom izgradnjom dovede u stanje primjereno lokalitetu i adekvatnom stepenu urbaniteta. Prilikom formiranja planskog koncepta potrebno je voditi računa o mogućnosti sprovođenja novih planskih rješenja prema realnim uslovima na terenu.

Glavni ciljevi uređenja predmetnog prostora su iskazani kroz smjernice za izradu Regulatornog plana:

- Prilikom formiranja građevinskih parcela u planu parcelacije u potpunom obuhvatu plana, razmotriti stvarne mogućnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, definisanje obaveznih kolskih pristupa do svake građevinske parcele za sve postojeće i novoplanirane objekte na istim;
- Saobraćajna rješenja gradskih ulica i veza sa regionalnom cestom, povezivanje slijepih ulica u mrežu saobraćajnica;
- Poseban akcent staviti na saobraćaj u mirovanju, naročito u stambenim zonama pokušati naći odgovarajući saobraćajni model za gradsko područje;
- Mogućnosti povećanja spratnosti planiranih objekata u potpunom obuhvatu plana, a u skladu sa maksimalnom spratnošću definisanom važećim planskim dokumentom šireg područja;
- Povezivanje i artikulacija sportskih i rekreativnih sadržaja sa okolnim zonama i centrom grada, odnosno kompatibilnim sadržajima u gradu, sa obaveznom uključivanjem rijeke kao bitnog i vrijednog resursa;
- Stambenim zonama dodati urbane elemente, ostvariti socijalne prostore vodeći računa o odmoru stanara i igri djece u svakoj od stambenih zona;
- Izrađeni Glavni projekat uređenja prostora bazilike ugraditi u koncepciju plana;
- Izrađeni Glavni projekat saobraćajnice sa parkingom ugraditi u koncepciju plana;
- U zoni školskih objekata napraviti jasnu razliku školskog i javnog prostora, sa posebnim osvrtom na saobraćajne tokove i vozila i pješaka, u skladu sa realnim potrebama školskog sistema za vanjskim otvorenim površinama, odgovarajućim urbanističkim parametrima i kapacitetima objekata;
- Mogućnost proširenja doma zdravlja, kao i mogućnost lociranja novih pristupnih saobraćajnica za objekat doma zdravlja i objekat obdaništa, te stvaranje nove površine za parkiranje i ozelenjavanje ovog dijela grada;
- Mogućnost izgradnje objekta kulturnog centra odgovarajućeg kapaciteta, prema broju stanovnika;
- Sve prostorne resurse iskoristiti te podići nivo kvaliteta ukupne gradske zone.

Prilikom izrade planskog koncepta, kao prioritetni ciljevi definisano je i da se zone u kojima je predviđeno organizovanje sportsko-rekreativnih i kulturnih sadržaja dopune sadržajima poslovne ugostiteljske djelatnosti, turističko – smještajnim i sl. kapacitetima, kao i da se u prostornom smislu omogući veća fleksibilnost organizacije planiranih sadržaja, u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije i dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Planom je potrebno obezbijediti promjenu namjene, izgleda i spratnosti postojećih objekata, predvidjeti odgovarajuću namjenu, izgled i spratnost planiranih objekata, te funkcionalnost saobraćaja i infrastrukture, poštujući trenutni nivo izgrađenosti područja uz optimalnu zaštitu privatnog i javnog interesa.

1. STANOVNIŠTVO I STANOVANJE

Na predmetnom području postoji trend afirmacije svih postojećih vidova stanovanja, uz tendenciju poboljšavanja uslova stanovanja u smislu uređenja potrebnih pratećih površina i ostvarivanja optimalnih urbanih standarda stanovanja.

Novi stambeni prostor se dobija uglavnom zamjenskom izgradnjom stambeno-poslovnih objekata na postojećim lokalitetima koji su u stanju namijenjeni za neadekvatne funkcije, ili su u potpunosti neizgrađeni i neurbanizovani, zatim rekonstrukcijom, povećanjem horizontalnih gabarita i

nadogradnjom postojećih struktura, te interpolacijama novih objekata u već formiranu urbanu matricu.

Ovakvi trendovi su realni zbog karaktera postojeće izgrađene sredine.

Pored postojećih trendova, pravci razvoja lokacije određeni su i programskim zahtjevima dostavljenim od strane nosioca pripreme Plana i zainteresovanih lica (putem programskih zahtjeva dostavljenih nosiocu izrade i nosiocu pripreme Plana).

2. POSLOVNE I PRIVREDNE DJELATNOSTI

U skladu sa osnovnim ciljevima prostornog razvoja predmetnog područja planirana je dalja afirmacija poslovnih sadržaja u okviru obuhvata Plana.

Poslovni sadržaji se prije svega trebaju planirati na lokacijama koje su uz značajnije komunikacione pravce. U tom smislu, poslovne sadržaje je potrebno planirati uz glavnu gradsku saobraćajnicu koja predmetni obuhvat Regulacionog plana tangira čitavom dužinom sa zapadne strane, kao u zoni sadržaja javnog karaktera.

Pored navedenih poslovnih sadržaja planiranih u okviru zasebne cjeline, potrebno je omogućiti obavljanje poslovnih djelatnosti i u stambeno – poslovnim objektima koji će se nalaziti u okviru zona stanovanja. Djelatnosti koje bi se obavljale tim objektima ne smiju ugrožavati stambenu namjenu u okruženju, odnosno to moraju biti djelatnosti koje su u funkciji stambenog naselja (prodavnice mješovite robe, apoteke, uslužne djelatnosti, manji ugostiteljski kapaciteti i sl.).

3. SPORTSKO - TURISTIČKI SADRŽAJI

Kao što je prethodno i navedeno, postoji potreba da se centralno područje predmetnog obuhvata regulacionog plana uredi kao sportsko - rekreativni centar. Cilj je u okviru navedene zone omogućiti realizaciju kompleksa u kojem bi se nalazili sportski objekti (bazen i stadion), objekti sa velnes sadržajima, parkovske površine, kao i drugi neophodni sadržaji (smještajni kapaciteti, restorani i sl.).

4. JAVNI SADRŽAJI (ZDRAVSTVO, OBRAZOVANJE)

Kako se na predmetnom području nalaze sadržaji javnog karaktera (dom zdravlja, predškolska ustanova, osnovna i srednja škola), u skladu sa analizom stanja na terenu i smjernicama za izradu regulacionog plana, za područje javnih sadržaja cilj je regulisati način korišćenja okolnih površina, odnosno izdiferencirati površine koje će se nalaziti u okviru građevinskih površina navedenih objekata, i površine koje će se koristiti za druge potrebe. Takođe, potrebno je omogućiti da se u budućnosti, kada se za tim ukaže potrebe i stvore uslovi, izvrši proširenje kapaciteta, u skladu sa prostornim mogućnostima.

Pored navedenog, Regulacionim planom je potrebno definisati i osnovni koncept stacionarnog saobraćaja za objekte javnih sadržaja.

4. INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

U odnosu na analizu stanja, te izvedenih i konstatovanih problema, prije definisanja samog koncepta plana saobraćaja definisani su ciljevi razvoja saobraćajne mreže koji se ogledaju u sledećem:

- Definirati funkcionalnu i efikasnu saobraćajnu mrežu sa posebnim akcentom na uklapanje na saobraćajnu mrežu u okruženju,
- Povezati internu saobraćajnu mrežu sa regionalnim putem pa dalje sa gradskim i vangradskim sadržajima, sa ciljem povećanja propusne moći i nivoa usluge,
- Saobraćajnu mrežu planirati na način da se izdiferenciraju motorni i pješački saobraćaj,

- Definirati javne parking prostore.

4.2. HIDROTEHNIKA

Vodovod

Cilj je obezbijediti za postojeće i planirane sadržaje u obuhvatu Regulatornog plana snabdijevanje vodom sa javne vodovodne mreže.

Planom je potrebno predvidjeti izgradnju sekundarne vodovodne mreže u sklopu novoplaniranih ulica, rekonstrukcija dijelova postojeće vodovodne mreže nedovoljnog profila sa stanovišta propisa o zaštiti od požara, kao i izmještanje dijelova vodovodne mreže koja se ne nalazi unutar javnih površina.

Javnu vodovodnu infrastrukturu je potrebno uklopiti na postojeću (izgrađenu) javnu vodovodnu infrastrukturu sa kojom će činiti jedinstven vodovodni sistem koji će obezbijediti kvalitetno snabdijevanje sanitarnom i hidrantskom vodom postojećih i planiranih objekata unutar predmetnog obuhvata.

Kod planiranja nove, odnosno rekonstrukcije postojeće javne vodovodne infrastrukture, profil cijevi treba određivati prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od Ø100 mm (sa stanovišta protivpožarne zaštite).

Kanalizacija

Potrebno je definisati mješoviti sistem prikupljanja i odvođenja otpadnih voda mješovitog tipa, tj. predvidjeti da se zajedničkim kolektorima vrši odvodnja fekalnih (upotrijebljenih) voda iz postojećih i planiranih sadržaja, kao i površinske vode od padavina sa saobraćajnica, krovnih površina, parkinga i ostalih slabije propusnih površina.

Cilj je predvidjeti i gradnju kanalizacione mreže u sklopu novoplaniranih ulica, kao i izmještanje dijelova postojeće kanalizacione mreže koja se ne nalazi unutar javnih površina.

Odvodnju sa područja opštine Breza usmjeriti je prema recepijentu, rijeci Stavnji, u koju se ispušta sva prikupljena otpadna i oborinska voda, bez prethodnog tretmana, čime se značajno ugrožava kvalitet i vrijednost vode i ekosistema rijeke Stavnje.

U skladu sa navedenom problematikom, planskim razvojnom dokumentacijom opštine Breza planirano je da se pored rijeke Stavnje (desnom stranom) izgradi glavni kanalizacioni kolektor, čija je uloga sakupljanje otpadnih voda i odvođenje na centralno postrojenje za prečišćavanje sa područja opština Breza, Ilijaš i Vogošća.

Realizacijom glavnog kanalizacionog kolektora i uređaja za tretman otpadnih voda, sve postojeće i planirane mješovite kolektore u sklopu predmetnog obuhvata Plana, potrebno je priključiti (spojiti) na pomenuti glavni kanalizacioni kolektor, kako je to prikazano na tematskim grafičkim priložima.

4.3. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

4.3.1. Elektroenergetika

Cilj regulatornog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća elektroenergetska infrastruktura na širem predmetnom lokalitetu, te da se izvrši procjena potrebnih trafostanica za potrebe obezbjeđenja kvalitetnog napajanja električnom energijom postojećih i planiranih objekata.

4.3.2. Telekomunikacije

Cilj regulatornog plana je da se uobziri i proanalizira postojeća telekomunikaciona infrastruktura na širem predmetnom lokalitetu, te da se predvide trase za izgradnju planirane telekomunikacione kablovske kanalizacije za potrebe polaganja novih telekomunikacionih kablova do svakog

planiranog objekta u okviru obuhvata plana, kao i za potrebe izmještanja postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

4.4. TOPLIFIKACIJA

Prijedlog je da se pri razmatranju mogućnosti i potrebe za toplifikacijom uzmu u obzir preporuke za korištenje obnovljivih izvora energije i energetske efikasnost opreme i sistema grijanja, hlađenja i ventilacije u cjelini za svaki objekat pojedinačno.

Cilj ovog plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija i toplu potrošnu vodu, bude racionalno, tehnički optimalno i energetske efikasno a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za toplotnu zaštitu objekata i racionalnu upotrebu energije, („Službene novine“ broj 49/09) i Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, („Službene novine“ broj 81/19).

5. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Ciljevi uređenja zelenih površina koje je potrebo postići prilikom izrade regulacionog plana su identifikovani kao sljedeći:

- Podizanje nivoa urbaniteta na cjelokupnom prostoru obuhvata.
- Uređenje obalnog pojasa rijeke Stavnje za potrebe svih stanovnika grada, ali i kao buduće turističke lokacije.
- U skladu sa potrebama i mogućnostima grada, nastaviti uređenje stambenih zona po principu otvorenih urbanističkih blokova sa uređenim okućnicama.
- Proces uređenja centralne zone intezivirati prema planskim preporukama.
- U daljem razvoju gradske strukture dati više prostora alejnim drvorednim formama.

6. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine od objekata polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sljedeće:

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

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

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

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

- Zaštitu voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz objekata);
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (sprečavanje deponovanja otpada na za to nepredviđenim mjestima, itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kroz obezbjeđenje ekološki povoljnog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikroklimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače);

- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica i saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite, počevši od pravilnog lociranja izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenja stvaranja buke i sprečavanja njenog širenja u okolinu, itd.);
- Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu RP-om.

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

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

7. BILANS POTREBA I MOGUĆNOSTI

Bilans potreba i mogućnosti u ovom prostoru nije egzaktno iskazan prilikom definisanja programskog zadatka i smjernica za izradu Plana, ali je on u suštini definisan kroz mogućnosti koje razmatrani prostor pruža za moguću novu izgradnju i uređenje.

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

Potrebno je maksimalno očuvati sve slobodne javne površine i adekvatno ih urediti. Neophodno je povećati broj parking mjesta i reorganizovati modele parkiranja na određenim lokalitetima, prije svega uz objekte javnog karaktera sa većim brojem korisnika. Za postojeće objekte potrebno je definisati planirani gabarit moguće dogradnje i nadogradnje, odnosno odgovarajuće urbanističke parametre.

G . KONCEPT (PROGRAM) PLANA

1. URBANISTIČKI KONCEPT

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostora bazirana je na vrednovanju postojećeg stanja, analizi prostornih i prirodnih mogućnosti lokacije, Urbanističkog plana Breze, te analizi konkretnih zahtjeva zainteresovanih lica dostavljenih u periodu prikupljanja informaciono-dokumentacione osnove za izradu Plana.

Kompletno zemljište u prostornoj cjelini namijenjeno je za građevinsko, s obzirom na to da se lokalitet nalazi u samom jezgru opštine, koje je definisano kao dio užeg urbanog područja.

Pozicija prostorne cjeline u odnosu na okruženje determiniše visok stepen uređenosti prostora, sa kombinacijom različitih funkcija koje izazivaju izraženu frekventnost stanovništva, te nameće potrebu za izrazitim uobličavanjem urbanih formi, sa ciljem da se prostorno i funkcionalno artikuliše prostor koji treba da preuzme ulogu centralnog područja općine Breza.

Uobličavanje postojećih fizičkih struktura i prilagođavanje namjena njihovoj poziciji u prostoru, kao i izgradnja novih, koje su produkt potreba sadašnjeg vremena, jedni su od osnovnih zadataka planiranja u užem gradskom jezgru.

Osnovnom koncepcijom prostorne organizacije formirana je urbana matrica i usvojen je koncept podjele prostora na blokove, u skladu sa stanjem na terenu i prethodno rađenom planskom dokumentacijom.

Značajan uticaj na definisanje predmetnih intervencija imali su infrastrukturni sadržaji koji se nalaze, ili su definisani prostorno – planskim dokumentacijom višeg reda u okviru obuhvata Plana. U tom dijelu obuhvata, sve predviđene intervencije su prije svega uslovljene sa zaštitnom zonom obilaznice (oba varijantna rješenja definisana Urbanističkim planom), površinom koja je definisana kao vodno dobro do izrade Elaborata koji će precizirati njegove konačne granice, granicom pojasa regulacije vodotoka Stavnje (preuzeto iz Glavnog projekta uređenja obala rijeke Stavnje na području općine Breza), kao i zonom zaštitinog pojasa postojeće pruge.

Prema tome, za dio predmetnog obuhvata koji se nalazi u zonama ovih infrastrukturnih objekata nisu planirane značajne intervencije u prostoru, a postojeći objekti imaju ograničen način korišćenja (što će biti precizirano u nastavku teksta). Na taj način je ostavljena mogućnost da se kroz izradu dokumentacije nižeg reda predmetni prostor definiše u skladu sa tehničkim rješenjima planiranih infrastrukturnih elemenata i koridora, i u skladu sa određenom zakonskom regulativom. Intervencije koje su planirane u okviru zone zaštitinog pojasa postojećih infrastrukturnih elemenata, neophodno je realizovati u skladu sa smjernicama nadležnih institucija i važeće zakonske regulative iz date oblasti.

