

**ZONING PLAN RADNE ZONE NA POTEZU
ŽELJEZNIČKA STANICA, TOPLANA I TS PRIJEDOR 1
-NACRT-**



PRIJEDOR, FEBRUAR 2021.

ZONING PLAN RADNE ZONE NA POTEZU ŽELJEZNIČKA STANICA, TOPLANA I TS PRIJEDOR 1

-NACRT-

INVESTITOR:	GRAD PRIJEDOR ulica Trg oslobođenja br.1, Prijedor
NOSILAC PRIPREME:	ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADSKE UPRAVE GRADA PRIJEDOR
NOSILAC IZRADE:	JP „ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA „ PRIJEDOR
VERIFIKACIJA:	Zaključak o utvrđivanju Nacrta Zoning plana radne zone na potezu željeznička stanica, toplana i TS Prijedor 1 broj 01-022-19/21, Službeni glasnik Grada Prijedora 1/21
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.elektrotehnike Božo Stojčić, dipl.inž.elektrotehnike 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 ZONING PLANA RADNE ZONE NA POTEZU ŽELJEZNIČKA STANICA, TOPLANA I TS PRIJEDOR 1 -NACRT-

KNJIGA 2

VALORIZACIJA POSTOJEĆEG GRAĐEVINSKOG FONDA NA
PODRUČJU OBUHVATA PLANA

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

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

Ž. ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GRAFIČKI DIO PLANA

KARTE STANJA:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Postojeće stanje izgrađenosti sa granicom obuhvata | R 1:1500 |
| 2. | Postojeći plan parcelacije sa kartom vlasništva | R 1:1500 |
| 3. | Namjena površina po zonama | R 1:1500 |
| 4. | Postojeća funkcionalna organizacija | R 1:1500 |
| 5. | Inženjersko geološka, hidrogeološka i seizmološka karta | R 1:1500 |
| 6. | Sinhrona mreža postojećih infrastrukturnih sistema | R 1:1500 |

KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA:

1.	Zoning karta sa granicom obuhvata	R 1:1500
2.	Plan parcelacije	R 1:1500
3.	Plan saobraćaja	R 1:1500
4.	Plan organizacije javnih površina	R 1:1500
5.	Plan hidrotehničkih instalacija	R 1:1500
6.	Elektroenergetika	R 1:1500
7.	Telekomunikacije	R 1:1500
8.	Termoenergetika	R 1:1500
9.	Sinhroni plan infrastrukture	R 1:1500
10.	Plan regulacionih i građevinskih linija	R 1:1500
11.	Zoning karta sa pregledom urbanih blokova i urbanističkih parametara	R 1:1500

TEKSTUALNI DIO PLANA

A)PRIPREMA

A.1. STRUČNA PRIPREMA

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

Postupak izrade Zoning plana radne zone na potezu željeznička stanica, Toplana i TS Prijedor 1 pokrenut na osnovu Odluke Skupštine Grada Prijedor br.01-022-171/18 od 28.11.2018. god.(„Sl.Glasnik Grada Prijedora“ br.14/18).

Granicama Zoning plana obuhvaćeno je područje radne zone koje se nalazi u jugiostičnom dijelu užeg urbanog područja grada Prijedora, na potezu između željezničke stanice i fabrike keksa „Mira“ na sjeveru, TS Prijedor 1 na jugu, te Centralne radione Arcelor Mittala i Rudarskog fakulteta na zapadu i željezničke pruge na istoku. Površina mu iznosi Pcca 64.1 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. 01-111-20/19 od 13.02.2019. godine u Savjet Plana su imenovani:

1. Tadić Vlado, dipl.inž.arh.
2. Stojančić Boško, dipl.inž.grad.
3. Švraka Branko, Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine i imovinsko – stambene poslove
4. Vranješ Snježana, Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine i imovinsko – stambene poslove
5. Šarić Radan, dipl.inform.
6. Grahovac Željko, Odjeljenje za privredu i poljoprivredu
7. Karalić Saša, Privredni savjet grada Prijedora
8. Jojić Bojan, „PREDA-PD“ Prijedor
9. Bašić Drenka, odbornik
- 10.Gvozden Nenad, odbornik
- 11.Švraka Slavko, odbornik
- 12.Mešić Ajdin, odbornik

U priprema fazi izrade plana prikupljani su prijedlozi za planska rješenja, te su privrednim subjektima koji se nalaze u obuhvatu poslani dopisi sa molbom da se izjasne o investicionim namjerama u narednih 10 godina na predmetnom području, dok su vlasnicima individualnih stambenim objektima uručeni anketni upitnici.

Privredni subjekti kojima su poslani zahtjevi za programske smjernice su:

- „MIRA“ a.d. Prijedor,
- „Metalna industrija Prijedor“ d.o.o.,
- „Bosnamontaža“ a.d. Prijedor,
- „ArcelorMittal“ – Centralna radiona,
- „Rudarski institut“ d.o.o. Prijedor,
- „Toplana“ a.d. Prijedor,
- „Pošte Srpske“ a.d. Banja Luka,
- „Cemex BH“ d.o.o. Prijedor,
- „Elektroprenos“ a.d. Banja Luka i
- „Željeznice Republike Srpske“ a.d. Doboj

Zahtjev za smjernice u vidu anketnog upitnika dostavljen je u C.I.B.O.S. d.o.o. – reciklaža metalnog otpada i „Sanprom trade“ d.o.o.

Odgovore su dostavili: „Bosnamontaža“ a.d. Prijedor, „ArcelorMittal“ – Centralna radiona, „Pošte Srpske“ a.d. Banja Luka, „Željeznice Republike Srpske“ a.d. Doboj, „MIRA“ a.d. Prijedor, „Elektroprenos“ a.d. Banja Luka.

Od fizičkih lica prijedlozi za planska rješenja su dostavljeni od strane Zgonjanjin Radojke i Brandalik Josipa.

Prijedlozi su dostavljani u i formi izdatih lokacijskih uslova.

Radni tim je analizirao dostavljene prijedloge, smjernice i pisma namjera i u mjeri u kojoj je to bilo moguće s obzirom na karakter plana i namjenu područja, u tekstualnom i grafičkom dijelu plana stvorio planske uslove za realizaciju navedenih investicionih namjera investitora.

Nekoliko prijedloga je upućeno od vlasnika – korisnika nekretnina (objekti) koji se nalaze neposredno uz zemljište u funkciji željezničke pruge. Isti su vlasnici stambenih jedinica lošijeg boniteta bez pristupnih saobraćajnica i u nepovoljnom fizičkom okruženju. Planom su ove lokacije zadržane kao stambene ili stambeno poslovne zone ali bez mogućnosti nove izgradnje. Takođe planom se predviđa izgradnja javne saobraćajnice uz rub područja u funkciji željezničke pruge.

U fazi izrade prednacrt Zoning plana, vršeno je usaglašavanje sa nadležnim gradskim organima i komunalnim organizacijama.

Nosilac pripreme Zoning plana radne zone na potezu željeznička stanica, Toplana i TS Prijedor 1 (Odjeljenje za prostorno uređenje Grada Prijedora) je dostavio JP „Zavod za izgradnju grada“, kao nosiocu izrade ovog plana dopis Komunalnih usluga br. 2372/20, a koji se odnosi na Prednacrt plana. Ovim dopisom je iznesena primjedba na Prednacrt plana koja se odnosi na trasu saobraćajnice čija je izgradnja predviđena kroz Gradsko pravoslavno groblje i priključak iste na Ulicu Boška Buhe, te na postojeću stazu kroz groblje koja nije geodetski snimljena, a čiji bi snimak pomogao da se lakše identifikuje i prepozna trasa planirane saobraćajnice.

Novoplanirana saobraćajnica, preciznije nastavak Ulice Petra Petrovića Njegoša kojom se omogućava spajanje na Ulicu Boška Buhe, nije predmet obuhvata Zoning plana, već se nalazi u kontaktnom području. Zoning planom je obuhvaćena samo priključak na Ulicu Boška Buhe.

Trasa sporne saobraćajnice planirana je Dopunom regulaciog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – II faza, koji je usvojen u decembru 2008.godine (Sl.glasnik opštine Prijedor 11/08). i strateškim dokumentom prostornog uređenja – Urbanističkim planom Prijedora (Sl.glasnik Grada Prijedora 7/14), te u Zoning plan ugrađena samo kratka dionica kako bi se omogućio kontinuitet planiranja, a samim tim i razvoja nekog područja.

Kada je u pitanju geodetski snimak postojeće staze kroz Gradsko pravoslavno groblje, ona nije snimljena jer se radi o internoj stazi u kontaktnom području Plana. Zoning planom se definišu samo javne površine i javne saobraćajnice.

Sugerise se „Komunalne usluge“ a.d. da izrade geodetski snimak interne staze.

U cilju utvrđivanja prednacrtu Zoning plana, 04.09.2020. godine u prostorijama Gradske uprave je održana stručna rasprava.Prezentovanju prednacrtu Plana prisustvovali su predstavnici Grada, Nosioi izrade Plana, članovi Savjeta, predstavnici nadležnih komunalnih preduzeća.

Na stručnoj raspravi članovi Savjeta plana su se usaglasili da je neophodna izgradnja planirane kratke obilaznice kao najkraće veze predmetne radne zone i industrijske zone Celpak sa magistralnim putem Prijedor M4 Banja Luka . Dionica kratke obilaznice se nalazi i u obuhvatu Zoning plana . Nosilac izrade Plana je upoznao prisutne sa nastalim promjenama na trasi obilaznice. Projektovana trasa kratke obilaznice prelazi preko planske trase regulacije korita Miloševice pa je dionicu saobraćajnice potrebno projektovati na nosivoj konstrukciji iznad korita Miloševice.

Skupština Grada Prijedora je usvojila Zaključak o utvrđivanju Nacrta Zoning plana radne zone na potezu željeznička stanica, toplana i TS Prijedor 1 broj 01-022-19/21, (Službeni glasnik Grada Prijedora 1/21)

A.1.b. PRIMIJENJENA METODOLOGIJA

Metodološki okvir za izradu dokumenata prostornog uređenja u Republici Srpskoj, uključujući i zoning 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 Republike Srpske“ br. 40/13, 106/15, 3/16, 84/19),
- 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, 52/20) 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)
- Pravilnik o uslovima za rad postrojenja za spaljivanje otpada („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 39/05)
- Pravilnik o ograničenju emisije u vazduh iz postrojenja za spaljivanje biomase („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 85/05)
- Pravilnik o načinu i postupku upravljanja otpadom od dugotrajnih organskih zagađujućih materija („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 32/19)
- Pravilnik o postupanju sa uređajima i otpadom koji sadrže polihlorovana jedinjenja (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 51/19)
- Pravilnik o načinu i postupku upravljanja otpadom od titan-dioksida i mjerama monitoringa životne sredine na lokaciji (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 7/19)
- Uredba o upravljanju ambalažom i ambalažnim otpadom (Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 58/18)
- Pravilnik o upravljanju otpadom koji sadrži azbest ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj: 47/18)

- Uredba o termičkom tretmanu otpada ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj:54/17)
- Pravilnik o uslovima i načinu sakupljanja, transporta, skladištenja i tretmana otpada koji se koristi kao sekundarna sirovina ili za dobijanje energije („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 61/15)
- Pravilnik o načinu skladištenja, pakovanja i obilježavanja opasnog otpada („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 49/15)
- Pravilnik o sadržini programa mjera sa dinamikom prilagođavanja za rad postojećih deponija („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 41/15)
- Uredba o odlaganju otpada na deponije („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 36/15)
- Pravilnik o kategorijama, ispitivanju i klasifikaciji otpada ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 19/15, 79/18)
- Pravilnik o načinu upravljanja otpadnim gumama ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj: 20/12)

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 energetskej efikasnosti ("Sl. Glasnik RS" br. 59/13)
- Zakon o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji ("Sl. Glasnik RS" br. 39/13, 108/13 i 79/15)

- Pravilnik o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrade ("Sl. Glasnik RS" br. 30/15)

Saobraćaj

- 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.2. PODLOGE ZA IZRADU PLANA

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

Katastarske podloge za izradu plana obezbjedilo je Odjeljenje za prostorno uređenje gradske uprave, odnosno nosilac pripreme Plana.

Terenski radovi geodetskog snimanja objekta i kartiranja vršeni su od strane „GeoCentar“ d.o.o. Banja Luka 2019.

A.3. PRIRODNA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

U obuhvatu Zoning plana nije evidentiran ni jedan objekat prirodnog dobra od velikog i izuzetnog značaja.

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

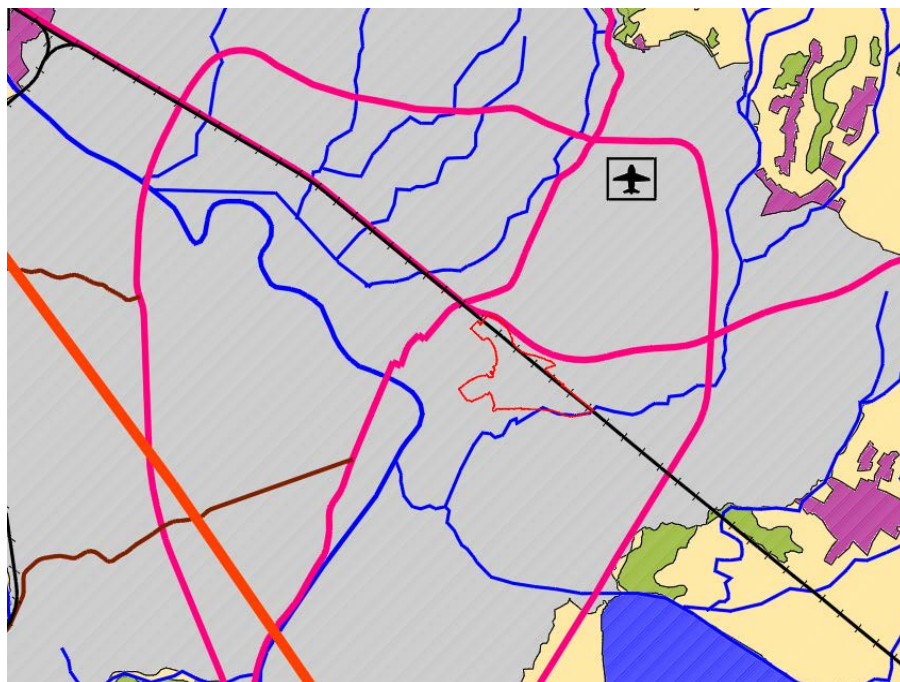
U obuhvatu Zoning plana nisu evidentirani objekti kulturno – istorijskog dobra od velikog i izuzetnog značaja.

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

A.5.a. STRATEŠKI PROSTORNO PLANSKI DOKUMENTI

Predmetno područje se nalazi u obuhvatu strateških dokumenata 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).



