

REGULACIONI PLAN DIJELA GRADSKOG PODRUČJA PRIJEDORA IZMEĐU ULICA SRPSKIH VELIKANA I ALEJE KOZARSKOG ODREDA-RADNI NAZIV “KRAJINA – CELPAK B-1”
NACRT



PRIJEDOR, AVGUST 2020.

**REGULACIONI PLAN DIJELA GRADSKOG PODRUČJA PRIJEDORA IZMEĐU ULICA SRPSKIH
VELIKANA I ALEJE KOZARSKOG ODREDA-RADNI NAZIV “KRAJINA – CELPAK B-1”
NACRT**

INVESTITOR:	“LADICO” D.O.O. PRIJEDOR
NOSILAC PRIPREME:	ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADSKO UPRAVE GRADA PRIJEDOR
NOSILAC IZRADE:	JP „ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA „ PRIJEDOR
VERIFIKACIJA:	Stručna rasprava 04.08.2020. Zaključak nosioca Pripreme plana
UČESNICI NA IZRADI:	Rada Pavičić , dipl.inž.arh. Bojana Marjanović , dipl.prostorni planer Nataša Pavičić , dipl. inž.arh. Dragan Bursać, dipl.inž.građ. Stefan Lukić, dipl. Inž. građ. Boško Došen, dipl.inž.elektroteh Božo Stojčić , dipl.inž.elektrotehnik Bojan Dukić, dipl.inž. građ. Vladan Šaula , dipl.inž.mašinstva Bojan Hrgar, arh. građ.tehničar

Direktor:
Tihomir Timarac, dipl.inž.građ.

SADRŽAJ

KNJIGA 1

**ELABORAT REGULACIONOG PLANA DIJELA GRADSKOG PODRUČJA PRIJEDORA IZMEĐU
ULICA SRPSKIH VELIKANA I ALEJE KOZARSKOG ODREDA-RADNI NAZIV “KRAJINA – CELPAK B-
1”
NACRT**

KNJIGA 1

TEKSTUALNI DIO PLANA

A.PRIPREMA

B. ANALIZA I OCJENA STANJA:

V. PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

G. CILJEVI

D. PROGRAM (KONCEPCIJA RAZVOJA)

Đ. PLAN

Đ.1. ORGANIZACIJA PROSTORA

Đ.2. PLANIRANI OBJEKTI

Đ.3. STANOVANJE

Đ.4. PRIVREDNE DJELATNOSTI

Đ.5.JAVNE SLUŽBE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Đ.6. PARCELACIJA , REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Đ.7. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Đ.8. INFRASTRUKTURA

Đ.9. ZAŠTITA PRIRODNOG NASLJEĐA

Đ.10.ZAŠTITA KULTURNOG NASLJEĐA

Đ.11. BILANSI POVRŠINA

Đ.12. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

E.ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

GRAFIČKI DIO PLANA

KARTE STANJA:

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Postojeće stanje izgrađenosti sa granicom obuhvata | R 1:500 |
| 2. | Postojeći plan parcelacije sa podacima o vlasništvu nad zemljištem | R 1:500 |
| 3. | Namjena površina po zonama | R 1:500 |
| 4. | Postojeća funkcionalna organizacija | R 1:500 |
| 5. | Inženjersko geološka , hidrogeološka I seizmološka karta | R 1:500 |
| 6. | Sinhrona mreža postojećih infrastrukturnih sistema | R 1:500 |

KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA:

- | | | |
|-----|--|---------|
| 1. | Granica obuhvata plana sa planom organizacije prostora | R 1:500 |
| 2. | Plan parcelacije | R 1:500 |
| 3. | Plan organizacije prostora po zonama-namjena površina | R 1:500 |
| 4. | Plan saobraćaja | R 1:500 |
| 5. | Plan organizacije javnih površina | R 1:500 |
| 6. | Plan hidrotehničkih instalacija | R 1:500 |
| 7. | Elektroenergetika | R 1:500 |
| 8. | Telekomunikacije | R 1:500 |
| 9. | Termoenergetika | R 1:500 |
| 10. | Sinhroni plan infrastrukture | R 1:500 |
| 11. | Plan regulacionih I građevinskih linija | R 1:500 |
| 12. | Plan uklanjanja objekta | R 1:500 |

TEKSTUALNI DIO PLANA

A. PRIPREMA

A.1. STRUČNA PRIPREMA

A.1.a. ANALIZA ODLUKE O PRISTUPANJU IZRADI PLANA

Postupak izrade Regulacionog plana **dijela gradskog područja Prijedora između Ulica Srpskih Velikana i Aleje kozarskog odreda-radni naziv "Krajina – Celpak B-1"** je pokrenut na osnovu Odluke SG Prijedor br. 01-022- 212/19 od 24.12.2019. god.(Sl.Glasnik Grada Prijedor br.14/19).

Prema navedenoj Odluci sprovedene su faze izrade regulacionog plana u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenta prostornog uređenja (Službeni glasnik Republike Srpske br. 69/13).

Granicama regulacionog plana obuhvaćeno je područje koje se nalazi u naselju Krajina -Celpak, na dijelu područja koje zatvaraju Ulice Srpskih Velikana i Aleja Kozarskog Odreda.

Prostor u obuhvatu plana ima površinu 1.62 ha.

Nosilac pripreme Plana je Odjeljenje za prostorno uređenje.

Nosilac izrade Plana : JP „Zavod za izgradnju grada“ Prijedor

Planski period za koji se donosi Plan je 2020-2030. godina (deset godina), predstavlja period izražen u godinama, za koji su izvršeni analiza i ocjena potreba i mogućnosti prostornog razvoja i utvrđeni ciljevi i program, odnosno koncepcija razvoja područja.

Savjet Plana: Skupština Grada je imenovala Savjet Plana zadužen za praćenje izrade Plana. Rješenjem br. 01-111-90/20 od 14.07.2020. godine u Savjet Plana su imenovani:

1. Milinković Maja, dipl.inž.arh.
2. Lajić Slaven, dipl.inž.građ.
3. Švraka Branko, Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine i imovinsko – stambene poslove
4. Ećim Tanja, Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove, zaštitu životne sredine i imovinsko – stambene poslove
5. Bajić Ana, Odsjek za imovinske poslove i evidenciju nekretnina
6. Šarić Radan, dipl. Inform.
7. Jež Đorđo, Odsjek za mjesne zajednice
8. Drinić Rajko, odbornik
9. Radanović Brane, odbornik
10. Stijepić Radenko, odbornik
11. Starčević Predrag, odbornik

12. Jakupović Sead, odbornik

A.1.b.Primijenjena metodologija

Metodološki okvir za izradu dokumenata prostornog uređenja u Republici Srpskoj, uključujući i regulacione planove, definisan je zakonskom i podzakonskom regulativom, ali i opštim pravilima struke.

U postupku izrade plana primjenjivani su sljedeći propisi :

- Zakon o uređenju prostora i građenju (Sl.Glasnik RS br. 40/2013, 2/2015 - odluka US, 106/2015 i 3/2016 - ispr., 104/2018 - odluka US i 84/2019
- Pravilnik o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja (Sl.glasnik RS br. 69/13) i ostali zakonski i podzakonski akti kojim se reguliše ova problematika.
- Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije I parcelacije („Sl. Glasnik RS br. 115/13) i dr.

Zaštita životne sredine

- Zakon o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik Republike Srpske", br.71/12, 79/15, 70/20)
- Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 111/13, 16/18, 70/20)
- Zakon o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br.124/11, 46/17)
- Zakon o Fondu i finansiranju životne sredine ("Službeni glasnik Republike Srpske", br.117/11)
- Pravilnik o mjerama za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha i poboljšanje kvaliteta vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 3/15, 51/15, 47/16)
- Uredba o vrijednostima kvaliteta vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 124/12)
- Uredba o uslovima za monitoring kvaliteta vazduha ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 124/12)
- Uredba o postupanju sa supstancama koje oštećuju ozonski omotač i zamjenskim supstancama (Službeni glasnik RS br. 66/20)
- Pravilnik o postrojenjima koja mogu biti izgrađena i puštena u rad samo ukoliko imaju ekološku dozvolu ("Službeni glasnik Republike Srpske", br: 124/12)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 39/05)
- Pravilnik o emisiji isparljivih organskih jedinjenja („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 39/05)
- Uredba o upravljanju ambalažom i ambalažnim otpadom (Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 58/18)
- Pravilnik o načinu skladištenja, pakovanja i obilježavanja opasnog otpada („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 49/15)
- Pravilnik o kategorijama, ispitivanju i klasifikaciji otpada ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 19/15, 79/18)

Zaštita od požara

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS" br. 94/19)
- Zakon o prometu eksplozivnih materija i zapaljivih tečnosti i gasova ("Službeni glasnik RS", broj 78/11, 58/16)
- Uredbom o tehničkim normativima zaštite od požara objekta namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica ("Sl. Glasnik RS" br. 11/18).
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.gl.RS" br.39/13)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekta od požara ("Sl. List SFRJ" br. 7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta kod kojih je povećan rizik od požara ("Sl. Glasnik RS" br. 39/13)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima bezbjednosti od požara spoljnih zidova zgrade ("Sl. Glasnik Republike Srpske" br. 11/18)
- Uredba o tehničkim normativima zaštite od požara objekta namjenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica ("Sl. Glasnik RS" br. 32/12).
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.gl.RS" br.39/13)
- Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i skladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Sl.glasnik RS" br. 26/12)

Energetska efikasnost

- Zakon o energetske efikasnosti (Sl. Glasnik RS br. 59/13)
- Zakon o obnovljivim izvorima energije
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrade (Sl. Glasnik RS br. 30/15)

Vode

- Zakon o vodama (Službeni glasnik Republike Srpske br. 50/06, 92/09, 121/12)
- Uredba o klasifikaciji vodotoka (Službeni glasnik Republike Srpske br. 42/01)
- Uredba o načinu učešća javnosti u upravljanju vodama(Službeni glasnik Republike Srpske br. 35/07)
- Pravilnik o načinu održavanja riječnih korita i vodnog zemljišta („Sl. Gl. RS broj: 34/03 22/06),
- Pravilnik o mjerama zaštite i načinu određivanja, održavanja i obilježavanja zona sanitarne zaštite (Službeni glasnik Republike Srpske br. 76/16)
- Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode (Službeni glasnik Republike Srpske br. 44/01)
- Pravilnik o uslovima ispuštanja otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Službeni glasnik Republike Srpske br. 44/01)
- Pravilnik o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Službeni glasnik Republike br.68/01)
- Odluka o utvrđivanju voda prvog reda (Službeni glasnik Republike br.12/18)
- Strategija integralnog upravljanja vodama Republike Srpske 2015-2024)

Putevi

- Zakon o javnim putevima ("Sl.gl.RS" br. 89/13, 83/19)
- Pravilnik o postavljanju, održavanju i uklanjanju reklamnih tabli i natpisa („Sl.gl.RS" 50/14),

- Pravilnik o načinu priključivanja na javni put („Sl. Gl. RS" broj: 98/15),
- Zakon o željeznicama Republike Srpske („službeni glasnik Republike Srpske", broj: 59/08)
- Pravilnik o načinu ukrštanja željezničke pruge i puta ("Sl.Gl.Republike Srpske", broj: 76/10);
- Pravilnik o tehničko kolskoj djelatnosti ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/05 i 116/08);

Ostali zakonski i podzakonski akti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju u vanrednim okolnostima("Sl. glasnik RS" br. 121/12)
- Zakon o bezbjednosti kritičnih infrastruktura u Republici Srpskoj ("Službeni Glasnik RS", broj 58/19)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. Gl. RS" broj: 93/06, 86/07,14/10),
- Zakon o poljoprivredi („Sl. Gl. RS" broj: 70/06, 20/07, 86/07)
- Zakon o šumama („Sl. Gl. RS" broj: 75/08, 60/13),
- Zakon o vodama („Sl. Gl. RS" broj: 50/06, 92/09),
- Pravilnik o načinu održavanja riječnih korita i vodnog zemljišta („Sl. Gl. RS" broj: 34/03 22/06),
- Zakon o geološkim istraživanjima („Sl. Gl. RS" broj: 110/13, 91/17 i 107/19)
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. Gl. RS" broj: 20/14)

Opšta metodologija za izradu dokumenata prostornog uređenja, odnosno ovog Plana, obuhvata slijedeće faze:

- Pripremu
- Analizu i ocjenu stanja
- Probleme razvoja i uređenje prostora
- Ciljeve
- Program, odnosno, koncepciju razvoja
- Izradu dokumenta prostornog uređenja.

A.1.v. Usaglašavanja

U fazi izrade prednacrtu Plana, vršeno je usaglašavanje sa nadležnim organima gradske uprave i komunalnim organizacijama.

Stručna rasprava je održana 04.08.2020. u prostorijama gradske uprave sa početkom u 12.30. Na stručnoj raspravi bili su prisutni predstavnici nosioca pripreme plana, nosioci izrade plana, članovi savjeta plana i predstavnici javnih službi i preduzeća koji gazduju infrastrukturom.

Na stručnoj raspravi od strane člana Savjeta plana Maje Milinović, upućeno je više sugestija na plansko rješenje.

Radni tim JP „Zavod za izgradnju grada „ Prijedor kao Nosilac izrade Regulacionog plana dijela centralnog područja Prijedora između desne obale Sane i dijelova ulica Kralja Petra I Oslobođioca, Radničke i Srpskih velikana – Radni naziv „Sana B-1“, (u daljem tekstu: Plan), razmatrao je sugestije na Prednacrt plana upućene na stručnoj raspravi održanoj dana, 29.07.2020.god. koje su upućene od strane člana Savjeta Plana, Maje Milinović,dipl.inž.arh.

Primjedbe su se odnosile :

1. Na neusklađenost planskog rješenja sa Urbanističkim planom
2. Na odabrani koncept stacionarnog saobraćaja u stambeno poslovnim zonama i procijenjeni broj stambenih jedinica
3. Na širinu pješačkih komunikacija
4. Na planirane površine pod zelenilom

Nakon razmatranja primjedbi Radni tim je zauzeo sljedeći stav.

1.Urbanističkim planom Prijedora 2012-2032.godina (Sl. glasnik Grada Prijedora br. 7/14), predmetno područje je planirano kao zona sporta. Planom parcelacije „Krajina-Celpak“ (Sl. glasnik Opštine Prijedor br. 9/06) predmetno područje je određeno kao zelena površina sa planiranim poslovnim objektom spratnosti Pr+1.

Ranije, prije privatizacije, predmetno zemljište je bilo u sastavu proizvodno-poslovnog kompleksa „Celpak“ i bilo je predviđeno za izgradnju novih objekata u funkciji osnovne namjene ranijeg kompleksa „Celpak“.

Međutim, dio predmetnog područja je privremeno uređen kao fudbalsko igralište koje je koristio fudbalski klub „Gomjenica“.

S obzirom da se radi o maloj prostornoj cjelini analizirana su planska rješenja iz važećih planskih dokumenata kontaktnog područja :

-Regulacioni plan područja uz korita rijeka Sana i Gomjenica na urbanom području Prijedora Sekcija 1 i Sekcija 2 (Sl. Glasnik GP br.10/16) .

- Regulacioni plan područja Mataruško Polje, Mataruško Polje 2 i naselja Tukovi (Sl.glasnik OP 13/07).Ovim Planovima na lijevoj i desnoj obali rijeke Sane i Gomjenice planirane su linearne duboke zone sporta i rekreacije.Ove planirane zone se nalaze u okruženju područja obuhvata predmetnog Plana .

Takođe, analizirana je koncentracija postojećih fudbalskih terena u zoni od 1000-1500m od centra grada . U ovom pojasu se nalaze 4 fudbalska terena na lokacijama Tukovi, Berek, Rasadnik i gradski stadion.

Međutim fudbalska igrališta ovog tipa nisu namijenjena za masovno korišćenje već ih koriste klubovi za vlastite potrebe pa ih u tom smislu ne možemo tretirati kao otvorene javne prostore za slobodnu rekreaciju.