Gabariti objekata, čija izgradnja se ovim Planom predviđa, formirani su, oblikovani i razmješteni u prostor na način koji obezbjeđuje opšte proporcije oblika i ambijentalne karakteristike gradskog bloka, autentičnost urbanog pejzaža, čime se postiže harmonija u odnosima između novih, savremeno koncipiranih i postojećih gradskih struktura, ostavljajući pritom dovoljno prostora projektantima da iskažu kreativnost u pogledu oblikovanja, unutar zadatah okvira.

Izdvojene su i jasno determinisane potrebne površine za saobraćaj, sa posebnim osvrtom na stacionarni saobraćaj, te uvedene dodatne zelene površine, prvenstveno u vidu drvoreda i blokovskog zelenila.

U okviru planskog rješenja izdvajaju se zone stambeno – poslovne i stambene i izgradnje, sportsko – rekreativni centar, vaspitno – obrazovni, kulturni i dr..

2. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Detaljna namjena površina prikazana je na karti br. 5a. *Plan namjene površina.*

Iz razloga definisanja detaljnijih pravila građenja kompletno građevinsko zemljište podijeljeno je na građevinske blokove – zone (prikazane na grafičkom prilogu: *Plan namjene površina*), a koje su određene na osnovu dominantne namjene i saobraćajnim (primarnim i sekundarnim komunikacijama). Manje pristupne saobraćajnice se nalaze unutar pojedinih građevinskih blokova, a zadržan je i postojeći način pristupanja do izgrađenih građevinskih parcela, preko površina zajedničkog korištenja.

Građevinski blokovi su prema primarnoj namjeni prostora podjeljeni su u nekoliko zona:

- stambena zona
- stambeno – poslovna zona
- zona vaspitno-obrazovnih sadržaja
- zona društvenih sadržaja (kulturni, sportski, multifunkcionalni objekti)
- zona zdravstvenih sadržaja (dom zdravlja)
- zona vjerskih objekata
- zona nacionalnog spomenika kasnoantičke bazilike
- zona sportsko - rekreativnih sadržaja
- zona groblja (mezarja).

3. REGULACIONE LINIJE

Regulacione linije na prostoru obuhvata formirane su na način da odvajaju javne površine (saobraćajne, blokovske i druge površine javnog korišćenja) od građevinskog zemljišta namijenjenog za gradnju objekata. Regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu: *Plan građevinskih i regulacionih linija*.

Regulacione linije definisane Planom ne mogu biti promijenjene na štetu javnih površina, izuzev u slučajevima koji su naznačeni u poglavlju *parcelacije*.

Kao što je ranije i navedeno, u istočnom dijelu obuhvata se nalaze, odnosno planiraju, značajni infrastrukturni sadržaji za koje u ovom trenutku ne postoje precizno definisana tehnička rješenja. Kako su ti sadržaji javnog karaktera, u zonama koje ih tangiraju konačan odnos javnog i privatnog zemljišta će biti moguće odrediti tek nakon izrade prostorno – planske dokumentacije nižeg reda i definisanja tehničkih rješenja.

4. GRAĐEVINSKE LINIJE

Građevinske linije objekata planiranih za izgradnju i rekonstrukciju u zonama izgrađene strukture formirane su na način da se obezbijedi uklapanje planiranih objekata sa postojećim objektima koji se zadržavaju u planskom konceptu. Gdje je postojala mogućnost zadržavanja su već uspostavljene građevinske linije, a gdje navedeno nije bilo moguće vršena je interpolacija planiranih sadržaja.

Maksimalna građevinska linija zona za izgradnju definiše zone u kojima će se vršiti izgradnja ili rekonstrukcija bloka sa ciljem uspostavljanja građevinske linije prema uličnom frontu i okruženju.

Na ovaj način su definisane maksimalne granice unutar kojih se može vršiti građenje, odnosno rekonstrukcija, dogradnja i/ili izgradnja zamjenskih objekata. U navedenim zonama je moguće graditi slobodnostojeće objekte, kao i objekte u nizu i duplekse. Za ovako definisane zone građenja dati su parametri maksimalne spratnosti, koeficijenta izgrađenosti i procenta izgrađenosti, koji se moraju primjenjivati na nivou građevinske parcele, uzimajući pritom u obzir ukupnu postojeću bruto građevinsku površinu pod građevinama na parceli koje se zadržavaju i planiranih intervencija. U slučajevima kada postojeći objekti izlaze izvan maksimalne građevinske linije zone građenja, mogu se kao takvi zadržati samo u postojećem stanju (osim u slučajevima kada su predviđeni za uklanjanje radi realizacije javnih sadržaja), a sve planske - nove intervencije, uključujući i nadogradnju, moraju biti unutar planirane zone građenja.

Građevinske linije podzemnih etaža utvrđivaće se prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaku pojedinu lokaciju, uzimajući pritom u obzir sve parametre propisane planom, a naročito uslove vezane za obezbjeđenje potrebnog broja parking mjesta, propisani način

postavljanja infrastrukturnih priključaka (šahtovi), zaštitne zone vrijednih primjeraka dendrofonda i sl. Garažni prostori se mogu organizovati i u okviru podzemnih etaža drugih objekata, a ne samo u okviru planiranih stambeno – poslovnih objekata dominantnih gabarita na kojima je to naznačeno na grafičkom prilogu. Gabarite podzemnih etaža je moguće definisati ispod površine čitave građevinske parcele, ukoliko su ispoštovani ostali uslovi.

Na grafičkim priložima prikazane su maksimalne nadzemne spratnosti objekata. Gradnja podzemnih etaža je opcionalna, kako u smislu broja potrebnih podzemnih etaža, njihove namjene, tako i u smislu da se ostavlja mogućnost da se podzemna etaža ne gradi, ukoliko se prilikom izrade pojedinačnih urbanističko-tehničkih uslova, dokaže da je sve funkcionalne zahtjeve objekta (posebno one koje se odnose na parkiranje vozila) moguće zadovoljiti na drugi način, poštujući pritom sve ostale parametre propisane ovim Planom.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, definisanjem kote prizemlja objekta, ustanoviće se, u odnosu na konkretnu da li je u pitanju podrumске ili suterenske etaže ili kao njihova kombinacija.

Detaljna pravila gradnje u svim građevinskim zonama opisana su u posebnom poglavlju.

5. PARCELACIJA

Parcelacija zemljišta u okviru obuhvata Plana definisana je na način da su za planiranu gradnju objekata, kompleksa i drugih sadržaja definisane pripadajuće građevinske parcele.

Pored površina građevinskih parcela, definisane su površine zajedničkog korištenja, javne površine (saobraćajne i površine javnog korištenja) i vodne površine.

Građevinske parcele objekata su definisane za izgradnju objekata i kompleksa, prema planskoj namjeni prostora.

Površine rezervisane za proširenje sportsko-rekreativnog centra su definisane u vidu javnih površina koje je moguće povezati sa zonom sportsko-rekreativnih centara (bazen, stadion), ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, a moguće ih je urediti i kao odvojene i nezavisne površine za sadržaje definisane namjene (sportsko-rekreativni sadržaji, parkovske površine, igrališta i slično).

Površine zajedničkog korištenja podrazumijevaju zajedničku pristupnu površinu sa javne površine, do više građevinskih parcela. Navedene površine se na ovaj način koriste i u postojećem stanju, za izgrađene dijelove obuhvata.

Javne površine su javne saobraćajne površine, površine javnog korištenja unutar blokova i oko zgrada.

Vodne površine je pripadajuće područje rijeke Stavnje.

Dozvoljava se korekcija granica planiranih parcela u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa, a uz saglasnost vlasnika zemljišta prema kome se korekcija vrši.

Dozvoljeno je dijeljenje i objedinjavanje građevinskih parcela. Navedeno je moguće pod uslovom da sve novoformirane parcele zadovoljavaju uslove samostalnog funkcionisanja i da se ispoštuju svi urbanistički i zakonski parametri. Površina novoformirane građevinske parcele ne smije biti manja od 200m².

S obzirom na to da je nakon pribavljanja digitalne geodetske i katastarske podloge evidentiran veliki broj odstupanja (uglavnom manjih, translatornih smicanja) snimljenih objekata i već formiranih katastarskih parcela čiji je koncept bio da je parcela jednaka površini ispod objekta, u daljoj proceduri je neophodno izvršiti usklađivanje navedenih elemenata.

U slučajevima kada je građevinska parcela jednaka površini ispod objekta oko kojeg su definisane javne površine, regulaciona linija odgovara granici građevinske parcele, odnosno zadržava se koncept odnosa javnih i privatnih površina definisan ovim Planom.

Prilikom cijepanja planom predviđenih parcela svaka novoformirana parcela mora imati obezbjeđen pristup sa javne površine. U zonama stambene izgradnje, pristup do pretežno izgrađenih

parcela definisan je i preko površina zajedničkog korištenja (sa javnih površina), na način kako su i korišteni u zatečenom postojećem stanju.

U blokovima stambene izgradnje odnos građevinskog zemljišta predviđenog za gradnju objekata visokogradnje determinisan je fiksno prema regulacionim linijama. Moguća je preparcelacija većih katastarskih parcela radi izgradnje novih objekata. U ovim zonama moguća je minimalna korekcija granica postojećih katastarskih parcela (osim na štetu javnih površina) u slučajevima kada je to neophodno zbog usklađivanja imovinsko-pravnih odnosa. U slučajevima građenja dvojnih objekata moguće je cijepanje planom predviđene građevinske parcele u skladu sa planiranom gradnjom, te parametrima građenja propisanim dalje u tekstu. Takođe, moguće je ukрупnjavanje planiranih građevinskih parcela, na kojima je prilikom planirane gradnje potrebno poštovati parametre za zonu u kojoj se nalaze.

U okviru definisanih zona za izgradnju kompleksa (sportsko-rekreativnih, vaspitno-obrazovnih, zone – Bečarske kuće), a u skladu sa specifičnim potrebama namjene kompleksa, prilikom izrade prostorno – planske dokumentacije nižeg reda moguće je definisati podjelu na manje građevinske parcele i parcele zajedničkog korišćenja u okviru kompleksa, kao i ukрупnjavanje postojećih katastarskih parcela.

Parcele infrastrukturnih objekata: Za nadzemne infrastrukturne objekte (trafostanice i sl.) moguće je definisati zasebne građevinske parcele. Kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove za izgradnju infrastrukturnog objekta potrebno je definisati građevinsku parcelu optimalne površine sa obezbjeđenim trajnim pristupom. Navedenim intervencijama se može korigovati odnos javnih i privatnih površina – odnosno regulaciona linija.

S obzirom na to da se u istočnom dijelu obuhvata nalaze, odnosno planiraju, značajni infrastrukturni sadržaji javnog karaktera koji će imati uticaj na konačnu parcelaciju, na grafičkim priložima su u njihovim kontaktnim zonama prikazani prijedlozi građevinskih parcela. U tom smislu, njihova konačna realizacija je uslovljena definisanjem sadržaja infrastrukture koji ih tangiraju. Predložene građevinske parcele su maksimalne u odnosu na javne površine, izuzev u dijelu gdje graniče sa granicom vodnog dobra preuzetom iz Urbanističkog plana. U tim slučajevima je moguće, nakon utvrđivanja konačne granice vodnog dobra, definisati proširenje građevinske parcele za preostali dio katastarske parcele (te u tom smislu korigovati odnos privatno - javno). Takođe, tada će biti definisana i mogućnost zadržavanja pojedinih objekata koji se nalaze u okviru vodnog dobra definisanog Urbanističkim planom.

6. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE

Ovim Planom i uslovima definisani su svi relevantni regulativno - urbanistički elementi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio Plana i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuju sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa trebalo bi formulisati detaljan projektni zadatak, koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu. Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- situativni razmještaj objekta i površina,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba,
- maksimalnu izgrađenost parcele,
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove za priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu i
- uslove zaštite životne sredine, ekološke uslove i uslove zaštite od požara, i sl.

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

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

Za zgrade planirane u sklopu jedinstvene funkcionalno-tehničke cjeline, detaljni urbanističko-tehnički uslovi, izrađuju se, po pravilu, za cijeli kompleks odnosno cjelinu. Za ostale zgrade, za saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se, po pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine.

Detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se kao poseban elaborat, u skladu sa Planom i sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, i služe kao stručna podloga za izdavanje lokacijske informacije i za projektovanje.

Općinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje može na osnovu svoje ocjene ili na inicijativu komisije Općine nadležne za poslove prostornog uređenja, organizacije koja je nosilac izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, podnosioca zahtjeva za izdavanje lokacijske informacije, projektanta ili drugog zainteresovanog lica, odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za značajnije građevine izrade idejna rješenja ili idejni projekti građevina na koje se uslovi odnose.

U tom dokumentu koji čini sastavni dio lokacijske informacije i rješenja o odobrenju za građenje, u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- Namjena objekta sa detaljnijim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene, njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovna kvantifikacija površina;
- Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita objekta i oblik gabarita, vertikalni gabarit visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena ili brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- Niveleta poda prizemlja – (ulazni podest) – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta. Označava se apsolutnom kotom. Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora, tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoar, trg), te ukoliko se radi o interpolaciji, neophodno je usklađivanje sa objektima na koje se naslanja.
- U uslovima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, ivičnjaci, radijusi zakrivljenja i sl.
- U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predan na upotrebu tek pošto su izgrađene i sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja predmetnog objekta i objekata u njegovom okruženju. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost, energetske efikasnost i drugo.
- Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu determinišu obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i TT infrastrukture.

- Osnov za determinisanje uslova priključenja prikazan je na odgovarajućim prilogima grafičkog dijela Plana.
- U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.

6.1. Detaljni urbanističko-tehnički uslovi za planirane građevinske zone i blokove

Urbanističko-tehnički uslovi i parametri građenja razvrstani su u grupe:

- Planirani objekti,
- Tretman postojećeg građevinskog fonda

Detaljni parametri su definisani zasebno u odnosu na građevinske blokove, te se na ovaj način trebaju primjenjivati i prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i dokumentacije nižeg reda.

Građevinski blokovi i zone grafički su prikazani na grafičkim prilogima *Plan prostorne organizacije i Plan namjene površina*.

Za sve objekte koji se nalaze u okviru zona zaštite kasnoantičke bazilike su moguće intervencije definisane ovim Planom samo ako nisu u suprotnosti sa režimom zaštite.

6.1.1. Planirani objekti

STAMBENE ZONE

Planirana namjena: Stambeni objekti.

U prizemljima objekata dozvoljavaju se poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju. Pojedini objekti ili njihovi dijelovi mogu se djelimično ili u potpunosti namjeniti za poslovne djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u predmetnoj ili susjednim objektima, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu, a sve u skladu sa zakonskom regulativom.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Zona tretira postojeće slobodnostojeće objekte različite spratnosti. U cilju iskorištenja potencijala lokacije, ali zadržavanja njenog postojećeg karaktera, definiše se zona građenja (maksimalne građevinske linije), unutar koje je moguće izvršiti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa standardima propisanim za ovu zonu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom: *Plan prostorne organizacije*, maksimalni nadzemni gabarit planiranih objekata je P+2+Pk. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina vijenca kolektivnih stambenih objekata je 15m, odnosno 9m za objekte individualnog (porodičnog) karaktera.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je maksimalnom građevinskom linijom prema uličnom frontu.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama). Navedeno se ne odnosi ukoliko se formiraju dvojni objekti.

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja. U okviru ove zone dati su i okvirni gabariti i pozicije planiranih objekata.

Parametri građenja za građevinske parcele su sljedeći:

Kizg = 1

P izg = 50%

Uređenje građevinskih parcela: građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima. Preporučuje se korištenje "živih" ograda. U zoni prema regulacionoj liniji ograda se mora smjestiti u cijelosti unutar građevinske parcele objekta, a na bočnim stranama ogradu je moguće postaviti unutar parcele ili po granici dviju susjednih parcela uz saglasnost njenih vlasnika.

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje.

Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Moguće je u ispred objekta (u zoni prema ulici) formirati i nadzemni parking za potrebe objekta, kome se prilazi preko trotoara.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih i zamjenskih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža, namjenjenih prvenstveno za smještaj pomoćnih i pratećih prostorija za potrebe objekta, a u skladu sa nagibom terena (suteren, podrum). Moguće je podzemnu etažu koristiti i za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta, ali samo sa ciljem povećanja komfora korištenja objekta.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta, moguće je smjestiti i dijelove pojedinih poslovnih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili dijelovi poslovnih prostora koji prema standardima ne zahtjevaju dnevnu svjetlost).

STAMBENO - POSLOVNE ZONE

Planirana namjena: U okviru stambeno – poslovnih blokova dozvoljena je izgradnja objekata sa stambenim i poslovnim sadržajima, iz domena djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve djelatnosti da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u okruženju, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. U okviru poslovnih objekata ili poslovnih dijelova stambeno – poslovnih objekata moguće je organizovati javne sadržaje manjeg kapaciteta.

„Bećarska kuća“

U okviru predmetnog obuhvata i definisane stambeno-poslovne zone, nalazi se lokacija na kojoj je nekada postojao objekat „Bećarska kuća“. Iako objekat više ne postoji, on se nalazi na Privremenoj listi nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine. Kako još uvijek nije usvojena Odluka kojom je definisan status i moguće intervencije na lokaciji nekadašnjeg objekta, ovim Regulacionim planom se definiše površina rezervisana za revitalizaciju kulturno – istorijskog obilježja *Bećarske kuće*, u vidu zone za izgradnju poslovnih objekata ugostiteljskog sadržaja (hotel).

Važećim urbanističkim planom grada Breza, i prethodno rađenom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju, data je preporuka da se za navedenu lokaciju uradi revitalizacija u vidu izgradnje hotela u sklopu *Bećarske kuće*, i da se na taj način proširi ponuda turističko-smještajnih kapaciteta grada Breza.

Za sve intervencije na lokaciji nekadašnje *Bećarske kuće* i okviru definisane zone, potrebno je pribaviti smjernice od strane nadležnog kantonalnog i federalnog Zavoda za zaštitu kulturne baštine. Neophodna je izrada idejnog arhitektonskog konkursnog rješenja, u skladu sa smjernicama nadležnog Zavoda.

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Za postojeće objekte koji se nalaze u okviru stambeno-poslovne zone, je moguće izvršiti intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa parametrima propisanim za ovu zonu. Za planirane objekte su prikazani okvirni gabariti, sa obavezujućim građevinskim linijama prema uličnom frontu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom *Plan prostorne organizacije*.

Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina vijenca kolektivnih stambenih i stambeno – poslovnih objekata u zonama mješovite izgradnje (naznačene na prilogu Plan prostorne organizacije) je 15m, odnosno 9m za objekte individualnog (porodičnog) karaktera.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom prema uličnom frontu. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim lamelama, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Optimalni gabariti planiranih objekata prikazani su na grafičkim priložima. Dokumentacijom nižeg reda je moguće definisati gabarite koji u manjoj mjeri odstupaju od prikazanih. Prilikom toga je neophodno voditi računa o udaljenostima planiranog objekta od granice građevinske parcele (minimalno 3m bez saglasnosti susjeda) i susjednih objekata.

Ukoliko se ukaže potreba (kvalitetnija tehnička rješenja, nagib terena i sl.), moguće je izvršiti korekciju granica između pojedinih lamela niza, a što će se precizno definisati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova. Takođe, ali isključivo pod uslovom da je u skladu da zakonskom regulativom moguće nesmetano funkcionisanje svih planiranih objekata dokumentacijom nižeg reda je moguće definisati podijelu objekata izduženog gabarita na manje dijelove sa pripadajućim građevinskim parcelama.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinske parcele: $K_{izg} = 1$
 $P_{izg} = 35\%$

Uređenje građevinskih parcela:

Uređenje građevinskih parcela uz glavnu gradsku sabračajnicu i građevinskih parcela višeporodičnih (kolektivnih) i poslovnih objekata

Sve površine parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi s obzirom na njihov karakter. Izuzetno, ukoliko se u okviru nekog od objekata formira dječja ustanova (vrtić i sl.), moguće je izvršiti adekvatno ograđivanje dijela neizgrađene površine parcele, kako bi se obezbjedili neophodni uslovi za rad takve ustanove u skladu sa propisima.

Uređenje građevinskih parcela individualnih (porodičnih) objekata

Građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima. Preporučuje se korištenje "živih" ograda. U zoni prema regulacionoj liniji ograda se mora smjestiti u cijelosti unutar građevinske parcele objekta, a na bočnim stranama ogradu je moguće postaviti unutar parcele ili po granici dviju susjednih parcela uz saglasnost njenih vlasnika.

Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje predbašti. Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Moguće je u ispred objekta (u zoni prema ulici) formirati i nadzemni parking za potrebe objekta, kome se prilazi preko trotoara.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža namjenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta. Prilikom definisanja kote prizemlja objekta, u zavisnosti od nagiba terena ustanoviti elementi za definisanje garažnih etaža kao podzemnih ili suterenskih.

Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcion i definisaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl, i u skladu s tim utvrditi horizontalne gabarite podzemnih etaža.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampi za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta (potreban broj parking mjesta, tehničke prostorije), moguće je smjestiti i dijelove pojedinih poslovnih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili dijelovi poslovnih prostora koji prema standardima ne zahtjevaju dnevnu svjetlost).

ZONA SPORTSKO – REKREATIVNOG CENTRA

Planirana namjena: Primarna namjena je sportsko-rekreativna.

Poželjno je u ovim zonama uvesti što raznovrsnije sportske i rekreativne sadržaje, prikladne za veći broj korisnika, a moguće je planirati i druge sadržaje u cilju dopunjavanja osnovne namjene.

U okviru zone za izgradnju i rekonstrukciju sportsko-rekreativnog kompleksa bazen sa pratećim objektima i sadržajima, je moguće graditi i druge objekte kompatibilne osnovnoj namjeni (ugostiteljski i smještajni objekti, objekti za wellness program, pomoćni prateći objekti i sl.).

U okviru zone za izgradnju sportsko-rekreativnog kompleksa stadion sa pratećim objektima i sadržajima, je moguće graditi objekte kompatibilne osnovnoj namjeni (sportski tereni, tribine, pomoćni objekti, i sl.).

Planiranje i realizacija sadržaja u okviru dijela ove zone je uslovljeno sa javnim infrastrukturnim elementima (granica regulacije rijeke Stavnje i zaštitni pojas željezničke pruge). U skladu sa pripadajućim granicama određena je građevinska linija u okviru koje je moguće realizovati predmetne sadržaje, dok je intervencije planirane u okviru zone zaštitnog pojasa željezničke pruge, neophodno realizovati u skladu sa smjericama nadležne institucije i važeće zakonske regulative iz ove oblasti.

Sportsko-rekreativna zona, definisana je i u dijelu obuhvata sa istočne obale rijeke Stavnje. S obzirom na uslovljenost realizacije sadržaja u okviru ove zone sa javnim infrastrukturnim elementima prilikom njenog uređenja je potrebno uobziriti moguće pozicije navedenih infrastrukturnih elemenata.

Predmetna zona tangira postojeću prugu, i u okviru nje je predviđena realizacija gradske obilaznice, te je preporuka da se ova zona iskoristi u cilju povezivanja sportsko – rekreativnog centra sa saobraćajnom mrežom, a preostale površine da se iskoriste za trim staze, zelene površine i sl..

Kako zone sportsko-rekreacionih kompleksa čine značajan dio predmetnog obuhvata i potencijalno mogu imati značajan uticaj na razvoj općine, prije izrade urbanističko – tehničkih uslova preporučuje se izrada idejnog rješenja kojim će biti precizirani svi sadržaji, te precizirana podjela na parcele u okviru zone.

Tipologija gradnje: predmetne zone namijenjene su prvenstveno za sportsko rekreativne sadržaje, veličina usklađenih sa standardizovanim površinama pripadajućih sadržaja (sportski tereni, bazeni, objekti za uređenje terena u sl.).

U okviru zone građenja moguća je gradnja objekata visokogradnje koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni i/ili u nizu.

S obzirom na konfiguraciju terena za objekte u okviru zone s-r kompleksa preporuka je terasaste tipologije izgradnje, koja treba pratiti prirodni pad terena.

Dozvoljava se natkrivanje sportskih terena.

Neophodno je prilikom projektovanja voditi računa da se upotrebom materijala i boja objekat skladno uklopi u prirodno okruženje.

Vertikalni gabarit: maksimalni gabarit objekata visokogradnje je P+2 (maksimalna visina 11m).

S obzirom na specifičnu namjenu predmetnog prostora, pojedini objekti (sportski objekti, dvorane, zatvoreni bazeni i sl.) mogu imati spratnost teh P (tehničko prizemlje), čija visina uslovljena posebnom funkcionalnom organizacijom prostora može biti i viša od maksimalne definisane.

Nije obavezno da svi objekti dostignu maksimalnu planiranu spratnost. Prilikom projektovanja objekata potrebno je iskoristiti prednosti terena u nagibu, te objekte koncipirati na način da se što skladnije uklapaju u okruženje. Površina i oblik pratećih objekata moraju biti takvi da njihov gabarit ne dominira u odnosu na okruženje.

Spratnost objekata u okviru zone s-r centra bazen, a s obzirom na denivelaciju terena, potrebno je planirati u odnosu na kotu uređenog terena i prizemlja postojećeg objekta Doma kulture (Kino sale), sa zapadne strane.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicije planiranih sadržaja determinisane su maksimalnom građevinskom linijom.

Pozicije objekata, sadržaja, i horizontalni gabariti će biti određeni prilikom izrade planske i tehničke dokumentacije nižeg reda, u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz određene oblasti i odrednicama ovog Plana.

Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na građevinsku liniju, pod uslovom da se ne narušava ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinsku zonu: P izg = 15%

S obzirom na specifičnu namjenu predmetne zone, a pod uslovom da se izvrši analiza i usvajanje idejnog rješenja za čitavu zonu, navedeni parametri se mogu odnositi na izgrađenost na nivou čitave zone, a ne pojedinačnih građevinskih parcela.

U procentualnu izgrađenost prostora računaju se samo objekti visokogradnje.

U procentualnu izgrađenost prostora ne računaju se objekti niskogradnje i sadržaji otvorenog tipa (otvoreni bazeni, sportski tereni, prateće i tehničke prostorije u sklopu otvorenih sadržaja, potporne konstrukcije i objekti za uređenje terena, i sl.), a čija visina u odnosu na kotu uređenog terena može da iznosi do 1.5m (uobzirujući konfiguraciju terena, pripadajuće tehničke prostore potrebne za funkcionisanje sadržaja, i sl.).

Uređenje građevinskih parcela: Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno na način da se obavezno mora izvršiti ozelenjavanje površina između sadržaja, te planirati odgovarajuće pješačke putanje unutar kompleksa. Minimalno 20% površine zone mora biti pokriveno nasadima visokog zelenila.

Detaljan način ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju, uz maksimalno zadržavanje postojećeg dendrofonda.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža, namjenjenih prvenstveno za smještaj pomoćnih i pratećih prostorija za potrebe objekta. Moguće je podzemnu etažu koristiti i za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta. Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcion i definišaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definišati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit.

Prilikom definisanja kote prizemlja objekta, a u zavisnosti od nagiba terena, moguća je izgradnja suterenskih etaža. Moguća je izgradnja više suterenskih etaža, u odnosu na kotu prizemlja objekta, kako bi se predmetna gradnja u što većoj mjeri uklopila u prorodni nagib terena.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbijediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl., i u skladu s tim utvrditi horizontalne gabarite podzemnih/suterenskih etaža.

Ozelenjavanje partera je obavezno i u slučaju kada gabarit podzemne etaže prelazi nadzemni gabarit.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

ZONA VASPITNO - OBRAZOVNIH FUNKCIJA

Planirana namjena: U okviru zone vaspitno obrazovnih funkcija (kompleks osnovne i srednje škole) dozvoljene su intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata, u cilju proširenja sadržaja postojeće školske ustanove.

Ostavlja se mogućnost za izgradnju samostalnih objekata, namjene kompatibilne osnovnoj namjeni (objekti sa radionicama za stručnu nastavu, dvorane za sportske, kulturne i dr. aktivnosti), kao i objekte za uređenje terena (otvorena igrališta, tereni, parkovi).

Tipologija gradnje: slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu.

Za postojeće objekte je moguće izvršiti intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje ili izgradnje zamjenskih objekata u skladu sa parametrima propisanim za ovu zonu.

Vertikalni gabarit: u skladu sa grafičkim prilogom *Plan prostorne organizacije*.

Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost. Najveća dozvoljena visina je 11m, spratnost P+2.

Pojedini objekti (tipa dvorane, amfiteatri, i sl.) mogu imati spratnost teh P (tehničko prizemlje), čija visina uslovljena posebnom funkcionalnom organizacijom prostora može biti i viša od maksimalne definisane.

Pozicije objekata i horizontalni gabarit: Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom prema uličnom frontu. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim objektima, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje.

Udaljenost slobodnostojećih objekata od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih UT-uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama).

U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi dupleksa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta.

Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.

Parametri građenja za građevinske parcele: $P_{izg} = 45\%$

Uređenje građevinskih parcela: Uređenje građevinske parcele mora biti izvedeno adekvatno za objekte ove namjene, sa preporukom ozelenjavanja i uređenja prostora za boravak korisnika.

Načini ozelenjavanja parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.

Građevinske parcele objekata u ovoj zoni mogu biti ograđivane u skladu sa propisima.

Moguće je u okviru parcela formirati i nadzemni parking za potrebe objekata.

Podzemni gabarit: Ispod planiranih objekata moguća je izgradnja podzemnih etaža namjenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta.

Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcion i definisaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit.

Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda neophodno je utvrditi sve neophodne površine na nivou parcele koje je potrebno obezbjediti za infrastrukturne priključke, zaštitu vrijednih primjeraka dendroflora, pozicije i veličine pristupne rampe i sl, i u skladu s tim utvrditi realne horizontalne gabarite podzemnih etaža.

Standardi za parkiranje definisani su u odgovarajućem poglavlju teksta.

Dozvoljava se natkrivanje rampi za prilaz podzemnim garažama u vidu samostalnih konstrukcija, koje moraju biti oblikovno usklađene sa objektom i okruženjem, a preporučuje se i njihovo ozelenjavanje u vidu puzavica ili sl.

U okviru podzemne etaže, ukoliko se ukaže mogućnost i zadovolje svi neophodni uslovi za funkcionisanje objekta (potreban broj parking mjesta, tehničke prostorije), moguće je smjestiti i dijelove pojedinih prostora koji se primarno nalaze u prizemlju (pomoćne i prateće prostorije ili prostori koji prema standardima ne zahtjevaju dnevnu svjetlost).

ZONA NACIONALNOG SPOMENIKA KASNOANTIČKE BAZILIKE

Zonu nacionalnog spomenika čine površine predviđene za njegovu prezentaciju.

U tom smislu, intervencije u okviru ove zone se mogu vršiti isključivo na osnovu Odluke i Izmjene Odluke o proglašenju nacionalnog spomenika, i smjernicama nadležne institucije Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH.

ZONA GROBLJA (MEZARJA)

Površine groblja (mezarja) koristiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

6.1.2. TRETMAN POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA

6.1.2.1. Objekti koji se zadržavaju

Pravila građenja za objekte iz ove kategorije važe za izgrađene objekte, za koje je ostavljena mogućnost trajnog zadržavanja ili rekonstrukcije.