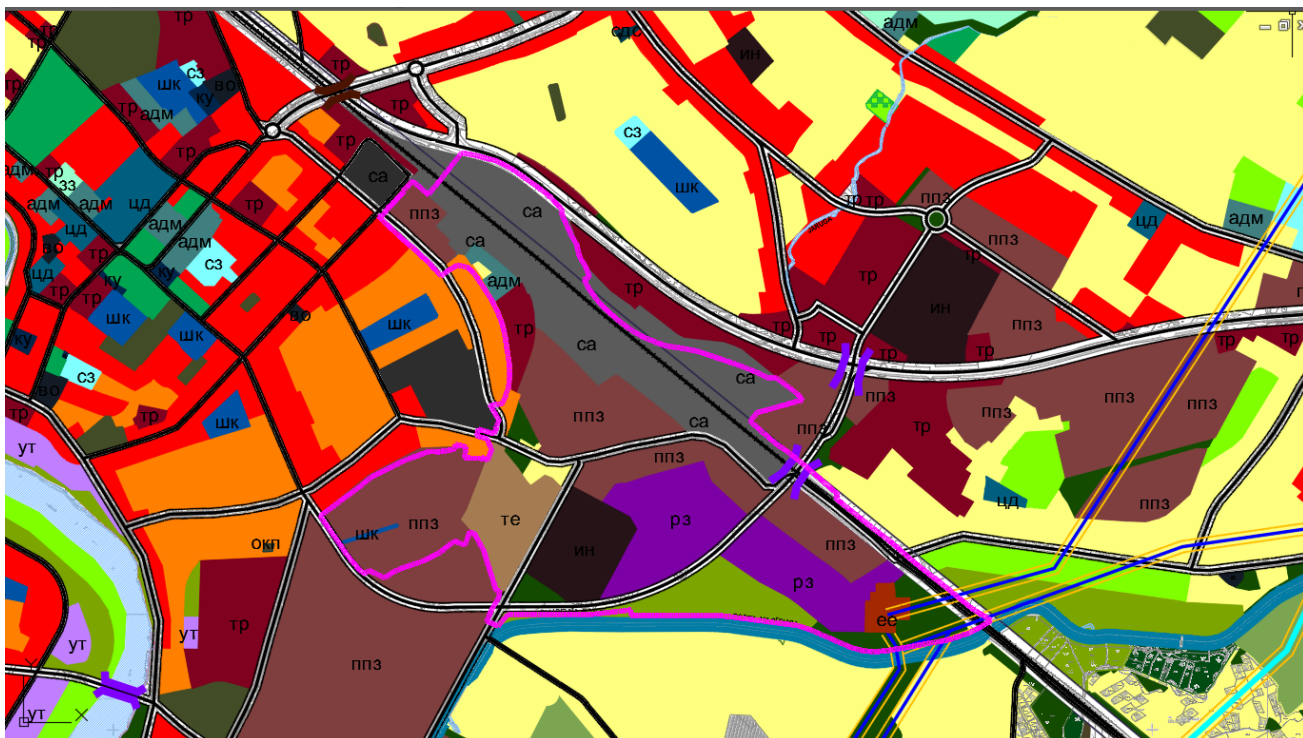
Izvod iz Prostornog plana opštine Prijedor

Prostornim planom u obuhvatu zoning plana nije predviđena izgradnja novh objekata saobraćajne infastrukture, predviđeno je zadržavanje trase željeznčke pruge Banja Luka – Prijedor – Novi Grad, te u kontaktnom području zadžavanje trase magistralnog puta M – 4, Banja Luka – Prijedor – Novi Grad.

Za područje u obuhvatu Regulacionog plana, **Urbanistički plan** definisao je slijedeće površine:

- u funkciji saobraćaja (željeznička stanica, autobuska stanica...)
- poslovno – proizvodnih zona
- individualnog stanovanja (gustine do 30 st/ha)
- administracije
- poslovanja iz grupe tercijarnih djelatnosti
- zaštitnog zelenila
- u funkciji termoenergetike
- industrije
- radnih zona
- urbanog zelenila (travnjaci, skverovi)
- u funkciji elektroenergetike
- školstva i prosvjete

Urbanističkim planom je planirana izgradnja primarne saobraćajnice odnosno tzv. kratke obilaznice koja prolazi južnim dijelom obuhvata. Planirano je da povezuje centralnu gradsku zonu na zapadu, preko južnog dijela obuhvata (planirana industrijska, radna i poslovno – porizvodna zona) do željezničke pruge na istočnoj granici obuhvata Zoning plana, sa kojom se ukršta, te se spaja na magistralni put M – 4 Banja Luka – Prijedor – Novi Grad vavn obuhvata predmetnog Zoning plana.



Izvod iz Urbanističkog plana Prijedora

5.1.b. PLANSKA DOKUMENTACIJA KONTAKTNOG PODRUČJA

- Revizija izmjene i dopune Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – I faza – Sekcija 1 („Sl. glasnik Grada Prijedora“ 10/13)
- Dopuna Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom - II Faza - Sekcija 1 i 2 (Sl.gl. opštine Prijedor br. 11/08)
- Regulacioni plan zone uz magistralni put M4 Prijedor – Banja Luka i dijela naselja Orlovača (Službeni glasnik Grada Prijedora 1/16)
- Plan parcelacije za gradska naselja "Nova Orlovača", "Orlovača-Topolik", "Orlovača-Vrbice", "Orlovača-Celpak" usklađivanje sa PP i UTU za regulaciju korita rijeke Miloševice (Sl.gl. opštine Prijedor 6/09).



Izvod iz Revizije izmjene i dopune Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – I faza – Sekcija 1 („Sl. glasnik Grada Prijedora“ 10/13)

Ovim planom obrađivano je područje koje je dio centralne gradske zone i predstavlja najznačajniji u ekonomskom smislu najvredniji dio urbanog područja sa razvijenom društvenom i komunalnom infrastrukturom.

Revizijom izmjene i dopune Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – I faza – Sekcija 1 kao planom kontaktnog područja, planirana je sljedeća namjena površina:

- 1.Urbano i zaštitno zelenilo
- 2.Sportsko poslovna zona
- 3.Poslovna zona
- 4.Zona sa objektima društvenog standarda
- 5.Stambena zona
- 6.Stambeno poslovna zona
- 7.Poslovno stambena zona
- 8.ŽRS
- 9.Saobraćajne površine
- 10. Vodotok puharska
- 11.Zona sa sadržajima kulture
- 12.Rimokatolička crkva

Ovaj planski dokument je donesen za zonu sjeverno od predmetnog obuhvata. Granicu između ova dva plana predstavlja Ulica Kralja Aleksandra. U neposrednom kontaktnom području planirana je sljedeća namjena površina:

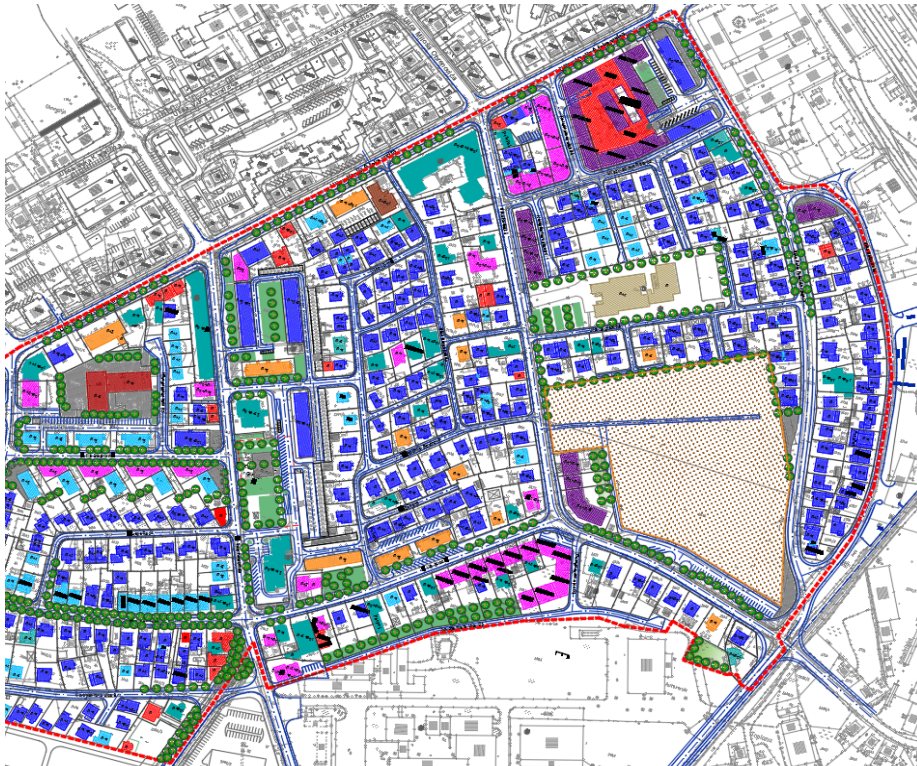
- Saobraćajne površine – saobraćajnice
- Poslovno uslužna zona
- Površine u funkciji željeznica RS
- Stambeno poslovne zone

U neposrednom kontaktnom području je planirana poslovno uslužna zona, te zona čije su površine u funkciji Željeznica RS.

U poslovno uslužnoj zoni planirano je zadržavanje postojeće organizacije autobuske stanice, uklanjanje postojećih dotrajalih montažnih poslovnih objekata, zatim izgradnja novih poslovnih objekata duž Njegoševe Ulice i preko puta objekta „Mira“ a.d., te u dijelu bloka se planira višetažna garaža za potrebe „Mira“ a.d.

U ovoj prostornoj cjelini planirana je i rekonstrukcija željezničke stanice (i objekti i prostor sa kolosjecima), te izgradnja dva perona između stanične zgrade i II kolosjeka sa uklanjanjem dijela trase I kolosjeka do skladišta.

Duž Ulice kralja Aleksandra prema ulici Miloša Obrenovića planirana je stambeno poslovna zona maksimalne spratnosti P+2+Pe.



Izvod iz Dopune Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom - II Faza - Sekcija 1 i 2 (Sl.gl. opštine Prijedor br. 11/08)

Područje obrađivano ovim planom proteže se od desne obale rijeke Sane na zapadu, do željezničke pruge Novi Grad –Prijedor –Banja Luka na istoku, kao i od Ulica Kralja Aleksandra i Radničke na sjeveru, do industrijske zone na jugu.

Dopunom Regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom – II Faza kao planom kontaktnog područja je sljedeća namjena površina:

- 1. Stambena zona
- 2. Stambeno poslovna zona
- 3. Poslovno –stambena zona
- 4. Zona školstva
- 5. Zona sa sadržajima vjerskih zajednica

- 6. Zona komunalnih površina
- 7. Zelene i parkovske površine
- 8. Vodene površine – rijeka Sana

Ovaj planski dokument je donesen za područje zapadno od predmetnog obuhvata. Granicu između ova dva plana čine Ulice Petra Pertovića Njegoša i Boška Buhe, te prostor južno od Ulice Ilije Bursaća, a sjeverno od Centralne radione.

U neposrednom kontaktnom području planirana je sljedeća namjena površina:

- Poslovno stambena zona
- Stambena zona
- Zona komunalnih površina
- Stambeno poslovna zona
- Saobraćajne površine – saobraćajnice

Stambeno poslovna zona je planirana u bloku između Ulica Kralja Aleksandra, Vladimira Rolovića i Petra Petrovića Njegoša, te je tu planirano uklanjanje dotrajalih objekata i izgradnja novih poslovno stambenih.

Duž Ulice Boška Buhe je planirana stambena zona gdje su u najvećoj mjeri zadržani postojeći objekti individualnog stanovanja.

Zona komunalnih površina se odnosi na zadržavanje postojećeg pravoslavnog groblja.

Stambeno poslovna zona se odnosi na prostor južno odnosno jugozapadno od Ulice Ilije Bursaća odnosno Rudničke ulice. U ovom bloku pretežno su zadržane postojeće strukture koje čine zonu individualnog stanovanja, ali tamo gdje su fizičke strukture lošeg boniteta planirana je njihova zamjena novim stambeno poslovnim objektima u nizu.

Kada je u pitanju izgradnja novih saobraćajnica potrebno je napomenuti Novoplaniranu ulicu B3 koja je planirana sjeverno od Centralne radione.



Izvod iz Regulacionog plana zone uz magistralni put M4 Prijedor – Banja Luka i dijela naselja Orlovača (Službeni glasnik Grada Prijedora 1/16)

Regulacionim planom zone uz magistralni put M4 Prijedor – Banja Luka i dijela naselja Orlovača kao planom kontaktnog područja, planirana je sljedeća namjena površina:

- Poslovno proizvodne zone
- poslovne zone –tercijarne i kvartarne djelatnosti
- stambene zone
- stambeno poslovne zone
- zona sa sadržajima društvenog standarda
- zone sporta i rekreacije
- javno zelenilo
- saobraćajne površine
- zone u funkciji saobraćajne infrastrukture (ŽRS)
- poljoprivredne površine
- zone za izgradnju infrastrukturnih objekata –energana
- zone urbane rekonstrukcije

Ovaj plan je donesen za područje istočno od predmetnog zoninga. Granicu obuhvata između dva planska dokumenta čine željeznička pruga i zemljište koje je u vlasništvu Željeznica R.S. odnosno kolska radionica između magistralnog puta M – 4 i pruge.

U neposrednom kontaktnom području planirana je sljedeća namjena površina:

- Zone u funkciji saobraćajne infrastrukture
- Poslovne zone tercijarne i kvartarne djelatnosti
- Zone urbane rekonstrukcije
- Poslovno proizvodne zone
- Poljoprivredne površine
- Stambene zone
- Javno zelenilo
- Saobraćajne površine – saobraćajnice

Kada je u pitanju zona u funkciji saobraćajne infrastrukture, ona je planirana u dijelu postojećeg kompleksa kolske radionice koji je u obuhvatu ovog Regulacionog plana. Tu se nalaze objekti u funkciji održavanja i odvijanja željezničkog saobraćaja i oni se zadržavaju kao takvi i planira izgradnja novih u skladu sa iskazanim potrebama.

Kada su u pitanju poslovne zone tercijarne i kvartarne djelatnosti, najzastupljenije su i prisutne su u zonama uz magistralni put. U ovim zonama se nalaze poslovni objekti trgovačke namjene i servisno uslužne namjene. Proizvodnja u ovim zonama je simbolično prisutna. U ovim zonama se zadržavaju postojeće strukture ali se planira i izgradnja novih objekata.

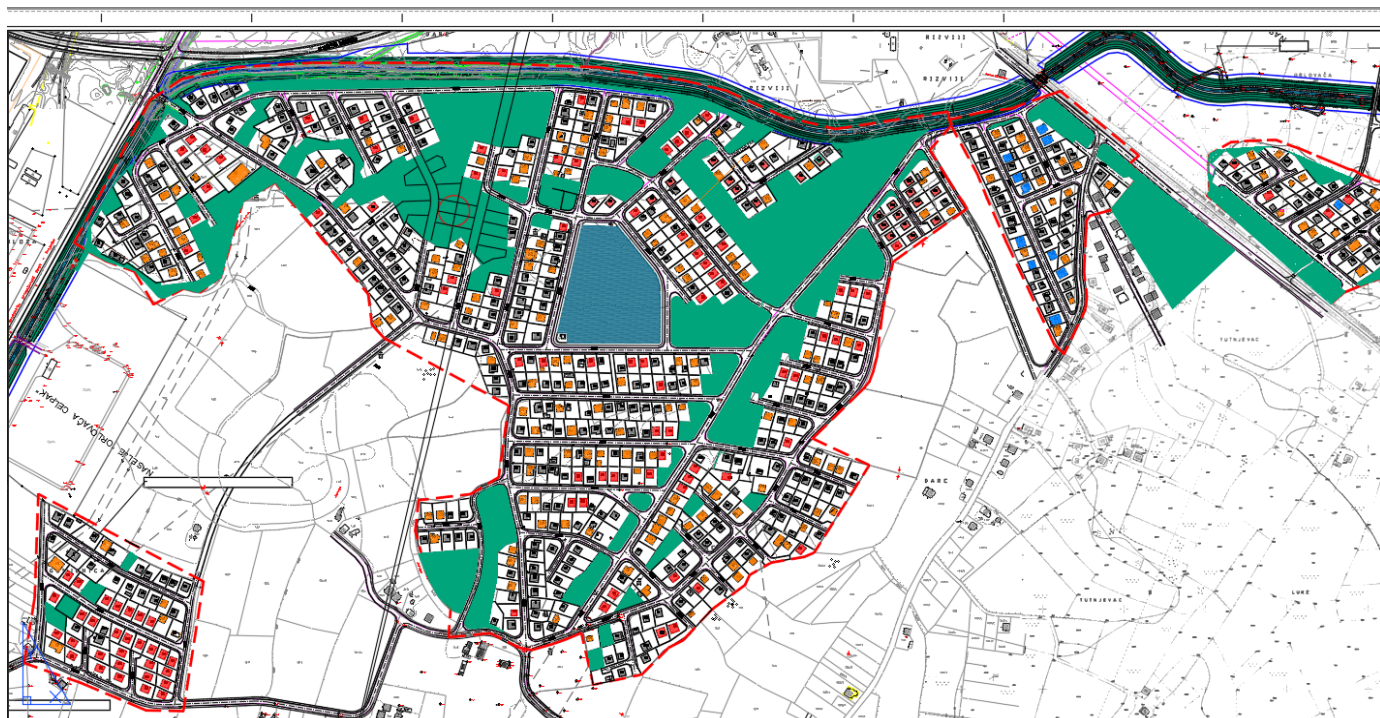
Zone urbane rekonstrukcije planirane su na lokacijama gdje stanovanje postoji u lošem okruženju sa starim i ruševnim strukturama. Planiranje ove zone ima za cilj izmještanje stanovanja iz zone uticaja magistralnog puta ili željezničke pruge ili mreže dalekovoda.