U toku su aktivnosti na izradi investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju novog fudbalskog igrališta za Fudbalski klub „Gomjenica“ u naselju Gomjenica (izrada tenderske dokumentacije) a u skladu sa planskim rješenjem iz Zoning plana južnog dijela urbanog područja grada Prijedora (Sl.glasnik GP br.2/19) .

S obzirom da je Urbanistički plan usvojen 2014. godine, u isti su ugrađena planska rješenja iz sprovedbenih planskih dokumentaa iz predhodnog perioda (2006. god.) a prije promjene imovinskog statusa zemljišta u obuhvatu Plana.

Strateškim dokumentom kakav je urbanistički plan, detaljnije se razrađuju i utvrđuju opredjeljenja iz prostornog plana jedinice lokalne samouprave ali na nivou uopštenih podataka o namjeni i formiranju zona, cjelina i podcjelina i drugih neophodnih uslova za iste u vidu grafičkih prikaza u Grafičkom dijelu, te uslova, preporuka i kriterija koji se daju u tekstualnom dijelu strateškog dokumenta. U tekstualnom dijelu Urbanističkog plana Prijedora 2012-2032.godina (Sl. glasnik Grada Prijedora br. 7/14), navedeno je sledeće:

„Regulacioni planovi donose se, po pravilu, za manje prostorne cjeline, na kojima neposredno predstoji izgradnja ili drugi radovi na uređenju prostora i za koje se sa većim stepenom

izvjesnosti mogu definisati namjena površina, programski elementi, budući korisnici prostora i druge okolnosti od značaja za planiranje“.

Kako se u međuvremenu, na osnovu podnesene Inicijative, pojavila potreba za novim planskim rješenjem na dijelu obuhvata važećeg Plana parcelacije, a na osnovu promjene vlasničke strukture, potreba i poslovnih namjera novog vlasnika kao i vlasnika – korisnika zemljišta u neposrednom kontaktu sa istim, potrebno je samo za predmetno područje u površini od 1,6 ha, izraditi novi sprovedbeni dokument, uz zadržavanje važećeg rješenja na preostalom dijelu obuhvata Plana parcelacije.

Predmetnim Regulacionim planom prostor se planira kao poslovna i stambeno poslovna zona.

S obzirom da se dio predmetnog područja već duže vrijeme koristi kao poslovna zona („Jahorina osiguranje“, sada WIENER OSIGURANJE), da je izmjenjen imovinski status zemljišta, da Gradska uprava nije iskazala interes da se fudbalsko igralište zadrži na postojećoj lokaciji zbog prostornih ograničenja uslovljenih imovinsko pravnim odnosima (u toku su aktivnosti na izgradnji zamjenskog fudbalskog igrališta u naselju Gomjenica), niti su se pojavili zainteresovani investitori za realizaciju ostalih segmenata važećeg planskog rješenja u sklopu, sada obuhvata Plana, prostor je planiran kao poslovna i stambeno poslovna zona prema zahtjevu zainteresovanog investitora, a u okviru važećih propisa i normativa u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja,.

Kako su u toku aktivnosti na donošenju Plana parcelacije za autoput dionice Banja Luka -Prijedor na teritoriji grada Prijedor, koji nije usaglašen sa Prostornim planom Opštine Prijedor 2008-2018 godina (Sl. glasnik Opštine prijedor br. 10/09) i koji je još na snazi u dijelu u kojem nije u suprotnosti sa važećim strateškim dokumentom višeg reda, tek po završetku aktivnosti na izradi i donošenju Plana parcelacije nije moguće pokrenuti proceduru izrade novog Prostornog plana, za koji je donesena i Odluka o pristupanju izradi. Nakon donošenja Plana parcelacije u skladu sa Zakonom uslijediće usklađivanje navedenih strateških dokumenata sa Planom parcelacije za autoput dionica Banja Luka -Prijedor. Ovo se odnosi i na Urbanistički plan Prijedora, s obzirom da je važnost Urbanističkog plana do 2032. godine, neophodna je izmjena i ovog planskog dokumenta . U proceduri izmjene plana izvršiće se usklađivanje planskog rješenja predmetnog Plana sa Urbanističkim planom kao i druge potrebne izmjene.

2.Planom je predviđena BGP objekta namjenjenih stanovanju površine 24 500 m² .

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije propisano 1 parking mjesto za svaku stambenu jedinicu . U fazi izrade planskog dokumenta nije poznat broj stambenih jedinica kao ni struktura stanova .

Planom se procjenjuje oko 240 stambenih jedinica sa mogućnošću povećanja 20% (prema Pravilniku).

Parkiranje je planirano u parteru i planiranoj višeetažnoj garaži ukupnog kapaciteta cca 270 PM bez parkiranja u prizemljima stambenih lamela ili eventualno u suterenskim etažama kako je navedeno u tekstualnom dijelu Plana.

U primjedbi se sugerise parkiranje u suterenskoj etaži ispod kompletnog bloka. Predloženi planski koncept u prostornom smislu to omogućava.

Međutim u okolnostima kad nisu poznate geomehaničke karakteristike tla kao i nivo podzemne vode, ova opcija se mora prihvatiti sa rezervom, posebno, imajući u vidu

velike troškove koji proizilaze iz obaveze primjene svih propisanih mjera zaštite od požara, mogućnost priključka na kolektor i sl.).

U primjedbi se kalkuliše sa 600 stambenih jedinica što je nemoguće ostvariti u planiranim gabaritima objekta (BGP 24 500m²). U bruto građevinsku površinu objekta 20% površine otpada na konstrukciju i pregradne zidove, 15-18 % BGP otpada na komunikacije - vertikalne i horizontalne (stepeništa, liftovi, hodnici), tehničke prostorije (postrojenje lifta, vrelovodne podstanice, prostorije za povišenje pritiska), zajedničke prostorije.

Po tom principu korisna površina stambenih jedinica bi bila 26-30 m², što zapravo nisu porodični stanovi, Kod kalkulacija za utvrđivanje površine stambene jedinice korišćena je prosječna korisna površina stambene jedinice od 50-60 m².

S obzirom da osnovni koncept omogućava izgradnju garaže ispod kompletnog bloka ova primjedba se može prihvatiti kao jedna od varijanti rješavanja problema stacionarnog saobraćaja.

3. Pješačke komunikacije su planirane u sklopu javnih površina -stambenih ulica i u sklopu površina za zajedničko korišćenje.

Trotoari su planirani uz stambene ulice i uz parking prostor. Najmanja planirana širina trotoara je 2m, obostrano uz saobraćajnice. Pješačke površine u sklopu parcela za redovnu upotrebu će se definisati tehničkom dokumentacijom a u zavisnosti od položaja ulaza u objekat, rasporeda i namjene poslovnih prostora i dr

Sa zapadne strane parking prostora pješačka staza je projektovana širine 1m a s obzirom da postoje prostorni uslovi ista će biti korigovana na 1.8 m.

Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje građevina za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima definisano je u članu 5 : „Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi najmanje 180 cm a izuzetno 120 cm, dok širina prolaza između nepokretnih prepreka iznosi najmanje 90cm.“

4. Planirani bilans površina za prostor u obuhvatu plana je :

Koeficijent zauzetosti0.35

Koeficijent izgrađenosti.....2

Površine pod zelenilom3275.00m² (20.6 %)

Prema planskom rješenju, područje u obuhvatu plana se može okarakterisati kao kao urbana stambena zona.

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije definisani su :

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti

- za urbane stambene i opšte zone većih gustina – 2,5

Najveći dozvoljeni koeficijent zauzetosti

- za urbane stambene i opšte zone većih gustina – 0,7,

Zakonom o uređenju prostora i građenju definisana je minimalna površina pod zelenilom od 20%.

Iz navedenih parametara vidljivo je da je plan usklađen sa važećom zakonskom regulativom.

Odlukom o pristupanju izradi Plana definisana je obaveza pribavljanja Mišljenja od sljedećih pravnih lica :

Odjeljenje za privredu i poljoprivredu

-Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine imovinsko stambene poslove

-Odjeljenje za društvene djelatnosti-Odsjek za mjesne zajednice

- „Vodovod“ a.d. Prijedor

-RJ“ Elektrodistribucija „ Prijedor

- „Komunalne usluge“ a.d. Prijedor

- „Mtel“ a.d. Banja Luka IJ Prijedor

„Toplana“ a.d. Prijedor

-JU“ Vode Srpske“, Sektor za upravljanje vodama ORS Save, PJ za podsliv rijeke Une Prijedor

-Organi u čijem su djelokrugu poslovi zaštite od požara, zaštite životne sredine, seizmološka i zaštita kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa.

A.2. PODLOGE ZA IZRADU PLANA

Grafički dio plana rađen je na geodetskim planovima u vektorskom obliku za područje razmjere 1:1000. Osim geodetskih planova korišten je i orto-foto snimak Prijedora.

Grafički dio Nacrta regulacionog plana odštampan je u razmjeri 1:500.

Katastarske podloge za izradu plana obezbjedio je Investitor.

Terenski radovi geodetskog snimanja objekta i kartiranja vršeni su od strane „Geoagent“ d.o.o. u proljeće 2020. god.

A.3. PRIRODNA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

U obuhvatu Regulacionog plana nije evidentiran ni jedan objekat prirodnog dobra od velikog i izuzetnog značaja. U neposrednom okruženju predmetnog područja se nalaze obale i korito rijeke Sane koja su prema Prostornom planu opštine Prijedor svrstana u zaštićena prirodna područja u kategoriji „park prirode“.

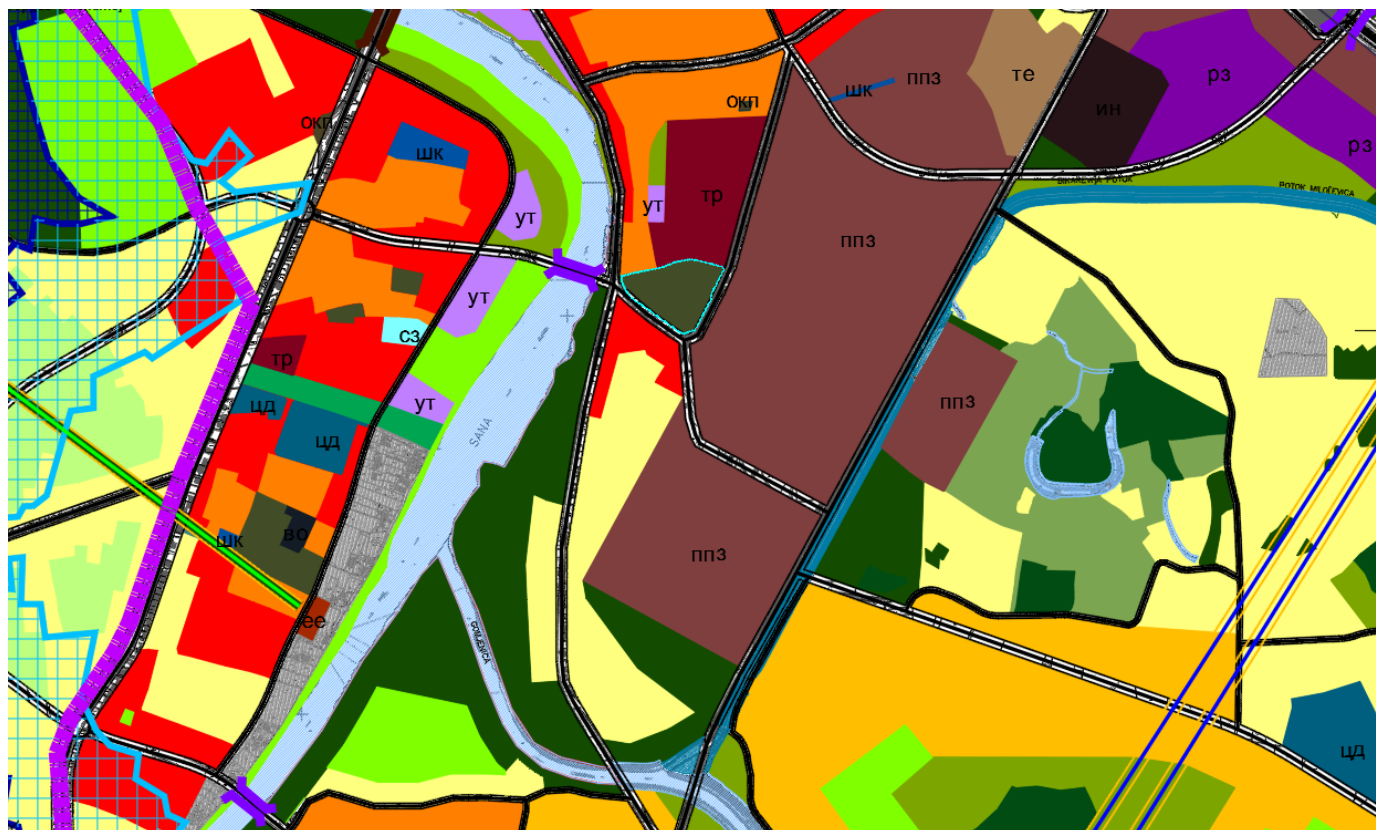
A.4. NEPOKRETNA KULTURNO-ISTORIJSKA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

U obuhvatu Regulacionog plana nisu evidentirana kulturno istorijska dobra od velikog i izuzetnog značaja.

A.5. ANALIZA STRATEŠKIH PROSTORNO PLANSKIH DOKUMENATA I SPROVEDBENIH DOKUMENATA KONTAKTNOG PODRUČJA

Predmetno područje se nalazi u obuhvatu strateških dokumenata prostornog planiranja

1. Prostorni plan opštine Prijedor (Sl.glasnik Opštine Prijedor 10/09).
Prema prostornom planu predmetno područje se nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana Prijedora
2. Urbanistički plan Prijedora 2012-2032 (Službeni glasnik Republike Srpske br. 7/14).Urbanističkim planom predmetno područje je definisano kao zona sporta .



Izvod iz Plana parcelacije prostora Krajina – Celpak

2010. godine za prostor koji pripada istom bloku Izrađena je Stručna analiza i UTU za izgradnju stambenih i stambeno poslovnih blokova spratnosti Po+P+3 i Po+P+4+Pe.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju za potrebe izrade Plana korišćena je slijedeća dokumentacija:

Plan parcelacije za prostor „Krajina Celpak“ (Sl. glasnik Opštine Prijedor br. 9/06)

Planom parcelacije na predmetnoj parceli i parcelama u okruženju je planirana izgradnja sportsko poslovnog objekta –stadiona sa pratećim sadržajima.

U širem okruženju planirana je izgradnja poslovnih objekta – tržnih centara .



