



NOSILAC PRIPREME: OPĆINA BIHAĆ



NOSILAC IZRADE: URBANISTIČKI ZAVOD BiH, SARAJEVO

REGULACIONI PLAN "CERAVCI I" IZMJENE I DOPUNE PODRUČJA "D" I "E" -NACRT PLANA-



Sarajevo/Bihać, oktobar 2010.godine



NOSILAC PRIPREME: OPĆINA BIHAĆ

NOSILAC IZRADE: URBANISTIČKI ZAVOD BiH, SARAJEVO

REGULACIONI PLAN "CERAVCI I" IZMJENE I DOPUNE - PODRUČJA "D" I "E" -NACRT PLANA-

UČESNICI U IZRADI:

Koordinator :
FERID SMAJEVIĆ, dipl.ing.arh.

Saradnici :
HARIS MUJKIĆ, dipl.ing.arh.
ZLATAN LAZAREVSKI, dipl.ing.grad.
MIRSADA HADŽIMUJIĆ arh.teh.
EMIR PAJIĆ, informatičar

V.D.Direktor:

ZLATAN LAZAREVSKI, dipl.ing.grad.

Sarajevo/Bihać, oktobar 2010.godine



S A D R Ž A J :

Regulacioni plan se sastoji od tekstualnog dijela i grafičkih priloga:

Tekstualni dio:

1.0. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

- 1.1. Granica obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I" -područja "D" i "E"
- 1.2. Izvod iz Regulacionog plana "Ceravci I"
- 1.3. Prirodni uslovi
- 1.4. Smjernice za izradu plana
- 1.5. Analiza stanja uređenja prostora
 - 1.5.1. Fizička struktura prostorne cjeline
- 1.6. Analiza stanja infrastrukturnih sistema
 - 1.6.1. Cestovni saobraćaj
 - 1.6.2. Vodosnabdijevanje i odvodnja
 - 1.6.3. Elektroenergetika

2.0. KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. Obrazloženje urbanističkog koncepta izgradnje i uređenja prostora
- 2.2. Zbirni urbanistički pokazatelji
- 2.3. Plan građevinskih i regulacionih linija
- 2.4. Urbanistički uslovi za objekte individualne i kolektivne izgradnje
- 2.5. Osnovni koncept cestovnog saobraćaja
- 2.6. Telekomunikacije
- 2.7. Vodosnabdijevanje i odvodnja
- 2.8. Dispozicija otpadnih voda
- 2.9. Elektroenergetika

3.0. ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "CERAVCI I" -PODRUČJA "D" I "E"

Grafički dio (M 1:1000) :

1. Izvod iz Regulacionog plana Ceravci I
2. Postojeće stanje građevinskog fonda
3. Postojeće stanje infrastrukturnih sistema
4. Namjena i razmještaj objekata
5. Plan saobraćaja
6. Plan parcelacije
7. Plan građevinskih i regulacionih linija
8. Plan infrastrukture



UVOD

Na osnovu Ugovora br. 06/3-05-1488-10 od dana 16.04.2010.godine između Općine Bihać i Urbanističkog zavoda BiH- Sarajevo, o izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I" -područje "D" I "E", a nakon dostavljenih smjernica za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I" -područje "D" I "E" od strane Nosioca pripreme, Nosioc izrade je izradio Prednacrt plana. Na osnovu sugestija općinske službe koja je izvršila anketiranje zainteresovanih vlasnika zemljišta u obuhvatu plana urađen je ovaj elaborat-Nacrt plana, koji je pripremljen za javni uvid i javnu raspravu.

Cilj ove faze je da se Nacrt Plana prezentira javnosti i sadašnjim korisnicima prostora radi aktivnog sudjelovanja u planiranju prostora. Da se kroz primjedbe, prijedloge i sugestije koje će biti iskazane putem javnog uvida i javne rasprave dođe do optimalnog rješenja koje će odgovoriti zadanim ciljevima iz smjernica za izradu plana, nakon čega će uslijediti Prijedlog Plana i donošenje Plana na Općinskom vijeću.