Poslovno proizvodne zone nalaze se u kontaktu sa željezničkom prugom. U ovoj zoni se nalaze objekti u izgradnji ali se planira izgradnja novih zanatsko proizvodnih pogona kao dominantne funkcije na neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Poljoprivredne površine su zadržane na dijelovima obuhvata nepovoljnim za izgradnju objekata zbog blizine željezničke pruge ili ispod dalekovoda . Ove površine nemaju privredni značaj.

Regulacionim planom predviđeno je zadržavanje postojećih stambenih zona - individualno stanovanje izuzev zona koje se nalaze u nepovoljnom okruženju (između magistralnog put I željezničke pruge ili ispod dalekovoda) itd. Ovdje je predviđena i izgradnja novih stambenih objekata, dok su pojedinačno zatečeni stambeni objekti u lošem stanju predviđeni za rekonstrukciju , sanaciju, dogradnju I nadogradnju ili zamjensku izgradnju.

Kod saobraćajnih površina najznačajniji su koridor za proširenje i modernizaciju dionice magistralnog puta, novoplanirane pješačke pasarele ili pothodnici, novoplanirane servisne ulice i podhodnik sa poslovnim sadržajima koji treba da poveže područje Urija sa željezničkom i autobusnom stanicom i centralnom zonom Prijedora.



Izvod iz Plana parcelacije za gradska naselja "Nova Orlovača", "Orlovača-Topolik", "Orlovača-Vrbice", "Orlovača-Celpak" usklađivanje sa PP i UTU za regulaciju korita rijeke Miloševice (Sl.gl. opštine Prijedor 6/09)

Prostor obuhvaćen Planom parcelacije definisao je sledeće površine:

- površine namjenjene za stanovanje
- površine namjenjene javnim sadržajima
- površine namjenjena saobraćaju
- površine namjenjene zaštitnom zelenilu

Riječ je o planskom dokumentu koji je donesen za područje južno od od premetnog obuhvata. Prije 2000 . godine površine koje su u obuhvatu Planova parcelacije su predstavljale poljoprivredno zemljište različite kategorije, dok je poslije 2000. godine na ovom području je izgrađeno više stotina porodičnih stambenih objekata. Zona individualnog stanovanja zahvata više od 90% ukupne površine obuhvata.

5.1.v OSTALA DOKUMENTACIJA

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

- Saobraćajna studija urbanog područja Prijedora
- Korekcija novelacije glavnog projekta regulacije rijeke Miloševice u Prijedoru na zahtjev grada Prijedora



Izvod iz studije saobraćaja urbanog područja Prijedora

Studijom saobraćaja su postojeća Ulica Rudnička I saobraćajnica između Metalne industrije Prijedor i stare toplane označene kao ulice prvog reda.

Takođe je planirana izgradnja kratke obilaznice koja bi bila nastavak Ulice 43. prijedorske brigade od raskrscnice sa Ulicom Ilije Bursaća prema industrijskoj zoni odnosno prema jugoistoku, zatim istoku i sjeveroistoku, gdje prelazi preko pruge i

spaja se na magistralni put M-4. Dio obilaznice koji se nalazi južno od jugozapadne granice obuhvata (južno od Centralne radione) planiran je kao gradska saobraćajnica drugog reda, dok je dio u obuhvatu plana planiran kao glavna gradska magistrala sve do spajanja sa mgistralnim putem koje je van obuhvata ovog plana.

Osim kratke obilaznice, Saobraćajnom studijom je planirana i izgradnja i saobraćajnice koja bi bila nastavak ulice Boška Buhe prema jugu, a bi povezivala kratku obilaznicu sa Rudničkom ulicom i Ulicom Boška Buhe i prolazila bi kroz zonu u funkciji termoenergetike.

A.6. NASLIJEĐENE PLANSKE OBAVEZE

Navedenim dokumentima prostornog uređenja i drugom dokumentacijom, planirana je izgradnja saobraćajne i druge infrastrukture koja je preuzeta i ugrađena u Plan.

Trase planirane infrastrukture su preuzete iz Urbanističkog plana kao obavezujuće.

A.7. INFORMACIONI OSNOV

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

U cilju izrade i dobijanja planskog dokumenta, koji će u što većoj mjeri dati rješenja koja odgovaraju potrebama i željama vlasnika i korisnika parcela i objekata, nosilac izrade Plana je proveo anketu u februaru (u vidu zahtjeva privrednim subjektima) i junu (ostavljanjem anketnih upitnika) 2020. god. kojom su isti obuhvaćeni i omogućeno im je da se izjasne o svojim investicionim namjerama i potrebama.

Privrednim subjektima u obuhvatu plana poslan je zahtjev da se u svrhu izrade planskog dokumenta izjasne o investicionim namjerama u narednih 10 godina. Zahtjev je poslan u sljedeće privredne subjekte:

- „MIRA“ a.d. Prijedor,
- „Metalna industrija Prijedor“ d.o.o.,
- „Bosnamontaža“ a.d. Prijedor,
- „ArcelorMittal“ – Centralna radiona,
- „Rudarski institut“ d.o.o. Prijedor,
- „Toplana“ a.d. Prijedor,
- „Pošte Srpske“ a.d. Banja Luka,
- „Cemex BH“ d.o.o. Prijedor,
- „Elektroprenos“ a.d. Banja Luka i
- „Željeznice Republike Srpske“ a.d. Doboj

Zahtjev za smjernice u vidu anketnog upitnika dostavljen je u C.I.B.O.S. d.o.o. – reciklaža metalnog otpada i „Sanprom trade“ d.o.o.

Odgovore su dostavili:

- „Bosnamontaža“ a.d. Prijedor,
- „ArcelorMittal“ – Centralna radiona,
- „Pošte Srpske“ a.d. Banja Luka,
- „Željeznice Republike Srpske“ a.d. Doboj,
- „MIRA“ a.d. Prijedor
- „Elektroprenos BiH“



“Bosnamontaža” a.d. | Rudnička bb, 79101 Prijedor, BiH | Tel: +387(0)52/234-266 | Fax: +387(0)52/233-060
Matični broj: 1157124 | JIB: 4400669420008 | PIB: 400669420008 | DUNS broj: 643393866
Web: www.bosnamontaza.com | E-mail: office@bosnamontaza.com

Datum: 11.02.2020.
Broj: 20/20

**JP ZAVOD ZA IZGRADNJU
GRADA - PRIJEDOR**
M. Obrenovića 18 c
79101 Prijedor

**Predmet: Programске smjernice za izradu Zoning plana radne zone na potezu
željeznička stanica, toplana i TS Prijedor 1**

Poštovani,
vezano za Vaš zahtjev broj 0826-1/2019 od 04.02.2020. godine, dajemo slijedeću informaciju:

U poslovnom krugu Bosnamontaža a.d. Prijedor u ulici Rudnička bb, a koja se nalazi u predmetnom obuhvatu, naše investicione namjere su slijedeće:

- 1.) izgradnja objekata na dijelu do željezničke pruge za “Celpak” a sve po projektu koji vi radite i koji je u završnoj je fazi po vašoj informaciji (ugovor o izradi investiciono-tehničkoj dokumentacije broj 02-334-1/19 od 24.06.2019. godine).
- 2.) u dijelu poslovnog kruga do rudničkog Auto servisa (sa lijeve strane) a ispred postojeće proizvodne hale, čije snimanje ste vi izvršili u okviru izrade snimka izvedenog stanja objekata u Rudničkoj bb (po gore navedenom ugovoru), imamo namjeru izgraditi halu dimenzija (DxSxV) 50x30x8 metara, nastavak na postojeću proizvodnu halu.

S poštovanjem,

Direktor:

Darko Zdjelar, dipl.inž.





Za **JP ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA – PRIJEDOR**
Ulica Miloša Obrenovića broj 18 c. Prijedor

Od **ArcelorMittal Prijedor, d.o.o. Prijedor**
Datum **06.03.2020. godine**
Broj **B-103/20-03-153**

PREDMET: Izjašnjenje na vaš dopis broj 0826-1/2019 od 04.02.2020. godine

U vezi vašeg dopisa naslovljenog kao „Programske smjernice za izradu Zoning plana radne zone na potezu željeznička stanica, Toplana i TS Prijedor 1“, obavještavamo da u narednom periodu planiramo razvoj i proširenje infrastrukture, ali u ovom trenutku još uvijek nemamo označene i konkretizovane planove.

S poštovanjem!

U Prijedoru, 06.03.2020. godine

ArcelorMittal Prijedor, d.o.o. Prijedor


Jelaca Mladen, direktor

ArcelorMittal Prijedor, d.o.o. Prijedor
Akademika Jovana Raškovića 1
79 101 Prijedor, BiH – P.P. 57
T: +387 52 244 100
F: +387 52 244 141
www.arcelormittal.com

Broj reg. oznake 1-14800-00
Okružni privredni sud Banja Luka
JIB 4401932430001
PIB 401932430001

DRUŠTVO CERTIFIKOVANO SA:
ISO 9001, ISO 14001 i OHSAS 18001

ZAVOD ZA IZGRADNJU
GRADA PRIJEDOR

БРОЈ: 04-159-1/20
ДАТУМ: 18.02.2020

ПОШТЕ СРПСКЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОШТАНСКИ САОБРАЋАЈ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ А.Д. БАЊАЛУКА

РАДНА ЈЕДИНИЦА ЗА ПОШТАНСКИ САОБРАЋАЈ ПРИЈЕДОР
Јована Рашковића бр. 10, 79101 Приједор, Република Српска, БиХ
тел: 052/234-010, факс: 052/234-638, email: rjprijedor@postesrpske.com
www.postesrpske.com

Број:1/3.2.4-97-2/20
Датум:18.02.2020. године

ЈП ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА ПРИЈЕДОР

ПРЕДМЕТ: Програмске смјернице за израду Зонинг плана радне зоне на потезу
Жељезничка станица, Топлана ТС Приједор 1

Позивом на Ваш акт бр.0826-1/2019 од 04.02.2020. године обавјештавамо вас слиједеће:

У границама које обухвата Зонинг план налазе се некретнине које су у власништву Предузећа за поштански саобраћај РС Бања Лука, које се воде у ЗК УЛ бр.7169 ко Приједор, кч бр.826/1 – економско двориште у површини од 2688m² са пословном зградом на којем је уписано право својине у корист Пошта Српске, и ПЛ-у бр.2715/10 (ул. Бошка Бухе земљиште уз пословну зграду - 570 m², ул. Бошка Бухе Пословна зграда 357 m², жељезничка пруга пословна зграда 999 m², жељезничка пруга земљиште уз пословну зграду 1689 m² – укупно 3615 m²).

Како наведени пословни објекат поште 79102 Приједор у Ул. Бошка Бухе бб није прикључен на градско централно гријање планира се у наредних десет година обезбједити прикључак на мрежу централног гријања.

Молимо да приликом израде Зонинг плана за наведену радну зону имате у виду инвестициони план РЈ за поштански саобраћај Приједор.

С поштовањем,



ДИРЕКТОР РЈ
Мр Зоран Росић



ЖЕЉЕЗНИЦЕ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ А.Д.
ДОБОЈ

482
III-3-2
Investovacom

Број: III-4. III-3-2 /20.
Датум: 25.02.2020.године

СЕКТОР ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
СЛУЖБА ЗА ДОЊИ СТРОЈ
н/р Краљ Огњен

ПРЕДМЕТ: Достава података

Веза: допис бр. III-3.2.394/20 од 14.02.2020.год

Поштовани,

Везано за Ваш допис бр. III-3.2.394/20 од 14.02.2020.год. достављамо вам податке о планираним инвестицијама и пројектима за период 2020-2022.година на подручју жељезничке станице Приједор, и осталих жељезничких објеката на дионици Бања Лука – Нови Град - Добрљин:

1. Реконструкција и израда пројектне документације за реконструкцију станичне зграде у Приједору (инвестиција у току).
2. Израда пројектне документације и изградња перона и подходника у жељезничкој станици Приједор (израда пројектне документације у току).
3. Реконструкција објеката станичне зграде Омарска.
4. Изградња једног станичног колосијека са сигнализацијом и електрификацијом у станици Приједор.
5. Ремонт дионице пруге мост на Врбасу - Бања Лука - Приједор - Нови Град - Добрљин - држ.граница (дугина 120 км).
6. Осигурање станица и путних прелаза на дионици пруге Бања Лука - Приједор - Нови Град - Добрљин -држ.граница електронским СС уређајем.
7. Санација и модернизација стабилних постројења електро вуче СПЕВ.

За ПП Силос, немамо километарски положај, али с обзиром да је кроз капиталне инвестиције планирано и осигурање путних прелаза, Ваш Сектор може дати одговор на постављено питање. С обзиром, да тражите планске податке, који се односе за период од петнаест (15) година, обавјештавамо Вас да такав план не посједујемо.

С поштовањем,

Директор Сектора

Сњежана Марковић, дипл.инж.ел.

Достављено:

○Наслову
- Послови инфраструктуре
- а/а

Светог Саве 71, Добој; Кабинет генералног директора 053/241-368, kabinet@zrs-rs.com; Послови операција 053/241-192, prevoz@zrs-rs.com; Послови инфраструктуре 053/209-024, infra@zrs-rs.com; Правни послови 053/242-040, pravni@zrs-rs.com; Економски послови 053/223-012, eko@zrs-rs.com; Матични број: 85-2-0018-09 (стари број: 1-3428-00); Окружни привредни суд Добој; ЈИБ: 440025960001; ПИБ: 400025960001; ЖР: 562-0050003035-69 Н.ЛБ РАЗВОЈНА БАНКА



MIRA a.d. za proizvodnju keksa i srodnih proizvoda
Članica KRAŠ grupe
79101 Prijedor, Ul. Kralja Aleksandra br. 3
Bosna i Hercegovina

Broj: 01- 306/20
Datum: 24.02.2020. godine

JP ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA - PRIJEDOR

Predmet: Odgovor na dopis

Poštovani g-dine Timarac,

Iznenadena dopisom koji smo zaprimili, u pokušaju da shvatim namjeru Zavoda za izgradnju grada, koju ste htjeli iskazati kroz predmetni dopis, uz najveće napore, nisam uspjela shvatiti smisao.

Citirat ću: „U granicama obuhvata Zoning plana nalaze se nekretnine koje su u Vašem vlasništvu.“

Da. Vlasništvo nekretnina MIRA a.d., članica KRAŠ grupe Prijedor, koja je u većinskom vlasništvu privatnog stranog investitora, koji je vrlo senzibilan za ekonomski razvoj grada, podizanje domicijelne proizvodnje, podsticaj izvoza, zapošljavanje građanstva i sudjelovanje u svim društveno odgovornim aktivnostima Grada i ima dugročnu i nepromjenljivu namjeru da uvijek svoje nekretnina stavlja u funkciju ekonomskog prosperiteta.

Zato, u svojim dugoročnim planovima, molim da se ne zadire u namjere investitora kao i za širenje gospodarstvenog interesa.