Izvod iz Stručne analize i UTU br. 02-339/08 od maja 2010, god izrađena od strane A.d. »Industroprojekt« Prijedor za investitora Čulić d.o.o. Prijedor

Prostornim planom opštine Prijedor, područje u obuhvatu Regulacionog plana

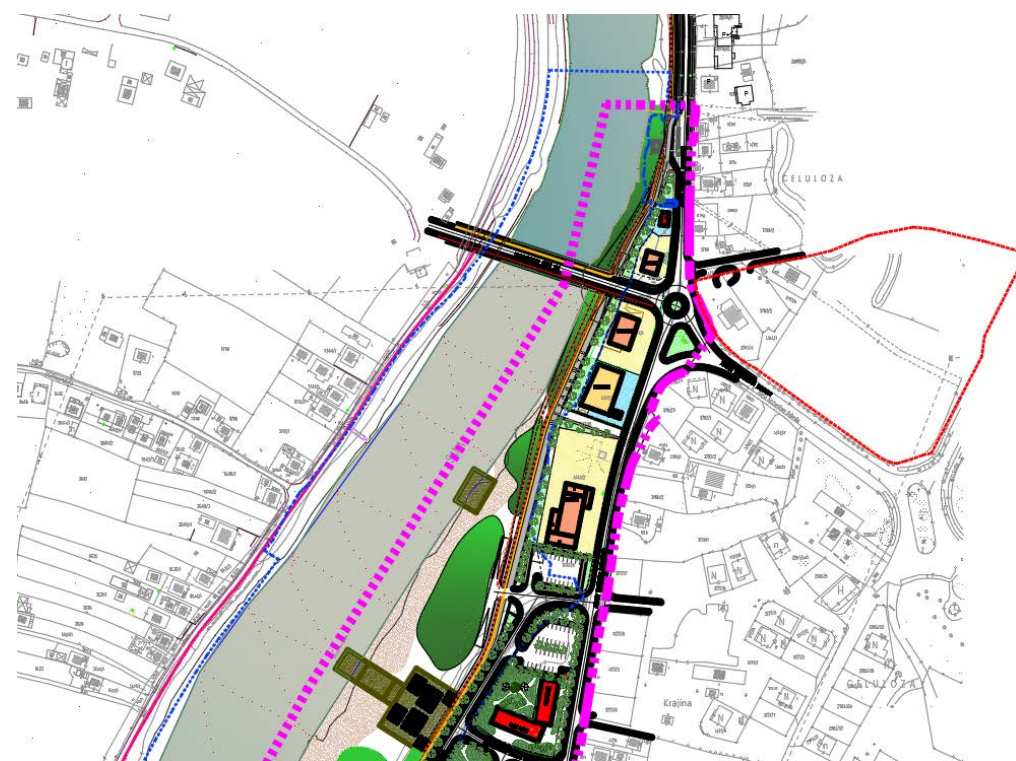
Planska dokumentacija kontaktnog područja

Za kontaktna područja izrađena je sljedeća planska dokumentacija sprovedbenog nivoa:

-Regulacioni plan bivšeg pogona Celpak , sekcija 1 i 2 (Sl. glasnik Opštine Prijedor br. 9/06)



-Regulacioni plan područja uz korita rijeka Sana i Gomjenica na urbanom području Prijedora.



A.6. NASLIJEDENE PLANSKE OBAVEZE

Navedenim planskim dokumentima starteskog i sprovedbenog nivoa nisu definisana planska rješenja koja su obavezujuća za predmetno područje. Međutim, planske intervencije na predmetnom području sa stanovišta postojeće i planirane infrastrukture , stečenog i planiranog načina korišćenja susjednih , kontaktnih površina potrebno uskladiti sa planskim dokumentima kontaktnog područja.

A.7. INFORMACIONI OSNOV

Nosilac pripreme plana je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju sproveo proceduru prikupljanja prijedloga za planska rješenja.

Programske smjernice su pribavljene od investitora i Wiener osiguranja.

U toku izrade Prednacrt, Nosilac izrade plana pribavio je programske smjernice od Elektrodistribucije Prijedor.

Za potrebe izrade Plana korištena je i sljedeća dokumentacija:

- Strateški dokumenti prostornog planiranja

1. Prostorni plan opštine Prijedor (Sl.glasnik Opštine Prijedor 10/09) – važeći strateški dokument
- 2 Urbanistički plan Prijedora 2012-2032 (Službeni glasnik Grada Prijedora 7/14).

Za potrebe izrade ovog Plana korištena je i druga relevantna dokumentacije kao što je:

- Saobraćajna studija urbanog područja Prijedora
- Tehnička dokumentacija za izgradnju Ulice C105 u industrijskoj zoni Celpak , Drvni prostor sa pripadajućom infrastrukturom (fekalni kolektor)

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

B.1. PROSTOR I STANOVNIŠTVO

B.1.a. PROSTOR

PRIRODNI USLOVI

GEOGRAFSKI POLOŽAJ, RELJEF, KLIMA I DRUGE PRIRODNE KARAKTERISTIKE PROSTORA

1. Geografske i klimatske karakteristike

Površina obuhvata plana je 1.62 ha.

Predmetno područje se nalazi na desnoj obali rijeke Sane, u užem urbanom području, sa istočne i južne strane granicu obuhvata predstavlja Ulica Aleja Kozarskog odreda dok je sa jugozapadne strane granica Ulica Srpskih velikana.

Predmet obuhvata regulacionog plana morfološki predstavlja većim dijelom ravničarski teren te pripada aluvijalnoj ravni rijeke Sane. U sjevernom dijelu obuhvata se nalaze dvije jaruge, što ujedno predstavlja i najniži dio terena u obuhvatu plana, a njegova najniža tačka u obuhvatu plana iznosi 131,88 mnv. Južni dio prostora u obuhvatu plana je korišten kao fudbalski stadion, te je nasipan i njegova visina je ujednačena, a iznosi oko 135,53 mnv.

Klima je umjereno -kontinentalna, modifikovana uticajima reljefa (planinski masiv Kozare zagrađuje veći dio prijedorskog područja od neposrednog uticaja vazdušnih masa iz Panonskog bazena). Dolina Sane i Gomjenice su otvorene za strujanja vazduha sa jugoistoka i juga. Ova strujanja utiču na veću pokretljivost vazdušnih masa u nižim dijelovima prijedorske kotline.

2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Predmetno područje se nalazi na aluvijalnoj ravni rijeke Sane, a aluvijalne ravni predstavljaju prostrane nanosne ravnice, koje se nalaze oko rječnih korita. One nastaju akumuliranjem rječnog nanosa prilikom migracije rječnih korita ili prilikom izlivanja rječnih tokova iz korita i plavljenjem dna doline. Geološki sastav nanosa koji učestvuje u izgrađivanju aluvijalnih ravni je veoma raznolik i zavisi od geološkog sastava gornjih djelova rječnih tokova. Najveći dio aluvijalnih ravni izgrađen je od oblutaka, šljunka, pijeska, a u nekim slučajevima i od mulja i gline. Sav ovaj materijal je obrađen, zaobljen i klasifikovan po krupnoći.

Predmetno područje, kao i većinu urbanog područja Prijedora čine slabovezane stijene koje po starosti pripadaju kvartarnoj grupi stijena, a po genezi to su aluvijani sedimenti (Al).

Aluvijalni sedimenti ovog područja su predstavljeni šljunkom i pijeskom sa glinom. Po svojim geomehaničkim karakteristikama ovo su sitnozrni sedimenti, slabo konsolidovani, a zahvaljujući slojevima gline koji su srednje do visoko plastične, srednje do malo stišljive, uglavnom

čvrstog konzistentnog stanja i vlažne, treba ukazati na to da su ovakvi tereni slabo vodoocijeđivi pa se za vrijeme kiša voda zadržava na površini terena ili plitko ispod površine te se može reći da je teren izgrađen od ovakvih terena podložan plavljenju od atmosferskih padavina. Objekti kod kojih će se vršiti ukopavanje u tlo trebaju da posjeduju drenažne sisteme.

Glinovite naslage predstavljaju izolator u hidrogeološkom smislu. Imajući u vidu da se u glinovitim naslagama nalaze i proslojci pjeska u njima se mogu formirati lokalne izdani podzemnih voda. Ove izdani su obično sa subarterskim pritiskom.

Seizmičnost terena utvrđena je seizmičkim istraživanjima 1979. god. u okviru izrade Urbanističkog plana Prijedora. Mjerenjem mikrotremora i seizmičkom mikrorejonizacijom utvrđeno je da je seizmičnost u granicama od 70 - 80 MCS skale, a vrijednost koeficijenta seizmičnosti varira u granicama od $K_c = 0,018$ do $K_c = 0,052$.

3. Geotehnički uslovi

Morfološke, inženjerskogeološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike terena ukazuju da je teren povoljan za izgradnju objekata. Međutim, stepen istraženosti terena nije dovoljan za detaljno definisanje geotehničkih uslova projektovanja i izgradnje objekata. Zbog toga se investitoru naglašava potreba detaljnih geotehničkih radova prije realizacije ovog Plana, odnosno u okviru izrade Tehničke dokumentacije - Izvođačkih projekata (Zakon o geološkim istraživanjima, (Sl. glasnik RS, br. 110/13) i Zakon o uređenju prostora (Sl. glasnik RS, br. 84/19).

Prema morfologiji terena, predmetni prostor obuhvata je optimalno povoljan za izgradnju. Zbog slabe vodoocijeđivosti glinovitih sedimenta, a koji će biti podloga budućih objekata, potrebno je riješiti odvodnju atmosferskih voda putem drenaža i kanizacionih sistema.

Opseg i vrstu geotehničkih radova potrebno je prilagoditi kategoriji budućih objekata i temeljnom tlu sa kojima će objekti biti u sadejstvu, a što je regulisano Pravilnikom o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata (Sl. list SFRJ, br. 15/90) i Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ, br. 31/81), kao i ostalim obavezujućim zakonskim i podzakonskim aktima.

B.1.b. OSTVARENI URBANI RAZVOJ

TERITORIJA

Područje koje se nalazi u obuhvatu regulacionog plana je teritorijalno dio naseljenog mjesta Prijedor – Kokin Grad.

Radi se o području koje se nalazi na desnoj obali rijeke Sane sa pristupom iz Ulice Aleja Kozarskog Odreda i Ulice Srpskih Velikana.

Ovo područje se nalazi na jugu u kontaktu sa zonom individualnog stanovanja i industrijskom zonom Celpak, na zapadu sa poslovnom zonom na obali rijeke Sane, na sjeveru sa zonom individualnog stanovanja i neproduktivnim poljoprivrednim zemljištem.

Prema postojećem stanju, zemljište je dijelom izgrađeno („Jahorina Osiguranje (wiener)“, stadion „Gomjenica“ i dijelom se radi o zapuštenom poljoprivrednom zemljištu.

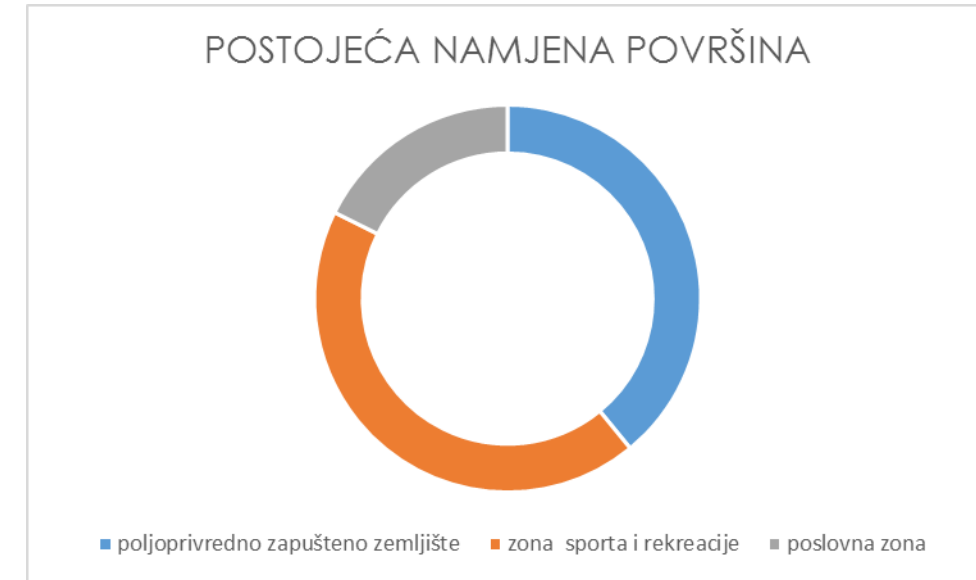
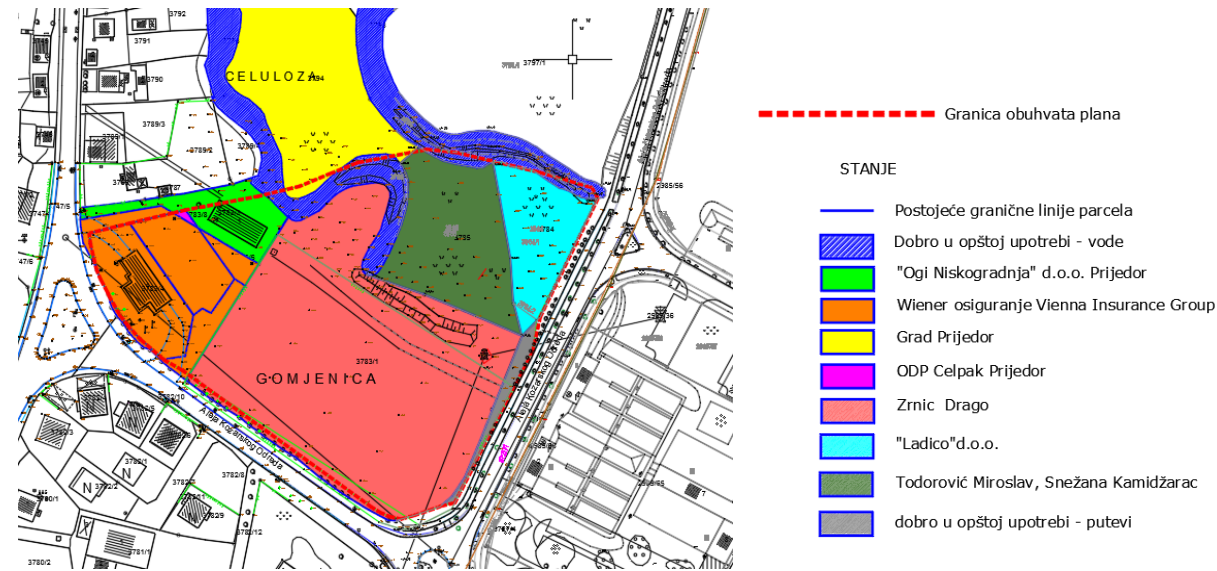
B.1.v. PRAVNI I IMOVINSKI STATUS ZEMLJIŠTA

U obuhvatu plana se nalazi :

- Građevinsko zemljište
- Poljoprivredno zemljište
- Vodno zemljište- nekadašnji potok Jaruga

Zemljište u obuhvatu Plana je u vlasništvu ;

- fizičkih lica (Znić Drago, Todorović Miroslav, Snežana Kamidžarac)
- pravnih lica (Ladico ,ODP „Celpak“ , Wiener osiguranje , Grad Prijedor)
- dobro u opštoj upotrebi -vode
- dobro u opštoj upotrebi -put



B.1.g. OSTVARENA ORGANIZACIJA PROSTORA

U granicama obuhvata plana sa stanovišta organizacije i načina upotrebe zemljišta prisutno je građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište .

Građevinsko zemljište je prisutno kao :

- poslovna zona
- zona sporta i rekreacije

red. Broj	namjena	površina (m2)
1	poljoprivredno zapušteno zemljište	6,350.00
2	zona sporta i rekreacije	7,035.00
3	poslovna zona	2,871.00
	UKUPNO	16,256.00

B.1.d. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE I ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKIH OPASNOSTI I RATNIH DEJSTAVA

Da bi se zaštitila životna sredina neophodno je kroz izradu plana koncipirati razvoj na principu održivosti, odnosno uskladiti ekonomiju sa ekološkim potrebama i standardima kroz razvoj infrastrukture (prije svega komunalne) a sve u skladu sa značajem koje ovo područje ima . Područje u obuhvatu plana sa stanovišta načina korišćenja zemljišta ne predstavlja značajnije opterećenje po životnu sredinu, s obzirom na to da je na ovom području aktivan jedan privredni subjekt sa djelatnošću -tehnički pregled vozila.

ELEMENTARNE NEPOGODE

Na osnovu dugogodišnjeg praćenja stanja na području Grada Prijedora, može se konstatovati da su teritorija i stanovništvo grada pa i predmetnog područja izloženi različitim vrstama rizika, koji mogu nastati štetnim djelovanjem prirode i čovjeka.

Pojave elementarnih nepogoda na predmetnom području predstavljaju stalnu opasnost ugrožavanja stanovništva, materijalnih dobara i životne sredine.

Najznačajniji oblici potencijalne ugroženosti stanovništva su olujni vjetrovi, grad i snijeg .