1.0. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

Urbanistička osnova formirana je iz:

- Donešene prostorno-planske dokumentacije
- Postojećeg Regulacionog plana "Ceravci I"
- Geodetskih podloga i snimanja stanja na terenu
- Statističkih, katastarskih i zemljišno knjižnih podataka
- Izdatih stručnih mišljenja
- Podataka organa uprave
- Podnešenih zahtjeva za urbanističku salasnost
- Prikupljenih podataka na terenu

1.1. Granica obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I" -područja "D" i "E"

Granica obuhvata izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I"-područja "D" i "E" definisana je Odlukom o pristupanju izradi izmjena i dopuna, te grafičkim prilogom iz projektnog programa za izradu izmjena i dopuna i iznosi 9,45 ha. Nosioc izrade prilikom izrade plana je granicom obuhvatio kompletne gabarite planiranih saobraćajnica koje omeđuju obuhvate izmjena (projektni program je tretirao osovine saobraćajnica),te je neznatno proširio obuhvat koji sada iznosi 11,2 ha.

1.2. Izvod iz Regulacionog plana "Ceravci I"

Za obuhvat Regulacionog plana "Ceravci I" usvojen je Urbanistički plan grada Bihaća («Sl. glasnik općine Bihać» br. 03/03) kojim je utvrđena namjena prostora. Pretežne namjene



prostora u obuhvatu Regulacionog plana "Ceravci I" su: zona stambeno-poslovnih individualnih objekata, kolektivno stanovanje sa poslovnim sadržajima, poslovna zona, vjerski objekti.

Regulacionim planom «Ceravci I» («Sl. glasnik općine Bihać» br. 05/03) su, u obuhvatu izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I"-područja "D" i "E", shodno namjenama iz Urbanističkog plana grada Bihać planirani blokovi sa objektima pretežno stambeno-poslovne namjene kolektivnog tipa stanovanja, manji broj individualnih stambenih objekata, blok sa vjerskim objektima (džamija) i manji broj poslovnih objekata.

1.3. Prirodni uslovi

Geografski položaj (šire okruženje)

Grad Bihać nalazi se u krajnjem sjeverozapadnom dijelu BiH u srednjem dijelu toka Une i u neposrednoj blizini granice sa R. Hrvatskom. Urbano područje je locirano u širokom dolinskom proširenju Bihaćkog polja u podgorini Plješevice i Grmeča na aluvijalnoj ravni Une, Drobinice i Klokota.

Geografske koordinate ekstremnih tačaka teritorije Bihaća

Koordinata	N	S	W	E
φ	44° 52' 29"	44° 46' 53"	44° 49' 58"	44° 48' 11"
λ	15° 51' 42"	15° 52' 26"	15° 49' 34"	15° 55' 42"

Sam grad se razvio na kontaktu planinsko-dinarskog prostora i brežuljkastog pogrđa Cazinske krajine na sjeveru i u saobraćajnom pogledu smislu ima tranzitni karakter. Bihać je raskrsnica pravaca, kojim se dolinom Une (Unska pruga) povezuje Panonska makroregija sa jadranskim zaleđem na jugu i transferzalnog (M5), koji preko Bihaća vezuje centralne dijelove BiH sa Pounjem i autocestom Zagreb-Split u R Hrvatskoj.

Po priznanju BiH kao suverene države i najnovijoj administrativno-političkoj podjeli Bihać je postao administrativni centar Unsko-sanskog kantona i dobio važnu ulogu pograničnog grada. Protekli rat na ovim prostorima uzrokovao je velike demografske i privredne promjene koje su se direktno odrazile na ovaj nekadašnji regionalni centar.

Klimatske karakteristike

Na klimu Bihaća značajno utiče njegov dolinsko-kotlinski položaj, mala nadmorska visina (210-250 m n.m.), relativna blizina jadranskog mora i Panonske nizije te planinsko-gorsko zaleđe Plješevice i Grmeča. Generalno područje Bihaća pripada pojasu umjereno kontinentalne klime koja podrazumijeva oštre zime i topla ljeta. Srednja godišnja temperatura kreće se oko 10,6 °C. Specifičan položaj rezultira dosta visokim sumama i intenzitetom padavina, a također i iznenadnim prodorima toplih i hladnih vazdušnih masa kada u kratkom vremenskom intervalu dolazi do brzih promjena temperature, vlažnosti zraka i ostalih klimatoloških parametara, koji su uz to praćeni veoma jakim južnim vjetrovima.