Vlasnici/korisnici postojećih zgrada imaju u pogledu tih zgrada pravo na:

- 1.1. nadogradnju (nadziđivanje) do spratnosti označene na karti: *Plan prostorne organizacije*,
 - 1.2. horizontalna dogradnja u odnosu na definisanu građevinsku liniju i prema parametrima građenja za pripadajuću zonu (definisano u segmentu *Planirani objekti*),
 - 1.3. izgradnju zamjenskih objekata na lokaciji (tzv. obnova lokacije) prema parametrima građenja za pripadajuću zonu (definisano u segmentu *Planirani objekti*).
 - 1.4. tekuće održavanje zgrada, uređaja, instalacija, pristupa i zemljišta koji služe zgradi,
 - 1.5. konzervaciju i rekonstrukciju građevine,
 - 1.6. promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanškog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor. Ukoliko su objekti dostigli maksimalnu propisanu spratnost, intervencija adaptacije tavanškog prostora mora se izvršiti bez podizanja visine nazitka.
 - 1.7. izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
 - 1.8. rekonstrukcija fasade sa ciljem osavremenjivanja fasade i primjene važećih standarda energetske efikasnosti objekata,
 - 1.9. U zonama koje tangiraju glavnu gradsku saobraćajnicu površine građevinskih parcela izvan gabarita objekta moraju biti tretirane kao površine javnog korištenja, odnosno u okviru njih mora biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi s obzirom na njihov karakter. Oko njih nije dozvoljeno postavljanje ograde, izuzev ukoliko se u okviru nekog od objekata formira dječja ustanova (vrtić i drugi slični sadržaji), kada je moguće izvršiti adekvatno ograđivanje dijela neizgrađene površine parcele, kako bi se obezbijedili neophodni uslovi za rad takve ustanove u skladu sa propisima. Načini ozelenjavanja ovih parcela opisani su u odgovarajućem poglavlju.
2. Za postojeće objekte koji se nalaze u okviru definisanih zona izgradnje, a koji nisu obuhvaćeni građevinskim linijama, mogu se definisati intervencije iz stava 1, u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, kao i zamjenska izgradnja u okviru istih.
 3. Za zgrade koje imaju status nacionalnog spomenika ili se nalaze u njegovim zaštitnim zonama odredbe stava 1 primjenjivaće se u skladu sa propisima koji važe sa te spomenike.
 4. Kod objekata kod kojih su u postojećem stanju spratnost, te koeficijenti k_{izg} i P_{izg} , u odnosu na pripadajuću parcelu, veći od Planom propisanih za zonu u kojoj se nalaze, mogu biti zadržani (pod uslovom da ne prelaze planiranu regulacionu liniju), ali u tom slučaju nemaju pravo na intervencije iz stava 1.1. i 1.2.

6.1.2.2. Objekti predviđeni za rušenje

Na grafičkom prilogu *Karta rušenja* su prikazani objekti predviđeni za uklanjanje.

Osim prikazanih objekata, a na osnovu Urbanističkog plana, svi pomoćni objekti koji se nalaze u predmetnom obuhvatu su predviđeni za uklanjanje.

Objekti koji su na području plana predviđeni za trajno uklanjanje radi izgradnje javnih površina i sadržaja imaju do momenta uklanjanja imaju pravo na:

- intervencije sanacije, adaptacije i rekonstrukcije sa ciljem tekućeg održavanja zgrade
- dogradnju u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupaćilo i WC),
- pregradnju koja nema karakter nove gradnje,
- konzervaciju građevine,
- privremenu promjenu namjene zgrade, ili dijelova zgrade, uključujući i adaptaciju tavanskog ili podrumskog prostora u stambeni, poslovni ili pomoćni prostor, bez podizanja visine nadzitka,
- zamjenu krova, bez podizanja visine nadzitka,
- izgradnju priključaka na komunalne instalacije,
- druge intervencije na zgradi, uređajima i instalacijama, kojima se obezbjeđuje normalno korišćenje zgrade ili zemljišta koje se koristi uz zgradu, a ne onemogućuje ili znatno ne otežava realizacija planskog rješenja.

Kao druge intervencije, u smislu prethodnog stava, ne smatraju se veće intervencije (nadziđivanje jedne ili više etaža, zamjena krova sa podizanjem nadzitka, izgradnja novih građevina stalnog karaktera i sl.).

Prilikom izrade urbanističke i projektne dokumentacije za saobraćajnice potrebno je u što većoj mjeri zadržati postojeći vrijedni dendromaterijal. Međutim, ukoliko je za potrebe realizacije planskih rješenja javnih – saobraćajnih površina neophodno izvršiti uklanjanje pojedinih primjeraka, iste je neophodno nadomjestiti sadnjom novih u neposrednoj blizini, gdje za to postoji mogućnost.

6.1.2.3. Ograničen režim korištenja zemljišta

Prilikom izrade dokumentacije kojom će biti utvrđene precizne granice i pozicije infrastrukturnih elemenata (koji su definisani Urbanističkim planom – granica vodnog dobra, zaštitini pojas i pozicija obilaznice), neophodno je precizirati potrebu uklanjanja postojećih objekata koji se nalaze u okviru tih površina. Ukoliko se tada utvrdi da ne postoje uslovi za zadržavanje objekata u obimu koji bi omogućio njihovo samostalno funkcionisanje, građevinske parcele tih objekata je neophodno pripojiti parcelama javnih sadržaja (vodnom dobru, putnom pojasu, zelenim površinama ili sl.).

Do definisanja i usvajanja konačnih granica i pozicija infrastrukturnih elemenata, na postojećim objektima se dozvoljavaju intervencije koje su propisane za objekte koji se uklanjaju.

Navedene intervencije ne smiju onemogućiti ili otežati realizaciju infrastrukturnih elemenata kada se za to stvore uslovi.

Ukoliko se tada utvrdi da navedeni objekti mogu samostalno funkcionisati, za njih važe elementi propisani u prethodnim poglavljima za odgovarajuću zonu – građevinski blok.

U okviru zone zaštitinog pojasa postojeće željezničke pruge, intervencije koje su definisane kroz ovaj planski dokument moguće je realizovati u skladu sa parametrima definisanim za zonu građenja kojoj pripadaju, i u skladu sa smjernicama nadležnih institucija i važeće zakonske regulative iz date oblasti.

6.1.2.4. Privremeni objekti

Postavljanje privremenih objekata u okviru obuhvata Plana moguće je u skladu sa Zakonom.

6.2. Pravila arhitektonskog oblikovanja

Pravila arhitektonskog oblikovanja odnose se na sve objekte i ambijente i imaju za cilj postizanje višeg nivoa likovnosti u oblikovanju prostora kako bi se dobilo uređenije naselje i ujednačenost u izrazu.

Ona treba da spriječe pojavu neodgovarajućih objekata i ambijenata i da podstaknu autore ka doseganju viših umjetničkih dometa u arhitektonskom izrazu.

Poštovanje konteksta

Prilikom preduzimanja bilo kakvih intervencija u prostoru mora se voditi računa o usklađenosti sa postojećom gradskom okolinom: uličnom matricom, dominantnom stilskom orijentacijom, eventualnim reperima u prostoru, stručno valorizovanim ambijentima i sl. U tom smislu, sa posebnom pažnjom treba uklapati nove elemente u postojeći prostor, naročito ukoliko u okruženju postoje objekti i prirodni elementi kulturno-istorijskog nasljeđa.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Prilikom gradnje novih objekata, primjena savremenih standardnih stilova treba da se ostvari kroz skladan estetski odnos sa postojećim objektima u neposrednom okruženju. Prilikom intervencija na postojećem objektu moraju se svi radovi vršiti integralno, na cijelom objektu, tj. nije dozvoljeno izvođenje bilo kakvih parcijalnih radova i rješenja.

Poštovanje izvorne fasade

Prilikom intervencija na postojećim objektima, treba očuvati izvorno arhitektonsko i koloritno rješenje fasade, osim ako se ne radi o objektu koji ne predstavlja vrijedno arhitektonsko ili kulturno nasljeđe – a svojom postojećom fasadom se ne uklapa u ambijent i takva intervencija treba da doprinese njegovom boljem usaglašavanju sa okolinom.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

Dvorišne fasade i kalkanski zidovi, isto kao i ulične fasade, formiraju urbani ambijent i utiču na estetiku prostora. Zbog toga je veoma važno tretirati ih ravnopravno sa „glavnim“ fasadama, naročito zbog toga što su unutrašnja dvorišta sastavni dio ukupnog prostora naselja i predviđena su za pješačka kretanja, a imaju i određene sadržaje namjenjene javnom korišćenju.

Upotreba korektivnog zelenila

Zelenilo je, u svakom slučaju, važan element gradskog prostora. Njegova uloga je ekološka, psihološka, ambijentalna, ali i estetska – naročito kada se radi o upotrebi zelenila radi korekcije nekog nedostatka u prostoru. Ako druge mjere nisu moguće, preporučuje se primjena vertikalnog i parternog zelenila, puzavica, ozelenjavanje krovova i sl.

Uljepšavanje javnih prostora

Javni prostor, kao najvažniji element urbanog prostora, mora biti uređen i opremljen u skladu sa svojim značajem. Takvi prostori treba da budu međusobno usaglašeni i ujednačeni u primjeni mobilijara, rasvjete, načina popločavanja, izbora boja, materijala i sl. Takođe, ukoliko na njima postoji neadekvatna urbana oprema (koja naružuje prostor) ili neodgovarajući sadržaji (kiosci, tezge, terase ugostiteljskih objekata, proizvoljno odabrana i postavljena rasvjeta i sl.) istu treba ukloniti.

Tretman moderne i savremene arhitekture

Objekti moderne i savremene arhitekture mogu se tretirati dvojako: kao postojeći objekti kod kojih postoji potreba za vršenjem određene intervencije ili kao planirani objekti koji treba da budu spona između drugih postojećih objekata. U oba slučaja problematiku oko načina na koji treba izvršiti međusobno usaglašavanje postojećeg i novog treba rješavati sprovođenjem pažljive arhitektonsko-urbanističke analize prije bilo kakve intervencije u prostoru.

Generalno, treba težiti unapređenju komunikativnosti i uređenosti prostora kroz aktiviranje zone prizemlja objekata novim (odgovarajućim) sadržajima, očuvanje i unapređenje funkcije objekata u kontekstu lokacije i sl.

Što se tiče primjene oblikovno-arhitektonskih postupaka u tretiranju objekata moderne i savremene arhitekture, treba poštovati sledeće principe:

- neutralnost: nadogradnju i dogradnju novog dijela na postojećem objektu izvršiti tako da izvorni volumen, arhitektura i karakter objekta ostanu prepoznatljivi, a novi dijelovi budu povučeni i urađeni uzdržano i nenametljivo
- manirizam: ako se dogradnja i nadogradnja rade tako da se vrši promjena volumena postojećeg objekta, onda to treba da bude urađeno korišćenjem iste arhitektonike o materijalizacije
- transpozicija: kada se nadogradnja i dogradnja oslanja na postojeći objekat, treba primjeniti principe i elemente kompozicije sa tog objekta, iste ili slične materijale, stilizovanu sekundarnu i tercijarnu plastiku i sl.
- modernizacija: podrazumijeva davanje savremenijeg (i primjerenijeg) izgleda postojećem objektu, odnosno preoblikovanje fasade, kada se čuva samo volumen zgrade, a arhitektonika i materijalizacija se ostvaruju u duhu vremena u kojem se intervencija radi.
- kontrastiranje: postupak nadogradnje i dogradnje novog dijela postojećeg objekta ili preduzimanje druge građevinske intervencije na objektu, na način da izvorni objekat ostane prepoznatljiv, a da novi dijelovi budu u drugačijem arhitektonskom maniru i materijalizaciji
- drugi urbanistički postupci: kao intervencije na objektu ili u prostoru, mogu biti primjenjeni i drugi arhitektonsko-urbanistički postupci, pod uslovom da predstavljaju kreativan i savremen doprinos formiranju arhitektonskih i urbanih cjelina.

6.3. Urbana oprema

Skulpture, spomenike, fontane i slične elemente oplemenjivanja prostora moguće je postaviti na lokalitetima koji se u toku realizacije planskih rješenja pokazuju adekvatnim i atraktivnim sa stanovišta ambijenta, sagledivosti i sl. Poseban akcenat potrebno je staviti na pejzažno uređenje planiranih zelenih površina.

7. BILANS PLANA

U tabeli koja slijedi, prikazan je bilans Plana.

BILANS PLANA (P = 422 102 m² - 42.2 ha)			
	Postojeći (zadržani) objekti	Planirani objekti	UKUPNO
Površina pod objektima	50 226 m²	50 444 m²	100 670 m²
Ukupna BGP	96 471 m²	116 791 m²	213 262 m²
BGP stanovanja	85 754 m²	66 298 m²	152 052 m²
BGP poslovanja	3 247 m²	15 078 m²	18 325 m²
BGP obrazovanja, doma zdravlja, biblioteke i vrtića (od navedenog poslovanja)	7 470 m²	35 415 m²	42 885 m²
Koeficijent izgrađenosti	P pod objektima / P obuhvata		0.23 (23%)
Koeficijent iskorišćenosti	ukupan BGP / P obuhvata		1,0
Broj stambenih jedinica	BGP stanovanja / 70 m ²		2 172

Broj stanovnika (3 stan./st. jed.)	2 172 x 3	6 516
Gustina stanovanja stan./ha	6 516 / 42,2	154

8. OBEZBJEĐENJE JAVNOG I OPŠTEG INTERESA

8.1. Saobraćajne površine

Javne saobraćajne površine definisane Planom koncipirane su na način da se obezbijedi kvalitetna saobraćajna mreža koja je u stanju da podmiri potrebe, kako korisnika predmetnog područja, tako i uvažavajući glavne saobraćajne tokove na nivou užeg i šireg okruženja. Javne saobraćajne površine detaljno su objašnjene u odgovarajućem poglavlju teksta, a njihova javna funkcija obezbjeđena je definisanjem regulacione linije, kojom su javne površine odvojene od ostalog građevinskog zemljišta. Mreža planiranih i postojećih saobraćajnica omogućava pristup do svake planirane građevinske parcele, kako je to zakonom i definisano. Takođe, kroz koridore postojećih i planiranih saobraćajnica planirana je i kompletna infrastrukturna mreža koja je potrebna za planirane sadržaje, kao i sabirni i tranzitni koridori infrastrukture.

Osim mreže saobraćajnica posebna pažnja posvećena je javnim parking prostorima, čija je uloga da obezbijede parkiranje vozila prvenstveno za poslovne sadržaje, odnosno za posjetioce predmetnog područja, pri čemu je uzeta u obzir i relativno česta izmjenjivost vozila na parking mjestima, kada se koriste u navedene svrhe, dok se potrebe za parkiranjem za stambene sadržaje planiraju na pripadajućim građevinskim parcelama.

8.2. Zelene i rekreativne površine

Sistem zelenih površina formiran je na način da se prvenstveno obezbijedi zaštitno i ambijentalno zelenilo. Značajnu ulogu u mreži zelenih i rekreativnih površina imaće sportsko - rekreativni centar definisan kao zasebne urbanistička cjelina, kao i blokovsko zelenilo. Unutarblokovsko zelenilo ima prvenstveno ulogu formiranja kvalitetnijeg životnog ambijenta za stanovnike područja.

Na grafičkim priložima su prikazane predložene pozicije dječijih igrališta, ali je dječja igrališta moguće izgraditi i na drugim mjestima koja se ocijene kao pogodna za taj sadržaj, a ukoliko se za istim ukaže potreba.

8.3. Privreda i usluge

Djelatnosti koje su planirane na području obuhvata Plana u okviru stambeno-poslovnih i poslovnih blokova pripadaju domenu tercijarnih i kvartarnih djelatnosti, gdje je osnovni uslov za njihovo inkorporiranje u stambenu strukturu da ni na koji način (bukom, vibracijama, štetnim materijama, te prekomjernim opterećenjem saobraćaja i parkiranja) ne remete stambenu funkciju u predmetnom ili objektima u okruženju.

8.4. Javne i društvene službe

Iz domena javnih službi u okviru obuhvata se planira izgradnja objekata u zoni vaspitno –obrazovnih sadržaja, kao i rekonstrukcija sa proširenjem gabarita ostalih javnih sadržaja.

Izgradnja novih zasebnih dječijih ustanova, školskih ustanova ili nekih drugih objekata u službi društvenih djelatnosti nije predviđena, međutim, nezavisno od toga, bilo koji objekat, ili njegov dio, koji u prostornom i infrastrukturnom smislu može zadovoljiti potrebe nekog sadržaja javnih i društvenih službi, može se, uz poštovanje propisanih standarda planirati za djelatnosti iz ovog domena, ukoliko se, prilikom korištenja prostora ili kroz razvojne planove određenih gradskih institucija ukaže potreba za njima.