UGROŽENOST OD POPLAVA

Područje se nalazi na desnoj obali rijeke Sane ali nije izloženo štetnom djelovanju visokih voda rijeke Sane . Eventualno, kod dugotrajnijih i obilnijih padavina mogu se pojaviti problemi sa podzemnom vodom a zbog neriješene površinske odvodnje i površinskih voda.

UGROŽENOST OD POŽARA

Područje kontaktnih zona kao i samo područje u obuhvatu plana se može svrstati u područja koja nisu ugrožena od požara jer se na istim ne odvija značajnija privredna aktivnost.

UGROŽENOST STANOVNIŠTVA OD ZEMLJOTRESA

Najznačajniji oblik potencijalne ugroženosti stanovništva ovog područja su zemljotresi. Prema seizmičkoj kategorizaciji terena, područje Grada Prijedora pripada trusnoj zoni Banjaluka-Prijedor, što odgovara tektonskoj zoni područja planine Kozare. Istočni dio grada, odnosno prostor prema Babićima, Piskavici i Bronzanom Majdanu, spada u područje sa najvećim mogućim seizmičkim učinkom, sa predviđenom jačinom udara iznad 8°MCS. Izolinija vrijednosti do 7°MCS prolazi mjestima Miljakovci-Busnovi, odnosno zapadnim dijelom Grada Prijedor. Pored ovih karakteristika jačina eventualnog zemljotresa direktno zavisi od trenutnog nivoa podzemnih voda i kvaliteta podloge na mikro lokaciji, odnosno, da li se radi o materijalima aluvijanog tipa ili o čvrstim stijenama, kao što su karbonati.

TEHNIČKO - TEHNOLOŠKI AKCIDENTI

Na području obuhvata Regulacionog plana ne postoje veliki privredni subjekti koji bi mogli ozbiljno ugroziti stanovništvo ili uticati na kvalitet životne sredine.

UGROŽENOST OD JONIZUJUĆIH ZRAČENJA UGROŽENOST

Na predmetnom području ne postoje radioaktivni gromobrani niti drugi izvori jonizirajućeg zračenja.

B.1.d. KONTROLISAN I NEKONTROLISAN URBANI RAZVOJ

Na predmetnom području izgrađen je objekat tehničkog pregleda u skladu sa zakonom propisanoj proceduri . Dugo vremena dio predmetnog područja se koristio kao fudbalsko igralište na kom su se odvijale utakmice područne lge. Pored stadiona nalazio se objekat koji je bio u funkciji bivšeg pogona „Celpak“ a naknadno je rekonstruisan za potrebe fudbalskog tima.

U katastarskom operatu zemljište se vodi kao poljoprivredno – pašnjak.

Ostalo zemljište je poljoprivredno , takođe pašnjak.

B.1.e. ZEMLJIŠTA U FUNKCIJI ZAŠTITE

Zemljišta u funkciji zaštite na predmetnom području su :

- Zaštitne zone uz ulice.

Nekad je preko predmetnog područja prolazio dalekovod koji je prestankom rada pogona „Celpak „ demontiran. Na terenu je vidljiv samo rešetkasti stub

B.1.ž. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Na predmetnom području ne postoje komunalni objekti . Isti su prisutni u centralnoj gradskoj zoni .

Kad je u pitanju opremljenost komunalnom infrastrukturom , na predmetnom području postoje instalacije :

- vodovoda, manjeg profila i starih instalacija
- kanalizacije u kontaktnom području (Aleja Kozarskog Odreda)
- EE infrastruktura
- TK infrastruktura

B.1.z. STANOVNIŠTVO

Stalno stanovništvo

U granicama obuhvata plana ne postoje stambeni ili stambeno poslovni objekti pa nema ni stanovništva

Privremeno stanovništvo

U granicama obuhvata plana privremeno stanovništvo čine zaposleni radnici u objektu „Wiener osiguranje „

B.2.RAZVOJNI POTENCIJALI

B.2.a. Stanovništvo

Predmetno područje se nalazi nedaleko od centralne gradske zone a u neposrednom okruženju industrijske zone »Celpak«, pa bez obzira što prema postojećem stanju na predmetnom području nema stanovništva sam položaj prostorne cjeline predstavlja potencijal.

B.2.b. Prirodni resursi

Prirodne resurse je potrebno posmatrati kao potencijal područja Regulacionog plana. Najvažniji prirodni resurs je neizgrađeno zemljište i blizina obala rijeke Sane.

B.3.IZGRAĐENOST I FUNKCIONISANJE PROSTORA

B.3.a. Objekti

Na predmetnom području postoje 2 objekta . Samo jedan objekat je u funkciji (tehnički pregled vozila) BGP Pcca 200 m2 . Objekat koji je bio u funkciji stadiona ima BGP 180 m2

B.3.b. Centri sa rasporedom javnih službi i sadržaja

U obuhvatu plana se ne nalaze objekti javnih službi.

B.3.v. Privreda

Na predmetnom području izuzev uslužne djelatnosti (tehnički pregled vozila) ne postoji druga privredna djelatnost.

B.3.g. Neprivreda

Neprivredne djelatnosti nisu zastupljene na predmetnom području.

B.3.d. Infrastruktura**Saobraćaj**

Predmetno područje je u kontaktu sa Ulicom Srpskih Velikana i sa Alejom Kozarskog odreda . Preko ovih sabirnih saobraćajnica područje je povezano sa centralnom zonom i magistralnim pravicima M4 Prijedor – Banja Luka i M15 Sanski Most -Prijedor – Kozarska Dubica.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**Vodovod**

Na predmetnom području postoji izgrađena javna gradska vodovodne mreža. Radi se o dosta starim instalacijama tako da je realno dovesti u pitanje funkcionalnost istih za potrebe plana.

Kanalizacija

Na predmetnom području postoji javna fekalna kanalizaciona mreža . Ova kanalizacija je izgrađena 2019.g.

Atmosferske kanalizacije nema u obuhvatu plana.

Vodotoci

U obuhvatu plana ne postoje otvoreni vodotoci već .

ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE**Energetska infrastruktura -postojeće****ELEKTROPRENOS**

Na području koje obuhvata PLAN nema izgrađene infrastrukture – objekata za prenos električne energije putem visokonaponske mreže.

ELEKTROPRIVREDA

Na području koje obuhvata RP, postoji izgrađena podzemna srednjenaponska mreža, dok ne postoje objekti za transformaciju napona (trafostanice).

Postoji izgrađena niskonaponska mreža, nadzemna i podzemna, koja objekte napaja električnom energijom iz trafostanice TS PARTIZANSKA koja se nalazi van obuhvata.

Raspoloživa količina električne energije u gore navedenoj trafostanici je nedovoljna za kvalitetno snabdjevanje postojećih potrošača.

TK infrastruktura-postojeće

Na području koje obuhvata PLAN postoji izgrađena TK infrastruktura, duž ulica Aleja Kozarskog Odreda i Partizanske ulice.

TERMOENERGETIKA

Na predmetnom području nema izgrađenih instalacija gradskog toplifikacionog sistema.

MAŠINSKE INSTALACIJE

Na predmetnom području nema izgrađenih instalacija gradskog toplifikacionog sistema

B.4. POSEBNA PODRUČJA

Na predmetnom području nisu registrovani sadržaji kulturnoistorijskog naslijeđa i prirodnog naslijeđa.

B.5. OCJENA STANJA**B.5.a. Prirodni uslovi**

Prirodni uslovi su povoljni za izgradnju pod uslovom da se vodi računa o koti podzemnih voda kao i o niveletu terena koji je potrebno planirati iznad kote visokih voda rijeke Sane (135.11 mim)

B.5.b.Namjena površina

Postojeći način korišćenja zemljišta u obuhvatu plana ne predstavlja ograničenje za izgradnju objekta .

B.5.v.Fizičke strukture

Postojeći poslovni objekat u granicama obuhvata Plana je u dobrom stanju . Objekat koji je bio u funkciji stadiona je u lošem stanju i planiran je za uklanjanje .

B.5.g. Saobraćaj i ostala infrastruktura

B.6.g.1.Saobraćaj

Ulica Srpskih velikana je sabirna ulica sa konformnim poprečnim profilom I direktnom vezom sa magidtralnim pravcem M15 .

Aleja Kozarskog Odreda dugi niz godina nije održavana a kolovoz je u velikoj mjeri oštećen kao I obostrani trotoari . Na dijelu ulice –veza sa Ulicom Srpskih Velikana ne postoje trotoari.

B.5.d.1.Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Na predmetnom području postoji izgrađena javna gradska vodovodne mreža. Radi se o dosta starim instalacijama najvećeg profila DN100, tako da je realno dovesti u pitanje funkcionalnost istih, pogotovo ako uzmemo u obzir plan izgradnje objekata veće spratnosti, P+5, P+6... .

Kanalizacija

Na predmetnom području postoji javna fekalna kanalizaciona mreža . Ova kanalizacija je izgrađena 2019.g., izvedena je duž Ulice Aleja Kozarskog odreda i spaja se na glavni gradski kolektor. Ova je kanalizacija predviđena samo za fekalne otpadne vode.

Atmosferske kanalizacije nema u obuhvatu plana, neophodno je predvidjeti zasebnu odvodnju atmosferskih otpadnih voda.

B.5.d.2. Energetska infrastruktura

Raspoloživa količina električne energije koja učestvuje u snabdevanju postojećih potrošača u obuhvatu RP je dovoljna za kvalitetno funkcionisanje .

Za buduće korisnike poslovne, stambene i industrijske zone obuhvata predmetnog RP, potrebno je izgraditi nove elektroenergetske objekte.

B.5.g.3.TK infrastruktura-postojeće

Postojeća TK infrastruktura je dovoljnog kapaciteta za obezbjeđenje kvalitetnih telekomunikacionih usluga postojećim korisnicima.

Za buduće korisnike u zoni obuhvata predmetnog RP, potrebno je izgraditi nove telekomunikacione infrastrukturne objekte.

B.5.g.4. Mašinske instalacije

Na predmetom području nema izgrađenih instalacija gradskog toplifikacionog sistema ali je potrebno stvoriti uslove za toplifikaciju i gasifikaciju područja .

B.6.d. Stanje zaštite životne sredine

Na predmetnom području životna sredina nije pretjerano ugrožena djelovanjem čovjeka i raznih prirodnih faktora .

B.7.ZAKLJUČAK

B.6.đ.1.Prirodni činioci

Predstavljaju razvojni potencijal jer ne postoje značajnija ograničenja kad je u pitanju izgradnja objekta na predmetnom području.

B.6.đ.2.Stvoreni uslovi

Neizgrađeno zemljište predstavlja potencijal za razvoj područja u smislu planskog uređenja i korišćenja .

Opremljenost područja infrastrukturnom mrežom je takođe zadovoljavajuća .

Saobraćajna povezanost područja je dobra jer je područje povezano sa centralnom zonom ali i tranzitnim pravcima .

Iz naprijed navedenih činjenica može se zaključiti da postoje dobri prirodni uslovi za unapređenje urbanog standarda i uređenje područja po principu održivog razvoja .

Potrebno je stvoriti uslove za racionalno korišćenje postojećih potencijala koji se ogledaju u :

- pozicija lokaliteta u okviru šire cjeline -centar grada – industrijska zona
- izuzetno atraktivan prirodni ambijent u neposrednom okruženju –obale rijeke Sane,

V) PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

Ne postoji posebno izražen problem koji bi mogao uticati na uređenje područja . Eventualno , potrebno je voditi računa o niveleti terena (na pojedinim tačkama prisutne su depresije) kako područje ne bi bilo izloženo štetnom djelovanju voda (vode rijeke Sane , podzemne vode , atmosfere vode)

V.1. SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA

V.1.a.Saobraćaj

Postojeću saobraćajnu mrežu koja se nalazi na obodu područja u obuhvatu Plana je potrebno sanirati i rekonstruisati .Potrebno je izgraditi sistem površinske odvodnje sa uređajem za prečišćavanje, sanirati linijsko zelenilo – drvorede

V.1.b.Vodovod I kanalizacija

Glavni problem kod vodosnabdjevanja je dotrajnost postojeće infrastrukture. Radi se o dosta starim instalacijama najvećeg profila DN100, tako da je realno dovesti u pitanje funkcionalnost istih, pogotovo ako uzmemo u obzir plan izgradnje objekata veće spratnosti, P+5, P+6... . Fekalna kanalizacija je nedavno izgrađena, dok atmosferska i ne postoji.

V.1.v.Elektroenergetika i TK instalacije

Da bi ovo područje kvalitetno funkcionisalo, potrebno je da razvoj i snabdjevanje električnom energijom i TK uslugama prate potrebno poboljšanje urbanih standarda.

Elektroenergetsku i TK infrastrukturu organizovati tako da prati razvoj naselja kako u stambenom, društvenom, tako i u poslovnom razvoju. Istu treba planirati za dugoročne potrebe

Potrebno je omogućiti etapnu izgradnju prema objektivnim mogućnostima.

V.1.g.Mašinske termoenergetske instalacije

Na predmetnom području ne postoje instalacije za centralno snabdjevanje toplotom i toplom vodom .

Za potrebe zagrijavanja postojećih objekata koriste se lokalni izvori

G.CILJEVI

Osnovni cilj je stvaranje moderne prostorne cjeline koja će na najbolji način valorizovati prednosti koje proizilaze iz položaja u odnosu na centralnu gradsku zonu , na obale rijeke Sane ali I na blizinu industrijske zone sa značajnim privrednim potencijalima , postojećim I planiranim I značajnim brojem zaposlenih.

G.1. INFRASTRUKTURA

G.1.a. Saobraćaj

Planirati funkcionalnu saobraćajnu mrežu sa optimalno dimenzioniranim površinama za pasivni saobraćaj, sa površinama za pješake .

G.1.b.Vodovod I kanalizacija

Vodovodna mreža u predmetnom području je izgrađena prije 40-50 godina i relativno je malog profila. Potrebno bi bilo da se izvrši rekonstrukcija i zamjena kompletnog postojećeg cjevovoda sa većim profilom koji će zadovoljiti konačne planirane potrebe u obuhvatu.

Fekalna kanalizacija se može spojiti na novoizgrađeni kolektor u Aleji Kozarskog odreda.

Atmosferska kanalizacija se treba izvesti zasebno instalacijom i poslije tretmana upustiti u recipjent.

G.1.v.Elektroenergetika i telekomunikacije

-Izgradnju planirane elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture prilagoditi funkciji zaštite životne sredine i poboljšanja urbanog standarda.

G.1.g.Termoenergetika

Planirati instalacije za centralno snabdjevanje toplotom u cilju zaštite životne sredine .

Za zagrijavanje objekta i tople vode koristiti alternativne izvore energije (solarni paneli, toplotne pumpe).

D) PROGRAM -KONCEPCIJA RAZVOJA

Koncepcija razvoja je definisana u skladu sa projektnim zadatkom definisanim od strane Investitora, kao i na osnovu Pisma namjera dostavljenih od strane „Wiener osiguranja“ ali i usklađenim za zakonskim i podzakonskim aktima iz oblasti prostornog uređenja i građenja, zaštite životne sredine, zaštite od požara i dr. Uz maksimalnu zaštitu zatečenog imovinskog statusa zemljišta.

Koncepcija razvoja oslanja se na maksimalno aktiviranje postojećih potencijala uz ograničenu i prostorno zaokruženu izgradnju na način da se stvore planske pretpostavke za izgradnju poslovnih, stambenih i stambeno poslovnih objekata, rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekata i opremanje područja kvalitetnom infrastrukturnom mrežom i na taj način zaštititi životna sredina

Površine u granicama obuhvata se planiraju kao građevinsko zemljište i to kao :

- poslovne zone
- stambeno poslovne zone
- zone saobraćaja
- zone elektroenergetskih objekata

Vodovod I kanalizacija

Hidrotehničke instalacije kapacitirati u skladu sa zahtjevima planiranih funkcija i zaštite od požara.