Regulacionim planom "Ceravci I" obuhvaćeno područje se nalazi u kontaktnoj zoni Grada. Planom tretirana površina se naslanja na izgrađenu površinu prostorne matrice grada u njenom zapadnom dijelu.

U morfološkom pogledu to je zaravnjen teren sa nadmorskom visinom od cca 223 m.n.m. sa ekstremnim tačkama od 234 na najjužnijim tačkama i 217 m.n.m. na najsjevernijoj tački.

U geomorfološkom smislu predstavlja dio aluvijalne zaravni rijeke Une i njenih pritoka, dok je jedan dio predstavljen deluvijalnim zastorom.

Osnovni stepen seizmičnosti za područje Bihaća iznosi 7° MCS skale.

1.4. Smjernice za izradu plana

Namjena i sadržaji prostora

Izmjenama i dopunama Plana potrebno je poboljšati urbani standard područja, izgradnjom objekata unutar kojih je potrebno obezbijediti ugodne prostore za stanovanje, rad i odmor korisnika područja. U tu svrhu planira se izgradnja objekata kolektivnog stanovanja sa poslovnim sadržajima, kao i dogradnja, nadogradnja, promjena namjene i dr. izgrađenih objekata kolektivnog stanovanja sa poslovnim sadržajima, uz slijedeće smjernice:

-maksimalna spratnost objekata je Pod+P+6;

-u podrumskoj / suterenskoj etaži planirati prateće sadržaje objekta (ostave za stanare, garaže, servisni prostori i sl.);

-poslovne sadržaje planirati u okviru prizemne etaže, ili eventualno u podrumskoj i posljednjoj etaži objekta.

Saobraćaj

Na dijelovima Plana, gdje je to moguće, zadržati postojeći koncept saobraćaja, a naročito u dijelovima koji su u fazi realizacije. Za mirujući saobraćaj koristiti normative za projektovanje potrebnog broja parking mjesta u skladu sa namjenom objekata. Parking prostori mogu se organizirati na slobodnim površinama, u sklopu javne garaže smještene u suterenu (ili podrumski etaža), ili u kombinaciji istih, uz razdvajanje onih koja su namjenjena za potrebe stanovanja i onih za opsluživanje poslovnih prostora.

Uređenje zelenih i slobodnih površina

Potrebno je dati prijedlog uređenja zelenih i pješačkih površina u grafičkom i tekstualnom prilogu plana, a na nivou regulacionog plana. Potrebno je planirati zelene i slobodne površine za svakodnevnu rekreaciju stanovnika predmetnog područja (odmor odraslih, igra djece predškolskog i školskog uzrasta).



Infrastruktura

Priključke za vodosnabdijevanje, kanalizaciju, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu je potrebno ostvariti prema postojećim trasama. Zagrijavanje predvidjeti samostalno unutar objekata.

1.5. Analiza stanja uređenja prostora

Regulacionim planom "Ceravci I" obuhvaćeno područje se nalazi u kontaktnoj zoni Grada. Planom tretirana površina se naslanja na izgrađenu površinu prostorne matrice grada u njenom zapadnom dijelu. Prema izvršenim analizama može se konstatovati da je tretirani prostor samo djelimično izgrađen objektima i to pretežno stambenog i stambeno poslovnog karaktera. Zemljište je gotovo u cjelini u privatnom vlasništvu. Djelomično izgrađen prostor, koji je praktično naslonjen na Grad, može se objasniti slabom opremljenošću prostora infrastrukturom. Prostor je uglavnom izgrađen uz saobraćajnice. Zbog neplanske izgradnje sa postojećih gradskih saobraćajnica i nerealizacije planiranih saobraćajnica prije svega onih koje obuhvat plana povezuju sa gradom otežan je pristup neizgrađenom prostoru.

