



Institut za građevinarstvo "IG" Banja Luka

Naučno istraživački institut

Br. reg. Upisa: U/I-1-11425-00 Osnovni sud Banja Luka
Matični broj: 1928694
JIB: 4400918310005
PDV broj: 400918310005
Žiro račun: 555-007-00004438-38
Nova banka a.d. Bijeljina

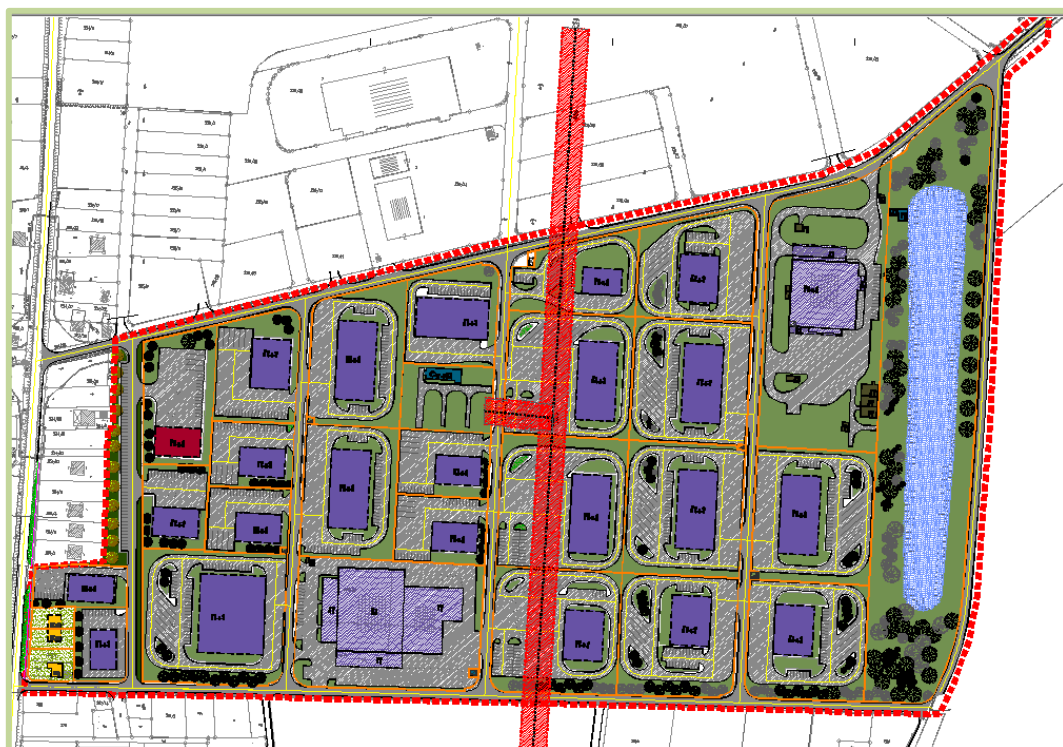
ISO QMS 9001
ISO EMS 14001
ISO OHSAS 18001

Banja Luka, Kralja Petra I Karađorđevića 92-98 tel: 00387(0)51/348-360; lab. 533-380 fax: 00387(0)51/348-372 e-mail: info@institutig.com i izg@blic.net

ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

IZMJENA DIJELA „IZMJENE REGULACIONOG PLANA ZA PODRUČJE ALEKSANDROVAC-MAHOVLJANI 1 U OPŠTINI LAKTAŠI“

-I etapa I faze (sa desne strane lokalnog puta Aleksandrovac-Mrčevci)



Banja Luka, maj 2017.god.

D. ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

I Smjernice za dalje planiranje

1. Za provođenje Plana nije potrebna izrada daljih planskih dokumenata, tj. urbanističkog projekta.
Nezavisno od odredbe prethodnog stava, Skupština opštine može na inicijativu investitora ili organa uprave nadležnog za poslove urbanizma, odlučiti da se za pojedine prostorne cjeline, definisane prema Planu, izradi urbanistički projekat.