9. OPREMANJE TEHNIČKOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

9.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Na predmetnom području rađeni su Prostorni i Urbanistički plan grada Breze u prethodnom periodu i odredbe i smjernice koje su date navedenim dokumentima, ovim Regulacionim planom su uobzirene.

Odredbe i smjernice se odnose na način građenja u odnosu na saobraćajnu infrastrukturu, kao i izgradnja same saobraćajne infrastrukture, saobraćajnica, pješačkih i biciklističkih staza, javnih parkinga i sl. Takođe, definisani su zaštitni koridori u kojima nema gradnje. Zatim, izmještanje postojeće glavne gradske saobraćajnice odnosno trase regionalnog puta i rekonstrukciju i izgradnju saobraćajnica.

Planskim rješenjem u ovom dokumentu, preuzeto je izmještanje magistralnog puta i zajedno sa zaštitnim koridorom uvršteno u plan, dok se postojeći put proširuje, odnosno dodaju se pješačke i biciklističke trake (gdje nedostaju) i uvode se zelene površine uz saobraćajnicu, uzimajući u obzir prethodnu dokumentaciju.

U planu su definisane poprečne veze između glavne gradske saobraćajnice i rijeke Stavnje. Pristup u planiranju je da se završi saobraćajni sistem i uvode dvosmjerni saobraćaj gdje god ivična izgrađenost i imovinsko-pravni odnosi to dozvoljavaju. U dijelovima pristupne mreže gdje nije bilo mogućnosti proširenja ili povezivanja mreže zadržalo se postojeće stanje. Longitudinalne veze urađene su samo djelimično.

Planom je predviđena izgradnja javnih sadržaja, zatim stambenih i poslovnih objekata, a s tim u vezi definisani su i parkinzi za potrebe navedenih sadržaja. Parkinzi su rješavani kao posebne cjeline; u okviru profila saobraćajnica i u okviru vlastitih parcela

Mjerodavno vozilo prilikom izrade dokumenta uzeto je putničko vozilo, ali je ostavljena mogućnost pristupa vatrogasnim vozilima, vozilima hitne pomoći i drugim, komunalnim vozilima, u slučaju potrebe.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćaj

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

- Svi horizontalni elementi (osovine i gabariti) dati koordinatama tačaka na grafičkom prilogu su obavezujući za projekante i izvođače radova.
- Izgradnja svih saobraćajnih površina može se vršiti isključivo na bazi izvođačkih projekata uz obaveznu prethodnu izradu urbanističko tehničkih uslova.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima, a na bazi geotehničkih karakteristika tla koja se dobiju prethodnim geotehničkim ispitivanjima vršenim od strane za to stručne i ovlaštene organizacije.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i već izgrađenim saobraćajnicama i ulazima u objekte, kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasne oborinske odvodnje. Nivelacione kote date u grafičkom prilogu su orijentacione.
- Odvodnju oborinske vode izvršiti sistemom slivnika i cjevovoda sa odvodom do oborinske kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza).
- Kolovozne zastore svih novoplaniranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.

- Površinsku obradu trotoara izvesti asfaltom ili popločanjem.
- Površinsku obradu kolsko-pješačkih površina i manipulativnih platoa, kao i pješačkih staza i trgova izvesti od bojenog asfalta, betona, prefabrikovanih betonskih elemenata ili drugih prirodnih ili vještačkih materijala koje predvidi projektant u projektu vanjskog uređenja.
- Pješačke sporedne staze mogu se izvesti i raznobojnim uvaljanim rizlom.
- Oivičenje kolovoza izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih bijelih ivičnjaka dim. 20/24x80 cm, a na mjestima ulaza u parcele i na mjestima pristupnih saobraćajnica koje se daju preko trotoara raditi zakošeni ivičnjak.
- Površine za parkiranje oivičiti ugradnjom betonskih ivičnjaka 18/24 cm, a pješačke staze i trotoare betonskim ivičnjacima dim. 10/20 cm.
- Na svim pješačkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima da koriste pješačke staze.
- Na svim trotoarima u zoni pješačkog prelaza obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente ili druge elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica.
- Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina, a u skladu sa funkcionalnim potrebama i rasvjetom okolnog prostora.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju izvesti po Projektu saobraćajne signalizacije. Sve uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbjednosti saobraćaja i važećim standardima.

9.2. ZELENI PROSTORI

9.2.1. Zeleni prostori opšte namjene

DRVOREDI

Drvoređi predstavljaju inicijalnu i najvažniju fazu u formiranju i upotpunjavanju sistema objekata pejzažne arhitekture i urbane forme grada.

Imajući u vidu potrebe korisnika prostora, postojećim saobraćajnicama i planiranim pristupnim, servisnim i unutarblokovskim saobraćajnicama, stvorena je okosnica buduće drvoredne matrice. Plansko rješenje prikazano je na tematskom grafičkom prilogu.

Glavnom ulicom u okviru centralne zone predviđena je rekonstrukcija postojećeg drvoreda u zelenoj traci, koji se sastoji od plemenitih lišćara školovanih za tu potrebu.

U okviru stambenog kompleksa drvoredi su planirani kao dio jedinstvene suprastrukture i funkcionalnosti samih ulica. Jedinstveni ulični pejzaž formira zaštitnu zonu oko objekta i u isto vrijeme čini jedinstven higijenski omotač neophodan budućim stanarima. Na ovakav način, nastojalo se da se planirani kvalitet stanovanja podigne na humaniji nivo.

U okviru urbanističkih blokova kolektivnog stanovanja, ispod kojih su planirane podzemne garaže planirani su drvoredi u perforiranim pozicijama, prikazanim na grafici. Unutrašnjost perforacije (zona vrata korjena stabla) se zatravnjuje.

Tehničko rješenje perforacija je dio Urbanističko - tehničkih uslova.

SKVER

U okviru centralne zone, planirano je nekoliko prostora ovog tipa u vidu manjih urbanih javnih parkovskih površina, čija namjena može da obuhvata široki spektar funkcionalnosti.

Ovi prostori, čiji je karakter uređenja predložen u okviru grafičkog priloga, moguće je iskoristiti višenamjenski. Moguće ih je iskoristiti kao prostor za odmor, igru, tematske događaje ili muzičke performanse prilikom obilježavanja određenih datuma i praznika.

Prostor skvera ima za cilj da podigne funkciju urbaniteta u gradu, kao i da zadovolji socijalne potrebe stanovnika. U svijetu se ovim prostorima pridaje sve više značaja kao multifunkcionalnim lokacijama u gradu koje žive u toku cijele godine i nisu opterećene socijalnim i dobnim razlikama.

U pogledu uređenja opredijelilo se za pejzažni stil uređenja u kome dominira zelena kompozicija sa jasnim koloritom i optimalnim odnosom svetlosti i senke.

- ❖ dječija igrališta predstavljaju sastavni vrtni element pojedinačnih objekata pejzažne arhitekture, ako za istim postoji potreba. U tom smislu, dječija igrališta je moguće uklopiti i u skver, pri tome obezbijavajući adekvatnu sigurnost, dostupnost i funkcionalnost igrališta.
- ❖ Samim principom uređenja okućnica stambenih blokova predviđene su aktivnosti različitih starosnih grupa. Kako je deci, za potrebe igre potreban mnogo veći i funkcionalniji prostor, neophodno je da novija urbanistička praksa prihvati decu kao ravnopravne građane koji kvalitetniji i bolji razvoj postižu na većem, funkcionalnom i što prirodnijem okruženju.

Svakako, najizrazitiji problem na terenu je nepostojanje jasnih granica između individualnog stanovanja i kolektivnog stanovanja. Pored toga, fragmenti kolektivnog stanovanja su veoma neuređeni i zapušteni. Adekvatnim uređenjem prostora okućnice ovih objekata formirao bi se artikulisan i funkcionalan prostor koji bi uslove stanovanja u kolektivnim objektima poboljšao preko sadržaja kao što su: sportski teren malih dimenzija, dječija igrališta, prostori za druženje i okupljanja stanovnika, a sve u sklopu adekvatne pejzažne kompozicije.

UREĐENJE DIJELA OBALE UZ RIJEKU STAVNJU

Kao što je već navedeno u dijelu sagledavanja prostora za potrebe analize stanja, rijeka Stavnja predstavlja nedovoljno iskorišćen resurs za grad Brezu.

Tok rijeke Stavnje je prirodni oponent stvorenoj strukturi koja čini okosnicu centralnog gradskog područja oko dominantne centralne saobraćajnice. S tim u vezi, dat je prijedlog mogućeg uređenja obale kao linijskog prostora, sa prijedlogom pješačkih i biciklističkih komunikacija. Nakon definisanja osnovnih saobraćajnih koridora u ovoj zoni, potrebno je urediti prostor u predloženom maniru kako bi se napravila kvalitetna komunikacija grada i rijeke.

Prijedlog uređenja dat je u parkovskom maniru, ali za dalju realizaciju ove ideje potrebne su detaljnije smjernice nosioca pripreme, zainteresovanih strana i rješenje postojećih konflikata na terenu u pogledu planiranih infrastrukturnih koridora.

UREĐENJE PARCELA OBJEKATA UZ GLAVNU GRADSKU SAOBRAĆAJNICU JAVNOG KARAKTERA

Na grafičkom prilogu Plan pejzažnog uređenja nije detaljno naznačen karakter uređenja okućnica ovih objekata radi specifičnog položaja, duž glavne gradske saobraćajnice, kao i budućeg pravca razvoja ovog saobraćajnog toka kao i budućih namjena samih objekata.

Predviđeno je da prostor bude javnog karaktera, a uređen u skladu sa dominantnom namjenom svakog od objekata. Pored namjene, na stil uređenja sa dominantnim parternim uređenjem ima izgled i boja fasade. U skladu sa tim u urbanističko tehničkim uslovima potrebno je dati jasne principe uređenja, a sve u skladu sa podizanjem urbaniteta centralne zone.

9.2.2. Zeleni prostori ograničene namjene

OKUĆNICE STAMBENIH BLOKOVA

U procesu formiranja gradskog pejzaža značajnu ulogu zauzimaju uređeni prostori urbanističkog bloka u kome dominira funkcija kolektivnog stanovanja sa razumnim korišćenjem prostora u svrhu parkiranja.

Ovim planskim dokumentom, predviđeno je podizanje urbane matrice na viši stepen uređenja, tako da su i postojeći i planirani kolektivni stambeni objekti pozicionirani u blokove jedinstvenog karaktera. Na taj način i pripadajuće okućnice su uređene da oslikavaju karakter kolektivizma. Pored toga načinom uređenja inhibirane su sve negativne funkcije saobraćaja.

Tako, kao elementi uređenja predviđeni su sportski tereni, pješačke komunikacije u kontinuitetu, platoi i travnjaci. Svakako, neizbježna forma u pejzažnom stilu je zastupljenost visokog zelenila, raznolikih životnih oblika, kolorita, kao i ostalih formi. Kompozicijom je postignut i naglašen karakter prostora koji je objedinjen u cjelovit blok, otvorenog tipa.

Na ovaj način postignut je human odnos prema korisnicima prostora i u tom maniru je potrebno nastaviti sa uređenjem ostalog prostora koji teži matrici stambeno – kolektivnih blokova.

DVORIŠTA PREDŠKOLSKIH I ŠKOLSKIH USTANOVA

Na već formiranim prostorim i u postojećim granicama izvršena je artikulacija prostora za potrebe predškolske ustanove.

Planom je predviđena, pored rekonstrukcije objekta i proširenja kapaciteta i rekonstrukcija ulazne partije, kao i stvaranje dvorišta vrtića za sve starosne grupe.

Na nivou urbanističko tehničkih uslova potrebno je dati zonsku podjelu prostora iza objekta po starosnim kategorijama, sa jasnim smjernicama prema primjerenim sadržajima, odnosu svjetlosti i sijenke, ograde i sa preporučenom specifikacijom i građevinskog i biljnog materijala.

Grafičkim prijedlogom date su glavne smjernice u tom pravcu.

Školski objekat kao i dvorište školskog objekta je potrebno rekonstruisati u pravcu jasne namjene prostora sa kompozicijom koja ima jasnu funkciju obrazovnog karaktera.

OKUĆNICE ZDRAVSTVENIH USTANOVA

Imajući u vidu da su kontaktnim zonama smještene nekompatibilne funkcije zdravstva i predškolskog obrazovanja, prijedlogom kompozicionog uređenja uticalo se na formiranje tamponskog pojasa koji predstavlja vizuelnu, fizičku i higijensku barijeru.

U dokumentu nižeg nivoa potrebno je preporučiti detaljanu specifikaciju flornog elementa koji će doprinijeti kvalitetu prostora.

9.2.3. Zeleni prostori specijane namjene

OKUĆNICE INDIVIDUALNIH I VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA

U prijedlogu planskog rješenja prostora nisu se detaljno naznačavala uređenja okućnica individualnih objekata i višeporodičnih objekata, čija je dominantna funkcija stanovanje. Stav struke je da se manir uređenja ovih prostora ostavlja samim vlasnicima na osnovu potreba.

CRKVENA DVORIŠTA

Crkvena dvorišta su već uređena prema potrebi funkcionisanja same institucije određene konfesije.

GROBLJA

U prostoru obuhvata nalaze se dva groblja. Princip obađivača je da za konkretnu namjenu potreban detaljan dokument sa jasnim smjernicama ako postoji potreba za istim.

OKUĆNICA „BEČARSKA KUĆE“ PLANIRANA ZA REVITALIZACIJU

U skladu sa stavom plana koji se odnosi na objekat „Bečarske kuće“, stav oko okućnice ovog objekta je takođe predviđen za proces obnove u skladu i prema sa detaljnim smjernicama nadležnog kantonalnog i federalnog Zavoda za zaštitu kulturne baštine

9.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovod

Postojeći i planirani sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana snabdijevaće se vodom sa javne vodovodne mreže opštine Breza.

Planski elementi za proračun potrebnih količina sanitarne vode su:

- planirani broj stanovnika;
- planirani broj zaposlenih;
- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku;
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom;
- koeficijent dnevne neravnomjernosti;
- koeficijent časovne neravnomjernosti.

Cjevovodi pored snabdijevačke uloge imaju i ulogu da obezbijede dovoljne količine protivpožarne vode.

Duž novoplaniranih ulica je planirana izgradnja sekundarnih cjevovoda na koje bi se priključivali planirani objekti i koji bi obezbijedili potrebne količine sanitarne i protivpožarne vode. Takođe se napominje da je na mjestima gdje su postojeći profili cijevi manji od Ø100mm potrebno izvršiti rekonstrukciju istih, upravo radi zadovoljenja budućih potreba, kao i propisa iz zaštite od požara.

Na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture - hidrotehnika*, u zonama gdje je planirana rekonstrukcija postojeće vodovodne mreže malog profila, prikazane su trase planiranih - zamjenskih cjevovoda.

Profil vodovonih cijevi se određuje prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od Ø100mm (sa stanovišta protivpožarne zaštite).

Kanalizacija

Regulacionim planom predviđeno je zadržavanje mješovitog sistema kanalizacije, tj. zajedničkim kolektorima će se vršiti odvodnja fekalnih (upotrijebljenih) voda iz postojećih i planiranih sadržaja, kao i površinske vode od padavina sa saobraćajnica, krovnih površina, parkinga i ostalih slabije propusnih površina.

Planom je predviđena gradnja kanalizacione mreže u sklopu novoformiranih ulica, kao i izmještanje dijelova postojeće kanalizacione mreže koja se ne nalazi unutar javnih površina.

Realizacijom glavnog kanalizacionog kolektora i uređaja za tretman otpadnih voda, sve postojeće i planirane mješovite kolektore u sklopu predmetnog obuhvata Plana, potrebno je priključiti (spojiti) na pomenuti glavni kanalizacioni kolektor, kako je to prikazano na tematskim grafičkim priložima.