Predmetne izmjene plana se odnose na dva područja :

-obuhvat "D" je smješten u centralnom dijelu obuhvata Regulacionog plana "Ceravci I", i predstavlja skoro potpuno neizgrađen prostor, izuzev jednog kolektivnog stambenog objekta.

Na ovako nizak stepen izgrađenosti ovog dijela Regulacionog plana "Ceravci I" utjecalo je više faktora počevši od nedostatka zainteresovanih investitora koji bi realizovali planirane sadržaje pretežno kolektivnog stanovanja spratnosti P+4, i nepostojanja adekvatne infrastrukture.

-obuhvat "E" je smješten u jugozapadnom dijelu plana većim dijelom neizgrađen osim postojeća 2 stambena objekta. Planom predviđeni sadržaji stambenih objekata u nizu, te neadekvatna parcelacija rezultirali su nerealizacijom planiranih sadržaja i potrebe za promjenom namjene planiranih sadržaja u obuhvatu.

1.5.1. Fizička struktura prostorne cjeline

U granicama Izmjenama i dopunama Plana ukupno je evidentirano 3 objekta, od čega u obuhvatu "D" jedan objekat, a u obuhvatu "E" dva objekta.

U obuhvatu "D" navedeni objekat je stambeno-poslovne namjene kolektivnog tipa stanovanja, spratnosti Sut+P+4+M, prve bonitetne kategorije.

U obuhvatu "E" navedena dva objekta su stambene namjene, spratnosti P+1 i prema kategorizaciji pripadaju prvoj bonitetnoj kategoriji.

Namjena objekta	Broj objekata	Površina pod objektima (m ²) BGP	Bruto razvijena grad. površina(m ²) BGRP
Stambeni	2	250	500
Stambeno-poslovni	1	1120	6440
UKUPNO	3	1370	6940



1.6 Analiza stanja infrastrukturnih sistema

1.6.1 Cestovni saobraćaj

Na prostoru Izmjena i dopuna Regulacionog plana evidentna je samo jedna cestovna saobraćajnica, makadamskog kolovoza, koja sa ulice Bosanskih šehida ulazi u predmetni prostor (obuhvat "D").

Preko ove saobraćajnice ostvaruje se cestovno komuniciranje sa ostalim sistemom gradskih ulica i gradskom saobraćajnom infrastrukturom.

Obuhvat "E" naslonjen je na primarnu asfaltnu ulicu Ivana Frane Jukića koja ide do centra grada.

1.6.2 Vodosnabdijevanje i odvodnja

U okviru predmetnog područja se nalazi vodovodni cjevovod „Klokot – Bihać – Kostela“ (315mm-PVC), te dio primarne vodovodne gradske mreže nalazi u ulici Ivana Frane Jukića, gdje egzistira vodovodni cjevovod DN Ø 300 AC.

Pored ovoga na prostoru RP egzistira instalirana vodovodna mreža u ulici Bosanskih šehida. Ova postojeća vodovodna mreža treba da bude dovoljan kapacitet za razvod nove naseljske sekundarne mreže.

1.6.3 Elektroenergetika

Na prostoru naselja Ceravci postoji novoinstalirana transformatorska stanica 20(10)/0,4 kV, koja ima instaliranu snagu 630 kVA i koja se napaja elektrikom sa podzemnim kablom 10 kV iz TS 20(10)/0,4 iz naselja Ozimice.

2.0. KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

2.1. Obrazloženje urbanističkog koncepta izgradnje i uređenja prostora

U obuhvatu "D", koji je skoro u potpunosti neizgrađen, postavljena je mreža saobraćaja kao i u važećem Planu, u rasteru koji omogućava plasman objekata kolektivnog stanovanja sa poslovnim prostorima i objekata društvene infrastrukture. Ovo saobraćajno rješenje u dobroj mjeri je uslovljeno povezivanjem mreže saobraćaja sa postojećim gradskim saobraćajnicama, kao i trasom buduće obilaznice koja je u fazi realizacije, a čiji je koridor u potpunosti očuvan.