S poštovanjem,

Direktorica Društva

Marica Vidaković


MIRA^B
A.D. ZA PROIZVODNJU
KEKSA I SRODNIH PROIZVODA
ČLANICA KRAŠ GRUPE
PRIJEDOR, UL. KRALJA ALEKSANDRA BR.3

07-2778-1/2020
18.02.2020



ELEKTROPRIJENOS BIH
ЕЛЕКТРОПРЕНОС БИХ
Operativno područje Banja Luka

ЈП „Завод за изградњу града“ Приједор
Милоша Обреновића 18 п
79101 Приједор

ПРЕДМЕТ: Програмске смјернице, достављају се
(Вежа: Допис бр. 0826-1/2019, од 4.2.2020. / наш бр. протокола 07-2238-1/2020, од 6.2.2020.)

Размотрили смо Ваш захтјев за достављање програмских смјерница за потребе израде **Зонинг плана радне зоне на potezu жељезничка станица, Топлана и ТС Приједор 1**, те вам достављамо мишљење уз следеће напомене.

Електропренос-Електропријенос БиХ а.д. Бања Лука има надлежност над електроенергетским објектима напонског нивоа од 110 kV до 400 kV за које су важећи:

- Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Службени гласник РС бр. 7/12),
- Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V (Службени лист СФРЈ бр. 4/74) и
- Правилник о зонама безбједности надземних електроенергетских водова од 110 kV до 400 kV (Службени гласник БиХ бр. 23/08 и Службени гласник РС бр. 32/08).

У Правилнику о зонама безбједности надземних електроенергетских водова од 110 kV до 400 kV су дефинисане заштитне зоне безбједности тако да завјешена крајњих фазних проводника буду подједнако удаљена од граница зоне безбједности и то:

- За 400 kV је зона безбједности 40 m (по 20 m лијево и десно у односу на осу заштитне зоне далековода)
- За 220 kV је зона безбједности 30 m (по 15 m лијево и десно у односу на осу заштитне зоне далековода)
- За 110 kV је зона безбједности 20 m (по 10 m лијево и десно у односу на осу заштитне зоне далековода)

У овој зони није дозвољено грађење, а није дозвољена ни садња растиња које може угрозити сигурност људи, имовине, објеката и опреме. Ради нормалног кориштења изграђених објеката власник објекта преносне мреже обавезан је да одржава трасу у сигурносној зони кресањем или отклањањем растиња без накнаде власнику (члан 6). Даље, власници и корисници земљишта и инфраструктурних објеката у зонама сигурности, не смију изводити радове нити захвате који могу угрозити приступ далеководу и нормално функционисање далековода (члан 7), те су

“Elektroprivreda-Elektroprijenos BiH” a.d. Banja Luka
Operativno područje Banja Luka
78000 Banja Luka, Ramići bb
Terenske jedinice: Banja Luka i Bihać
Tel. +387 51 392 456, Fax: +387 51 392 712

IB: 402369530009
MB: 11001416
BR: 08-50.3.-01-4/06
Ministarstvo pravde BiH
Sarajevo

Korisničke banke i brojevi računa
Nova Banjalučka Banka
5510010003400849
Raiffeisen Banka
1610450028020039



Od fizičkih lica prijedlozi za planska rješenja su dostavljeni od strane Zgonjanjin Radojke i Brandalik Josipa.

Odgovore na anketni upitnike ostavljane na terenu nije dostavio niko.

Od strane nosioca pripreme plana dostavljena je dokumentacija o izdatim Lokacijskim uslovima za izgradnju ili legalizaciju objekata na predmetnom području. Planska rješenja iz istih nisu u suprotnosti sa osnovnim konceptom plana.

Pri izradi plana uvaženi su svi elementi iz dostavljenih Lokacijskih uslova izuzev na nekim pozicijama definisanih regulacionih linija koje su korigovane u funkciji stvaranja konformnog profila saobraćajnica .

Za potrebe izrade Analize i ocjene stanja prostorne cjeline izrađena je Valorizacija postojećeg građevinskog fonda. Valorizacijom su dobijeni svi podaci koji se odnose na izgrađene fizičke strukture, namjenu i bonitet objekata, infrastrukturna opremljenost područja, broji struktura stanovništva i dr.

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

Površina obuhvata plana je 64.1 ha i nalazi se u jugoistočnom dijelu užeg urbanog područja grada Prijedora. Radi se o području smještenom između željezničke stanice i fabrike kekasa „Mira“ a.d. na sjeveru, te rijeke Miloševice na jugu. Istočna granica obuhvata definisana je željezničkom prugom Banja Luka – Prijedor – Dobrljin uključujući i objekte kolske radionice za remont šinskih vozila smještenu između magistralnog puta M – 4 Banja Luka – Prijedor – Novi Grad i željezničke pruge Banja Luka – Prijedor – Dobrljin. Zapadna granica ide zapadno i sjeverno kompleksa Centralne radionice RŽR Ljubija, te ulicama Boška Buhe i Petra Petrovića Njegoša do raskrsnice sa Ulicom Kralja Aleksandra.

Širina područja u obuhvatu Plana kreće se od 200 m na sjeveru u prostoru između raskrsnice Ulica Pera Petrovića Njegoša i Kralja Aleksandra i željezničke stanice do 1470m u južnom dijelu između željezničke pruge odnosno Ulice Koje Medića i Centralne radionice RŽR Ljubija. Dužina područja u obuhvatu plana je 1533 m duž željezničke pruge.

Prostor obuhvata predmetnog Zoning plana morfološki predstavlja ravničarski teren, odnosno dolinski pojas aluvijalne zaravni rijeke Sane i njene pritoke Miloševice od čijeg korita se nalazi sjeverno. U predmetnom području se nalazi i korito Bikarevića potoka, koje se povremeno puni vodom.

Nadmorska visina terena se kreće od 135.67 m.n.v. na prostoru između „Metalne industrije Prijedor i korita rijeke Miloševice do 143.29 m.n.v. u sjevero istočnom dijelu obuhvata, u krugu kolske radionice. Potrebno je napomenuti da se je u obuhvatu ovog plana nalazi veliki broj privrednih subjekata koji su naspjeli teren i radi plavljenja i samim tim mijenjali konfiguraciju terena, ali je vidljivo blago opadanje terena od sjevera prema jugu i koritu Miloševice. Područje Grada Prijedor po svom geografskom položaju pripada pojasu umjerene kontinentalne klime, koja se odlikuje hladnim zimama i toplim umjereno - suvim ljetima.

Predmetni obuhvat sa geološkog aspekta pripada alohtonom unsko sanskom paleozojskom kompleksu, koji se proteže do Save na sjeveru. Ovdje, kao i u većem urbanom području Prijedora razvijan je kvartarni aluvij, odnosno aluvijalni sedimenti nastali u pleistocenu i holocenu. Ovi sedimenti su razvijeni u aluvijalnoj ravni rijeke Sane zahvaljujući plavljenju i nanosu koji se taloži na dolomitske i krečnjačke stijene. Tipični predstavnici aluvijuma koji je zastupljen u predmetnom obuhvatu su šljunci i pijesci sa glinom.

Ove stijene spadaju u grupu slabo vezanih stijena, po svom sastavu su heterogene. Stabilnost terena izgrađenih od nevezanih sitnozrnih sedimenata zavisi od njihovog granulometrijskog sastava i zbijenosti stijenske mase. Voda bitno ne mijenja njihove fizičko mehaničke osobine, kod njih je vodopropusnost nejednaka u svim pravcima. Šljunkovi su rastresiti i slabo stišljivi te su povoljni za temeljenje objekata. Izvođenje podzemnih radova, međutim, u njima je praktično nezivodivo. Pijesci su rastresiti, a kad su zasićeni vodom slabo su pokretljivi. Kod izgradnje temelja u pijeskovima veliku ulogu ima prisustvo glinovite komponente koja im smanjuje nosivost. Stabilnost objekata na terenima od gline zavisi od stepena njihove kohezije. Obzirom na karakteristike predmetnog područja, može se zaključiti, da je lokacija povoljna za izgradnju različitih vrsta objekata i pruža mogućnosti različitog načina fundiranja istih zavisno od spratnosti, namjene, i sl.

Međutim, da bi se mogli propisati detaljniji geotehnički uslovi projektovanja i izgradnje objekata, a prema važećim propisima u oblasti fundiranja objekata, svaki budući objekat, odnosno mikrolokacija objekta, zahtijevaće nove **Izveštaje o geomehaničkim karakteristikama tla.**

B.1.b. OSTVARENI URBANI RAZVOJ

TERITORIJA

Područje koje se nalazi u obuhvatu zoning plana je teritorijalno dio postojeće Mjesne zajednice Kokin Grad.

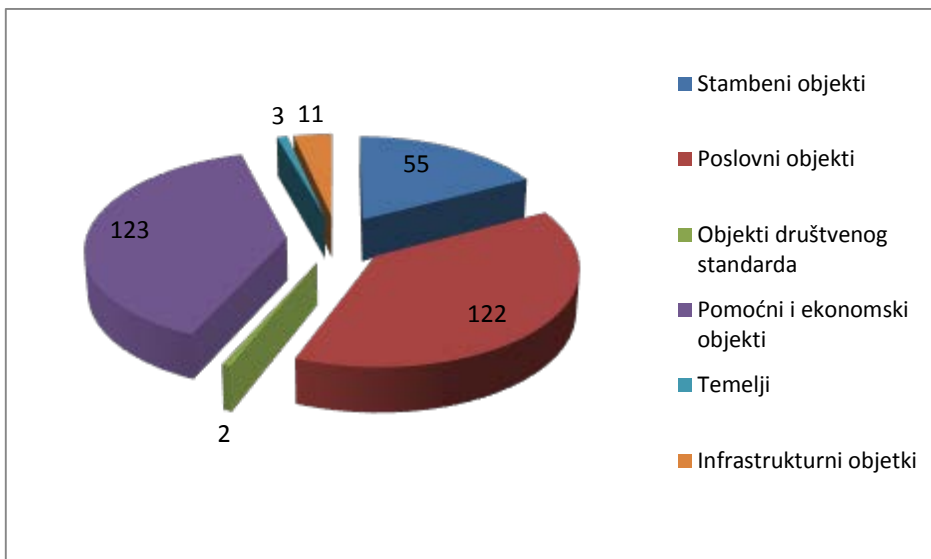
Ovo je područje radne zone gdje su ranije egzistirali veliki privredni pogoni poput GIK Mrakovica, Bosnamontaže, Metalne industrije Prijedor, Žitoprometa, fabrike keksa Mira, Centralne radione, Kolske radione. U ovim pogonima je prije rata bilo zaposleno nekoliko hiljada radnika, (Žitopromet preko 600, Bosnamontaža oko 1500, GIK Mrakovica oko 700 stalno zaposlenih), dok je danas taj broj znatno manji. Danas se u radnoj zoni koja je koncentrisana uglavnom duž Rudničke ulice pojavljuje veći broj manjih privrednih subjekata od kojih niko, osim Mire a.d. Prijedor (oko 350) ne zapošljava više od 150 radnika (Bosnamontaža oko 120, Metalna industrija oko 130, Toplana a.d. oko 60).

Kada su u pitanju stambene zone u obuhvatu ovog plana, one nisu zastupljene u velikoj mjeri. Razvijene su duž postojećih saobraćajnica odnosno isključivo Rudničke ulice i Ulice Gertrude Štern, mada se i tu radi o nekolicini individualnih stambenih objekata, te o dva objekta kolektivnog stanovanja. Osim na navedenim lokacijama, pojedinačni slučajevi individualnog stanovanja su prisutni i uz željezničku prugu, ali i u ostalim dijelovima obuhvata plana – jedan stambeni objekat u Ulici Boška Buhe smješten između objekta Pošta Srpske i objekta tržnog centra, te jedan objekat jugozapadno od objekta stare toplane.

Postojeću saobraćajnu mrežu čine primarna graska saobraćajnica odnosno Rudnička ulica i ulica između Metalne industrije na istoku i stare i nove toplane na zapadu, te ulice Boška Buhe i Gertrude Štern i saobraćajnica pored (zapadno od) pruge. U južnim dijelovima obuhvata se pojavljuju poljoperivredne i zapuštene poljoprivredne površine i na tom području ne postoji saobraćajna mreža.

U granicama obuhvata registrovano je 316 objekata različite namjene, pretežno poslovne.

Postojeći objekti		BR.	%
1	Stambeni objekti	55	17
2	Poslovni objekti	122	39
3	Objekti društvenog standarda	2	1
4	Pomoćni i ekonomski objekti	123	39
5	Temelji	3	1
6	Infrastrukturni objekti	11	3
UKUPNO		316	100



Granice obuhvata plana su definisane su ulicama Kralja Aleksandra na sjeveroapadu, Boška Buhe i kompleksom Centralne radione na zapadu, rijekom

Miloševicom na jugu i željezničkom prugom i kompleksom kolske Radione na sjeveroistoku.

B.1.v. Pravni i imovinski status zemljišta

Gradskim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju ("Sl.glasnik Republike Srpske" broj 40/13, 106/15, 3/16, 84/19) smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera, koje je odgovarajućim dokumentima prostornog uređenja namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama ovog zakona i drugim propisima, odnosno, koje je kao takvo određeno odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave.

Izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera na gradskom građevinskom zemljištu i naselja na ostalom građevinskom zemljištu vrši se u skladu sa urbanističkim planom i sprovedbenim dokumentima prostornog uređenja ili dokumentima prostornog uređenja višeg reda do donošenja urbanističkog plana i sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja, ako je njihovo donošenje propisano urbanističkim planom i smatra se da je u opštem interesu.

Gradsko građevinsko zemljište u obuhvatu Zoning plana, prema raspoloživim i podacima dostavljenim u toku izrade plana, diferencirano je kao:

- zemljište u državnom vlasništvu upisano na Grad Prijedor, Skupština grada Prijedora
- zemljište u državnom vlasništvu upisano na Dobro u opštoj upotrebi – putevi i Dobro u opštoj upotrebi – vode, željeznice Republike Srpske a.d.
- zemljište u vlasništvu fizičkih lica
- zemljište u vlasništvu preduzeća – ZDP Elektrokrajina RJ Elektrodistribucija, Elekroprenos BiH, JKP Centralna Toplana, Srpske Pošte a.d., Arcelor Mittal d.o.o., Bosnamontaža a.d., Cibos d.o.o. Sarajevo, Cemex BH d.o.o., ODP Metalna industrija, Mira a.d., Mrakovica d.p., Trgoprodaja a.d., ODP Celpak, Poljoproizvod a.d., Prevoz Vuković d.o.o., RŽR Ljubija d.p., d.o.o. Sanprom trade, VF Komerc d.o.o. Sarajevo
- zemljište u vlasništvu Udruženja Čeha
- zemljište u vlasništvu Islamske vjerske zajednice

U obuhvatu plana se nalazi :

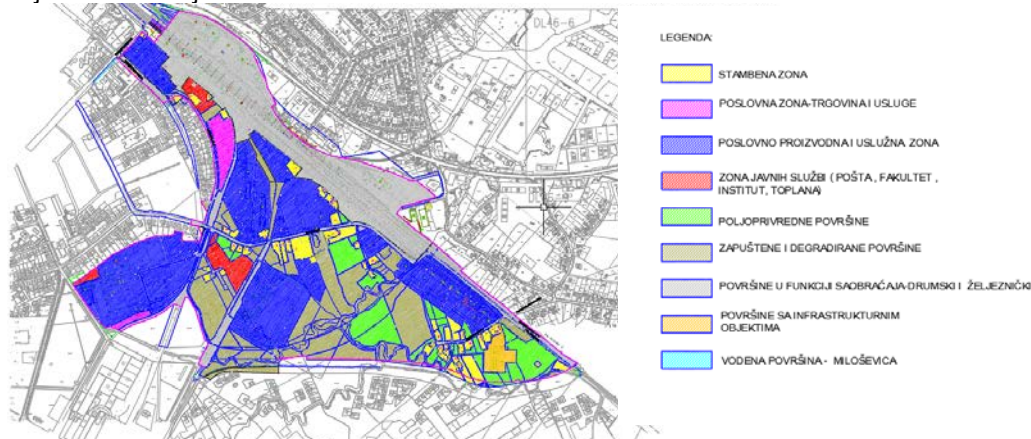
- Građevinsko zemljište
- Poljoprivredno zemljište
- Vodno zemljište

Građevinsko zemljište je prisutno kao

- zemljište u vlasništvu fizičkih i pravnih lica
- javne površine

B.1.g. Ostvarena organizacija prostora

U granicama obuhvata plana sa stanovišta organizacije i načina upotrebe zemljišta preovlađuju poslovno proizvodne i radne zone i zone sa površinama u funkciji saobraćaja.