Trasa planiranog glavnog kanalizacionog kolektora u okviru predmetnog obuhvata Plana predviđena je unutar katastarskih parcela u okviru vodnog dobra sa zaštitnim pojasem i prikazana je na tematskim grafičkim priložima.

Planski elementi za proračun količina fekalnih (upotrijebljenih) voda su:

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe;
- prosječna gustina naseljenosti;
- specifična potrošnja vode za stanovništvo;
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

Planski elementi za proračun količina kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina;
- intenzitet mjerodavnih kiša;
- odgovarajući koeficijent oticaja.

Profil planiranih kanalizacionih kolektora se određuje prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od Ø300 mm.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Planirani stambeni i poslovni sadržaji u obuhvatu Regulacionog plana, snabdijevaće se vodom sa javne vodovodne mreže opštine Breza.

Položaji postojećih i planiranih cjevovoda vodovodne mreže su ucrtani na grafičkom prilogu: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*. Težilo se formiranju prstenaste vodovodne mreže gdje je to bilo moguće, obzirom na saobraćajnu koncepciju, odnosno raspored javnih površina.

Količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – Pravilnika o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službene novine Federacije BiH" br. 87/11) i prema propisima Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 65/09).

Planski elementi za proračun potrebnih količina vode i dimenzionisanje sekundarne vodovodne mreže su:

- planirani broj stanovnika;
- planirani broj zaposlenih;
- specifična potrošnja vode po stanovniku;
- specifična potrošnja vode po zaposlenom;
- koeficijeti neravnomjernosti (dnevna i časovna)
- potrebne količine vode za gašenje požara se računaju prema važećim propisima o zaštiti od požara, te prema veličini i namjeni objekta – Pravilnika o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službene novine Federacije BiH" br. 87/11) i prema propisima Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 65/09).

Trase cjevovoda definisane su na grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Najmanji dozvoljeni prečnik cjevovoda ulične vodovodne mreže je Ø100 mm.

Planom je takođe definisana i rekonstrukcija cjevovoda profila manjih od Ø100 mm. U slučaju da se u javi potreba za rekonstrukcijom neke dinoce vodovoda, ovu problematiku je potrebno rješavati na nivou urbanističko-tehničkih uslova.

Na nivou urbanističko – tehničkih uslova potrebno je riješiti problematiku priključenja objekata na javni vodovod, vodeći računa o tome da vodovodno okno bude locirano na vlastičkoj parceli objekta.

Ukopavanje novih cjevovoda prilagoditi nivelacionim elementima puta. Minimalni nadsloj zemlje treba biti 1.20 m.

Sastavni dio uslova je grafički prilog: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

Na urbanističko-tehničke uslove neophodno je pribaviti mišljenje i saglasnost od strane nadležnog komunalnog preduzeća za održavanje javnog vodovoda, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Regulacionim planom predviđeno je zadržavanje mješovitog sistema kanalizacije, tj. zajedničkim kolektorima će se vršiti odvodnja fekalnih (upotrijebljenih) voda iz postojećih i planiranih sadržaja, kao i površinske vode od padavina sa saobraćajnica, krovnih površina, parkinga i ostalih slabije propusnih površina.

Planskim razvojnom dokumentacijom opštine Breza planirano je da se pored rijeke Stavnje (desnom stranom) izgradi glavni kanalizacioni kolektor (uz istočnu granicu predmetnog obuhvata), čija je uloga sakupljanje otpadnih voda i odvođenje na centralno postrojenje za prečišćavanje sa područja opština Breza, Ilijaš i Vogošća.

Realizacijom glavnog kanalizacionog kolektora i uređaja za tretman otpadnih voda, sve postojeće i planirane mješovite kolektore u sklopu predmetnog obuhvata Plana, potrebno je priključiti (spojiti) na pomenuti glavni kanalizacioni kolektor.

Prilikom projektovanja kanalizacionih kolektora voditi računa o predviđenoj nivelaciji saobraćajnice, kotama priključka na revizionna okna postojećih kolektora, ukrštanju sa drugim instalacijama (naročito postojećim cjevovodima).

Eventualne tehnološke otpadne vode nastale u procesu proizvodnje, funkcionisanja ili održavanja objekta je potrebno prečistiti pre upuštanja u kanalizacioni sistem. U tu svrhu izgraditi uređaj za prečišćavanje tehnoloških otpadnih voda na vlasničkoj parceli (na mestu produkcije zagađenja). Kvalitet prečišćenih otpadnih voda mora da zadovolji uslove koje propisuje Uredba o uslovima ispuštanja otpadnih voda u okoliš i sisteme javne kanalizacije ("Službene novine Federacije BiH", br. 101/15 i 1/16).

Planski elementi za proračun količina fekalnih (upotrijebljenih) voda su:

- broj stanovnika priključenih na vodovod za sanitarne potrebe;
- prosječna gustina naseljenosti;
- specifična potrošnja vode za stanovništvo;
- odgovarajući koeficijenti neravnomjernosti.

Planski elementi za proračun količina kišne kanalizacije su:

- pripadajuća slivna površina;
- intenzitet mjerodavnih kiša;
- odgovarajući koeficijent oticaja.

Trase kanalizacione mreže za prikupljanje i odvođenje upotrijebljene vode na području obuhvata Plana dati su na grafičkom prilogu i uslov su za projektovanje. Profil planiranih kanalizacionih kolektora se određuje prema hidrauličkom proračunu, s tim da ne može biti manji od Ø300mm.

Cjelokupni sistem odvodnje otpadnih voda potrebno je izvesti apsolutno vodonepropusno.

Kanalizaciona (revizionna) okna u sklopu vanjskog uređenja objekata smjestiti na vlasničkoj parceli. U slučaju da se u javi potreba za rekonstrukcijom neke dionice kanalizacije, ovu problematiku je potrebno rješavati na nivou urbanističko-tehničkih uslova.

Sastavni dio uslova je grafički prilog: *Plan infrastrukture – hidrotehnika*.

Na urbanističko-tehničke uslove neophodno je pribaviti mišljenje i saglasnost od strane nadležnog komunalnog preduzeća za održavanje javne kanalizacije, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

9.4. ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

9.4.1. Koncept planskog rješenja

9.4.1.1. Elektroenergetika

Planirano opterećenje

Uvažavajući ranije izrađenu dokumentaciju za predmetni lokalitet, a na osnovu programskih elemenata i preporuka za dimenzionisanje elektroenergetskih mreža, za predmetni obuhvat izračunava se potrebna električna energija sa očekivanim vršnim opterećenjem.

Bilans bruto građevinskih površina postojećih i planiranih objekata unutar predmetnog obuhvata, sa defisanim namjenama, iznosi:

Tip objekta	BGP (plan)
Stanovanje	66.298 m ²
Poslovanje	15.087 m ²
Objekti u sklopu sportsko-rekreativnih zona	12.390 m ²

Maksimalno godišnje jednovremeno opterećenje iznosi okvirno:

$$P_{jm \text{ stanovanje}} \approx 1890 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ poslovanje}} \approx 15087 \cdot 50 \text{ W/m}^2 \approx 755 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ sportsko-rekreativnih zona}} \approx 12390 \cdot 70 \text{ W/m}^2 \approx 867 \text{ kW}$$

$$P_{jm \text{ ukupno}} \approx 3500 \text{ kW}$$

Trafostanice

Potrebna instalisana snaga transformatora u planiranim trafostanicama iznosi:

$$P_{\text{Instal. trafostanice plan}} = \frac{3500 \text{ kW}}{0.8} \approx 4375 \text{ kW}$$

Uz koeficijent iskorišćenja trafostanice od oko 80% proračunom se dolazi do podatka da je u predmetnom obuhvatu za potrebe planiranih objekata unutar obuhvata plana, potrebno izgraditi 4 distributivne transformatorske stanice tipa MBTS 10(20) / 0.4 kV. Međutim zbog postojanja dovoljnog broja transformatorskih stanica unutar, a i u rubnom dijelu obuhvata, predviđena je izgradnja jedne trafostanice instalisane snaga 1x1000 kVA, kao što je prikazano na grafičko prilogu.

Za zone za izgradnju sportsko-rekreativnih sadržaja, bazena sa pratećim sadržajem, stadiona sa pratećim objektima, zoni sa vaspitno-obrazovnim funkcijama, zoni kulturno-istorijskog nasljeđa ostavlja se mogućnost izgradnje potrebnog broja transformatorskih stanica, kada se precizno definišu objekti koji će se graditi u njima.

Za trafostanicu je definisana građevinska parcela za izgradnju iste.

Okvirna površina parcele za trafostanicu 1x 1000 kVA (1x 630 kVA) je 42 m², kao što je prikazano na grafičkom prilogu.

Napomena: Ovim planom ostavljena mogućnost promjene planiranih parcela te definisanja novih parcela za izgradnju trafostanica, ukoliko se to ukaže kao potreba zbog definisanja boljeg tehničkog rješenja, a što će biti definisano planskom dokumentacijom nižeg reda i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Napomene:

- Za postojeće trafostanice koje se nalaze u obuhvatu plana ostavlja se mogućnost rekonstrukcije kao i povećanja instalisane snage, a što će biti definisano planskom dokumentacijom nižeg reda.
- U zonama za izgradnju sportsko-rekreativnih sadržaja, bazena sa pratećim sadržajem, stadiona sa pratećim objektima, zoni sa vaspitno-obrazovnim funkcijama, zoni kulturno-istorijskog nasljeđa *izgradnja trafostanica* (instalisana snaga i prenosni odnos transformatora, dimenzije kućice, priključenje na SN mrežu i sl.) *će biti definisana planskom dokumentacijom nižeg reda i kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.*

Prilikom izvođenja radova na izgradnji planirane trafostanice obavezno se pridržavati odredbi o sigurnosnim udaljenostima i visinama propisane „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ („Službeni glasnik RS“, br. 7/12), kao i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte čije će se arhitektonsko rješenje uklopiti u okolni prostor.

Prilikom definisanja pozicije za izgradnju objekta trafostanice u okviru parcele trafostanice neophodno je obezbijediti minimalno 1 m dodatnog prostora oko iste kako bi se omogućilo nesmetano izvođenje radova na polaganju uzemljivačke trake ili za dodatne radove na objektu trafostanice, a u zavisnosti od izbora opreme koja će biti ugrađena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja na terenu, neophodno je voditi računa da planirana trafostanica ima saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova za nesmetanu ugradnju i zamjenu energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme trafostanice

Srednjenaponski kablovi

Napajanje planiranih trafostanica izvesti formiranjem zatvorenog srednjenaponskog prstena, čime će se omogućiti dvostrano napajanje trafostanica. Planirane trase podzemnih srednjenaponskih kablova kojima će se napajati planirane trafostanice prikazane su na grafičkom prilogu.

Napomene: Ovim planom ostavljena je mogućnost promjene tehničkih rješenja i srednjenaponskih priključaka trafostanica što će biti definisano dokumentacijom nižeg reda, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi tehnički detalji vezani za srednjenaponske priključke trafostanica će biti definisani tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Za potrebe polaganja planiranih srednjenaponskih kablova (kao i niskonaponskih kablova od trafostanica do krajnjih potrošača), ostavljena je mogućnost izgradnje elektroenergetske kablovske kanalizacije. Potreba za izgradnjom pomenute elektroenergetske kablovske kanalizacije će biti definisana planskom dokumentacijom nižeg reda i tehničkom dokumentacijom.

Ovim planom ostavlja se mogućnost polaganja praznih PVC cijevi kao bi se omogućilo naknadno neometano provlačenje kablova bez prekopavanja saobraćajnih površina.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar predmetnog obuhvata prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

Niskonaponski razvod

Prenos električne energije od distributivnih trafostanica do potrošača vršiti podzemnim niskonaponskim kablovima potrebnog presjeka, a što će biti detaljno definisano planskom dokumentacijom nižeg reda, tehničkom dokumentacijom i uslovima nadležne elektrodistribucije.

Trase niskonaponskih kablova će biti definisane u okviru planske dokumentacije nižeg reda.

Način priključenja planiranih objekata unutar obuhvata plana, kao i planirane trase za polaganje niskonaponskih kablova, će biti definisani detaljnom planskom dokumentacijom nižeg reda i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata Regulacionog plana prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležne elektrodistribucije.

Javna rasvjeta

Ovim regulacionim planom ostavlja se mogućnost izgradnja nove javne rasvjete i rekonstrukciji postojeće, što će biti definisano planskom dokumentacijom nižeg reda i tehničkom dokumentacijom.

Rasvjetu saobraćajnica, parkinga i pješačkih komunikacija koje se nalaze u obuhvatu plana izvesti na metalnim stubovima čija će pozicija, tip i visina, kao i tipovi svjetiljki i snage sijalica, biti definisani u okviru projekta, a u skladu sa fotometrijskim proračunom i važećim standardima i važećim preporukama CIE („Recommendations for the Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Napajanje rasvjete na predmetnom lokalitetu izvesti podzemnim niskonaponskim kablovima, čije će trase biti definisane planskom dokumentacijom nižeg reda i tehničkom dokumentacijom.

Za potrebe priključenja postojeće rasvjete, te za potrebe priključenja planirane rasvjete potrebno je predvidjeti izgradnju razvodnih ormara javne rasvjete u neposrednoj blizini trafostanica, što će biti definisano planskom dokumentacijom nižeg reda, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi radovi moraju biti izvedeni u skladu sa zakonom, propisima, standardima i pravilima tehničke struke.

Napomena:

Prilikom izgradnje planiranih objekata obavezno se pridržavati odredbi o sigurnosnim udaljenostima i visinama propisane „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ i „Pravilnikom o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV“.

9.4.1.2. Telekomunikacije

Ovim planom predviđa se ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture koja ometa izvođenje planiranih radova.

Svi tehnički detalji vezani za ukidanje i/ili izmještanje postojeće telekomunikacione infrastrukture će biti definisani planskom dokumentacijom nižeg reda, tehničkom dokumentacijom i uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

Telefonska mreža predmetnog obuhvata svedena je na automatsku telefonsku centralu ATC koja je smještena u centralnom gradskom jezgru, neposredno izvan predmetnog obuhvata.

Za potrebe priključenja postojećih i planiranih objekata na TK infrastrukturu, odnosno za potrebe polaganja novih telefonskih kablova na predmetnom lokalitetu, kao i za potrebe izmještanja postojećih telefonskih kablova regulacionim planom je ostavljena mogućnost izgradnje telefonske kablovske kanalizacije.

Trase telefonskih kablova usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

Prilikom vođenja kabla ispod saobraćajnica potrebno je izgraditi telefonsku kablovsku kanalizaciju. Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja telefonskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

U cilju obezbjeđenja kvalitetnog prenosa informacija u nacionalnoj i internacionalnoj mreži zahtjeva se da niz parametara koji su od uticaja na kvalitet prenosa budu u propisanim granicama.

Budući da se radi o mjesnoj telefonskoj mreži, biće neophodno obezbijediti ispunjenje propisanih zahtjeva u dijelu u kome se oni odnose na mjesnu mrežu.

Zbog nepostojanja ažurnog katastra podzemne TK infrastrukture prilikom izvođenja radova obavezno obezbijediti prisustvo ovlaštenih predstavnika nadležnih telekomunikacionih operatera.

Svi detalji vezani za izgradnju planirane telefonske kablovske kanalizacije će biti defisani planskom dokumentacijom nižeg reda, projektom i uslovima koje propiše nadležni telekomunikacioni operater.

Investitor je za predmetni obuhvat Regulacionog plana obavezan pribaviti sve potrebne saglasnosti od nadležnih TK operatera.