Izgradnja tretirane površine u obuhvatu "D" predstavlja širenje grada prema zapadu i u potpunosti je bilo potrebno ovaj prostor integrisati u gradsku cjelinu. U slobodnom prostoru planirana je izgradnja stambenih objekata kolektivnog tipa stanovanja sa poslovnim sadržajima



u prizemlju. Objekti kolektivnog tipa stanovanja postavljeni su u blokovima i nizovima na način da se stvore zasebne cijeline i ambijenti, a da istovremeno korespondiraju i čine jednu cjelinu. Objekti su postavljeni tako da su frontom eksponirani prema saobraćajnim tokovima, a poledinom orijentisani u mirniji ambijent bloka u okviru kojih se formiraju parkinzi, podzemne građe, zelenilo i igrališta. Prizemlja kolektivnih objekata većinom su namjenjena poslovnim sadržajima. Pored ovih poslovnih prostora planirani su i čisto poslovni objekti koji su locirani na potezu uz primarnu saobraćajnicu. Na ovom prostoru je planiran i trg koji je uokviren otvorenim stambeno poslovnim blokom i manjim trgovačkim centrom. U neposrednoj blizini locirana je džamija, čija veličina lokacije omogućava izgradnju i pratećih sadržaja. Postojećim planom planirani individualni stambeni objekti se zadržavaju i ovim izmjenama i dopunama plana. U obuhvatu "E", koji predstavlja daleko manju površinu u odnosu na obuhvat "D", ovim izmjenama je zadržano postojeće stanje te planirana izgradnja objekta kolektivnog tipa stanovanja sa poslovnim sadržajima u prizemlju. Navedenom izmjenom u odnosu na postojeći plan stvorile su se mogućnosti i kolskog povezivanja internom saobraćajnicom sa ulice Ivana Frane Jukića u pravcu sjevera sa planiranom internom saobraćajnicom.

Ponos svakog grada je da ima što više zelenila, cvijeća i humaniziranih površina u gradu i neposrednoj blizini. Cilj je, između ostalog, planom uspostaviti biološku ravnotežu između slobodnih zelenih površina i izgrađenih objekata. Planom se predviđa veći broj novih disperzno planiranih manjih uređenih zelenih površina čija ukupna površina u obuhvatu plana iznosi 2,1176 ha. Uz očekivane frekventne pješačke i kolske tokove planirano je zaštitno zelenilo visokog rastinja, tipa drvoreda, sa zaštitnim zelenim pojasevima visokog rastinja u kombinaciji sa niskim rastinjem radi sprečavanja širenja buke. U blokovskim cjelinama najčešće u poledini bloka planirane su zelene površine sa dječijim igralištima smeštenim iznad podzemnih garaža unutar blokova. Obzirom da obuhvat izmjenama i dopuna predstavlja naselje gradskog karaktera sa dominantnom aktivnošću stanovanja planirani broj od 886 domaćinstava i 986 parking mjesta u potpunosti zadovoljava urbanističke normative, te broj parking mjesta po domaćinstvu iznosi 1,11.

2.2. Zbirni urbanistički pokazatelji

Tabelarni pregled BRGP po namjeni objekata

Namjena objekta	Broj objekata	Površina pod objektima (m ²) BGP	Bruto razvijena grad. površina(m ²) BGRP
Stambeni	7	769	2057
Stambeno-poslovni	19	13007	90973
Poslovni	10	4390	3613
Vjerski i sakralni	1	2789	2789
UKUPNO	37	20955	99432

Tabelarni pregled BRGP po namjeni (sadržajima) objekata



Namjena površine	Bruto razvijena grad. površina(m ²) BGRP
Poslovni sadržaji	3667
Poslovni sadržaji u stambeno-poslovnim objektima	26499
Stambena površina u stambeno-poslovnim objektima	64420
Stambena površina u individualnim stambenim objektima	2057
Vjerski i sakralni	2789
UKUPNO	99432

Tabelarni pregled urbanističkih pokazatelja

Površina zone (m ²)	Procenat izgrađenosti (%)	Koeficijent izgrađenosti	Gustina naseljenosti st/ha
112222	18,68	0,88	276

Iz navedenih planskih urbanističkih pokazatelja obuhvata izmjena i dopuna vidljivo je značajno povećanje procenta i koeficijenta izgrađenosti u odnosu na postojeće stanje kao i postojeći plan. Navedno povećanje procenta i koeficijenta izgrađenosti će rezultirati racionalnijim korištenjem prostora.