Elektroenergetika I telekomunikacije

Elektroenergetsku I telekomunikacionu infrastrukturu planirati da prati potrebne zahteve planiranih zona i objekata

Termoenergetika

Planirati povezivanje objekata na gradski toplifikacioni sistem izgradnjom vrelovoda duž Ulice Aleja Kozarskog Odreda iz šahta u Ulici Ilije Bursaća.

Đ. PLAN

Đ.1.ORGANIZACIJA PROSTORA

Đ.1.a.Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Područje u obuhvatu plana se planira kao građevinsko zemljište.

Đ.1.b.Uže prostorne cjeline

Građevinsko zemljište se dijeli na :

- Javno građevinsko zemljište
- Građevinsko zemljište druge namjene

Đ.1.v.Javno građevinsko zemljište

Planirano javno građevinsko zemljište u obuhvatu Plana čine sljedeći sadržaji:

- 1.Zelene površine
- 2.Saobraćajne površine
- 3.Površine rezervisane za izgradnju infrastrukturnih objekata trafostanice

ZELENE POVRŠINE

Javne zelene površine su:

1. Zelene površine na skverovima,
2. Zelene površine duž saobraćajnica (travnjaci, drvoredi i drugi zasadi),
- 3.Blokovsko zelenilo

Zelene površine na skverovima su planirane na priključku planirane saobraćajnice C105 na Ulicu Aleja Kozarskog Odreda

Linijsko zelenilo i drvoredi su planirani u koridoru planiranih saobraćajnica. Blokovsko zelenilo je planirano u stambeno poslovnim zonama i namjenjeno je za pasivnu rekreaciju.

Zelene površine posebne namjene
Planirane su uz postojeće i planirane poslovne objekte.

Ove površine su u funkciji zaštite,



Javne površine , kolovozi , pješačke I zelene površine

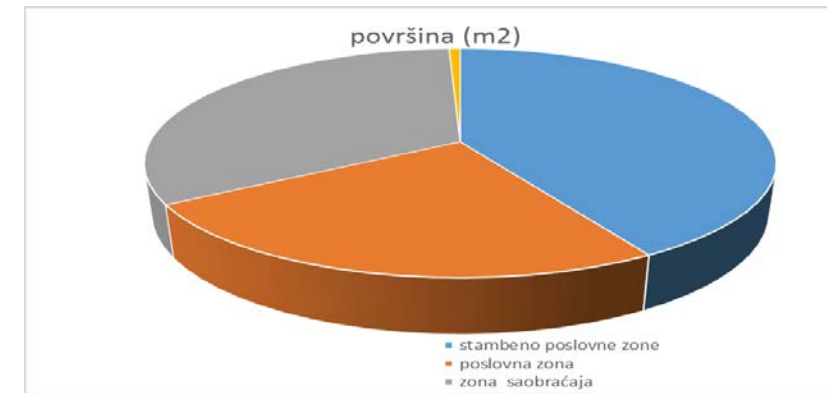
D.1.g. Ostalo građevinsko zemljište

Čine ga površine sa slijedećom namjenom:

- 1.stambeno poslovne zone
- 2.poslovna zona

Namjena površina

red. Broj	namjena	površina (m2)	%
1	stambeno poslovne zone	6,790.00	41
2	poslovna zona	4,075.00	25
3	zona saobraćaja	5,393.00	33
4	Zone za izgradnju EE objekta	111.00	1
	UKUPNO	16,369.00	100



1.POSLOVNA ZONA

Planirana je u jugozapadnom dijelu područja u obuhvatu plana I obuhvata postojeću površinu sa poslovnim objektom kao I planirane površine.

U sklopu postojeće poslovne zone planirana je rekonstrukcija I nadogradnja postojećeg poslovnog objekta .

Na planiranom proširenju poslovne zone planirana je izgradnja stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila sa pratećim sadržajima.

2.STAMBENO POSLOVNE ZONE

Organizovane su u 3 poluotvorena bloka B1- sjever , B-1 jug I B1 zapad.

U ovim zonama planira se izgradnja stambenih I stambeno poslovnih lamella . Poslovne djelatnosti se planiraju u prizemlju . Maksimalna spratnost objekta je P+6.

U ovim zonama dominira stanovanje u odnosu na nestambene namjene od 25%:75%.

Prizemlje stambenih lamela se može projektovati kao prostor za parkiranje .

Djelatnosti koje se planiraju u poslovnom dijelu objekta moraju biti kompatibilne sa stanovanjem.

Kompatibilne namjene stanovanju definisane su Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije I parcelacije :

- a) trgovina,
- b) ugostiteljstvo,
- v) zanatstvo i usluge,
- g) administracija,
- d) zdravstvo,
- đ) dječja zaštita,
- e) obrazovanje i
- ž) kultura.

Na ovim objektima ukoliko to uslovi dozvoljavaju mogu se projektovati suterenske ili podrumске etaže .

U planiranim stambenim lamelama prizemlje se može projektovati kao poslovni prostor ili garažni prostor. Ako se prizemlje planira kao poslovni ili garažni prostor spratnost ovih lamella može biti P+6.

3.ZONE SAOBRAĆAJA

Ove površine obuhvataju postojeće i planirane saobraćajnice kao i prostor planiran za izgradnju parking garaže.

U regulaciji saobraćajnica planirani su kolovozi (dvosmjerne saobraćajnice), trotoari i parking prostori.

Osnovni saobraćajni koncept ima za cilj da se unutar stambeno poslovnih zona stvore mirne unutarblokove površine bez saobraćaja.

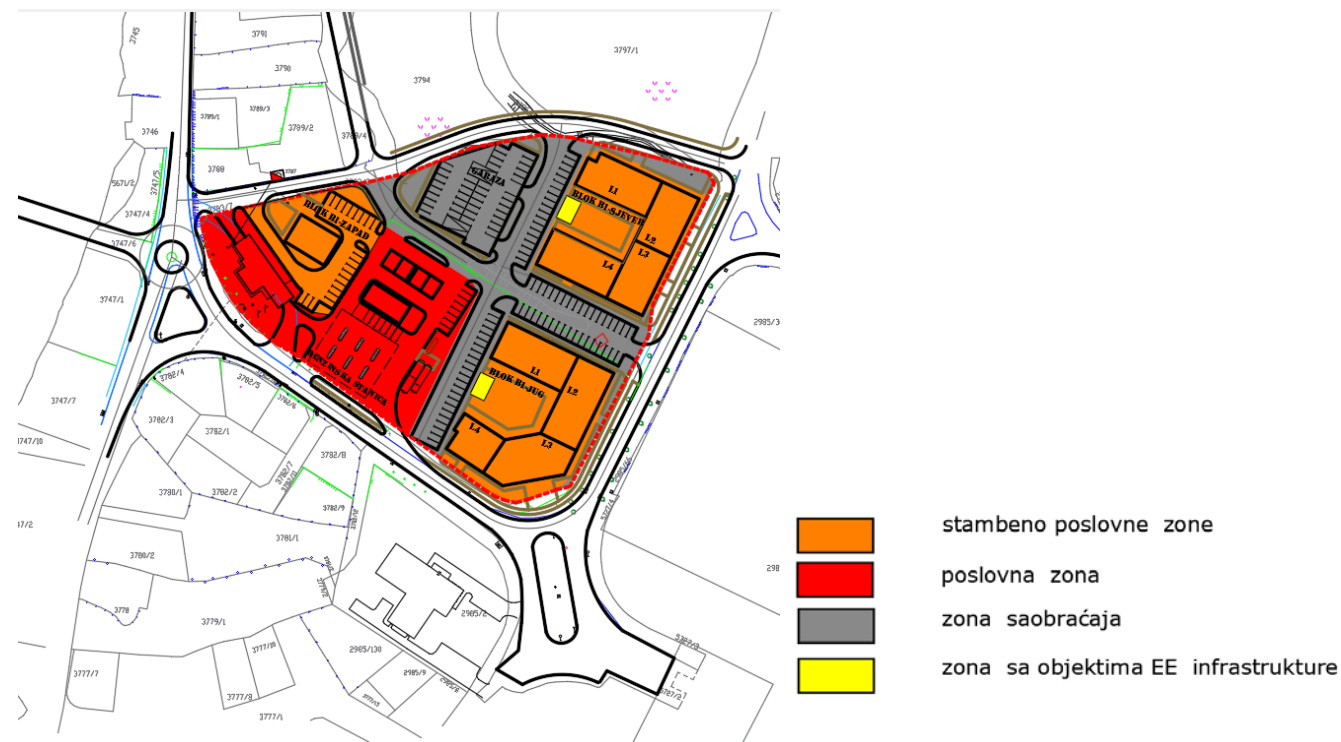
Planirana garaža treba da obezbijedi dovoljan broj parking mjesta uz zaštitu slobodnih površina za druge aktivnosti. Na taj način se zemljište racionalnije koristi a asfaltirane površine u funkciji parkiranja smanjuju što utiče na mikroklimu područja.

Spratnost garaže je orijentaciona kao i planirana organizacija (poluetaze). Garaže se može planirati sa drugim horizontalnim i verikalnim gabaritima pod uslovom da se ostvari veći broj parking mjesta.

Stacionarni saobraćaj je planiran uz stambene ulice koje formiraju blokove kao parking prostori u niši.

4. ZONE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKTA

Obuhvataju planirane površine na kojima je planirana izgradnja trafostanica koje će biti u funkciji planiranog konzumnog područja.



Đ.2. PLANIRANI OBJEKTI

Na području u obuhvatu plana predviđa se izgradnja novih:

- poslovnih objekta - stanica za snabdjevanje gorivom motornih vozila sa partećim objektom samouslužne autopraonice
- izgradnja stambenih višeporodičnih objekta
- izgradnja stambeno poslovnih višeporodičnih objekta
- izgradnja objekta saobraćajne infrastrukture

-ostalih infrastrukturnih objekata -MBTS, EE mreža, vodovod, kanalizacija, vrelovod, toplovod, gasne instalacije, telekomunikacije, prečistači otpadnih voda.



PLAN

- planirani stambeni objekti
- planirani stambeno poslovni objekti
- planirani poslovni objekti
- zelene površine

Đ.2.a. Poslovni objekti

U obuhvatu plana je predviđena izgradnja stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila sa priključkom na Ulicu Aleja Kozarskog Odreda.

Zbog blizine obala rijeke Sane kao i nivoa podzemnih voda planirano je da se rezervoari za skaldštenje goriva postavljaju u betonske bazene kako bi se isključila bilo kakva mogućnost nekontrolisanog isticanja goriva i zagađenja zemljišta i podzemnih voda koje su dio vodonosnog sloja iz kog se crpi pitka voda u bunarima izgrađenim na lijevoj obali rijeke Sane.

U granicama ove zone planirani su i drugi prateći objekti sa sadržajima ugostiteljstva i trgovine i samouslužna autopraonica.

Organizacija benzinske stanicje orijentaciona.

Detaljnim UTU će se definisati konačna prostorna organizacija stanice u skladu sa zakonskom regulativom i uz predhodno pribavljanje Rješenja o saglasnosti na lokaciju stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila.

Đ.2.b. Višeporodični stambeni objekti

Planirani su kao dio niza u unutrašnjosti bloka . Prizemlje ili suteran ovih objekta se može projektovati kao prostor za parkiranje. U tom slučaju spratnost objekta umjesto planiranih P+5 se može projektovati kao P+6.

Đ.2.v. Višeporodični stambeno poslovni objekti

Planirani su kao dio bloka orjentisani prema sabirnim ulicama –Aleja Kozarskog Odreda i planirana Ulica 501.

U ovim objektima se mogu projektovati poslovni sadržaji kompatibilni sa stanovanjem u prizemnoj etaži ili na I spratu.

Djelatnosti dopuštene u ovim objektima su : trgovina, ugostiteljstvo , zanatstvo i usluga , administracija , zdravstvo, dječija zaštita , obrazovanje, nauka i kultura.

Đ.2.g. Objekti saobraćajne infrastrukture

Kolski saobraćaj

Koncept saobraćajne mreže je zadržao postojeću i Planom parcelacije za naselje „Krajina Celpak“ planiranu mrežu saobraćajnica –Ulica 501 . Unutar ove mreže planirane su pristupne -stambene Ulice u funkciji planiranih stambenoposlovnih blokova.

Za realizaciju planskog rješenja neophodna je rekonstrukcija Ulice Aleja Kozarskog odreda u smislu sanacije kolovozne površine sa izgradnjom sistema površinske odvodnje, sanacija pješačkih površina i sanacija linijskog zelenila sa drvoredom koje predstavlja izuzetnu ambijentalnu vrijednost. Ove površine nisu u obuhvatu plana ali će zahvati na istim biti tretirani u troškovniku sa 10% vrijednosti ukupno procijenjenih troškova.

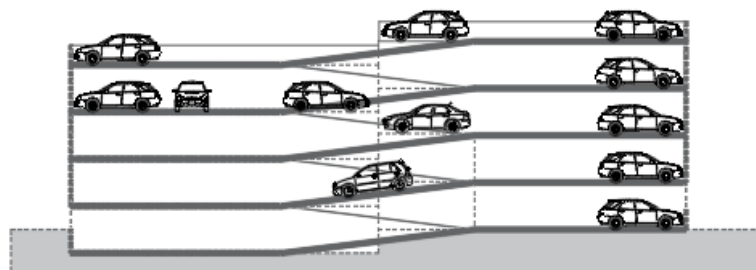
Parkiranje je planirano u višeetažnoj garaži koja je planirana sa parking prostorima na poluetažama . Ukupan kapacitet garaže je 172 parking mjesta . Spratnost je Su+P+2, na dijelu P+3.

Horizontalni i verikalni gabariti garaže su orjentacioni i mogli se mijenjati u funkciji povećanja broja parking mjesta

U profilu stambenih ulica planirani su parking prostori u niši . U stambeno poslovnim zonama planirano je 101 parking mjesta u parteru .

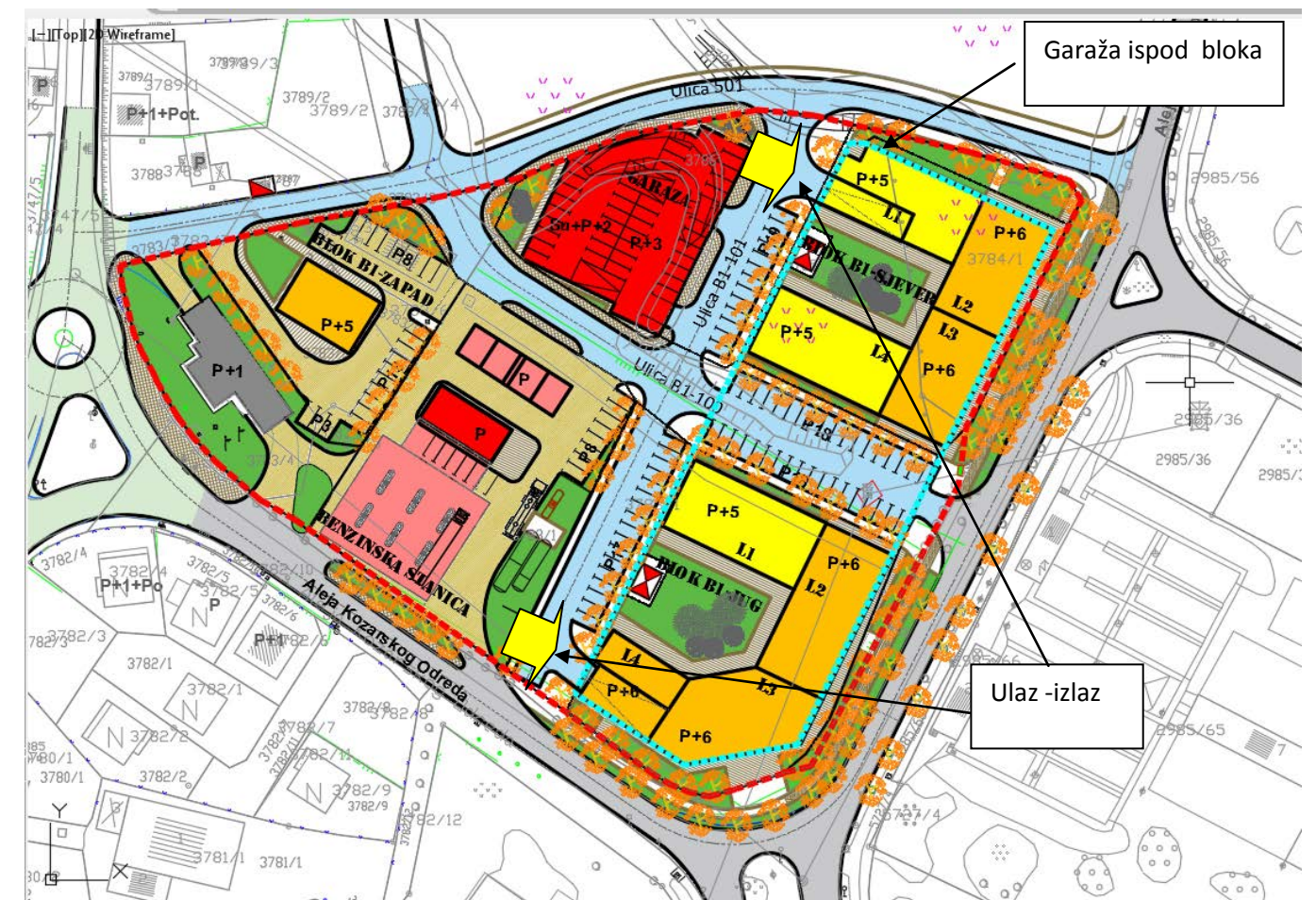
U kompleksu stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila planirano je 14 parking mjesta .