9.4.2. Opšti uslovi za izgradnju elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture

9.4.2.1. Opšti uslovi – Elektroenergetika

Opšti uslovi – Elektroenergetika

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU TRAFOSTANICE

1. Gabarit trafostanice predvidjeti za montažu jednog ili dva energetska transformatora instalisane snage do 1000 kVA, što će preciznije biti definisano projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
2. Raspored opreme unutar objekta trafostanice treba da omogući:
 - racionalno iskorišćenje prostora,
 - dobru ventilaciju,
 - jednostavnu ugradnju i zamjenu pojedinih elemenata i rasklopnih blokova, kao i jednostavno rukovanje rasklopnim aparatima,
 - efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom i
 - efikasne i ekonomične mjere zaštite od buke.
3. Ispod srednjenaponskog rasklopnog bloka i niskonaponskog rasklopnog bloka treba da se obezbijedi prostor za razvođenje kablova, ili da se urade posebni kanali. Za nesmetano uvođenje kablova u trafostanicu treba blagovremeno da se postave betonske kablovice ili plastične cijevi, sa otvorima najmanje $\varnothing 110$ mm. Slobodni otvori kablovica ili cijevi zatvaraju se čepovima ili na neki drugi način.
4. Ventilacija u trafostanici treba da bude obezbijedena prirodnim strujanjem vazduha, a ostvaruje se primjenom ulaznih ventilacionih otvora na donjem dijelu vrata prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator i izlaznih venti-lacionih otvora na gornjem dijelu prostorije u kojoj se nalazi energetski transformator.
Za proračun hlađenja u trafostanici koristi se neka provjerena metoda, npr. metoda termičara. Pri proračunu dimenzija ventilacionih otvora treba, pored ostalog, uzeti u obzir:
 - da se odvođenje toplote vrši i preko zidova, vrata i krova trafostanice;
 - da se maksimalno opterećenje distributivnog konzuma javlja u zimskim mjesecima pri spoljnoj temperaturi vazduha oko $0\text{ }^{\circ}\text{C}$ za stambena naselja bez centralnog grijanja stanova, odnosno pri spoljnoj temperaturi od najviše $15\text{ }^{\circ}\text{C}$ za stambena naselja sa centralnim grijanjem.

Ventilacioni otvori treba da budu izvedeni i obezbijedeni tako da je onemogućen ulazak sitnih životinja i ptica.

Trafostanica mora imati obezbijedjen saobraćajni pristup radi omogućavanja uslova za nesmetanu montažu građevinskog objekta trafostanice, te ugradnje i zamjene energetskog transformatora, srednjenaponskog bloka, niskonaponskog bloka i ostale opreme unutar trafostanice.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE TRAFOSTANICE

1. Tip trafostanice:
Predviđena je izgradnja trafostanice tipa MBTS, BTS ili ZTS a što će precizno biti definisano projektom i uslovima koje propiše RJ nadležna elektrodistribucija.

2. Uljna kada:
Projektom predvidjeti da se ispod transformatora ugradi uljnonepropusna i vodonepropusna kada dovoljnog kapaciteta za prihvat cjelokupne količine ulja eventualno iscurjelog iz energetskog transformatora. Time je izbjegnuta mogućnost eventualnog razlijevanja transformatorskog ulja, odnosno ekološka zaštita okolnog prostora.
3. Instalirana snaga trafostanica:
maksimalno 1 000 (630) kVA
Napomena: Instalirana snaga transformatora će biti definisana projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
4. Prenosni odnos transformatora:
Prenosni odnos transformatora će biti definisan projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
5. Srednjenaponski blok:
Tip srednjenaponskog bloka će biti definisan projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
6. Niskonaponski blok:
Svi tehnički detalji vezani za izgradnju niskonaponskog bloka će biti definisani projektom i uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.
7. Zaštita u trafostanici:
Projektom predvidjeti zaštitu energetskog transformatora od kratkih spojeva, od kvarova unutar energetskog transformatora, od preopterećenja energetskog transformatora, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke.
Projektom predvidjeti zaštitu niskonaponskih izlaza i izlaza za javno osvjjetljenje i kondenzatore, u skladu sa propisima, preporukama i pravilima tehničke struke.
8. Zaštita od požara u TS:
Vrata distributivne trafostanice treba da budu otporna prema požaru. Vrata moraju da se otvaraju u smjeru izlaženja, a otvaranje vrata sa unutrašnje strane mora da bude lako izvodljivo, bez upotrebe ključa ili alata.
Za zaštitu od širenja požara na objekte u blizini trafostanice primjenjuje se „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br.74/90).
9. Zaštita od buke:
Primjena mjera za smanjenje buke treba da omogući da se nivo buke ograniči ispod 40 dB(A) danju i 30 dB(A) noću, mjereno u stambenoj pros-toriji pored (iznad) distributivne trafostanice.
10. Zaštita od atmosferskih pražnjenja:
Prema tehničkim propisima, ne mora se izraditi gromobranska instalacija za transformatorske stanice sa transformatorima pojedinačne snage do 1000 kVA, te će eventualna potreba za izgradnjom iste biti definisana projektom, a u skladu sa važećim propisima.
11. Ostala oprema i pribor u trafostanici:
Na posebnom mjestu u trafostanici treba da se postavi:
 - jednopolna šema;
 - uputstvo za prvu pomoć;
 - opomenske tablice za visoki napon;
 - sigurnosna („zlatna“) pravila;
 - knjiga pregleda i revizije DTS i
 - inventar trafostanice (ormarić prve pomoći, izolacione rukavice, izolacione čizme itd.).

TEHNIČKI USLOVI ZA POLAGANJE KABLOVA

Opšti uslovi

Prilikom polaganja niskonaponskih kablova obavezno se pridržavati sljedećeg:

- Elektroenergetske kablove projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

- Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.
- Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama EDB.
- Trasu niskonaponskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.
- Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.
- Sva ukrštanja i paralelna vođenja energetskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

Tehničke preporuke prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja elektroenergetskih kablova sa drugim infrastrukturnim instalacijama

1. Ukrštanje kablova sa drugim objektima i instalacijama
 - Prilikom kopanja rovova za kablove treba biti pažljiv, da ne bi došlo do oštećenja nekih od pomenutih instalacija.
 - Mjesta ukrštanja obilježiti sa standardnim kablovskim oznakama.
2. Ukrštanje i paralelno vođenje sa telefonskim kablovima
 - Prilikom paralelnog vođenja energetskih kablova sa telefonskim kablovima, mora biti ispoštovano minimalno rastojanje od 0.5 m, a ukoliko se potrebno rastojanje ne može postići, onda se energetski kabl polaže u čeličnu pocinčanu cijev, a telefonski kabl u PVC cijev $\varnothing 100$ mm.
 - Na mjestu ukrštanja energetskog kabla sa telefonskim kablom, vertikalna udaljenost mora iznositi minimalno 0.5 m. Ugao ukrštanja treba da bude:
 - u naseljenim mjestima : najmanje 30° , po mogućnosti što bliže 90° ;
 - van naseljenih mjesta : najmanje 45° .
 - Gore navedeni razmaci i uglovi ukrštanja se ne odnose na optičke kablove ali i tada razmak ne smije da bude manji od 0.3 m.
 - Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima, na najmanjem rastojanju koji se proračunom pokaže zadovoljavajućim, ali ne manjem od 0.2 m.
3. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa vodovodom i kanalizacijom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad vodovodnih i kanalizacionih cijevi.
 - Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0.4 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na rastojanju od najmanje 0.3 m za 10 kV i 20 kV–ne kablove.
 - Ukoliko ne mogu da se postignu gore navedeni razmaci na tim mjestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cijev.
 - Na mjestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cijevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).
4. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa toplovodom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.
 - Udaljenost kabla i toplovoda kod paralelnog vođenja iznosi minimalno 1 m.
 - Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda, na rastojanju od minimalno 0.6 m. Između energetskog kabla i toplovoda postavlja se, pri ukrštanju, toplotna izolacija debljine 0.2 m od poliuretana, pjenušavog betona itd.
 - Kablovi se polažu u azbestnocementne cijevi unutrašnjeg prečnika 100 mm čija dužina sa obje strane premašuje širinu kanala za 1.5 m. Sloj toplotne izolacije treba da pokriva kanal toplovoda najmanje 2 m sa svake strane spoljnih ivica cijevi, a šire od kanala 1.2 m sa svake strane.
5. Ukrštanje i paralelno vođenje kablova sa gasovodom
 - Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod gasovoda.
 - Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje:

- 0.8 m u naseljenim mjestima,
 - 1.2 m izvan naseljenih mjesta.
 - Razmaci mogu da se smanje do 0.3 m ako se kabl položi u zaštitnu cijev dužine najmanje 2 m sa obe strane mjesta ukrštanja ili cijelom dužinom paralelnog vođenja.
6. Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova
- Međusobni razmak energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskog snopa tri jednožilna kabla) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 0.07 m pri paralelnom vođenju, odnosno 0.2 m pri ukrštanju.
 - Da se obezbijedi da se u rovu kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može cijelom dužinom trase da se postavi niz opeka, koje se montiraju nasatnice na međusobnom razmaku od 1 m.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne elektroenergetske infrastrukture koja se nalazi u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana prilikom izvođenja radova na predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadležna elektrodistribucija.

NAPOMENE:

- U toku izrade tehničke dokumentacije primjeniti sve standarde, preporuke, važeće propise i pravila tehničke struke.
- U toku izvođenja radova ne ugrožavati javni red i mir, te omogućiti nesmetano funkcionisanje okolnog prostora.
- U toku izvođenja radova omogućiti sve bezbjedonosne uslove za predmetni i okolni prostor.
- Nakon završetka radova, ukloniti sve tragove radova i urediti okolni prostor.
- Sastavni dio uslova čine grafički prilozi koji dopunjuju tekst.
- Elementi definisani ovim uslovima obavezni su za investitora i sve učesnike u realizaciji objekta.

Projekat i planirana izgradnja moraju biti u skladu sa važećom zakonskom regulativom:

1. „Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SFRJ“, br. 6/76);
2. „Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V“ („Sl. list SRJ“, br. 61/96);
3. „Pravilnik o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kV do 400kV“;
4. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 13/78);
5. „Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica“ („Sl. list SFRJ“, br. 37/96);
6. „Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SFRJ“, br. 63/88 i 66/88);
7. „Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona“ („Sl. list SRJ“, br. 28/96);
8. „Pravilnik o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova“ („Sl. list SRJ“, br. 61/93);
9. „Zakon o zaštiti od požara“ („Sl. glasnik RS“, br. 71/12);
10. „Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara“ („Sl. list SFRJ“, br. 76/90);
11. „Zakon o zaštiti na radu“ („Sl. glasnik RS“, br. 01/08 i 13/10);
12. „Zakon o uređenju prostora i građenju“ („Sl. glasnik RS“, br. 40/13);
13. JU standardi koji se odnose na ovakvu vrstu objekata;
14. Tehničke preporuke („Poslovna zajednica Elektrodistribucije Srbije“, EPS);
15. „Zakon o bezbjednosti saobraćaja“ („Sl. Glasnik RS“, br. 63/11);
16. „Zakon o zaštiti životne sredine“ („Službeni glasnik RS“, 71/12), kao i pravilnicima iz ove oblasti.

9.4.2.3. Opšti uslovi – Telekomunikacije

Opšte preporuke

Telefonski kabl projektovati i polagati na osnovu važećih tehničkih propisa.

Obavezno predvidjeti mehaničku zaštitu kablova na mjestima polaganja kablova ispod saobraćajnica, trotoara i drugih asfaltiranih površina.

Kablovsku trasu na cijeloj dužini označiti sa propisanim oznakama.

Trasu telefonskog kabla usaglasiti sa ostalom infrastrukturom u krugu lokaliteta.

Prilikom izvođenja radova obavezno voditi računa o postojećim infrastrukturnim instalacijama.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja telefonskih kablova i ostale infrastrukture izvesti prema važećim tehničkim propisima.

Tehničke preporuke za polaganje podzemnih telekomunikacionih objekata i instalacija u odnosu na druge podzemne i nadzemne objekte ili instalacije

Prilikom izrade trase za polaganje podzemnih telekomunikacionih objekata i instalacija treba voditi računa da njeno rastojanje od drugih podzemnih i nadzemnih objekata ili instalacija bude prema propisanim rastojanjima datim u sljedećoj tabeli:

Vrsta podzemnog ili nadzemnog objekta	Udaljenost [m]	
	talna	vertikal
Elektroenergetski kablovi:		
– 250 V	> 0.3	> 0.3
– 10 kV	> 0.5	> 0.5
– preko 10 kV	> 1	> 0.5
Stubovi elektroenergetskih vodova:		
– do 35 kV	> 1	–
– do 110 kV	> 10	–
– do 220 kV	> 15	–
– do 400 kV	> 25	–
Vodovodna cijev	> 0.6	> 0.5
Odvodna kanalizacija	> 0.5	> 0.5
Regulaciona linija zgrade	> 0.5	> 0.5
Instalacije centralnog grijanja:		
– cjevovodi otvorenog načina građenja	> 0.8	> 0.8
– cjevovodi poluzatvorenog načina	> 0.5	> 0.8
– cjevovodi zatvorenog načina građenja	> 0.5	> 0.8

Ukoliko ne mogu da se održe ova rastojanja potrebno je primjeniti dopunske zaštitne mjere za telefonske kablove.

Zbog nepostojanja ažurnih geodetskih podloga podzemne telekomunikacione infrastrukture koja se nalazi unutar obuhvata Izmjene dijela Regulacionog plana prilikom izvođenja radova na

predmetnom lokalitetu OBAVEZNO obezbijediti prisustvo ovlašćenih predstavnika nadežnog TK operatera.

9.5. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Kako nema mogućnosti priključenja planiranih objekata na jedinstven sistem daljinskog grijanja kao rješenje za zagrijavanje objekata moguće je preko kotlovnica za centralno grijanje (koje mogu koristiti čvrsto, tečno ili gasovito gorivo), lokalnim izvorima toplote po prostorijama (peći, grijalice, split ili multi split klima uređaji) ili toplotno-rashladnim stanicama (toplotne pumpe, VRF i sl.). Koji sistem će biti izabran zavisi od veličine i namjene objekta. Ukoliko je investitoru prihvatljivo moguća je i gradnja jedne kotlovnice za više objekata (rejonska kotlovnica).

Toplotnu energiju za zagrijavanje tople sanitarne vode obezbijediti električnim - električni bojleri, a za veće potrošače razmotriti mogućnost korištenja solarne energije (solarni kolektori).

Instalacije za grijanje, hlađenje i ventilaciju projektovati i izvoditi u skladu sa važećim propisima, a vrstu opreme za navedene instalacije usklađivati sa željama i zahtjevima investitora.

Bilans potrebne toplotne snage

Ukupni bilans potreba za toplotnom energijom urađen je za kompletan obuhvat kako bi se mogla procijeniti potrošnja za potrebe grijanja. Pokazatelji potrebne energije svedeni su na procijenjeni utrošak energije za potrebe grijanja. Realna slika ukupne potrošnje energije zavisi i od potrošnje tople vode, te potrošnje energije za hlađenje.

Prilikom definisanja toplotnog konzuma objekta u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra korisne grijane površine objekta.

Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka:

Postojeći objekti:

- stambeno-poslovni prostor ----- 0,10 – 0,14 kW/m² .

Planirani objekti:

- stambeno-poslovni, sportski prostor ----- 0,01 – 0,05 kW/m² .

$$Q_s = P_s \cdot q_s \quad [kW]$$

gdje je:

Q _s (kW)	- toplotni konzum;
P _s (m ²)	- korisna grijana površina objekta;
q _s (kW/m ²)	- specifična toplota.

Korisna grijana površina postojećih objekata: ----- cca 94000 m²;

Korisna grijana površina planiranih objekata: ----- cca 110000 m²;

Procjena toplotnog konzuma postojećih i planiranih objekata, uz obavezu da će planirani objekti biti izvedeni prema važećim normama o energetske efikasnosti, iznosi cca **19 MW**, bez zagrijavanja tople potrošne vode. Za energetske klasu planiranih objekata „C“ procijenjena specifična toplota je 50 W/m².

Uslovi za toplifikaciju objekata

Gorivo za individualne ili rejonsku kotlovnicu može biti čvrsto, tečno ili gasovito, drvena biomasa (pelet, briket, sječka, piljevina...), te obnovljivi izvori energija. Izbor goriva zavisi će o investitoru i mogućnostima skladištenja goriva. Kotlove i instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja 80/60 °C i niže.

Na lokalitetima, gdje je to moguće, preporuka je da se kao varijanta dopunskih ili prelaznih rješenja zagrijavanja objekata i većim dijelom obezbjeđivanja tople potrošne vode, koristi energija dobijena iz toplotnih pumpi i solarnih panela, kao najčistijih izvora energije.