Činjenica da postojeća i planirana stambena izgradnja u obuvatu izmjena plana može da primi cca 3100 stanovnika, utjecala je na povećanje gustine naseljenosti na 276 st/ha.

Ova relativno velika gustina naseljenosti je očekivana iz razloga što je u obuhvatu plana planirana pretežno kolektivna stambena izgradnja, dok se prateći sadržaji (javne i društvene namjene) nalaze neposredno u kontaktnoj zoni izvan granica obuhvata izmjena i dopuna plana.

2.3. Plan građevinskih i regulacionih linija

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija građevine u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevine i parcele od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih, ili zaštitnih razloga. Građevinska linija označava liniju po kojoj se gradi, odnosno iskoličava građevina, ili liniju koju građevina, odnosno gabarit građevine ne smije preći. U obuhvatu izmjena i dopuna Regulacionog plana predviđeni pretežno objekti kolektivnog stanovanja građevinska linija formirana je "pod objektom", što predstavlja obavezu poštivanja građevinske linije u prizemlju, dok je po vertikali moguće da balkoni i lođe pređu građevinsku liniju.

Vertikalni elementi objekta mogu da pređu građevinsku liniju pod slijedećim uslovima:

-da visina na kojoj se nalaze ti elementi omogućava nesmetanu komunikaciju u prizemlju (h=2,5-3,5m)

-da ne prelaze preko linije trotoara ili granice parcele.



Obzirom da je Planom uz blokove predviđen saobraćaj u mirovanju u podzemnim garažama, a na grafičkom prilogu nisu naznačene građevinske linije istih, naglašava se da gabarit podzemnih garaža sa rampama predstavlja ujedno i građevinsku liniju istih.

Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne građevinske parcele, odnosno utvrđuje graničnu liniju građevinske parcele u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevine i parcele od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Regulaciona linija ovim planom je definisana na način da odvoji privatnu od javne površine na način da obuhvata jedan ili više blokova i reguliše njihov odnos prema javnoj površini, dok je u grafičkom prilogu br.6 "Plan parcelacije" data detaljna parcelacija i granice između parcela.

Shodno nedostacima, uočenim u realizaciji planova, a odnose se na nemogućnost realizacije pješačkih površina uz planirane saobraćanice, ovim planom je regulaciona linija pomjerena za 1,0m u odnosu na granicu površine predviđenih za pješake i na taj način otklonjena mogućnost nerealizacije gabarita saobraćajnica u potpunom planom predviđenom gabaritu.

Obzirom da je Planom predviđeno kolektivno stanovanje sa dvije ili više lamela koje zajedno sa podzemnom garažom predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu (složenu građevinu) realno je očekivati da potencijalni investitori nisu u mogućnosti realizovati kompletnu građevinu u jednoj fazi. U vezi sa gore navedenim problemom u projektnom programu za izradu izmjena i dopuna plana se navodi slijedeće: "*Radi stvaranja realnih mogućnosti za izgradnju objekata i operativnosti u izvođenju odrediti građevinske parcele, i to odrediti regulacione linije za svaki objekat posebno, u okviru kojih treba da se planira pripadajući parking prostor i hortikulturno uređenje i pješačke površine.*". Realizacija gore navedenih stavki iz projektnog programa (za svaki objekat-lamelu odrediti građevinsku liniju i parcelu) će biti definisana u narednim fazama izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Ceravci I", shodno primjedbama i sugestijama na Nacrt plana investitora koji su zainteresovani za građenje ovih složenih građevina, a skladu sa pozitivnim zakonskim propisima za ove vrste građevina.