Ukupno u granicama obuhvata plana planirano je 273 +14 parking mjesta ne računajući potencijalno moguće parkiranje u prizemljima stambenih lamela.



Koncept garaže

Kao varijantno rješenje stacionarnog saobraćaja predlaže se izvođenje podzemne garaže ispod blokova B-1 sjever i B1-jug.



Varijantno rješenje stacionarnog saobraćaja

Pješački saobraćaj

Čine ga pješačke staze i trotoari, pješačke površine na skverovima i unutarblokovskom zelenilu. Najmanja širina pješačkih staza i trotoara je 1.8m.

Pored osnovne namjene pješačke površine unutar blokova se mogu koristiti za prilazi interventnih vozila.

Biciklistički saobraćaj

Regulacionim planom nisu posebno označavane ove površine ali se iste mogu formirati u profilu planiranih saobraćajnica i pješačkih staza .

Đ.3. STANOVANJE

Stanovanje kao funkcija je najzastupljenije u granicama obuhvata Plana. Radi se o višeporodičnom stanovanju u 3 bloka . Procijenjeni broj stambenih jedinica je cca 241. Spratnost objekta je max. P+6.

Đ.4. PRIVREDNE DJELATNOSTI

Đ.4.a.Ugostiteljstvo, trgovina, usluga i sl

Planirane su u stambeno poslovnim lamelama I u planiranom poslovnom objektu . Izuzev stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila koja je u funkciji šireg područja , posebno industrijske zone, ostale djelatnosti su namjenjen e svakodnevnom snabdjevanju stanovništva ali se mogu pojaviti I druge djelatnosti . Planirane lamele se u izuzetnim slučajevima mogu planirati kao poslovni objekti (đučki I studentski domovi).

Đ.5. JAVNE SLUŽBE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Đ.5.a. Kultura

Sadržaji kulture nisu planirani u granicama obuhvata Plana . Planom se ostavlja mogućnost da u planiranim stambeno poslovnim objektima predvide ovi sadržaji.

Umjetnost može biti prisutna i poželjna u sklopu javnih površina –skverova , staza , zelenih površina (skulpture , street – art)

Đ.5.b.Zdravstvo

Sadržaji zdravstva nisu planirani u obuhvatu plana ali se mogu planirati u stambeno poslovnim objektima.

Đ.5.v. Socijalno staranje

Sadržaji socijalnog staranja nisu planirani u obuhvatu plana ali se mogu planirati u stambeno poslovnim objektima.

Đ.5.g. Sport i rekreacija

Ovi sadržaji se mogu planirati u zatvorenom , u dijelovima poslovnog prizemlja kao fitness sale , sale za šah. Unutar blokova mogu se postaviti sprave za vježbanje –teretane na otvorenom.

Đ.6. PARCELACIJA , REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Đ.6.a. Parcelacija

Plan parcelacije je kroz grafički dio Plana prikazao pripadajuće parcele za:

1. Redovnu upotrebu postojećeg objekta
2. Za izgradnju planiranih objekta

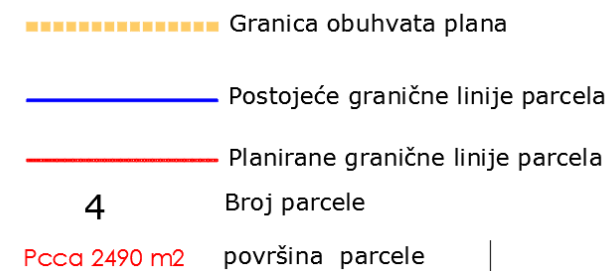
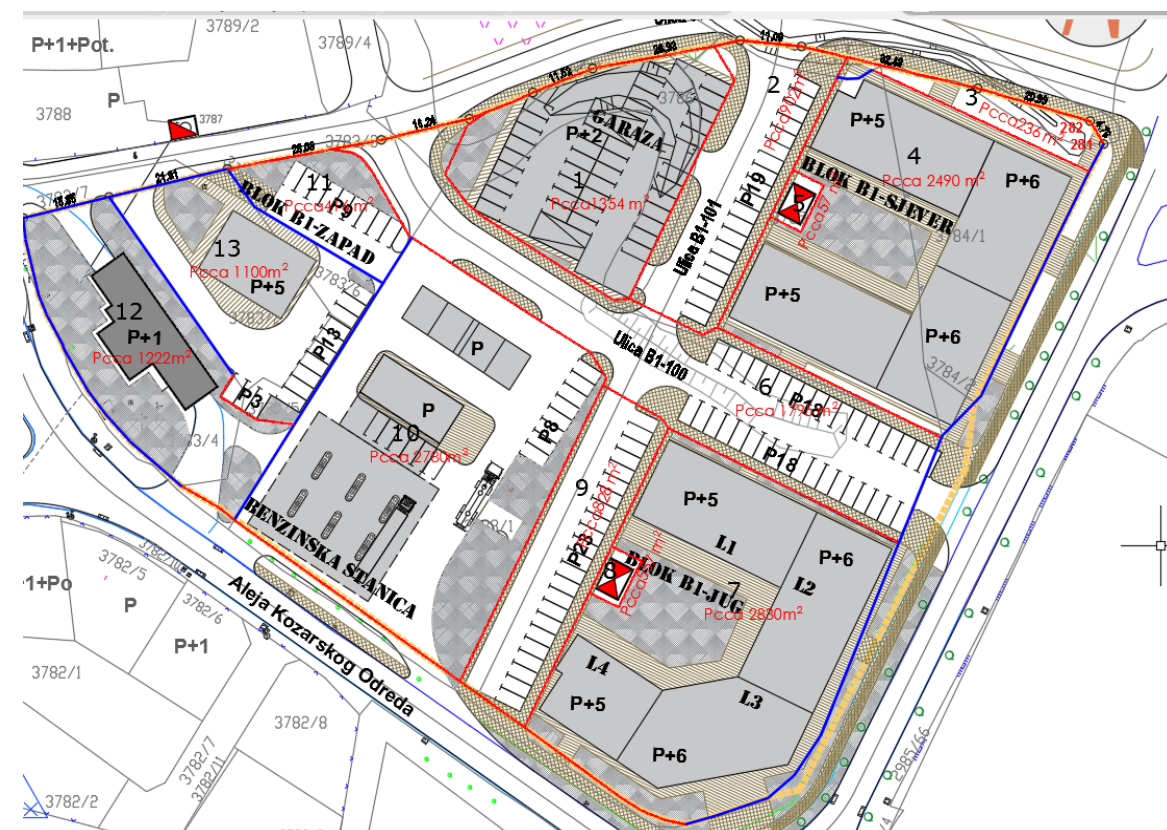
- za izgradnju planiranih poslovnih objekta
- za izgradnju planiranih stambeno poslovnih blokova
- za izgradnju višeeetažne garaže
- za izgradnju saobraćajnica sa pripadajućom infrastrukturom

- za uređenje skvera
- za izgradnju trafostanica

Veličina i oblici parcela su definisani na osnovu urbanih standarda za svaku od taksativno pobrojanih namjena. Granice parcela su definisane koordinatama lomnih tačaka parcela. Svaka pojedinačna parcela je numerisana, sa definisanom površinom i frontovima (prikazano na grafičkim priložima).

Urbanističko-tehničkim uslovima se može planirati :

- spajanje dvije I više planskih parcela u jednu parcelu.
- cijepanje većih parcela stambeno poslovnih blokova na manje dijelove u skladu sa funkcionalnom podjelom a na osnovu idejnog rješenja i imovinsko pravnih odnosa.



Đ.6.b.Građevinske i regulacione linije

Regulaciona linija je planska linija, određena grafički i numerički, koja zemljište planirano za javne površine odvaja od zemljišta planiranog za druge namjene.

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju javnih površina ili površina i koridora rezervisanih za budući razvoj, zaštitnih zona i slično. Rastojanje između regulacionih linija (širina pojasa regulacije) utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture, kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Komunalna i druga javna infrastruktura naselja (primarna i sekundarna mreža vodovoda, kanalizacije, TT mreža, gasna mreža, daljinsko grijanje) postavlja se u pojasu regulacije.

Građevinskim linijama definisani su horizontalni gabariti i dispozicija planiranih objekata prema saobraćajnicama i na taj način omogućena je fleksibilnost u dimenzijama gabarita po dubini parcele koji će biti određeni detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima na osnovu idejnog rješenja. Građevinske linije se odnose na maksimalne gabarite objekta.

Građevinski objekat postavlja se prednjom fasadom na građevinsku liniju, i to njenim najisturenijim dijelom, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskim linijama.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji dio objekta ako je građevinska linija 3 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savladavaju visinu do 0,90 m.

Stepenice koje savladavaju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.

Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne smiju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski dijelovi ispod kote trotoara (podrumske etaže) mogu preći gabarite nadzemnog dijela objekta, i to: stope temelja i podrumski zidovi do 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod trotoara, a ispod te dubine do 0,50 m i šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara do 1 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susjedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Đ.7. OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA SVE NAVEDENE DJELATNOSTI

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima definisani su osnovni elementi za uređenje javnih površina, izgradnju novih i tretman postojećih objekata u području obuhvata i uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.

Đ.7.a.U Planu uklanjanja

Plan uklanjanja objekata naznačen je na karti br. 12.

Planirano je uklanjanje objekta lošeg boniteta koji je bio u funkciji nekadašnjeg pogona „Celpak“ a kasnije fudbalskog igrališta.

Takođe, planirano je uklanjanje rešetkastog dalekovodnog stuba.

Đ.7.b.Plan namjene površina naznačen je na grafičkom prilogu br. 3.

Prostorna organizacija pojedinačnih parcela naznačena u grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije je orjentaciona izuzev za planirane stambeno poslovne blokove.

Đ.7.v. Građevinske i regulacione linije

Građevinske i regulacione linije naznačene su na grafičkom prilogu - Plan građevinskih i regulacionih linija na grafičkom prilogu br. 11.

Kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora primjena standardnih rastera za projektovanje oblikovno usklađivanje sa postojećim zgradama), detaljnim UTU mogu se odrediti horizontalni gabariti nadzemnih etaža osim prizemlja koji prelaze planirane građevinske linije i to u mjeri u kojoj je nužno da se uvažavaju navedeni razlozi uz obezbjeđivanje neophodnog stepena usklađenosti sa ostalim izgrađenim ili neizgrađenim objektima u okruženju ili lamelama.

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Đ.7. g. Horizontalni i verikalni gabariti

Horizontalni gabariti novih slobodnostojećih objekata naznačeni u grafičkom prilogu Plana su orjentacioni po obliku i dimenzijama osnove a definitivni gabariti utvrđuju se detaljnim UTU na osnovu idejnog rješenja.

Visina objekata u Planu je definisana brojem planiranih etaža i ona je maksimalna.

Visina objekta se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz fasadu objekta na njegovom najnižem dijelu do gornje ivice tavanke konstrukcije zadnje etaže, vrha nadzide potkrovlja.

Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.

Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Spratnost objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je orjentaciona za novoplanirane slobodnostojeće objekte. Planirana spratnost se može povećati samo pod uslovom da se obezbjedi dovoljan broj parking mjesta (u stambenim lamelama ako se prizemlje planira kao garaža ili poslovni prostor spratnost se može povećati za visinu jedne etaže.

Ukoliko se obezbjedi dovoljan broj parking mjesta m po principu 1 stan /1 parking mjesto spratnost svih stambenih planiranih lamela se može povećati na P+6.

Đ.7.d.Zamjenska izgradnja

Planirana je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta tehničkog pregleda. Alternativno, može se dopustiti i zamjenska izgradnja poslovnog ili stambeno poslovnog objekta spratnosti usklađene sa visinom planiranih objekata u okruženju.

Đ.7.đ. Poslovni objekti privremenog karaktera

Nije planirano postavljanje ove vrste objekta u granicama obuhvata plana.

Đ.7.e. Monolitni poslovni objekti privremenog karaktera

Nije planirana izgradnja ove vrste objekta u granicama obuhvata plana.

Đ.7.ž. Ljetne bašte

Ukoliko se ukaže potreba za lokacijom ljetnih bašta (zauzimanje javnih površina) iste locirati na osnovu detaljnih UTU i idejnog rješenja na javnim pješačkim površinama

ukoliko se njihovim korišćenjem ne ugrožavaju prilazi objektima ili ometa odvijanje pješačkog saobraćaja.

Đ.7.z.Urbana informatika

Dozvoljeno je postavljanje komercijalnih i nekomercijalnih samostojećih objekata, svijetlećih reklama i stubova (pored objekata javne rasvjete) a prema UTU i urbanističkoj saglasnosti i uz saglasnost upravitelja puta i na osnovu usvojenog idejnog rješenja za tipske objekte ove vrste.

Ista bi trebala biti tipska za cijelo naselje.

Đ.7.i.Urbanističko tehnički uslovi

Nakon usvajanja Plana potrebno je pribaviti Idejno rješenje za sve planirane objekte kao i za objekte na kojima se planira rekonstrukcija.

Izrada idejnog rješenja može biti predmet javnog konkursa.

Tek nakon usvajanja idejnog rješenja može se pristupiti izradi urbanističko-tehničkih uslova I Lokacijskih uslova.

U ovim dokumentima definišu se osnovni podaci za projektovanje.

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- tehnoški proces koji će se odvijati unutar objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situativni razmještaj objekata i površina;
- orijentacione nivelacione kote;
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba;
- maksimalnu izgrađenost parcele;
- arhitektonsko oblikovanje objekta;
- uslove i uređenje slobodnih površina;
- uslove i priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu;
- uslove zaštite i dr.

U dokumentu koji čini sastavni dio Lokacijskih uslova i rješenja o odobrenju gradnje u skladu sa ovim Planom utvrđuju se:

- 1.Namjena objekta sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora u okviru iste namjene. Za objekte sa više sadržaja različite namjene njihov razmještaj u pojedine dijelove objekta i osnovni bilans površina;
- 2.Maksimalne dimenzije horizontalnih gabarita i oblik gabarita. Vertikalni gabarit, s visinom tla mjerenom od buduće nivelete terena i brojem nadzemnih etaža – spratnost objekta;
- 3.Situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuje se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije koordinatama tačaka ili distancama od postojećih objekata i tačaka na terenu;
- 4.Niveleta poda prizemlja – ulazni podest – se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. U nekim slučajevima određuje se tačna niveleta i označava se apsolutnom kotom.