Br.	Postojeća namjena površina	ha	%
1	Stambena zona	4.03	6.29
2	Poslovna zona	1.54	2.40
3	Proizvodna i radna zona	20.04	31.26
4	Zona javnih službi i drugih društvenih djelatnosti	1.42	2.22
5	Poljoprivredne površine	5.21	8.13
6	Zapuštene i degradirane površine	12.72	19.84
7	Površine u funkciji saobraćaja	18.26	28.48
8	Površine sa infrastrukturnim objektima	0.82	1.28
9	vodene površine- Miloševica	0.068	
UKUPNO		64.10	100



Najveći dio u obuhvatu plana (31.4%) zauzimaju poslovno proizvodne i radne zone. Ovo su zone u kojima se nalaze u najvećem dijelu prijeratne fabrike, koje su zapošljavale veliki broj radnika. U nekima od njih je nastavljena djelatnost i poslije rata, dok su neke ugašene te imaju drugu namjenu. Osim prijeratnih fabrika pojavljuju se i nekoliko novih, obimom manjih preduzeća. Najveći broj ovih zona se nalazi duž Rudničke ulice. Ovdje, sjeverno od Rudničke ulice, a jugozapadno od željezničke pruge su smješteni objekti nekadašnjeg GIK Mrakovica, a sada Cemex – terminal za uvrećeni cement, te nekoliko manjih zakupaca sa različitim djelatnostima. Osim ovoga u ovom dijelu se nalazi i skladište sekundarnih sirovina, zapadno od pruge.

U jugoistočnom dijelu obuhvata, u Rudničkoj ulici se nalaze objekti bivšeg Žitoprometa – silos za skladištenje žita i objekti u funkciji te djelatnosti, sada u vlasništvu Sanprom trade d.o.o. Prijedor, a osim ovog pojavljuje se preduzeće sa primarnom obradom i skladištem drveta. U južnom dijelu obuhvata se nalazi Metalna industrija Prijedor dok se u jugozapadnom dijelu javljaju Bosnamontaža i kompleks Centralne radione. Na samom sjeveru obuhvata plana se nalazi fabrika keksa Mira koja datira još od 1928.godine.

Sledeće po površini su zone u funkciji saobraćaja koje zauzimaju 29% obuhvata plana. Ovdje se ne radi o izuzetno razvijenoj saobraćajnoj mreži, nego veliku površinu obuhvata zauzima željeznička pruga i objekti u funkciji iste, poput kolske radionice za održavanje šinskih vozila koja se nalazi u istočnom dijelu obuhvata između magistralnog puta M – 4 na istoku i željezničke pruge na zapadu.

Treća po rasprostranjenosti namjena površina se odnosi na zapuštene i degradirane površine, koje čine 19.1% obuhvata. Ovo su uglavnom nekadašnje poljoprivredne površine zahvaćene prirodnom sukcesijom jer se više ne obrađuju, zatim zamočvareno zemljište oko nekadašnjih rukavca Miloševice i Bikarevića potoka, dok se manji dio odnosi na neodržavane i zapuštene površine oko bivših pogona.

Na četvrtom mjestu su poljoprivredne površine (8.2% obuhvata) koje su uglavnom skoncentrisane južno od Rudničke ulice, konkretno najviše u jugozapadnom dijelu oko zone sa infrastrukturnim objektima odnosno rasklopnice i trafostanice (1.2%). Sporadični slučajevi poljoprivrednih površina se javljaju uz individualne stambene objekte duž Rudničke ulice.

Poslovna zona predstavlja 1.9% obuhvata,

Obrazovanje i nauka, kao sadržaj društvenog standarda je prisutno u južnom dijelu obuhvata i u sklopu ovih površina nalazi se Rudarski fakultet i Rudarski institut..

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 održivog razvoja, odnosno uskladiti ekonomiju sa ekološkim potrebama i standardima kroz izgradnju objekata komunalne infrastrukture te davanja prednosti „čistim“ djelatnostima, a sve u skladu sa socijalnim aspektom, odnosno u skladu sa potrebama stanovništva.

Područje u obuhvatu plana sa stanovišta načina korišćenja zemljišta u određenom smislu predstavlja opterećenje po životnu sredinu. Prisutni problemi se ogledaju u:

- loša saobraćajna pristupačnost i nedostatak kontrole
 - velike površine zapuštenog građevinskog ali i poljoprivrednog zemljišta
 - u obuhvatu plana se nalazi skladište sekundarnih sirovina koje nije uređeno u skladu sa zakonskom regulativom i predstavlja značajno vizuelno zagađenje u neposrednom okruženju centralne zone
 - na području obuhvata postoji industrijski pogon za izradu metalnih sklopova i konstrukcija (MIP i Bosnamontaža) gdje se pojavljuju razne vrste metalnog otpada .
 - Takođe u granicama obuhvata se nalaze servisne radionice (Centralna radiona , servis Vuković) gdje se pojavljuje opasni otpad (ulja maziva ..) kao i kolska radionica i radionice u sklopu površina u funkciji ŽRS.
 - U krugu Toplane se nalazi skladište mazuta a u krugu Nove toplane se skladišti biomasa
 - Primarna prerada drveta se odvija u manjem pogonu u Rudničkoj ulici .
 - Nije poznato da li se i u kom obimu u bivšem Žitoprometu i dalje odvija primarna djelatnost skladištenja i prerade žita .
- Raznolika namjena pogona kao i raznoliki utricaji na životnu sredinu mogu se definisati kao :
- emisija buke
 - emisija u vazduh
 - emisija u tlo i podzemnu vodu

-sanitarne otpadne vode iz većeg dijela obuhvata su se upuštale u gradsku kanalizacionu mrežu (mješoviti kolektor) . Dio objekta u južnom dijelu obuhvata je bio spojen na vlastite uređaje (bio-prečistač ili individualne septičke jame), međutim , prošle godine je izgrađen kolektor Orlovci , Miloševica koji će omogućiti spajanje otpadnih voda u cjelosti u gradsku kanalizacionu mrežu .

Ovi problemi ukazuju na neophodnost razvoja i modernizacije komunalne infrastrukture te unapređenje kvaliteta zbrinjavanja čvrstog otpada i održavanja zapuštenih površina..

Površinske i podzemne vode su ugrožene od površinskih voda sa saobraćajnih i manipulativnih površina koje se bez predhodnog tretmana upuštaju u vodotoke, mješoviti kolektor ili puštaju slobodno po terenu.

Kvalitet vazduha je ugrožen postojanjem jedino tačkastih zagađivača – individualnih dimnjaka posebno u zimskom periodu .

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 poplave , olujni vjetrovi, grad i snijeg.

Ugroženost od poplava

Područje je izloženo štetnom djelovanju voda rijeke Miloševice i njenih rukavaca u južnom dijelu obuhvata kao i bujičnim vodama potoka Jaruga sa istočne strane željezničke pruge koji se zbog neodgovarajućeg propusta ispod željezničke pruge plavi područje istočno od Žitoprometa .

Poseban problem predstavljaju linearne depresije korito Bikarevića potoka jer se radi o zarobljenim vodama čiji nivo brzo raste i ugrožava objekte u okruženju

UGROŽENOST OD POŽARA

U svim pogonima koji su aktivni (Mira , Žitopromet, MiP, Bosnamontaža, Centralna radiona , skladište sekundarnih sirovina , primarna prerada drveta, trafostanica Prijedor 1 ...) postoji opasnost od izbijanja požara. Poseban problem je pristupačnost , velika izgrađenost okruženja i nedostatak ulične hidrantske mreže.

Osnovu sistema zaštite od požara na području Prijedora čini Teritorijalna vatrogasna jedinica Prijedor.

UGROŽENOST STANOVNIŠTVA OD ZEMLJOTRESA

Najznačajniji oblik potencijalne ugroženosti stanovništva ovog područja su zemljotresi, međutim, imajući u vidu malu spratnost objekta ne mogu izazvati veću štetu.

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 Zoning plana postoji više tačaka koji su sa aspekta tehničko-tehnoloških akcidenata interesantni. U većem broju pogona skladište se tehnički gasovi koji se koriste u procesu proizvodnje (MiP, Bosnamontaža, Centrala radiona, Mira, Cibos (skladište sekundarnih sirovina), Kolska radiona...

UGROŽENOST OD JONIZUJUĆIH ZRAČENJA

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

B.1.d. Kontrolisan i nekontrolisan urbani razvoj

Predmetno područje je starim i novim strateškim prostorno planskim dokumentima planirano kao zona servisa, skladišta i proizvodne zone. Međutim, zbog ratnih dešavanja 90-ih godina prošlog vijeka nije u cjelosti došlo do uspostavljanja moderne poslovne zone što za posledicu ima tačkastu prisutnost zona individualnog stanovanja unutar ovih zona.

B.1.e. Zemljišta kontaktnih zona

Predmetno područje je u kontaktu sa centralnom zonom, sa stambenim naseljem Nova Orlovača i Orlovača i sa industrijskom zonom Celpak

B.1.ž. Zemljišta u funkciji zaštite

Zemljišta u funkciji zaštite na predmetnom području su:

- zaštitni pojasevi i
- zaštitne zone.

Zaštitni pojasevi i zaštitne zone su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostori koji su određeni planom ili na osnovu plana numerički i grafički i namijenjeni su za zaštitu života i zdravlja ljudi, bezbjednost objekata, površina ili prostora, u skladu sa odredbama posebnih propisa ili u skladu sa stručnim pravilima koja se primjenjuju u odgovarajućoj oblasti.

Na predmetnom području postoje :

-pruga Banja Luka –Prijedor

“zaštitni pružni pojas je zemljišni pojas sa obje strane pruge, u širini od 200 m, računajući od ose krajnjih kolosijeka,

“pružni pojas je zemljišni pojas sa obje strane pruge, u širini od 8 m, u naseljenom mjestu 6 m, računajući od ose krajnjih kolosijeka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14 m. Pružni pojas obuhvata i zemljišni prostor službenih mjesta (stanica, stajališta, rasputnica, putnih prelaza i slično) koji obuhvata sve tehničko-tehnološke objekte, instalacije i pristupno-požarni put do najbližeg javnog puta”¹,

¹ Zakon o željeznicama Republike Srpske br. 19/17

EE vodovi

U cilju zaštite ljudi, imovine te objekata i opreme elektroprenosnog sistema na teritoriji Bosne i Hercegovine, uspostavlja se zona sigurnosti za nadzemne elektroenergetske vodove nazivnog napona od 110kVdo 400kV.²

Širina područja zone sigurnosti horizontalne ravnine za dalekovode različitog nazivnog napona iznosi:

Nazivni napon dalekovoda	Širina područja sigurnosti
400 kV	40 m
220 kV	30 m
110 kV	20 m

Radi se o 20 kV i 110kV dalekovodima. Zaštitni koridori uz iste su često napadnuti nelegalnom gradnjom.

Uz lokalne puteve propisan zaštitni pojas je širine 5m. Međutim, gotovo na cijelom obuhvatu u zaštitnoj zoni su izgrađeni stambeni objekti.

Zaštitni koridor uz kanalizacione kolektore je 3m mjereno od osovine cjevovoda (DVDW propisi)

B.1.z. Komunalna opremljenost

Na predmetnom području nalazi se sjedište gradske toplane kao i objekti stare i nove toplane

Komunalna operemljenost se ogleda i u opremljenošću područja infrastrukturom:

- javnom vodovodnom mrežom
- javnom kanalizacionom mrežom
- elektroenergetskom mrežom
- telekomunikacionom mrežom
- mrežom daljinskog grijanja (vrelovodna mreža)

B.1.i. Stanovništvo

Radni tim je u granicama obuhvata plana evidentirao cca 200 stalnih stanovnika.

B.3.RAZVOJNI POTENCIJALI

² Pravilnik o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110kvdo 400kv (Sl. Glasnik BiH br.23/2008)

B.3.a. Stanovništvo

Predmetno područje se naazi u kontaktu sa centralnom gradskom zonom u kojoj je koncentracija stanovništva najveća .

B.3.b. Prirodni resursi

Najvažniji prirodni resurs je građevinsko zemljište izgrađeno i neizgrađeno. Poljoprivredno zemljište se ne može smatrati potencijalom u smislu razvoja ove grane privrede jer se radi u velikoj mjeri o neproduktivnim zemljištima ali se može posmatrati kao potencijalno zemljište za izgradnju u skladu sa strateškim planskim dokumentima.

B.4. IZGRAĐENOST I FUNKCIONISANJE PROSTORA

B.3.a. Stambeni fond

Na predmetnom području postoji 55 stambenih objekta . Radi se o 53 individualna stambena objekta i 2 objekta kolektivnog stanovanja .

Bonitet i spratnost objekta kao i horizontalni gabariti su različiti .

Uglavnom , radi se o objektima srednje očuvanim ili objektima u lošem stanju. Objekti su izgrađeni prije više desetina godina. Samo objekti u Ulici Gertrude Štern su nešto bolje bonitetne klase.

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

U modernim, razvijenim zemljama pojam javnih usluga obično obuhvata

- obrazovanje
- distribuciju električne energije, toplotne energije i gasa
- zaštitu od požara
- zdravstvo
- policiju
- čistoću
- proizvodnju i distribuciju vode

U obuhvatu plana se nalaze :

- objekat obrazovanja i nauke – rudarski fakultet i rudarski institut
- gradska toplana

B.3.v. Privreda

Prema srodnosti privredne djelatnosti djelimo na sektore.

Podjela sektora

Proizvodni sektori:

- primarni sektor i sekundarni sektor.

Neproizvodni sektori:

- tercijarni sektor i kvartni sektor.

Podjela po sektorima:

Primarni sektor:

poljoprivreda (zemljoradnja, stočarstvo, lov i ribolov) i šumarstvo.

U užem smislu, poljoprivreda obuhvata zemljoradnju i stočarstvo, a u širem smislu, lov i ribolov.

Sekundarni sektor (laka industrija i teška industrija):

industrija (rudarstvo), građevinarstvo i proizvodno zanatstvo.

Tercijarni sektor:

saobraćaj, trgovina, turizam, ugostiteljstvo, zanatstvo, bankarstvo i komunalna privreda.

Kvartarni sektor:

obrazovanje, nauka, kultura, informacije, zdravstvo i socijalna zaštita.

Poljoprivreda i šumarstvo kao primarni sektor nisu zastupljeni .

Sekundarni sektor je zastupljen kroz :

- pogon za proizvodnju konditorskih proizvoda
- pogon za proizvodnju metalnih sklopova i konstrukcija
- pogon za skladištenje i preradu žita
- pogon za primarnu preradu drveta
- servisne i uslužne radionice
- nekadašnji pogon »GIK« koji duži niz godina nije u funkciji

B.3.g. Neprivreda

Tercijarni sektor je prisutan u vidu :

- tržnog centra
- sjedišta pošte
- objekta ŽRS
- toplane

Kvartarni sektor

- rudarski fakultet
- rudarski institut

B.3.d. Infrastruktura

U granicama obuhvata Plana nalaze se objekti:

- željezničkog saobraćaja
- objekti drumskog saobraćaja
- objekti poštanskog saobraćaja

Željeznička infrastruktura može biti javna željeznička infrastruktura , privatna željeznička infrastruktura i industrijska željeznica ili industrijski kolosijek.