II Smjernice za interpretaciju i primjenu Plana

1. Planska rješenja primjenjuju se onako kako su data u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana, uključujući i ove odredbe.
2. Kao planska rješenja, smatraju se rješenja koja se odnose na prostor obuhvaćen Planom tj. na prostor unutar granice obuhvata Plana, prikazane na karti br.06 - Plan prostorne organizacije.

Grafička rješenja koja su ucrtana na prostoru izvan granice obuhvata Plana imaju informativni karakter, ako nisu verifikovana kao sastavni dio drugih planskih dokumenata koji se odnose na taj prostor ili objekte.

3. U postupku primjene Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat potrebno je uzeti u obzir planska rješenja data na svim kartama grafičkog dijela, kao i u odgovarajućim dijelovima tekstualnog dijela Plana.
4. Za primjenu Plana na pojedinu lokaciju ili na pojedini objekat, izrađuju se urbanističko - tehnički uslovi.
5. Horizontalni gabariti planiranih objekata prikazani su na karti br.6.

Horizontalni gabariti planiranih proizvodno-skladišnih i poslovnih objekata i pratećih objekata u funkciji glavnih, prikazani na karti br.9, su orijentacioni. Zbog specifične namjene objekata moguća su odstupanja u smislu horizontalnih gabarita pod uslovom da su zadovoljeni minimalni saobraćajni uslovi (radijusi, profili saobraćajnica, br.parking mjesta, protivpožarni putevi i sl.), koeficijent zauzetosti parcele, 20% zelene površine na planiranoj građevinskoj parceli, uslovi zaštite od požara u odnosu na specifičnu namjenu objekta, itd. Građevinske linije su obavezujuće za izvođača, projektanta i investitora. Nije dozvoljeno zanemarivanje bilo kojeg od ovih uslova izgradnje.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima iz tačke II. ovih smjernica horizontalni gabariti zgrade se preciznije određuju.

6. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina, prikazani na karti br.8. su fiksni izuzev saobraćaja unutar građevinskih parcela. Izuzetno, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima iz tačke II. ovih smjernica, mogu se odobriti minimalne izmjene u smislu definisanja saobraćajnog ulaza u zonu građevinske parcele, i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta tih objekata.

7. Vertikalni gabariti zgrada, izraženi spratnošću zgrada su maksimalni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima iz tačke II. 9. ovih smjernica precizno se određuje spratnost zgrade u granicama maksimalne.
8. Izuzetno od prethodnog stava, vertikalni gabariti upravnog, poslovnog ili administrativnog dijela objekta ili cijelih objekata, može ići i do spratnosti P+2.
9. Pomoćne prostorije za planirane zgrade mogu biti smještene u sastavu glavne zgrade ili pored glavne zgrade kao samostalne cjeline. Parcela za trafostanice je definisana grafičkim prilogom br.12 – Plan parcelacije. Dozvoljena je minimalna korekcija građevinske parcele trafostanice kao i trase infrastrukturne kanalizacije unitar građevinskih linija ako tehnologija proizvodnog objekta tako zahtijeva što se mora definisati detaljno kroz Urbanističko-tehničke uslove.
10. Građevinske linije, prikazane na karti br. 11., su granične, i prikazuju liniju koju zgrada ne može preći najisturenijim dijelom. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima iz tačke II. 9. ovih smjernica preciznije se određuje položaj zgrade prema građevinskoj liniji unutar građevinske parcele.
11. Ako prostorne mogućnosti dozvoljavaju, omogućava se fazna realizacija planskih rješenja, imajući u vidu vrijednost investicije objekata proizvodne namjene. Fazna realizacija i njen obim mora biti jasno definisan kroz detaljne Urbanističko-tehničke uslove. Takođe planom se dozvoljava i promjena proizvodne namjene postojećih objekata u neku drugu pod uslovom da se ispoštuje sva zakonska regulativa koja se odnosi na zaštitu životne sredine, uslove prostornog uređenja, kapacitete u smislu infrastrukture, protivpožarne uslove i sl.
12. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima preciznije se definišu namjena zgrada i njihovih dijelova, horizontalni gabariti, položaj prema građevinskoj liniji i prema granicama građevinske parcele, uslovi priključenja na komunalne instalacije i saobraćajnice, uslovi u pogledu fasada, krovova, ograda, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcela i dr.