Đ.7.j.Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno, ne smije biti niža od kote visokih voda.
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote,

- **visoko prizemlje** (VP) podrazumijeva dio objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1.25 m, a maksimalno 2.20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta).

Đ.7.k.Uslovi za uređenje pristupa parceli

Za pristup objektima i svim površinama u javnom korišćenju moraju se ispoštovati uslovi iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 93/13)

Đ.7.l. Uslovi za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila

Regulacionim planom parkiranje je planirano u profilu stambenih ulica i kao posebni parking prostori u bloku B-1 Zapad.

U obuhvatu plana predviđena je izgradnja parking garaže.

Navedeni parking prostori treba da podmire potrebe planiranih objekata.

Osnovni princip se svodi na neophodnost planiranja 1parking mjesta po stambenoj jedinici.

Za poslovne prostore potrebno je planirati 1parking mjesto na 100 m² korisne površine poslovnog prostora.

Đ.7.lj.Arhitektonsko oblikovanje

Nema posebnih ograničenja kad je u pitanju arhitektonsko oblikovanje. Poželjan je jedinstven prepoznatljiv stil za kompletan blok.

Đ.7.m.Način ograđivanja i vrste ograde.

Nije planirano ograđivanje parcela. Oko prostora za skladištenje nafte u kompleksu stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila planiran je zaštitni zid koji može biti viši od zakonom propisane visine od 0.5 m. Takođe, ovaj zid treba da ima i dekorativnu funkciju pa ga je poželjno tako i tretirati. Isti se može projektovati kao betonska žardinjera sa zelenim trajnicama.

Đ.7.n.Uslovi za uređenje slobodnih površina

U uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Uređenje slobodnih površina mora da bude investiciono i građevinski, sastavni dio izgradnje objekta ako je BGP istih veća od 400 m². Objekat se može smatrati gotovim, biti tehnički primljen i predat na upotrebu tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje im pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu (projekat vanjskog uređenja) koji čini sastavni dio projektne dokumentacije objekta.

Đ.7.o.Uslovi zaštite objekata

U uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje takvog objekta koji će ispuniti sve propisane standarde i zahtjeve koji se odnose na zaštitu i sigurnost korištenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korištenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.

Investitori u postupku realizacije planskih rešenja su u obavezi da primjene sve normative, kriterijume i standarde u skladu sa Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o zaštiti prirode, Zakonom o zaštiti životne sredine kao i drugih relevantnih zakonskih i podzakonskih akata čija je primjena obavezna pri izradi i realizaciji planske dokumentacije.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

Elementarne nepogode mogu biti:

- prirodne nepogode (zemljotres, poplave, klizišta, suša, led, smetovi, odroni i sl.)
- nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, požari velikih razmjera, i sl.)
- drugi oblici opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, prisustvo evidentiranih i neevidentiranih zagađivača)

Zaštita od zemljotresa

Seizmička aktivnost na ovom području jeokarakterisana kao visoka sa zonom 8° MSK (povratni period 500 god).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je primjena protivpožarnih mjera u fazi izbora konkretnih sadržaja na određenoj lokaciji, namjene površina i saobraćajnih rješenja u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara. Za predmetni prostor najveću opasnost za izbijanje i širenje požara predstavlja stanica za snabdjevanje gorivom motornih vozila. Za preventivnu zaštitu od požara, kao i za njegovo uspješno eliminisanje, primenjujuće se zakonom utvrđene mjere i kriterijumi protivpožarne zaštite.

Đ.7.p.Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu

Uslovi za priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu propisuju obavezu i način pod kojima objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture a kad se steknu uslovi i sistem daljinskog grijanja.

Đ.7.r.Uslovi za pribavljanje geotehničkih podataka

U uslovima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji a u skladu sa Zakonom o geomehaničkim istraživanjima (Službeni glasnik Republike Srpske br. 110/13, 107/19).

Đ.7.s.Uslovi zaštite životne sredine

Planirane djelatnosti mogu proizvesti negativne uticaje na okruženje a koje se ogledaju u:

- povećanom saobraćajnom opterećenju
- povećanoj emisiji buke
- postoji mogućnost zagađenja tla i podzemnih voda usled nekontrolisanog curenja goriva na benzinskoj stanici pa se za ovaj objekat kao i za stambeno poslovne blokove propisuje obaveza pribavljanja **ekološke dozvole**.

Đ.7.t.Energetska efikasnost

Kod projektovanja objekta pridržavati se Zakona o energetskej efikasnosti. Urbanističko tehničkim uslovima propisati:

1) minimalne zahtjeve za energetske karakteristike novih zgrada i postojećih zgrada kod kojih se vrši veća rekonstrukcija i

2) izradu elaborata tehničke, ekološke i ekonomske primjenjivosti alternativnih sistema za snabdjevanjem energijom za nove zgrade korisne površine veće od 1.000 m², kaom i poboljšanja energetske svojstava postojećih zgrada.

(3) Građevinski proizvodi koji se ugrađuju u zgrade moraju ispunjavati bitne zahtjeve za zgradu u pogledu ušteta eneregije i toplotne zaštite, a ispunjenost tih zahtjeva dokazuje se prema odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na građevinske proizvode.

Za zgrade za koje nije predviđeno grijanje ili koje se griju do temperature manje od 12 °C moraju se u skladu s namjenom zgrade, pri projektovanju i građenju novih, odnosno rekonstrukcije postojećih zgrada, ispuniti zahtjevi koji se odnose na:

1) toplotnu zaštitu zgrade tokom ljeta i

2) sprečavanje nastajanja građevinske štete, koja nastaje na primjer zbog kondenzacije vodene pare i sl.

Đ.7.u. Uslovi za zaštitu susjednih objekata

U blizini ne postoje objekti koji bi bili ugroženi izgradnjom planiranih obejka.

Đ.7.f.Površine za javne namjene

Površine za javne namjene su dijelovi prostora namjenjeni javnoj upotrebi na kojima se ostvaruju i zadovoljavaju opšti interesi građana. Na ovim površinama su planirane **saobraćajne površine** (javni putevi, skverovi) i **objekti ostale infrastrukture** (vodovod,kanalizacija,vrelvod, javna rasvjeta...), i ostale zelene površine namjenjene javnom korištenju.

Funkcionisanjem prostora namjenjenih saobraćaju i komunalnoj infrastrukturi omogućuje se funkcionisanje zona osnovnih namjena, pa samim tim i ukupnog naseljskog infrastrukturnog sistema.

Đ.7.h.Opšti uslovi za izgradnju objekata

Objekti svih vrsta i namjena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali- Zibergove skale (MCS) za povratni period od 200 godina, odnosno VIII stepen za povratni period od 500 godina.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova riješi u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rješava se atmosferskom kanalizacijom sa obavezanim prečišćavanjem.

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

Đ.7.c.Posebni uslovi za izgradnju objekata

U odnosu na namjenu objekata čije je građenje dozvoljeno, potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlaštene da ih donose, odnosno propisuju.

Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primjeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje građevine za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima (Sl.Glasnik RS br. 93/13)

U skladu sa "standardima pristupačnosti" osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starim osobama na sledeći način:

- na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- u poslovnim i u javnim objektima obezbijediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvidjeti rezervaciju i obježavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa Pravilnikom.

Đ.7.dž.Pravila i uslovi komunalnog i urbanog reda

U oblasti urbanog reda i održavanja utvrđuje se obaveza vlasnika i korisnika zemljišta i građevina da o svom trošku, a prema utvrđenoj namjeni i propisanim uslovima održava i uređuje pojedinačnu građevinu, pripadajući prostor i javnu površinu.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Komunalni otpad prikupljati u kontejner. Prostor za kontejner obezbijediti u prostorijama u objektu za višeporodične i poslovne objekte a u skladu sa propisima za objekte određene namjene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Đ.8.INFRASTRUKTURA

Đ.8.a.Saobraćaj

Rješenje saobraćaja u Regulacionom planu podrazumijeva:

- Izgradnju novih saobraćajnica, trotoara, pješačkih staza i skverova
- Rekonstrukciju postojećih saobraćajnica i raskrsnica
- Izgradnju parking prostora

- Izgradnja parking garaže

Izgradnja novih saobraćajnica

Planirane saobraćajnice se mogu svrstati u dvije grupe

-saobraćajnice koje pripadaju primarnoj saobraćajnoj mreži i u funkciji su protoka saobraćaja (Ulica 501 koja sa postojećim ulicama Aleja Kozarskog Odreda i Srpskih Velikana formira saobraćajni prsten)

-stambene ulice

Osnovni saobraćajni koncept ima za cilj da se saobraćajni tokovi odvijaju na obodu stambeno poslovnih blokova a dvorišta urede kao zelene površine za pasivnu rekreaciju. Planirana saobraćajna mreža omogućava prilaz svim planiranim objektima iz dva pravca.

Uz svaki planirani blok je predviđena izgradnja parking prostora.

Parkiranje je planirano i u višetažnoj garaži koja je planirana sa parking prostorima na poluetazama. Ukupan kapacitet garaže je 172 parking mjesta. Spratnost je P+2.

U profilu stambenih ulica planirani su parking prostori u niži. U stambeno poslovnim zonama planirana su 103 parking mjesta u parteru.

U kompleksu stanice za snabdjevanje gorivom motornih vozila planirano je 14 parking mjesta.

Pješačke površine su planirane kao javni otvoreni prostori za okupljanje i kao trotoari.

Urbanističko - tehnički uslovi

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima propisuju se opšti i posebni uslovi koje je potrebno ispuniti da bi svi planirani sadržaji vezani za drumski saobraćaj (kolski, pješački, i mirujuć) bili dovedeni u uslove kvalitetnog i pouzdanog korišćenja.

1. Svi situacioni elementi saobraćajnica i saobraćajnih površina (osovine i gabariti) dati na grafičkom prilogu Plan saobraćaja i nivelacije, ovog plana su obavezujući za projekante i izvođače radova.Eventualno, moguće su manje korekcije poprečnog profila ulica iz opravdanih tehničkih razloga.

2.Nivelaciju rekonstruisanih saobraćajnica i novoplaniranih saobraćajnih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima uz zadovoljavanje uslova efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda. Nivelacione kote su orijentacione i nisu obavezujuće za projektante.

Zbog blizine rijeke Sane i uticaja visokih voda stambene ulice planirati na niveleti višoj od kote visokih voda.

3.Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem sistema slivnika i cjevovoda sa odvodom do kišne kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine nakojoj se nalazi (kolovoz ili pješačka staza), pri čemu težiti projektovanju slivnika van kolovoznih površina kada god to tehnička rješenja omogućavaju.

4.Površinsku obradu trotoara izvesti pretežno betonskim prefabrikovanim elementima.

5. Ovičenje kolovoza i pješačkih površina izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

6.Na svakom prilazu pješačkim površinama, kao i na trotoarima u zoni pješačkog prelaza, obavezno ugraditi odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje osobama sa umanjnim tjelesnim sposobnostima.

7.Sve saobraćajnice i saobraćajne površine obavezno osvijetliti adekvatnom rasvjetom.

8.Na svim pješačkim i biciklističkim stazama širine dva i više metara postaviti fizičke prepreke (stubiće) radi onemogućavanja motornim vozilima pristup na te površine, i to na 0.5 m od ivice kolovoza.

Đ.8.b.Vodovod i kanalizacija

Kroz izradu ovog dokumenta plan je da se obezbjedi prvenstveno dovoljna količina pitke i sanitarne vode za nesmetano funkcionisanje svih subjekata tokom cijele godine. Obzirom na dotrajalost postojeće instalacije u obuhvatu plana, ne treba isključiti mogućnost da se ukaže potreba za izgradnjom novih instalacija u širem području ovog dijela grada. Postojeća instalacija je profila koji može zadovoljiti početne potrebe tokom izgradnje u obuhvatu plana, ali prije izgradnje svih predviđenih objekata vjerovatno će se morati proširiti kapaciteti. Potrebno bi bilo da se izvrši rekonstrukcija i zamjena kompletnog postojećeg cjevovoda sa većim profilom koji će zadovoljiti konačne planirane potrebe u obuhvatu.

Fekalna kanalizaciona mreža se može spojiti na novoizgrađeni kolektor u Aleji Kozarskog odreda, koji je u sistemu gradske kanalizacione mreže.

Atmosfersku kanalizaciju treba planirati kao zasebnu infrastrukturu. Planirano je da se voda sakupljena sa manipulativnih i parking površina preko separatora upusti u kolektor atmosferske kanalizacije, preko kojeg se, tako prečišćene vode mogu upustiti u vodotok rijeke Sane ili neki drugi recipjent. Oborinske vode sa krovova se ne moraju tretirati preko separatora.

Đ.8.v.Energetska infrastruktura

Na području koje obuhvata PLAN nije u planu izgradnja objekata za prenos električne energije putem visokonaponske mreže.

Da bi snabdevanje električnom energijom u planskom periodu bilo zadovoljavajuće, potrebno je izgraditi nove transformatorske stanice, te postaviti nove podzemne SN 20 KV vodove.

- MBTS »B-1 JUG« 20/0.4kV 2x630kVA, za južni dio područja koje obuhvata RP
- BTS »B-1 SJEVER« 20/0.4kV 2x630kVA, za sjeverni dio područja koje obuhvata RP

Što je ukupno 2 trafo stanice tipa MBTS.

Preko obuhvata predmetnog RP planirana je izgradnja dalekovoda – podzemnih SN kablovskih vodova u kablovskoj kanalizaciji, za priključenje novoplaniranih trafostanica na elektroenergetsku distributivnu mrežu.

Zbog navedenog stanja, te novoplaniranih poslovnih, a tim i velikog broja novih potrošača planirana je izgradnja novih trafostanica koje će biti raspoređene u centrima buduće potrošnje. Ove novoplanirane trafostanice bit će vezane na postojeće energetske pravce 20 kV kablovskih vodova zavisno od mjesta gdje su locirane. Svi novoplanirani 20 kV kablovski vodovi bit će polagani podzemno, u kablovsku kanalizaciju, a trafostanice će biti tipske - tipa MBTS .

Sve srednjenaponske veze izvesti sa 20 kV VN kablovima tipa HPX 3(1x95) mm² ili XHE 49A 3x(1x150) mm² - podzemno.

Novo trafostanice graditi kao slobodno stojeće objekte, betonske trafostanice (MBTS) na parcelama predviđenim za iste.

Potrebno je izvršiti uklanjanje postojećeg čelično-rešetkastog stuba koji se nalazi na planiranoj lokaciji parking prostora.

NISKONAPONSKI RAZVOD

Prenos električne energije od distributivnih transformatora do potrošača vršiti podzemno - kablovskim vodovima tipa PP 41 i PP OO - (bakar ili Al) potrebnih presjeka i prema potrebama potrošača.

JAVNA RASVJETA

Javnu rasvjetu izvesti u skladu sa preporukama JKO za pojedine namjene ulica i javnih površina. Osvjetljenje glavnih i sporednih ulica izvesti sa LED svjetiljkama - postavljenim na metalnim okruglim ili osmougaonim stubovima koji će biti definisani potrebnom projektnom dokumentacijom za svaku ulicu ili prostor posebno. Napajanje iste izvesti kablovskim vodovima podzemno.

Đ.8.g.Telekomunikacije

Za novoplanirane objekte u zoni obuhvata predmetnog regulacionog plana predviđena je izgradnja TK kanalizacije, sa pripadajućim oknima za istu.

Planirana je izgradnja novih pravaca razvoja u oblasti optičkih telekomunikacionih sistema u narednom periodu. Stoga se za novoplanirane objekte planira izgradnja optičkih pristupnih mreža koje podrazumijevaju korištenje optičkih vlakana i optičkih elemenata za pristup prema poslovnim i rezidencijalnim korisnicima. Cilj je povećanje propusne moći i mogućnosti realizacije novih servisa i usluga, koje zahtijevaju značajno veće prenosne kapacitete nego što postoje u standardnoj bakarnoj pristupnoj mreži. Na predmetnom području u planu je izgradnja optičke mreže korištenjem FTtx mrežne tehnologije.