Objekti željezničkog saobraćaja u obuhvatu Plana su:

-magistralna željeznička pruga Prijedor – Banja Luka –javna željeznička infrastruktura

-industrijski kolosjek Prijedor – industrijska zona Celpak

-servisni i manipulativni kolosjeci

objekti u funkciji pruge :

-telekomunikaciona, signalno-sigurnosna, elektrovučna, elektroenergetska i ostala postrojenja i uređaji na pruzi,

-poslovne zgrade

Objekti drumskog saobraćaja

Gradske ulice :

-Rudnička ulica –dionica

-Ulica Petra Petrovića Njegoša –dionica

-Ulica Boška Buhe

-Ulica Gertrude Štern

-Ulica pored željezničke pruge

Objekti poštanskog saobraćaja

-poslovno upravna zgrada

-skladišta i radionice

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Na području obuhvata postoji izgrađena javna gradska vodovodna mreža i javna gradska fekalna kanalizaciona mreža koja se koristi kao kanalizacija mješovitog tipa. Instalacije oborinske kanalizacije nema.

Snabdijevanje vodom

Područje se snabdjeva vodom preko sistema javne gradske vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće izgradnje. Treba imati u vidu i dotrajalost postojeće infrastrukture samim tim i neophodnu zamjenu postojećih dotrajalih instalacija. Značajni profili u obuhvatu su LŽ DN250 iz pravca Ul. Petra P. Njegoša, cjevovod LŽ dn250 koji je u zoni Rudničke ulice, te cjevovod PVC dn225 koji se proteže trasom stare željezničke pruge S.Most – Prijedor, a spojen je na cjevovod u Rudničkoj ulici. Ostali cjevovodi su manjeg profila.

Kanalizacija

Područje obuhvata ima izgrađenu gradsku kanalizacionu mrežu koja je mješovitog tipa. Granicom južne zone obuhvata prolazi novoizgrađeni kolektor Ø500, kanalizacionog sistema Orlovača, Čirkin Polje, Svale. Ovaj kolektor se spaja na gradski sistem odvodnje, na cjevovod Ø800/2000. Planirana fekalna kanalizacija u

obuhvatu treba da gravitira ka ovim cjevovodima. Ostala kanalizaciona mreža je dotrajala, prezasićena i manjeg je profila.

Atmosferske kanalizacije nema na ovom području. Predviđena je izgradnja zasebnog sistema atmosferske kanalizacije koju treba što većim dijelom predvidjeti da se upušta u vodotoke Miloševice ili rekulisanog toka Bikarevića potoka uz prethodni tretman, odnosno separator.

Vodotoci

Na predmetnom području ne postoje stalni značajniji vodotoci.

Na kontaktnom području prisutna je rijeka Miloševica čijom djelimičnom regulacijom prije 50 i više godina su prikupljene vode iz meandara. Izgradnjom nasipa sa sjeverne strane kao i saobraćajne infrastrukture ostale su zarobljene i neregulisane zaobalne vode uključujući i Bikarevića potok u koji se ulijeva preko propusta ispod željezničke pruge potok Jaruga koji je većim dijelom kolektorizovan ali zbog loše profilisanog propusta ispod pruge izaziva stalne poplave sa istočne strane željezničke pruge.

Izgradnjom industrijskih pogona dio prirodnih tokova vode je poremećen pa se na više tačaka u obuhvatu u južnim dijelovima susreću u vidu otvorenih kanala.

Energetska infrastruktura –postojeće

Preko obuhvata predmetnog ZP prelaze 20kV i 110kV dalekovodi.

Na području koje obuhvata ZP, postoje slijedeće transformatorske stanice:

- prenosni odnos 110/20kV u nadležnosti Elektroprenosa BiH:

PD 1

- prenosni odnos 20/0,4kV u nadležnosti ZP Elektrokrajina a.d. RJ Elektrodistribucija Prijedor:

TS »MIRA CIKOTA« 630 kVA

BTS »KOLSKA – Maks Majer« 630 kVA

- prenosni odnos 20/0,4kV koje su osnovno sredstvo potrošača:

MBTS »MIRA CIKOTA« 630+400 kVA

TS »VF KOMERC« 630 kVA

BTS »SKLADIŠTE« 630 kVA

MBTS »BETONJERKA« 400 kVA

MBTS »ŽITOPROMET« 630 kVA

BTS »SERVIS« 1000 kVA

TS »CENTRALNA RADIONA« 1000 kVA

MBTS »TOPLANA« 1000+1000 kVA

MBTS »BOSNAMONTAŽA« 630+630 kVA

MBTS »KOLSKA« 630 kVA

Takođe, postoje slijedeće transformatorske stanice koje učestvuju u snabdjevanju postojećih potrošača električnom energijom, a nalaze se van granica obuhvata ZP:

MBTS »VRBICE 2« 630 kVA

TS »101« 630+630 kVA

Srednjenaponski dalekovodi koji obezbjeđuju napajanje električnom energijom potrošača u obuhvatu ZP su izvedeni podzemno. U obuhvatu ZP se nalaze i nadzemni srednjenaponski dalekovodi koji obezbjeđuju napajanje potrošača van zone ZP. Takođe, u obuhvatu ZP se nalaze 110 kV dalekovodi, u neposrednoj blizini trafostanice TS PD 1.

Trafostanice su izvedene kao zasebni građevinski objekti tipa MBTS i BTS kao i trafostanice u sklopu postojećih trafostanica tlo TS.

TK infrastruktura-postojeće

Na području koje obuhvata PLAN postoji izgrađena pristupna podzemna TK infrastruktura. ulicama Rudnička, Petra Petrovića Njegoša, Boška Buhe, Gortanova ulica i put Prijedor - Orlovača. TK infrastruktura obuhvata većinu postojećih objekata i dio je pristupne mreže.

TOPLIFIKACIJA I GASIFIKACIJA POSTOJEĆE STANJE

Na predmetom području postoji djelimično izgrađena mreža gradskog toplifikacionog sistema.

Magistralni vrelovod vođen je iz Nove toplane, pa preko parcele Stare toplane, te se na dijelu lokalne saobraćanice račva na dva kraka. Jedan krak, vodi prema užem gradskom jezgru (većina gradskog jezgra nije u obuhvatu ovog Zoning plana) i dijelom služi za zagrijavanje dijela Bosnamontaže dok drugi krak vodi se prema „trgovačkom dijelu“ (u ovom Zoning planu, označeno kao Zona 2).

Toplotna energija, za najveći broj izgrađenih objekata u obuhvatu Zoning plana, se ostvaruje iz sopstvenih izvora toplotne energije koji su izvedeni kao pojedinačni izvori toplote po prostorijama koje se zagrijavaju, ili kao manji sistemi centralnog grijanja sa kotlovnica.

Na predmetnom području ne postoji gasovod.

B.5. POSEBNA PODRUČJA

Na predmetnom području nisu registrovani sadržaji kulturno-istorijskog naslijeđa kao i ugrožena područja.

B.6. OCJENA STANJA

B.6.a. Prirodni uslovi

Morfologija terena je relativno povoljna za izgradnju na većem dijelu obuhvata. U južnom dijelu niveletu terena je potrebno izdići izgradnjom nasipa.

Klima je umjereno kontinentalna sa srednjom relativnom vlažnosti vazduha oko 80%, što je umjerena vlažnost.

Minimalne temperature dostižu do -20°C , a maksimalne do $+40^{\circ}\text{C}$. Prosječna godišnja temperatura iznosi 11°C . Tokom većeg dijela godine, oko 200 dana, potrebno je zagrijavanje stambenih i radnih prostorija, jer temperatura ne prelazi 12°C .

Prosječan broj sunčanih dana je 60, oko 150 dana je sa oblacima, a ostatak od 155 dana preovlađuje umjereno oblačno vrijeme sa sunčanim intervalima. Prosječna količina padavina je 979 l/m^2 , snijeg pada u prosjeku 26 dana, a na tlu se zadržava oko 45 dana.

B.6.b.Namjena površina

Veći dio područja u obuhvatu Plana čine neizgrađene i neuređene površine . Prema postojećoj namjeni veliki dio područja otpada na proizvodne djelatnosti , na djelatnosti servisa i usluga pa se može smatrati da su sa stanovišta namjene površina uslovi povoljni.

B.6.v.Fizičke strukture

U pogonima koji su aktivni sa predratnom djelatnošću fizičke strukture su u dobrom stanju . Većina objekta je nakon privatizacije sanirana ili rekonstruisana .

Međutim , objekti koji su bili u funkciji nekadašnjem građevinskog preduzeća su devastirane ili su u lošem stanju.

U lošem stanju je veći broj stambenih objekta .

B.6.g. Saobraćaj i ostala infrastruktura

B.6.g.1.Saobraćaj

Zeljeznički saobraćaj

Zbog smanjenog obima poslovanja objekti željezničkog saobraćaja su srednje očuvani . U funkciji je magistralna ruga i dio objekta za ogržavanje dok svi ostali objekti kao i sama pruga zahtjevaju modernizaciju .

Industrijski kolosjeci su devastirani u potpunosti a na terenu gotovo da nisu ni primjetni .

Drumski saobraćaj

Saobraćajna infrastruktura predmetnog područja predstavlja dio gradske mreže i čini je je Rudnička ulica koja prema obimu saobraćaja predstavlja jedan od opterećenih saobraćajnih pravaca. Međutim , stanje saobraćajnice zahtjeva sveobuhvatnu rekonstrukciju. Saobraćajnica prema industrijskoj zoni Celpak je u dobrom stanju kao i Ulica Boška Buhe ukoliko se izuzme spoj na Ulicu P.P. Njegoša.

Pored željezničke pruge postoji saobraćajna površina u javnoj upotrebi koja se na jugu spaja na Rudničku ulicu a na sjeveru na Ulicu K.Aleksandra. U uslovima smanjenog intenziteta željezničkog saobraćaja ova saobraćajnica se može

koristiti samo kao industrijska . Za javno korišćenje potrebna je rekonstrukcija i izgradnja zaštitne ograde .

Prošireni dio ove saobraćajnice koristi se kao poligon za obuku vozača.

Ostala saobraćajna mreža je slabo razvijena sa nedovoljno širokim poprečnim profilima i bez pješačkih površina sa neriješenom površinskom odvodnjom.

B.6.g.2.Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Vodosnabdjevanje naselja se vrši preko gradske vodovone mreže. Uglavnom se radi o dotrajaloj mreži različitih profila.

Kanalizacija

Na predmetnom području postoji izgrađena javna kanalizaciona mreža, mješovitog tipa. U većem dijelu obuhvata postoje kanalizacioni sistemi lokalnih preduzeća koji su dotrajali i nefunkcionalni. Na južnom djelu obuhvata postoji novoizgrađeni kolektor fekalne kanalizacije.

Vodotoci

Na predmetnom području ne postoje stalni značajniji vodotoci .

Na kontaktnom području prisutna je rijeka Miloševica čijom djelimičnom regulacijom prije 50 i više godina su prikupljene vode iz meandara. Izgradnjom nasipa sa sjeverne strane kao i saobraćajne infrastrukture ostale su zarobljene i neregulisane zaobalne vode uključujući i Bikarevića potok u koji se ulijeva preko propusta ispod željezničke pruge potok Jaruga koji je većim dijelom kolektorizovan ali zbog loše profilisanog propusta ispod pruge izaziva stalne poplave sa istočne strane željezničke pruge .

Izgradnjom industrijskih pogona dio prirodnih tokova vode je poremećen pa se na više tačaka u obuhvatu u južnim dijelovima susreću u vidu otvorenih kanala.

B.6.g.3. Energetska infrastruktura

Postojeće transformatorske stanice na području koje obuhvata ZP, učestvuju u snabdevanju električnom energijom potrošača.

Ova raspoloživa količina električne energije je nedovoljna za kvalitetno snabdjevanje postojećih potrošača, s obzirom na velike gubitke u mreži, velike padove napona, česte ispade iz mreže, što rezultira nekvalitetnim snabdjevanjem potrošača el. energijom.

-TK infrastruktura-postojeće

Na području koje obuhvata PLAN postoji izgrađena TK infrastruktura, koja zadovoljava funkcionisanje postojećih korisnika.

B.6.g.5. Mašinske instalacije – ocjena stanja

Dio cjevovoda koji je povezan od Nove toplane pa sve do cjevovoda koji vodi za zagrijavanje užeg centra grada je novijeg datuma, dok su u nekim dijelovima grada cjevovodi dotrajali. Isto tako, cjevovodi koji su dotrajali su cjevovodi koji nisu predizolovani, pa iz tog razloga postoje i gubici i razmjenjenoj količini toplote na samoj trasi.

Podstanice koje se nalaze u objektima su često dotrajale, prvenstveno se odnoseći na opremu koja se nalazi u njoj. Naime, kako bi se povećala energetska efikasnost te kako bi se smanjili sami gubici, Toplana a.d Prijedor u posljednje vrijeme ulaže velike napore kako bi osavremenila samu opremu u podstanicama (ugrađuju se visokoučinkovite frekventno regulisane pumpe, balansni ventili te se izoluju sabirnici i razdjelnici, itd...).

U cjelini, situacija na terenu nam govori da je stanje zadovoljavajuće, ali potrebna su značajna finansijska ulaganja, kako bi se zamjenio dotrajali cjevovodi te kako bi se modernizovale podstanice.

B.6.d. Stanje zaštite životne sredine

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

Najveći problemi proizilaze iz niskog stepena urbaniteta, odnosno nerazvijene infrastrukturne mreže na pojedinim dijelovima područja.

B.6.đ.Zaključak

Za formiranje moderne radne zone na predmetnom prostoru postoje kako ograničavajući, tako i razvijajući faktori, kako od prirodnih činilaca, tako i od stvorenih uslova.

B.6.đ.1.Prirodni činioci

Predstavljaju razvojni potencijal, ali samo pod uslovom da se površinske vode regulišu

B.6.đ.2.Stvoreni uslovi

Neizgrađeno zemljište predstavlja potencijal za razvoj područja u smislu planskog uređenja i korišćenja .Izgrađeno zemljište gdje objekti nisu u funkciji je potrebno posmatrati kao potencijal koji bi se valorizovao kroz potpunu urbanu rekonstrukciju imajući u vidu da se nalazi u neposrednom okruženju centra grada i željezničke pruge .

Međutim, površine na kojima treba da se planiraju nove proizvodne zone su u vlasništvu fizičkih lica a parcele su usitnjene što može usporiti realizaciju plana. Pristup neizgrađenim površinama je otežan zbog nedostatka saobraćajne mreže.

Pristup magistralnim putnim pravcima M15 i M4 je usmjeren kroz centralnu zonu grada ili neuslovnim saobraćajnim pravcem (Ulica Rudnička) i kroz stambeno naslje preko prelaza u nivou preko željezničke pruge.

Iz naprijed navedenih činjenica može se zaključiti da postoje uslovno dobri prirodni i stvoreni uslovi za unapređenje urbanog standarda i uređenje područja po principu održivog razvoja sa uravnoteženim odnosom između planirane izgradnje i zaštite prirodnih uslova, okolnih stambenih površina pa i centralne gradske zone .

Radi se o poželjnom okruženju za rad i život sa vezama sa magistralnim pravicima kroz centralnu gradsku zonu.

Sprečavanje neplanske izgradnje na predmetnom području je takođe vrlo značajan korak ka zaštiti ovog područja od dalje degradacije kako bi u budućnosti isti imao značajniju razvojnu funkciju.

V) PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

- nedostatak kvalitetne saobraćajne veze sa magistralnim pravicima a u budućnosti i sa auto-putem
- magistralnu željeznicu je potrebno modernizovati kao i sve prateće objekte
- nerješena vlasništva na lokaciji,
- visoka cijena opremanja zemljišta,
- nedostatak sekundarne saobraćajne mreže,
- nedostatak ostale komunalne infrastrukture
- neregulisane površinske vode .