Električna energija u kotlovima za centralno grijanje se može koristiti samo uz posebno odobrenje isporučioaca električne energije.

Kotlovnice za centralno grijanje u obuhvatu ovog plana mogu se graditi u sastavu objekata ili u pomoćnim objektima gdje za to postoje uslovi.

Unutrašnje instalacije izvesti za temperaturni režim rada mreže je 80/60 °C ili niži. Sistem grijanja, hlađenja i ventilacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostorija.

Kotlovnica

- kotlovnice instalirati unutar objekta;
- temperaturni režim rada 80/60°C ili niži;
- gorivo: čvrsto, pelet, briket, biomasa (drvo);
- kotlove i instalacije grijanja graditi za toplovodni sistem grijanja poštujući sve propise i standarde vezane za ovu oblast.

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 80/60°C ili niže;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Opšti uslovi za izgradnju podzemnih garaža

Ventilacija garaže:

- garažni prostor ventilisati ako je moguće prirodno, a ako nije moguća prirodna, ventilaciju izvesti sa prinudnom izmjenom vazduha, ventilatorima, kroz odgovarajuće kanale tako da maksimalna koncentracija (CO) gasa ne prekorači vrijednost od 100 cm³/m³ vazduha u garaži;
- sistem za izvlačenje vazduha u garažama sa malim ulaznim i izlaznim saobraćajem mora izbaciti najmanje 6 m³/h vazduha, a u ostalim garažama najmanje 12 m³/h po kvadratnom metru korisne površine garaže.

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost u zgradama podrazumjeva širok obim djelatnosti koje vode prema povećanju efikasnosti potrošnje energije (grijanje/hlađenje, struja i voda) u zgradi ili objektu.

Uvođenjem mjera energetske efikasnosti u zgrade i objekte, ljudi smanjuju nepotrebno rasipanje i prekomjernu potrošnju energije. Stoga, korisnici zgrada ili objekata ostvaruju direktne finansijske uštede i poboljšanje kvalitete boravka u istima. Osim uštede energije, mjere energetske efikasnosti će poboljšati životni standard ljudi koji žive ili rade u zgradi ili objektu. Pored toga, mjere energetske efikasnosti smanjuju emisije stakleničkih gasova, uključujući i SO₂. S obzirom na smanjenje potrebe za primarnom energijom, energetska efikasnost je jednaka novom izvoru energije.

Evropska Unija naglašava važnost energetske efikasnosti i uvela je energetska efikasnost u ključne ciljeve Evropske Unije do 2020. godine – 20% povećanje energetske efikasnosti, 20% povećanja upotrebe obnovljivih izvora energije i 20% smanjenja karbonskih emisija, sve do 2020. godine.

Ključna područja u kojima se mogu primjeniti mjere energetske efikasnosti su sljedeća:

- Toplotna izolacija zgrade – izolacija vanjskog omotača (zidovi, krov i pod), prozori, roletne;
- Grijanje;
- Hlađenje i ventilacija;
- Priprema potrošne tople vode;
- Korištenje električne energije u domaćinstvu – štedljiva rasvjeta, kućanski električni uređaji uključujući frižidere, mašine za pranje i sušenje veša, mašine za pranje posuđa i male

kućanske uređaje – TV, DVD, muzičke linije, kompjutere, printere, mikrovalne peći, miksera, ventilatore i sl.

Mogućnosti za finansijske uštede su značajne, ovisno o vrsti implementiranih mjera energetske efikasnosti, uopšte 20-30% se može uštediti sa malom investicijom. Moguće je uštedjeti između 5-10% samo koristeći energiju na pametan i racionalan način. Kada potrošač već otplati inicijalnu investiciju u primjenu mjera energetske efikasnosti, potrošač nastavlja ostvarivati uštede.

Veliki problemi oko obezbjeđivanja dovoljnih količina energije iz goriva čiji su resursi praktično neobnovljivi i čija eksploatacija dovodi do trajnog vizuelnog (uništenje pejzaža), ali i suštinskog (biološkog i mikroklimatskog) narušavanja prirode, doveli su do potrebe za tražanjem za takvim izvorima energije čije korišćenje neće imati štetne posljedice za planetu.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva ustanovljeni su načini za iskorišćenje novih izvora energije, tzv. „alternativnih“ izvora, kod kojih je suštinska prednost u odnosu na konvencionalne izvore energije to da se njihovi resursi obnavljaju u kratkom vremenskom periodu i to bez narušavanja prirodne ravnoteže („obnovljivi“ izvori).

Grupu ovih energenata čine: solarna energija, energija vjetra, vode i biomase.

Osim potenciranja korišćenja obnovljivih izvora potrebno je voditi računa o ekonomičnoj potrošnji svih izvora energije, te u narednom periodu uvesti beneficije za one koji se opredjele za ovakav vid štednje i brige o prirodi.

Pravila i mjere koje se na području ovog Plana mogu primjeniti (kada to nije u suprotnosti sa drugim propisima) i tako doprinijeti većem korišćenju obnovljivih izvora i uštedi energije su sljedeće:

1. kod postojećih objekata dozvoljeno je naknadno izvođenje spoljašnje toplotne izolacije zidova – ako se radi o zidu na regulacionoj liniji prema javnom prostoru ili slobodnom zidu na granici sa susjednom parcelom, dozvoljava se da debljina svih konstruktivnih slojeva naknadne izolacije bude do 8cm unutar javnog prostora, odnosno unutar susjedne parcele (uz saglasnost susjeda).
2. prilikom formiranja uslova za izgradnju novih objekata potrebno je omogućiti korišćenje obnovljivih izvora energije i to tako da se predmetnom gradnjom ista mogućnost ne umanjí i postojećim objektima, odnosno drugim planiranim objektima, ali i poštujući ostale uslove za izgradnju, rekonstrukciju, zaštitu objekata i ambijentalnih cjelina, uređenje površina, uljepšavanje grada i sl.
3. odavanje toplote treba smanjiti striktnom primjenom važećih propisa koji se odnose na tu oblast
4. pasivni ili aktivni prijemnici sunčeve energije mogu se odobriti kao stalni ili privremeni - što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da su ovi uređaji odobreni kao stalni, ne može se odobriti nova izgradnja na okolnim parcelama koja im u sezoni grijanja smanjuju osunčanje između 9 i 15 časova za više od 20%.
5. sve mjere za korišćenje alternativnih izvora i uštedu energije mogu se neposredno odobriti na osnovu stručno pripremljenog tehničkog rješenja, a u skladu sa prethodnim uslovima – a ako ti uređaji prevazilaze obim potreba standardnog domaćinstva (ili manjeg poslovnog prostora), potrebno je obezbijediti usklađivanje kroz posebne urbanističko-tehničke uslove.
6. na pogodno postavljenim parcelama i objektima mogu se odobriti i drugi oblici korišćenja alternativnih izvora i ušteda energije, ukoliko ne djeluju štetno na susjedni prostor u bilo kom smislu (vizuelno, fizički i sl.).

9.6. Opšti uslovi za izgradnju i međusobni raspored vodova i komunalne infrastrukture

Idejna urbanistička rješenja su na razini koncepcije prikazana po pojedinim vrstama komunalne infrastrukture na grafičkim prilogima u mjerilu 1: 1000.

Na grafičkom prilogu: *Plan saobraćaja i nivelacija* prikazani su okvirni poprečni presjeci saobraćajnica i saobraćajnih površina sa prikazom rasporeda pojaseva vodova komunalne

infrastrukture koji prikazuju međusobni odnos pojedinih koridora komunalne infrastrukture, te njihov položaj u odnosu na planiranu osovину saobraćajnice i regulacione linije.

Raspored koridora komunalne infrastrukture obuhvaća postojeću infrastrukturu koja se zadržava i usklađuje sa planiranim rješenjima nove komunalne infrastrukture.

Prijedlog rješenja u načelu polazi od uvažavanja, odnosno zadržavanja položaja one komunalne infrastrukture za koju ne postoji opravdanje i potreba za njeno izmještanje. U takvim je slučajevima položaj planirane infrastrukture u poprečnom profilu raspoređen uz uslov poštovanja pojasa postojeće infrastrukture.

Drugi osnovni kriterijum za raspored koridora infrastrukture polazi od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda uz poštovanje važećih propisa.

Poprečne prelaze infrastrukture treba u pravilu izvoditi u zoni raskrsnica. Sve poprečne prelaze infrastrukture treba osigurati na tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.), što se smatra obavezom prilikom izgradnje i rekonstrukcije bilo saobraćajnih površina, bilo infrastrukture.

U svim planiranim saobraćajnicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture.

10. Geotehnički uslovi za građenje

Analiza geotehničkih uslova predstavlja osnov za planiranje prostora. Prije izrade tehničke dokumentacije i izgradnje predmetnih objekata neophodno je ispoštovati sve obaveze definisane zakonskim i podzakonskim aktima, odnosno pravilima struke.

Temeljenje objekata treba izvoditi na odgovarajućem tlu, poznatih karakteristika.

Temeljenje konstrukcije vodoodbrambenog objekta treba projektovati, tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Temeljenje dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je završeno izvođenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjena dva ili više načina temeljenja izbjegavati, osim ako se za svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Kod temeljenja objekta treba dati prednost konstrukciji trakastog temelja odnosno konstrukciji potpornog zida zaštićenog od uticaja erozije i sufozije.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini.

Objekte projektovati prema uslovima hidrogeoloških podataka, odnosno hidrogeoloških istraživanja kako je propisima određeno.

Zasjecanje terena, nivelacija i sl. može se izvoditi samo na osnovu geomehaničkih podataka i odgovarajućeg projekta.

Temeljenje građevinskog objekta, te izgradnja infrastrukturnih objekata ne smije se izvoditi na nekontrolisano nasutom tlu.

Drenažu površinskih voda izvoditi po odgovarajućem projektu, u cilju obezbjeđenja nekontrolisanog prokvašavanja tla što bi imalo štetno dejstvo.

Projektovanjem i eksploatacijom ovog prostora moraju biti primjenjene mjere kojima će se obezbijediti uređenje i očuvanje tla kao građevinskog zemljišta i životne sredine.

Posebno se određuje obaveznost zaštite svih dobara prilikom iskopa temeljnih jama. Zatrpavanjem iskopa obezbijediti potrebnu stabilnost. Mjere sigurnosti za vrijeme izvođenja iskopa i nakon toga odrediti projektom.

11. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-istorijskih cjelina i objekata i ambijentalnih vrijednosti

Ukoliko se u narednom periodu neki od objekata ili cjelina stavi pod zaštitu, tretman takvih objekata i cjelina, kao i do sada evidentiranih objekata, površina i prirodnih vrijednosti mora biti u skladu su zakonskom regulativom. Sadržaji koji su prema do sada dostupnim informacijama evidentirani kao zaštićeni detaljnije su obrazloženi u odgovarajućem poglavlju.

U Plan su ugrađene sljedeće mjere zaštite prirode:

- U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih uslova mora se stvoriti kvalitetan zeleni sistem u vidu mreže drvoreda i zatravljenih površina koji prožima naselje i povezuje se sa prirodnim okruženjem izvan područja.
- U što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno projektovanje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž
- Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaku lokaciju potrebno je detaljno utvrditi karakteristike postojećeg dendrofonda, te ga u maksimalnoj mogućoj mjeri ukomponovati u pejzažno uređenje.
- Za ozelenjavanje je potrebno koristiti prvenstveno autohtone biljne vrste.

12. Uslovi za zaštitu životne sredine

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

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

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

U toku procesa planiranja uređenja i izgradnje prostora posebna pažnja je posvećena odnosu koji proizvodi plasman svih izgrađenih sadržaja na prirodnu sredinu. Balansiran je odnos izgrađenosti prema kvalitetu zemljišta, planski je kvalitetno i racionalno tretirana sva infrastruktura koja mora biti izvedena u skladu sa svim zakonskim i humanim normama, da maksimalno štiti prirodnu sredinu i obezbjeđuje neophodan standard življenja i rada.

U tom smislu, na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem, načinom gradnje ili upotrebom, posredno ili neposredno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti životne sredine iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim zakonima i propisima zaštite životne sredine.

Unutar područja obuhvata Plana, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu prethodnog stava.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja životne sredine i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla, kao i zaštitu od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima iz područja zaštite životne sredine.

Zaštita zraka

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je trenutno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha, odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta, nego i upravljati njime.

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

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

Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvarima. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru.

Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, kao i aktivnosti koje se planiraju sprovesti u tu svrhu, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

Zaštita voda

Na području obuhvata ovog Regulacionog plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine, propisani kako zakonskim regulativama, tako i svjetskim standardima i propisima.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema, čija su rješenja i data ovim Planom.

Zagađenje podzemnih voda spriječiće se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže. Obavezna je ugradnja dodatnih pročišćivača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sistem javne gradske kanalizacije, kako za otpadne vode iz garaža, tako i za oborinske vode parking površina i pješačkih površina.

Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka - mjerno revizionih okana. Oborinsku odvodnju s otvorenih površina kolskih komunikacija treba izvesti vodonepropusnim slivnikom.

Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavnu visinu podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Plan neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog Regulacionog plana najbolje će se postići:

- zakonskim regulisanjem i onemogućavanjem bespravne gradnje objekata;
- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- kontrolisanom i savjesnom upotrebom organskih materija, nafte i njenih derivata;
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rješenjima u kotlovnica (ugradnjom prečišćivača otpadnih gasova i čađi itd.);
- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim neophodnim zaštitnim mjerama.
- Da bi se tlo zaštitilo od zagađenja otpadom treba spriječiti zagađenja sistemom izdvojenog i
- organizovanog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od buke

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene. Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objektu spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekte, te sadnjom dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina.

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja, potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici s obzirom na neadekvatno funkcionisanje ovog sistema.

Svi poslovni i proizvodni objekti i uopšte objekti koji nemaju namjenu stanovanja, u okviru svoje parcele moraju da ispoštuju definisane propise u zavisnosti od njihovih potreba, koje su određene njihovom namjenom.

Ove mjere koje se predviđaju da bi se regulisale lokacije posuda za sakupljanje smeća, njihov razmještaj i frekvencija odvoženja prikupljenog otpada, su onaj minimalni uslov koji se treba ispuniti da bi se ispoštovali sanitarno-higijenski i estetski uslovi u jednom naselju ovakvog tipa.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa predmetnog lokaliteta treba predvidjeti u skladu sa dokumentacijom višeg reda, te u skladu sa dinamikom odvoza koju usvoji nadležno komunalno preduzeće.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i upošte podizanja sistema za upravljanje otpadom, neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom.

Uz višestambene građevine treba osigurati površinu za postavu plastičnih kontejnera zapremine 1.100 l koja se mora moći prati i dezinficirati. Za svaki kontejner (dim 1.370x1.090x1.460 mm) treba osigurati 3,0 m² površine. Na svakih 20 stanova treba predvidjeti jedan kontejner.

Dužina puta za vožnju kontejnera do vozila komunalnog preduzeća može biti maks. 15m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor u zgradi, formiraće se plato za kontejnere izvan zgrade.

U naselju treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad).

13. Uslovi za zaštitu ljudi i dobara od požara

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne.

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite.

Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana obavezno je potrebno pridržavati se zakonske regulative.

14. Uslovi za zaštitu ljudi i dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primijeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda.

U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni

gromobrani, neophodno ih je ukloniti i zamjeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana.

Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara - prečišćeni tekst, te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

Na području obuhvata Plana planirana je zaštita stanovništva od prirodnih i ratnih katastrofa u zaklonima – u podzemnim etažama višeporodičnih stambenih i poslovnih objekata koje se planiraju kao garaže. U istu svrhu mogu se koristiti i podrumске prostorije u svim građevinama.

15. Uslovi za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast.

16. Zone za koje se preporučuje izrada za izradu idejnog i/ili urbanističkog projekta

Na grafičkim priložima označena je zona planiranog sportsko – rekreativnog centra, za koji se zbog specifične namjene i funkcionalnih potreba preporučuje izrada idejnog rješenja.

E. PRILOZI

III GRAFIČKI DIO