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

Opštinski organ uprave nadležan za urbanizam može odlučiti da se prije ili istovremeno sa izradom detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za poslovne zgrade i javne površine izrade idejna rješenja ili idejni projekti objekata na koje se uslovi odnose.

Urbanističko - tehničkim uslovima razrađuju se, konkretnije određuju i dopunjuju Planom određeni opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju i korišćenje građevina i za korišćenje zemljišta.

III Institucionalni i kadrovski okvir za praćenje provođenja Plana.

U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13) za intervencije unutar obuhvata Plana izdaju se lokacijski uslovi, a lokacijskim uslovima prethodi izrada urbanističko – tehničkih uslova, a prema potrebi i idejnog rješenja, nakon čega se pristupa izradi tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, a u zavisnosti od planiranih intervencija.

Lokacijski uslovi, kao i građevinska dozvola izdaje se na nivou Administrativne službe lokalne uprave (Odjeljenje za prostorno uređenje) ili na nivou Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologije RS, a na osnovu urbanističko – tehničkih uslova izrađenih u ovlaštenom preduzeću, a u svemu prema važećem Zakonom iz ove oblasti.

Detaljnim urbanističko – tehničkim uslovima se definišu konačna namjena, pozicija, horizontalni gabarit objekta u granicama dozvoljenih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti parele, kao i površina istog, a sve u skladu sa rješenjima prikazanim u grafičkom dijelu Plana (grafički prilozi br.05- br. 12) i uslovima propisanim u tekstualnom dijelu Plana za pojedine segmente koji se definišu.

Prilikom izrade lokacijskih uslova, neophodno je definisati i koridore saobraćajnica kao i segmente javne infrastrukture koje je potrebno realizovati da bi se planirani objekat priveo namjeni. U skladu sa tim, prije izrade tehničke dokumentacije koja prethodi građevinskoj dozvoli (za objekte i lokacije za koje je neophodno pribaviti građevinsku dozvolu) potrebno je pribaviti saglasnosti nadležnih komunalnih institucija i djelovati u skladu sa istim.

IV Informacioni sistem za potrebe planiranja

Osnovni dokument na osnovu kojeg se vrši planiranje i organizovanje prostora, te procedura koji je potrebno zadovoljiti, je Zakon o uređenju prostora i građenju (Službeni glasnik RS br. 40/13).

U tom smislu je definisana hijerarhija i nivo izrade planske dokumentacije, gdje se kao osnova za izradu ovog Plana uzima postojeći Regulacioni plan za područje Aleksandrovac-Mahovljani 1 (I etapa – I faze, sa desne strane lokalnog puta Aleksandrovac-Mrčevci) a analiziran je i postojeći Prostorni plan opštine Laktaši.

Takođe, prilikom analize prostora i formiranja koncepta Plana, koji je doveo do novog načina korišćenja i izgradnje na obuhvaćenom prostoru, neophodno je uobziriti i planska rješenja izgrađena za prostor koji graniči sa obuhvatom Plana.

Osim baze podataka prema prethodno rečenom u procesu planiranja je ispoštovana i ostala važeća zakonska regulativa koja definiše pojedine oblasti, kao što su:

- propisi o prostornom uređenju,
- propisi o zaštiti životne sredine,
- propisi o javnim putevima,
- propisi o vodama,
- propisi o električnoj energiji,
- propisi o komunalnim djelatnostima,
- propisi o zaštiti od požara,

- propisi o zaštiti od elementarnih i drugih nepogoda,

te ostali propisi usko vezani za ovu oblast.

Prilikom izrade ovog dokumenta korišćeni su svi važeći zakoni i propisi iz pomenutih oblasti. Ukoliko, u vremenskom periodu za koji se donosi ovaj Plan, dođe do izmjene pojedinih zakonskih i podzakonskih akata, neophodno je prilikom izdavanja lokacijskih uslova, izrade tehničke dokumentacije, kao i pribavljanja građevinske dozvole postupiti prema aktima koji se u datom momentu smatraju važećim.