V.1. STAMBENE ZONE

Postojeće fizičke strukture su pretežno individualni stambeni objekti sa pomoćnim objektima najčešće u lošem stanju i u lošem okruženju

V.2. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Radi se o neproduktivnim površinama zaraslim zbog neodržavanja kroz duži vremenski rok. Ove površine u skladu sa strateškim planskim dokumentima planirati kao radne zone.

V.3 POSLOVNE ZONE

Postojeće poslovne zone koje su u funkciji su u dobrom stanju . Potrebno je poboljšati saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.

V.4. OBRAZOVANJE I NAUKA

Ovi sdržaji postoje u skućenim prostornim uslovima bez mogućnosti značajnijeg širenja

V.5. SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA

V.5.a.Saobraćaj

Saobraćajna mreža je nerazvijena, što ograničava pristupačnost područja, U neke od postojećih ulica vrlo teško može da pristupe interventna vozila –kola hitne pomoći, vatrogasno vozilo i sl.

Neke od pristupnih ulica su sa uskom regulacijom i slijepo se završavaju bez okretnice.

Ulice se koriste kao integrisane saobraćajne površine za kolski, biciklistički i pješački saobraćaj jer nema uređenih pješačkih površina – trotoara izuzev u profilu Rudničke ulice i dijelom Ulice Boška Buhe i P.P. Njegoša.

V.5.b.Vodovod i kanalizacija

Na području obuhvata postoji izgrađena javna gradska vodovodna mreža i javna gradska fekalna kanalizaciona mreža koja se koristi kao kanalizacija mješovitog tipa. Instalacije oborinske kanalizacije nema.

Područje se snabdjeva vodom preko sistema javne gradske vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće izgradnje. Treba imati u vidu i dotrajalost postojeće infrastrukture samim tim i neophodnu zamjenu postojećih dotrajalih instalacija. Značajni profili u obuhvatu su LŽ DN250 iz pravca Ul. Petra P. Njegoša, cjevovod LŽ dn250 koji je u zoni Rudničke ulice, te cjevovod PVC dn225 koji se proteže trasom stare željezničke pruge S.Most – Prijedor, a spojen je na cjevovod u Rudničkoj ulici. Ostali cjevovodi su manjeg profila.

Područje obuhvata ima izgrađenu gradska kanalizacionu mrežu koja je mješovitog tipa. Granicom južne zone obuhvata prolazi novoizgrađeni kolektor Ø500, kanalizacionog sistema Orlovača, Čirkin Polje, Svale. Ovaj kolektor se spaja na gradski sistem odvodnje, na cjevovod Ø800/2000. Planirana fekalna kanalizacija u obuhvatu treba da gravitira ka ovim cjevovodima. Ostala kanalizaciona mreža je dotrajala, prezasićena i manjeg je profila.

Atmosferske kanalizacije nema na ovom području. Predviđena je izgradnja zasebnog sistema atmosferske kanalizacije koju treba što većim dijelom predvidjeti da se upušta u vodotoke Miloševice ili rekulisanog toka Bikarevića potoka uz prethodni tretman, odnosno separator

V.2.v.Elektroenergetika i TK instalacije

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

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

Potrebno je omogućiti etapnu izgradnju prema objektivnim mogućnostima.

V.2.g.Mašinske termoenergetske instalacije

Osnovni i najveći problem zbog kojeg je vrlo teško izraditi koncept jedinstvene toplifikacione mreže na cijelom obuhvatu ovog Zoning plana je taj što gradska „Toplana“ a.d. Prijedor nema dovoljno finansijskih sredstava za realizaciju ovako velikog projekta. Isto tako, nerazvijena lokalna infrastruktura, kao i neriješeni imovinsko-pravni odnosi na nekim dijelovima ovog Plana predstavljaju dodatni problem za izgradnju toplifikacione mreže. Toplana Prijedor ima ukupnu instalisanu snagu od oko 80 MW (20 MW dobijeno je iz biomase) dok ukupni toplotni konzum grada iznosi oko 25-30 MW, pa se iz toga se vidi da kapacitet nije problem.

G.CILJEVI

G.1.OPŠTI CILJEVI

- ekonomski rast na lokalnom i nacionalnom nivou,
- otvaranje novih radnih mjesta,
- uspostavljanje održivog okruženja i formiranje plodnog tla za preduzetništvo,
- rast populacije,
- jačanje privrede,
- poboljšanje finansijske situacije.

G.2. POSEBNI CILJEVI

- stvaranje nove atraktivne lokacije i njeno saobraćajno i funkcionalno povezivanje sa industrijskom zonom Celpak ;
- promenom namene i sadržaja u smislu osvježenja a i uvođenja različitih funkcija
- reciklaža zemljišta i njegovo efikasno korišćenje uz obavezan rast cijena na tržištu nekretnina
- intervenisanje u neiskorišćenim poljoprivrednim zonama (neproduktivnim) i površinama, ...u ekskluzivne zone proizvodnje, poslovanja, edukacije .
- u oblasti industrije podsticati razvoj kapaciteta vezanih za lokalno sirovinsko zaleđe,

-izgradnja kapaciteta koji nemaju negativni uticaj na životnu sredinu i kapaciteta koji omogućavaju veću zaposlenost lokalnog stanovništva,
- razvoj trgovine bazirati na formiranju mreže i objekata i stvaranju ponude koja će, pored zadovoljenja potreba stanovništva u naseljima, omogućiti i snabdjevanje posjetilaca (turista) na ovom području,

U oblasti trgovine, ugostiteljstva, zanatstva i male privrede značajni su sljedeći ciljevi:
- u strukturi trgovinskih kapaciteta povećati učešće kapaciteta sa savremenim formama usluživanja, - ugostiteljske kapacitete locirati u zonama najveće koncentracije stanovništva i posjetilaca,

Stambene zone

Postojeće zone individualnog stanovanja postupno kroz urbanu rekonstrukciju zamijeniti poslovnim sadržajima jer se ove zone u većini slučajeva nalaze u nepovoljnom okruženju

Poslovne zone

Postojeće poslovne zone prostorno definisati i proširiti za potrebe novih pogona, ali u granicama i sa djelatnostima koje ne proizvode štetne posledice po okruženje zbog blizine centralne zone , velike koncentracije stanovništva i mogućnosti zagađena podzemnih voda izvorišta.

Nauka i obrazovanje

U skladu sa povećanim stepenom izgrađenosti kao i karakterom zona stvoriti uslove za izgradnju edukativnih i naučno istraživačkih ustanova u funkciji unapređenja privrede.

G.3. INFRASTRUKTURA

G.3.a. Saobraćaj

Sačuvati i zaštititi koridore za željeznički saobraćaj kako magistralni tako i industrijski.

Što kvalitetnije povezati područja radne zone u magistralnu mrežu a preko iste i na mrežu autoputeva .

Planirati funkcionalnu unutrašnju saobraćajnu mrežu koja će obezbjediti uslove za poboljšanje interne i eksterne pristupačnosti kao i uvezivanja sa centralnom zonom , stambenim zonama i industrijskom zonom Celpak.

G.3.b.Vodovod i kanalizacija

Na području obuhvata postoji izgrađena javna gradska vodovodna mreža i javna gradska fekalna kanalizaciona mreža koja se koristi kao kanalizacija mješovitog tipa. Instalacije oborinske kanalizacije nema.

Područje se snabdjeva vodom preko sistema javne gradske vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće

izgradnje. Treba imati u vidu i dotrajnost postojeće infrastrukture samim tim i neophodnu zamjenu postojećih dotrajalih instalacija. Značajni profili u obuhvatu su LŽ DN250 iz pravca Ul. Petra P. Njegoša, cjevovod LŽ dn250 koji je u zoni Rudničke ulice, te cjevovod PVC dn225 koji se proteže trasom stare željezničke pruge S.Most – Prijedor, a spojen je na cjevovod u Rudničkoj ulici. Ostali cjevovodi su manjeg profila.

Područje obuhvata ima izgrađenu gradsku kanalizacionu mrežu koja je mješovitog tipa. Granicom južne zone obuhvata prolazi novoizgrađeni kolektor Ø500, kanalizacionog sistema Orlovača, Čirkin Polje, Svale. Ovaj kolektor se spaja na gradski sistem odvodnje, na cjevovod Ø800/2000. Planirana fekalna kanalizacija u obuhvatu treba da gravitira ka ovim cjevovodima. Ostala kanalizaciona mreža je dotrajala, prezasićena i manjeg je profila.

Atmosferske kanalizacije nema na ovom području. Predviđena je izgradnja zasebnog sistema atmosferske kanalizacije koju treba što većim dijelom predvidjeti da se upušta u vodotoke Miloševice ili rekulisanog toka Bikarevića potoka uz prethodni tretman, odnosno separator.

G.3.v.Elektroenergetika i telekomunikacije

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

G.3.g.Termoenergetika

Cilj društva je da se postave instalacije kako bi se stanovništvu omogućili lagodniji životni uslovi, a ujedno i da se smanje tačkasti zagađivači atmosfere. Trenutno svaki objekat ima svoj izvor toplote, te se ponaša kao tačkasti izvor zagađenja atmosfere.

Kao i obično, kada se planira u prostoru, prije samog početka neophodno je postaviti određene ciljeve koji se žele postići, kao i standarde iz pojedinih oblasti kojima se teži. U ovom slučaju, imajući u vidu izgrađenost prostora određeni su sljedeći ciljevi i to:

- stvaranje efikasne i funkcionalne toplifikacione i gasne mreže kada se za to steknu potrebni uslovi.

Objekti u obuhvatu ovog Plana su stambeni, stambeno-poslovni i poslovni. Zbog boravka ljudi u ovim prostorijama iste je potrebno zagrijavati u zimskom periodu.

Cilj ovog Plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehnički optimalno, prilagodljivo promjenama i da se zasniva na sistemu daljinskog grijanja iz gradske „Toplane“ a.d. Prijedor, kada se za to stvore uslovi.

D) PROGRAM - KONCEPCIJA RAZVOJA

Program razvoja u načelu je definisan strateškim planskim dokumentom – Urbanističkim planom Prijedora . Program - koncepcija razvoja je uslovljen aktivnostima planiranim u kontaktnim zonama (regulacija Miloševice) .

Ovim Planom se konkretizuje ideja o stvaranju savremene radne zone na atraktivnoj lokaciji uz efikasno korišćenje prostora za uspostavljanje : industrijske, prerađivačke i zanatske proizvodnje , trgovine, formiranje istraživačkih , naučnih i edukativnih centara uz razvoj drugih pratećih funkcija u službi proizvodne zone (ugostiteljski sadržaji, smeštajni kapaciteti).

Intervencijama u prostoru potrebno je povećati intenzitet korišćenja predmetnog zemljišta i površina uz zaštitu i unapređenje životne sredine izborom proizvodno- poslovnih i drugih sadržaja koji neće biti rizični po životnu sredinu i isključujući visoko rizične industrije i srodne grane;

- uvođenje urbanih sadržaja kao pratećih kao što su usluge, zabava, servisi,
- uvođenje komercijalno-poslovnih funkcija na atraktivnim lokacijama;
- ambijentalno i funkcionalno povezivanje.

Planirati novu funkcionalnu saobraćajnu mrežu koja će stvoriti uslove za razvoj područja kroz ostvarivanje veza sa primarnom saobraćajnom mrežom - istočna obilaznica i magistralni pravci M15 i M4.

Stvoriti planske uslove za rekonstrukciju interne saobraćajne infrastrukture u smislu proširenja pojasa regulacije kako bi se u istom planirala i izgradila savremena infrastruktura u skladu sa zahtjevima postojećih i novih korisnika, kako bi se stvorili uslovi za pristup interventnih vozila do svakog objekta, kako bi se u frekventnijim ulicama mogli planirati trotoari i kako bi se pojedini dijelovi područja bolje saobraćajno povezali.

Stvoriti planske uslove za saobraćajno povezivanje predmetnog područja i kontaktnih zona sa centralnom gradskom zonom i primarnim saobraćajnim pravcima, sve u cilju bolje pristupačnosti i povećanja tržišne vrijednosti nekretnina sa mogućnošću planiranja pješačkih površina, površina za bicikliste i linijskog zelenila.

Elektroenergetika i telekomunikacije

Elektroenergetsku i telekomunikacionu infrastrukturu planirati da prati potrebne zahteve planiranih zona.

Termoenergetika

Koncept planskog rješenja

Da bi se na području obuhvata ovog Zoning plana u budućnosti izradio jedinstven koncept gradske toplifikacione mreže, ovim planom su predviđene trase

primarne vrelovodne mreže u dužini od oko 2350 m i planirane toplotne stanice naravno, samo ako se stvore potrebni uslovi za širenje mreže daljinskog grijanja na ovom prostoru. Dispozicije planiranih trasa vrelovoda prikazan je u grafičkom prilogu toplifikacija i gasifikacija. Dimenzionisanje prečnika vrelovoda će se usaglašavati sa gradskom „Toplanom“ a.d. Prijedor kroz dokumentaciju nižeg reda.

Određivanje i definisanje položaja i mjesta kotlovnica u objektima, zavisice od dinamike, redoslijeda, prioriteta i zainteresovanosti potencijalnih investitora, za izgradnjom određenog objekta.

Konačan broj kotlovnica biće definisan kroz urbanističko - tehničke uslove, zavisno od ekonomske opravdanosti i interesa investitora da gradi : reonske (jedna kotlovnica za više objekata), ili individualne (jedna kotlovnica jedan objekat) kotlovnice. Ako se steknu uslovi za priključenje objekata na gradski toplifikacioni sistem, opremu u kotlovnicama treba konzervirati ili rashodovati (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalirati toplotne stanice gradskog toplifikacionog sistema kao konačno rješenje.

Eksploataciju električne energije za elektro kotlove u svrhu centralnog grijanja, koristiti samo po posebnom odobrenju i uz uslove isporučioca električne energije. Potrebna toplotna energija za pripremu tople potrošne vode, kuvanje i sl., do izgradnje vrelovodne ili gasovodne distributivne mreže bi se, privremeno, obezbjedila električnom energijom ili dijelom, pomoću ugrađenih bojlera potrošne vode na kotlovima za centrano grijanje.

Na lokalitetima, gdje je to moguće, preporuka je da se kao varijanta dopunskih ili prelaznih rješenja zagrijavanja objekata i većim dijelom obezbjeđivanja tople potrošne vode, koristi energija nastala korištenjem toplotnih pumpi i solarne energije, kao najčistijih izvora neophodne energije. U fazi projektovanja i izgradnje termoenergetskih i termotehničkih instalacija, ispoštovati propisane zakone, norme, standarde i preporuke iz ove oblasti.

Dinamiku, način, redoslijed i uslove pod kojima se vrši izgradnja i priključenje objekata na toplifikacione odnosno gasifikacione sisteme, reguliše i propisuje nadležno preduzeće u oblasti transporta i distribucije nosioca toplotne energije (vrole vode, prirodnog zemnog gasa, i sl.). Opšte i tehničke uslove priključenja, transporta i distribucije nosioca toplotne energije na ovom prostoru, definisaće gradska „Toplana“ a.d. Prijedor.

Prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova (za pojedinačnu lamelu-objekat ili nekoliko lamela-objekata, koje čine jedinstvenu stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu cjelinu), a u skladu sa gore navedenim, neophodno je izvršiti analizu cijelog bloka u okviru kojeg će se definisati način grijanja i broj kotlovnica, te je preporuka da se za takve cjeline grade rejonske kotlovnice, radi manjeg zagađenja i racionalnijeg isorištenja prostora.

Gasifikacija

Uvidom u planove višeg reda može se vidjeti da je planiran proces gasifikacije sjeverozapadnog dijela RS. Prijedor je takođe obuhvaćen tim projektom.