Ova vrsta tehnologije u današnje vreme se smatra „zlatnim standardom“ za budućnost.Cilj je omogućiti pouzdanu telekomunikacionu mrežu, koja je u stanju pratiti i u zavisnosti od zainteresovanosti korisnika omogućiti uvođenje modernih telekomunikacionih tehnologija

Đ.8.d.Termoenergetika

Planirana je toplifikacija područja u obuhvatu plana.

Priključak na postojeću mrežu je planiran u Ulici Ilije Bursaća kod "crvenog solitera"

Toplotni konzum objekata

Prilikom definisanja toplotnog konzuma u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine objekata se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifična toplota čije su brojne vrijednosti date na bazi iskustvenih podataka:

- poslovni prostor -----0,14 – 0,17 KW/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,12 KW/m² (BGP).

Bruto-građevinske površine objekata:

Stanovanje:

- stanje: - m²,
- plan: 24.080m².

Poslovanje:

- stanje: BGP = 261 m²,
- plan: BGP = 2.030 m².

Ukupne bruto-građevinske površine postojećih i planiranih objekata sa definisanim namjenama iznose kako slijedi:

- stanovanje: BGP = 24.080 m²,
- poslovanje: BGP = 2.030 m².

Ukupno za postojeće objekte: 2 576 kW.

Planirani objekti:

- 24.080 X 0,12 = 2 890 kW;
- 2291 X 0,15 = 345 kW;

Ukupno za planirane objekte: 3 235 kW.

Opšti uslovi za izgradnju i rekonstrukciju termoenergetskih instalacija

Uslovi za toplifikaciju planiranih objekata priključenjem na sistem daljinskog grijanja:

Vrelovodni priključak

Vrelovodni priključak izvesti prema slijedećim uslovima:

- Vrelovodni priključak dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/70 °C;
- Vrelovod položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje sa čeličnim fabrički predizolovanim cijevima.
- Vrelovodni priključak izvesti iz postojećeg šahta.

U fazi projektovanja, dozvoljeno je određeno odstupanje od naznačene trase s ciljem postizanja samokompensacije temperaturnih izduženja vrelovoda. Spomenuto odstupanje ne smije ugroziti druge infrastrukturne objekte.

Dimenzionisanje prečnika vrelovoda biće usaglašeno sa sa gradskom „Toplanom“ a.d. Prijedor u dokumentima niže vrijednosti, a minimalni prečnici cjevovoda trebalo bi da iznose: - prečnik vrelovodne cijevi bi trebao da bude DN150 (cijev koja dolazi do objekata)

- dok će priključni vrelovodi za lamele B1 sjever i B1 jug bi trebali da iznose DN100, za lamelu B1 zapad prečnik bi trebao da bude DN40 a za postojeći objekat P+1 (Jahorina Osiguranje) priključni prečnik bi trebao da bude DN20.

Na samoj trasi planirati i revizione šahtove u kojoj će „Toplana“ a.d. Prijedor definisati potrebne elemente (ispusne slavine, automatske odzrake, „lire“, itd...)

Toplotna stanica

Toplotnu stanicu izvesti prema slijedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 130/73-90/70 °C;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha;
- Toplotnu stanicu instalirati unutar planiranog poslovnog objekta;

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema slijedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70°S;
- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

Ukoliko ne bude moguće ostvariti priključenje planiranog poslovnog objekta na daljinski sistem grijanja, a investitor se odluči za izgradnju kotlovnice, neophodno je da ispoštuje sve zakonske propise vezane za gradnju kotlovnica.

Kotlovnica

- kotlovnicu instalirati unutar objekta;
- temperaturni režim rada 90/70°S 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.

Napomena:

- Član 84. Zakona o zaštiti vazduha koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“ br. 124/11“ glasi:
- Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovog zakona primjenjuju se odgovarajući podzakonski akti doneseni na osnovu Zakona o zaštiti vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj. 53/02), ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

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;

Obavezno ispoštovati: - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni glasnik RS“, broj 19/10);

MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji objekata, sa stanovišta toplifikacije objekata ispoštovati sljedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju,
- Zakon o zaštiti od požara
- Zakon o zaštiti na radu
- Zakon o zaštiti vazduha
- Zakon o zaštiti životne sredine
- Zakon o energetskej efikasnosti
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji
- Zakon o vodama
- Pravilnik o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduh,
- Zakon o komunalnim djelatnostima
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara i sve druge važeće zakonske propise iz ove oblasti.

Đ.9. ZAŠTITA KULTURNOG NASLEĐA

Na prostoru obuhvaćenom planom nema utvrđenih postojećih nepokretnih kulturnih dobara. U skladu s tim jedine propisane mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, odnosno dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i evidentiranih kulturnih dobara jesu da ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavjesti nadležni zavod za zaštitu i da preduzme mjere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven. Investitor objekta dužan je da obezbjedi sredstva za istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobra koje uživa prethodnu zaštitu koje se otkrije prilikom izgradnje investicionog objekta - do predaje dobra na čuvanje ovlašćenoj ustanovi zaštite.

Đ.10. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Površina u obuhvatu plana1.63 ha

Postojeći bilans (objekti visokogradnje)

Površina pod objektima.....347m²
 BGP.....347 m²
 Koeficijent iskorišćenosti0.021
 Koeficijent izgrađenosti.....0.021

Bilans obavezujućeg uklanjanja

Pcca 184 m² +14 m² (dalekovodni stub)

Planirani objekti

Planirani bilansi

BLOK B1 -JUG							
red.broj	lamela	spratnost	namjena	pov prizemlja(m2)	površina sprata (m2)	ukupno stanovanje (m2)	ukupno poslovanje m2
1	L1	P+6	SO	440	440	3,520.00	0
2	L2	P+6	SPO	480	480	3,360.00	460
3	L3	P+6	SPO	460	460	3,220.00	440
4	L4	P+5	SPO	260	260	1,820.00	240
UKUPNO POVRŠINA						11,920.00	1140
BROJ STAMBENIH JEDINICA						119	

BLOK B1 -SJEVER							
red.broj	lamela	spratnost	namjena	pov prizemlja(m2)	površina sprata (m2)	ukupno stanovanje (m2)	ukupno poslovanje m2
1	L1	P+5	SO	440	440	3,080.00	0
2	L2	P+6	SPO	370	370	2,590.00	350
3	L3	P+6	SPO	370	370	2,590.00	350
4	L4	P+5	SO	440	440	3,080.00	0
UKUPNO POVRŠINA						11,340.00	700
BROJ STAMBENIH JEDINICA						113	

BLOK B1 -ZAPAD							
red.broj	lamela	spratnost	namjena	pov prizemlja(m2)	površina sprata (m2)	ukupno stanovanje (m2)	ukupno poslovanje m2
1	L1	P+4	SPO	210	210	1,260.00	190
UKUPNO POVRŠINA						1,260.00	190
BROJ STAMBENIH JEDINICA						13	

UKUPNO STAMBENIH JEDINICA	245
UKUPNO PARKING PROSTORA -PARTER	103
UKUPNO PARKING PROSTORA -GARAŽA	172
UKUPNO	275
UKUPNO POSLOVNI DIO u SP lamelama (m2)	2030
BROJ PARKING MJESTA	17

UKUPNO STAMBENI DIO (m2)	24,520.00
UKUPNO POSLOVNI DIO U SP LAMELAMA (m2)	2,030
ukupno stanovanje + poslovanje (m2)	26,550

Stanica za snabdjevanje gorivom	BGP (m2)
prateći objekat	136
samouslužna autopraonica	163
nadstrešnica	725
UKUPNO	1024

Гаража : Пцца 4100 м2

Ukupno u obuhvatu plana

-površina pod objektima5 594,00 m2

-BGP31 674,00 m2

Koeficijent iskorišćenosti0.35

Koeficijent izgrađenosti.....2

Površine pod zelenilom3275.00m2 (20 %)

Đ.11. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Na području obuhvata plana potrebno je poduzeti određene mjere u pogledu zaštite svih elemenata životne sredine .

Korišćenje prostora i prirodnih resursa mora se vršiti uz uvažavanje principa održivog razvoja, a zaštita svih elemenata životne sredine planirati po najvišim ekološkim standardima.

Imajući u vidu da će na prostoru obuhvata Plana izgraditi stambeno poslovni , stambeno i poslovni objekti , potencijal ugrožavanja životne sredine biće pojačan, pa je u cilju što efikasnije zaštite neophodno preduzeti sljedeće mere:

- Radi smanjenja broja emitera štetnih gasova i čestica, ,predvidjeti obezbeđenje neophodne toplotne energije za sve objekte iz jednog toplotnog izvora.

- Smanjenje emisije zagađujućih materija i gasova sa efektom staklene baste ostvariti i kroz aktivno ili pasivno korišćenje sunčeve energije i poboljšanje toplotne izolacije objekata.
- Maksimalno treba iskoristiti trase postojećih saobraćajnica , kako ne bi došlo do dodatne obimnije promjene namjene zemljišta.
- Podzemne vode i tlo zaštititi od zagađenja izgradnjom podzemnih armirano betonskih bazena u koje se postavljaju cisterne
- Kišna kanalizacija se rješava lokalno, kao mreža zatvorenih kanala u sklopu saobraćajne mreže, sa izlivom u kanalizaciju na pogodnom mestu nakon tretmana .
- Manipulativne površine benzinske stanice , garaže i parkinga, kao i drugih objekata gdje može doći do akcidentnog izlivanja goriva i maziva, moraju imati separator ulja i masti sa taložnikom za čvrste čestice, radi prečišćavanja otpadnih voda pre upuštanja u atmosfersku kanalizaciju.

- Sa opasnim otpadom koji će nastajati tokom gradnje i eksploatacije objekata u okviru kompleksa , mora se postupati u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom,
- Opasni otpad ne smije se privremeno odlagati na ovom prostoru, već se mora odvoziti van njega ili povjeriti na dalji postupak organizacijama ovlašćenim za upravljanje opasnim otpadom.
- Sistem prikupljanja, transporta i odlaganja komunalnog otpada i ambalažnog otpada usaglasiti sa Zakonom o upravljanju otpadom
- Kanta (kontejnere) postaviti na mjestima gde se okuplja veći broj posjetilaca.
- Viškovi zemlje i drugog materijala nastali prilikom radova na uređenju prostora i izgradnji objekata moraju se odvoziti van zona i deponovati na mjestima koja treba utvrditi posebnim odlukama nadležnih organa. Ovaj materijal može, do trenutka odvoženja, da se privremeno deponuje na za to unapred predviđenoj lokaciji koju treba zaštititi od spiranja i kasnije koristiti za radove na sanaciji terena.

E) ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

Član 1.

Regulacioni plan stupa na snagu i primjenjuje se od dana stupanja na snagu Odluke Gradske skupštine Prijedor o usvajanju plana, ako tom odlukom nije drugačije određeno.

Član 2.

Od dana stupanja na snagu Plana na području obuhvaćenom Planom mogu se odobriti samo takve intervencije u prostoru koje su u skladu sa planom.

Kao intervencije u prostoru u smislu predhodnog stava smatraju se izgradnja građevina i vršenje drugih građevinskih radova, kao i drugi radovi za koje je odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju potrebno izdavanje Lokacijskih uslova i Odobrenja za građenje.

Član 3.

Provođenje plana na ovom području obezbjeđuje se :

- pribavljanjem idejnog rješenja za sve planirane objekte
- izdavanjem Lokacijskih uslova u skladu sa UTU i Odobrenja za građenje za radove koji su u skladu sa Planom nakon usvajanja idejnog rješenja .
- zabranom i sprečavanjem radova koji nisu u skladu sa Planom putem inspekcijskih i drugih organa.

Član 4.

Granice prostorne cjeline

4.1. Kao prostor obuhvaćen planom smatra se prostor definisan na grafičkom prilogu Karte postojećeg stanja pod brojem 1 (Postojeće stanje sa granicom obuhvata) kao i prostor definisan na grafičkom prilogu br.1 –Karte planiranog rješenja (Granice obuhvata plana sa planom organizacije prostora).

4.2. Namjana površina u granicama obuhvata prikazana je na karti br.3-Karte planiranog rješenja

Član 5.

Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

5.1. Opšti UTU za izgradnju građevina visokogradnje i niskogradnje obrađeni su u poglavlju Đ.7. tekstualnog dijela plana i na grafičkim priložima br.1-11 –Karte planiranog rješenja

5.2. Namjena planiranih objekata definisana je na karti br. 1–Karte planiranog rješenja

5.3. Horizontalni gabariti zgrada naznačeni su na grafičkom prilogu br.1 i 11-Karte planskog rješenja

5.3.1. Kada za to postoje opravdani razlozi (primjena standardnih rastera , obezbjeđivanje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu olakšavanje rješavanja imovinskih odnosa , olakšavanje provođenja planskog rješenja , detaljnim UTU mogu se na , na obrazložen i dokumentovan zahtjev investitora i na osnovu prihvaćenog idejnog rješenja od strane odjeljenja za prostorno uređenje , odrediti konačni horizontalni gabariti zgrade koji odstupaju od maksimalnih. Izmjenjeni horizontalni gabariti ne smiju preći građevinske i regulacione linije ili granične linije parcela.

5.3.2. Horizontalni gabariti novih slobodnostojećih objekata ucrtani u grafičkom prilogu Plana u orijentacioni po obliku i dimenzijama osnove a definitivni gabariti utvrđiće se na osnovu idejnog rješenja, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Eventualno značajnije povećanje horizontalnih gabarita ograničeno je minimalnom udaljenošću objekta od granica susjednih parcela i susjednih objekata. Udaljenost objekta od granice parcele je min. 3m .

5.3.3. Horizontalni gabariti postojećih slobodnostojećih objekata mogu se minimalno dograđivati do definisanih građevinskih linija .

5.3.4. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani su na karti : Plan saobraćaja sa nivelacijom su fiksni. Izuzetno , od predhodnog stava, detaljnim UTU mogu se izvršiti minimalne izmjene horizontalnih gabarita iz predhodnog stava, i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta saobraćajnica ili saobraćajnih površina. U izuzetnim slučajevima koridori za planirane pristupne saobraćajnice se mogu mijenjati ako se izmjenama postižu bolja tehnička rješenja.

5.4. Spratnost novoplaniranih objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije su maksimalni . Detaljnim UTU određuju se definitivni vertikalni gabariti .

Na zahtjev investitora , na objektima gdje to nije u grafičkom prilogu naznačeno može se odobriti izgradnja podzemne etaže.

Ako su podzemne etaže namijenjene za garažiranje vozila , moraju biti ispunjeni neophodni uslovi za prilaz vozila garažama.

5.5. Pomoćne prostorije u planiranim objektima mogu se planirati isključivo u sklopu objekta (suteren , prizemlje). Zabranjena je izgradnja slobodnostojećih objekata ove namjene.

5.6. Ograde je moguće postaviti po granicama parcela samo kao dijelovi urbanog mobilijara –dekorativne ograde .

Član 6.

Privremeno korišćenje prostora

6.1. Do privođenja konačnoj namjeni , prema regulacionom planu , površine u obuhvatu Regulacionog plana mogu se koristiti na uobičajan način kao igralište ili poljoprivredne površine.

6.2. Privremeno korišćenje ne uključuje građenje objekata ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privođenje konačnoj namjeni .

Član 7.

Uređenje slobodnih površina

7.1. Pod slobodnim površinama podrazumjevaju se javne parkovske i zelene površine kao i druge vrste javnih površina

Površine urbanog zelenila namjenjene su prvenstveno za pasivnu rekreaciju.

Za uređenje slobodnih površina izrađuje se Projekat parternog uređenja u skladu sa UTU (opštim i detaljnim UTU)

Član 8.

Postojeće zgrade

8.1. Postojeća zgrada koja se prema regulacionom planu klanjanja prikazana je na karti br. 12.