2.4. Urbanistički uslovi za objekte individualne i kolektivne izgradnje

- Obavezno je poštivanje građevinske linije prema ulici.
- Spratnost objekata individualnog stanovanja ne može biti veća od P+2+Pt,
- Spratnost objekata kolektivnog stanovanja ne može biti veća od Pod+P+6+Pt
- Ograde oko parcela se mogu postaviti isključivo na parcelama sa individualnim stambenim objektima i u okviru parcele džamije
- Ograde oko parcela posebno prema ulici ne mogu biti zazidane izuzev ogradnog parapeta maksimalne visine do 50 cm.
- Ne dozvoljava se gradnja pomoćnih objekata (ljetne kuhinje, garaže, ostave i sl.) kao slobodnostojećih objekata zasebno na parceli. Potreba za ovakvim objektima treba se rješavati isključivo u prizemlju novoplaniranih objekata. Vlasnici postojećih objekata mogu ovu potrebu



rješavati spajanjem ili dogradnjom pomoćnih objekata pod isti krov uz prizemlje ili sutren postojećeg stambenog objekta.

-Konstruktivno-tehničkim izborom konstrukcije objekta moraju se zadovoljiti propisi građenja u seizmičkoj zoni od 7° MKS.

-Uslovi za priključenje bez obzira na stepen izgrađenosti infrastrukturnih sistema, mora biti dostupan za sve parcele i objekte na njima pod istim uslovima.

2.5. Osnovni koncept cestovnog saobraćaja

Osnovni koncept primarnih i sekundarnih naseljskih ulica, ovim Izmjenama i dopunama RP nije promjenjen. Ovim planom su zadržane trase i poprečni profili naseljskih ulica u odnosu na trasu "Obilaznice" i ulice Ivana Frane Jukića.

Osnovne izmjene cestovnog saobraćaja učenjene su kod pješačkog saobraćaja i saobraćaja u mirovanju. Kako je obuhvat "D" uglavnom namjenjen izgradnji objekata kolektivnog stanovanja i poslovne namjene bilo je neophodno uz objekte obezbjediti parking i garažni prostor. Tako je na 13 lokaliteta planirano 510 parking mjesta, a na četiri lokacije planirane su podzemne garaže sa 476 mjesta za motorna vozila. Ovaj broj garažnih i parking mjesta treba biti dovoljan da zadovolji potrebe planiranog broja poslovnih i stambenih jedinica na obuhvatu "D" prostora Izmjena I dopuna RP. Samim povećanjem broja lokacija parkinga povećan je i broj internih saobraćajnica, koje uz svoje kolovoze vode i pješačke trotoare koji omogućavaju bolje pješačko komuniciranje unutar naselja.

Na prostoru obuhvata "E" otvora se direktan izlaz na primarnu naseljsku ulicu Ivana Frane Jukića i planiraju se dva nova parking prostora sa ukupno 76 parking mjesta. Ovaj planirani izlaz u obuhvatu "E", sekundarne ulice naselja Ceravci izvodi na primarnu gradsku ulicu koja preko naselja Ozimice vodi u centar grada.

2.6. Telekomunikacije

Planom telekomunikacija potrebno je uskladiti plan naseljske tt mreže, a u odnosu na izmjene u objektima poslovnim i stambenim odnosno prema novom planiranom broju stambenih i poslovnih jedinica na prostoru Izmjena i dopuna RP "Ceravci" obuhvata "D" i "E". Planom telekomunikacija neophodno je planirati kapacitet tt mreže koji bi obezbjedio tt priključak fiksne telefonije za svaku planiranu poslovnu i stambenu jedinicu.

2.7. Vodosnabdijevanje

Na prostoru Izmjena I dopuna RP "Ceravci" nije došlo do izmjena već planirane naseljske vodovodne mreže. Dio ove mreže je već izveden što spomenuto u postojećem stanju .

Dakle osnovni koncept vodovodne mreže izvodi se sa primarne gradske mreže iz ulice Ivana Frane Jukića i iz ulice Bosanskih šehida.



Planirana mreža se koncipira kao nastavak i dopuna postojeće instalisane vodovodne mreže . Pri projektovanju distributivne sekundarne mreže, minimalni prečnik cijevi treba da bude $\varnothing 100$.

Specifična potrošnja vode po stanovniku ostaje i dalje $Q_{sp} = 300$ l/st/dan sa koeficijentom dnevne i satne neravnomjernosti $K_d = 1,5$ i $K_h = 2,0$.

2.8. Dispozicija otpadnih voda

Na prostoru Izmjena i dopuna RP "Ceravci I" nema instalisanih kapaciteta odvodnje otpadnih voda što omogućava izradu idejnog projekta za cijelo naselje Ceravci, a na osnovu planiranih saobraćajnica i planiranih objekata.

Koncept dispozicije otpadnih voda predviđa separatan sistem odvodnje što podrazumjeva odvodnju obrinskih otpadnih voda odvojeno od fekalnih.

Oborinske otpadne vode se, sa asfaltnih, betonskih površina ulica i trgova, odvođe najkraćim putem u recipijent rijeku Unu, dok se fekalne otpadne novim kolektorskim putem vode u planirani glavni kolektor "Ao", a koji ide ka planiranom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda grada čija je lokacija određena Urbanističkim planom grada Bihaća.

Minimalni presjek kanalizacionih cijevi treba da bude $\varnothing 300$ mm.

2.9. Elektroenergetika

Konzum

Na osnovu planiranih sadržaja i objekata iz ovog Regulacionog plana i usvojenih elektroenergetskih parametara, izračunava se vršno opterećenje skupine na nivou TS 20(10)0,4 KV kako slijedi:

-blok 1 $P_v = (16340 \times 0,05 + 6680 \times 0,1 + 4080 \times 0,01) \times 0,8 = 1220$ KW

-blok 2 $P_v = (6527 \times 0,05 + 970 \times 0,1 + 970 \times 0,01) \times 0,8 = 350$ KW

-blok 3 $P_v = (11105 \times 0,05 + 1557 \times 0,1 + 1900 \times 0,01 + 1900 \times 0,01) \times 0,8 = 670$ KW

-blok 4 $P_v = (3472 \times 0,02 + 1740 \times 0,1) \times 0,8 = 190$ KW

-blok 5 $P_v = (3892 \times 0,05 + 970 \times 0,1 + 970 \times 0,01) \times 0,8 = 240$ KW

-blok 6 $P_v = (5988 \times 0,05 + 1490 \times 0,1 + 1490 \times 0,01) \times 0,8 = 370$ KW

-blok 7 $P_v = (16168 \times 0,05 + 2900 \times 0,1 + 2900 \times 0,01) \times 0,8 = 900$ KW

-blok 8 $P_v = (4400 \times 0,05 + 500 \times 0,5 + 1100 \times 0,01 + 1100 \times 0,01) \times 0,8 = 290$ KW

Potrebna broj transformatorskih stanica 20(10)0,4 KV i rješenje 20 kv srednjenaponske mreže

Prema prostornom razmještaju planiranih objekata, blokove možemo podijeliti u tri cjeline i to:

$B_1 = b_1 + b_2 + b_3$; (obuhvat "D")

$B_2 = b_4 + b_5 + b_6$; (obuhvat "D")

$B_3 = b_8$; (obuhvat "E")

Uz usvojeni faktor istovremenosti na nivou TS 20(10)0,4 KV očekivani konzum iznosi:



$$P_{vB1} = (1220 + 350 + 670) \times 0,8 = 1800 \text{ KW}$$

$$P_{vB2} = (190 + 240 + 370 + 900) \times 0,8 = 1360 \text{ KW}$$

$$P_{vB3} = (190 + 240 + 370 + 900) \times 0,8 = 290 \text{ KW}$$

Prema prethodno izračunatom konzumu neophodno je izgraditi četiri(4) trafostanice 20(10)0,4 KV i to: dvije instalisane snage 2x1000 KVA , jedna 1x1000KVA i jedna 1x630KVA u blok 8 (obuhvat "E").

Trafoformatorska stanica u B2 bi bila razvodna. Izgradnja istih treba da prati izgradnju planiranih objekata iz ovog Regulacionog plana. Lokacije transformatorskih stanica date su u grafičkom prilogu plana br. 8" Plan infrastrukture". Veze ovih transformatorskih stanica i uklapanje u mrežu sistema treba ostvariti 20 KV kabelima 3x(1)x150mm² Al, kako je dato u u grafičkom prilogu plana br. 8" Plan infrastrukture".