S obzirom na to potrebno je i planirana rješenja zagrijavanja u obuhvatu ovog regulacionog plana bazirati na prirodnom gasu, kao ekološki veoma povoljnom energentu. Prirodni gas ima veoma povoljne karakteristike i poseban značaj u oblasti zaštite životne sredine. Primjena prirodnog gasa kod potrošača imaće višestruke pozitivne efekte (smanjena emisija štetnih produkata sagorijevanja, uređaji na gas su sa velikim koeficijentom iskorištenja, mjerenjem utroška gasa omogućena je racionalna potrošnja). Naročito je izražena potreba za rješenjem pitanja zagrijavanja stambenih zgrada koje su ovim regulacionim planom predviđene za izgradnju. Ovakvi objekti zahtijevaju rješenja koja će biti funkcionalna i ukoliko ne dođe do realizacije gasovodnog sistema. Izgradnju novih objekata treba da prati i primjena standarda JUS U.J5.600:2002 koji se odnosi na oblast prolaza toplote prema kojem se propisuju maksimalni koeficijenti transmisije. Na ovaj način se pojedinačno smanjuju ukupni troškovi grijanja, što ima pozitivan efekt, kako na pojedince tako i na prirodno okruženje. U grafičkom prikazu ucrtani su cjevovodi za snabdijevanje potrošača gasom kad se za to steknu uslovi. Mjesta priključenja na glavne cijevi dovoda gasa, kao ni mjerno-regulacione stanice, nisu određivani i biće predmet studije gasifikacije ovog prostora.

Pri projektovanju i izgradnji gasovoda pridržavati se svih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast koji u tom trenutku budu na snazi.

Isto tako dispozicije i karakteristike plinskih stanica za grijanje TNG- om, definisanih studijom ili nekim drugim dokumentom, a koje se odnose na predmetni prostor, treba uobziriti prilikom izrade dokumentacije nižeg reda.

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 K W/m² (BGP).
- stanovanje višeporodično ----- 0,12 K W/m² (BGP).

Bilans bruto-građevinskih površina:

Stanovanje – (stanje) :-----	8 732,00 m ² ,
Poslovanje - (stanje) :-----	24 583,00 m ² ,
Stanovanje – (plan) :-----	17 000,00 m ² ,
Poslovanje - (plan) :-----	69 859,00 m ² ,

Ukupno stanovanje: 25 732,00 m²;

Ukupno poslovanje: 94 442,00 m²;

Procjena toplotnog konzuma objekata:

Stanovanje-stanje: $8732 \times 0,12 = 1\,047,84$ kW;
Poslovanje-stanje: $24583 \times 0,15 = 3\,687,45$ kW;
Ukupno: $4\,735,29$ kW.

Stanovanje-plan: $17\,000 \times 0,12 = 2\,040$ kW;
Poslovanje-plan: $69\,859 \times 0,15 = 10\,478,85$ kW;
Ukupno: $12\,518,85$ kW.

Procjenjeni maksimalni toplotni konzum postojećih objekata je oko $4\,735,29$ kW ili oko (5 MW), a planiranih objekata je oko $12\,518,84$ kW ili oko (15 MW).

Opšti uslovi za izgradnju i rekonstrukciju termoenergetskih instalacija

Uslovi za toplifikaciju objekata njihovim priključenjem na sistem daljinskog grijanja:

Vrelovodni razvod

Vrelovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- vrelovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada 130/73 oS;
- mrežu položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje sa čeličnim fabrički predizolovanim cijevima.

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

Toplotne stanice

Toplotnu stanicu izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplotna stanica je indirektna (sa izmjenjivačem toplote);
- toplotnu stanicu projektovati za temperaturni režim rada 130/73-90/70 oS;
- regulacija temperature polazne vode u funkciji od temperature spoljnog vazduha.

Toplovodni razvod

Toplovodni razvod izvesti prema sljedećim uslovima:

- toplovodnu mrežu dimenzionisati za temperaturni režim rada 90/70 oS;
- mrežu položiti podzemno, odabrati bezkanalno polaganje ;

Unutrašnje instalacije

Unutrašnje instalacije izvesti prema sljedećim uslovima:

- temperaturni režim rada mreže je 90/70oS;

- sistem grijanja, ventilacije i klimatizacije će odabrati projektant u saradnji sa investitorom, a u zavisnosti od namjene pojedinih prostora.

U slučaju izgradnje kotlovnica neophodno je ispoštovati sve zakonske propise vezane za izgradnju kotlovnica.

Kotlovnica

Kotlovnicu izvesti prema sljedećim uslovima:

- temperaturni režim rada 90/70oS ili niži;
- gorivo: čvrsto, tečno ili gasovito;

Rezervoar za gorivo (u varijanti tečnog ili gasovitog goriva)

Za lokaciju rezervoara, koju odabere projektant, obavezno pribaviti saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova Centar javne bezbjednosti Banjaluka, Odjeljenje za zaštitu od požara, kao i drugih nadležnih institucija.

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. PLAN

Đ.1.ORGANIZACIJA PROSTORA

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

Područje u obuhvatu plana se planira kao građevinsko zemljište.

Radi se o poslovnoj-radnoj zoni površine oko 60 ha koj spada u poslovne zone srednje veličine

Obuhvataju :

- prerađivačko proizvodne djelatnosti
- djelatnosti servisa i usluga
- djelatnosti skladištenja
- komercijalne djelatnosti

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.Vodene površine

Đ.1.g. Građevinsko zemljište druge namjene

Prostor u obuhvatu plana organizovan je u 10 urbanih blokova. Blokovi su zonirani po principu uvažavanja zatečenog stanja i planskih rješenja iz strateških prostorno planskih dokumenata.

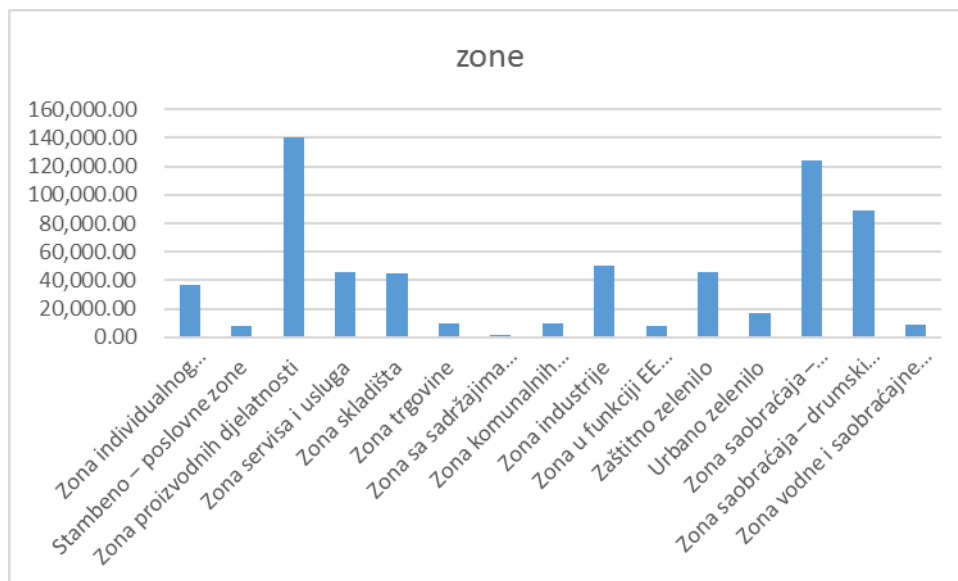
U blokovima se može pojaviti jedna ili više zona jer je prostor koji se obrađuje u velikoj mjeri zahvaćen izgradnjom objekata različite namjene.

U obuhvatu plana predviđaju se sljedeće zone:

- 1.Zone stanovanja
- 2.Poslovno stambene zone
- 3.zone prerađivačko –proizvodnih djelatnosti
- 4.Zone servisa i usluga
- 5.Zona skladišta

- 6.Zona trgovine
- 7.zona sa sadržajima obrazovanja i nauke
- 8.Zona komunalnih djelatnosti – toplana
- 9.zona industrije
- 10.Zona u funkciji EE infrastrukture
- 11.Zaštitno zelenilo
- 12.Urbano zelenilo
- 13.Zone saobraćaja –željeznički saobraćaj
- 14.Zona saobraćaja – drumski saobraćaj
- 15.Vodno saobraćajne površine

Zona	Površina	%
Zona stanovanja - urbana rekonstrukcija	36,496.46	5.69
Poslovno stambene zone	8,305.19	1.30
Zona proizvodnih djelatnosti	140,403.40	21.90
Zona servisa i usluga	46,147.22	7.20
Zona skladišta	44,904.66	7.00
Zona trgovine	10,088.31	1.57
Zona sa sadržajima obrazovanja i nauke	1,418.38	0.22
Zona komunalnih djelatnosti - toplana	9,747.80	1.52
Zona industrije	50,351.99	7.85
Zona u funkciji EE infrastrukture	8,354.66	1.30
Zaštitno zelenilo	45,648.07	7.12
Urbano zelenilo	16,872.17	2.63
Zona saobraćaja – željeznički saobraćaj	124,236.72	19.38
Zona saobraćaja – drumski saobraćaj	89,334.38	13.94
Zona vodne i saobraćajne površine	8,752.24	1.37
U K U P N O	641,061.65	100



1. ZONE STANOVANJA

U ovim zonama se planira zadržavanje postojećih stambenih objekata, njihova sanacija i tekuće održavanje. U ovim zonama zabranjena je izgradnja novih objekata ove namjene.

Zamjenske djelatnosti koje se mogu pojaviti u ovim zonama su djelatnosti iz grupe tercijarnih i kvartarnih:

- trgovina,
- ugostiteljstvo,
- tiho zanatstvo i usluge,
- administracija,
- zdravstvo,
- dječja zaštita,
- obrazovanje i
- kultura
- sport i rekreacija.

U ovoj zoni zabranjene su djelatnosti koje proizvode buku, prašinu ili vizuelno zagađenje:

- zanatsko–proizvodne djelatnosti, radionice, servisi za opravku vozila i slične djelatnosti
- proizvodne djelatnosti većeg kapaciteta, proizvodne djelatnosti sa negativnim uticajem na okruženje, skladišta zapaljivih i eksplozivnih materija, industrijski pogoni.

2. POSLOVNO STAMBENE ZONE

Planirane su na tri odvojene lokacije sa različitim režimom uređenja

U ovoj zoni u Ulici Kralja Aleksandra se planira zadržavanje postojećeg objekta ili zamjenska izgradnja poslovnog objekta sa tercijarnim i kvartarnim poslovnim djelatnostima.

U zoni ove namjene na uglu Ulica Rudničke i Ilije Bursaća planirana je izgradnja poslovnih sadržaja u funkciji radne zone uključujući i stanovanje u objektima hotela , motela , prenoćišta , poslovnih apartmana

U ovoj zoni može se odobriti izgradnja poslovnih objekta sa tercijarnim i kvartarnim djelatnostima :

- administracija
- objekta ugostiteljstva za smještaj i ishranu
- sportskih objekata,
- sadržaja zdravstva,
- sadržaji obrazovanja i nauke
- saobraćajni objekti i objekti druge prateće infrastructure.

Kompatibilne djelatnosti koje se mogu pojaviti u ovim zonama su:

- tiho zanatstvo i usluge,
- stanovanje na višim etažama

U ovoj zoni zabranjene su djelatnosti:

- koje proizvode buku, prašinu ili vizuelno zagađenje
- zanatsko-proizvodne djelatnosti, radionice, servisi za opravku vozila i slične djelatnosti
- proizvodne djelatnosti većeg kapaciteta, proizvodne djelatnosti sa negativnim uticajem na okruženje, skladišta zapaljivih i eksplozivnih materija.

U poslovno stambenoj zoni u kontaktu sa željezničkom prugom postojeća djelatnost servisa i usluga sa stanom vlasnika se može zadržati . Nije moguće povećanje površine pod stambenim prostorom.

3.ZONE PROIZVODNIH DJELATNOSTI

Zauzimaju 22% površine u obuhvatu .

Postojeće zone ove namjene se zadržavaju uz mogućnost proširenja kapaciteta .

Na planiranim, površinama predviđa se izgradnja novih prerađivačko proizvodnih pogona koji ne proizvode štetne posledice po životnu sredinu .

Područje bivšeg kruga „Gik“ se planira kao visokotehnološka poslovna zona .

U ovim zonama **dopuštena** je proizvodnja koja ne zahtjeva upotrebu velikih količina tečnih naftnih goriva i druge opasne materije, pogoni koji ne proizvode otpadne tehnološke vode i veće količine otpadnog materijala.

- Poslovni objekti svih vrsta, zatvorena i otvorena skladišta
- Poslovne i upravne zgrade
- Objekti sportske namjene
- Infrastrukturni objekti

U ovim zonama **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- Stanovi za nadzorno osoblje, vlasnike pogona
- Sport, rekreacija i nauka

- Objekti zdravstvene namjene
- Objekti za zabavu
- Infrastrukturni objekti

U ovim zonama **zabranjeni** su:

- Stanovi koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, vlasnike pogona
- Djelatnosti koje ometaju primarnu namjenu zone

4.ZONE SERVISA I USLUGA

Obuhvataju postojeće izgrađene prostorne cjeline ove namjene .

U sklopu istih se može dopustiti izgradnja novih kapaciteta , rekonstrukcija i promjena djelatnosti .

U ovim zonama se može odobriti izgradnja poslovnih objekta sa sekundarnim , tercijarnim i kvartarnim djelatnostima :

- proizvodni pogoni bez štetnih uticaja na životnu serdinu
- administrarcija
- objekta ugostiteljstva za smještaj i ishranu
- sportskih objekata, ,
- sadržaji obrazovanja i nauke
- saobraćajni objekti i objekti druge prateće infrastructure.

U ovim zonama **zabranjeni** su:

- Stanovi koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, vlasnike pogona
- Djelatnosti koje ometaju primarnu namjenu zone

5.ZONA SKLADIŠTA

Obuhvata postojeće izgrađene prostorne cjeline na kojima se odvija djelatnost skladištenja sekundarnih sirovina i skladištenje i prerada žita .

Ove površine se zadržavaju u postojećim prostornim okvirima .

U sklopu istih može se dozvoliti izgradnja novih kapaciteta u skladu sa prostornim uslovima.

U ovoj zoni može se odobriti izgradnja i drugih poslovnih objekta sa sekundarnim tercijarnim i kvartarnim djelatnostima .

U ovim zonama **zabranjeni** su:

- Stanovi koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti, vlasnike pogona
- Djelatnosti koje ometaju primarnu namjenu zone

6.ZONA TRGOVINE

Zadržava se na postojećoj lokaciji . Moguća je promjena djelatnosti (iz grupe tercijarnih i kvartarnih)

7.ZONA SA SDRŽAJIMA OBRAZOVANJA I NAUKE

Zadržava se na postojećoj lokaciji . Moguća je promjena djelatnosti (iz grupe tercijarnih i kvartarnih) pod uslovom da se predmetna djelatnost izmjesti na drugu lokaciju.

8.ZONA KOMUNALNIH DJELATNOSTI – TOPLANA

U ovim zonama mogu se graditi infrastrukturni objekti . Izgradnja objekta druge namjene je zabranjena . Ove površine se mogu koristiti kao poljoprivredno zemljište –porodični vrtovi.

12.URBANO ZELENILO

Zone urbanog zelenila (zelene zone) namijenjene su osiguranju dovoljnog procenta zelenila u ukupnoj površini nekog prostora, a u cilju poboljšanja uslova boravka unutar tog prostora.

U ovim zonama je dopušteno :

- Ozelenjavanje sa sve tri etaže: trava i nisko raslinje, grmlje, stablašice
- Formiranje aleja uz saobraćajne pravce,
- Izgradnja infrastrukturnih objekata
- Formiranje aleja uz saobraćajne pravce,
- Izgradnja infrastrukturnih objekata

U zelenoj zoni **uslovno** se mogu **dopustiti**:

- Postavljanje urbanog mobilijara, izgradnja pješačkih i trim staza, šetališta i slično
- Postavljanje reklamnih panoa
- Postavljanje igrališta i sportskih rekvizita,



Zona urbanog zelenila na desnoj obali Miloševice

13.ZONE SAOBRAĆAJA –ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ

Obuhvata 19 % površine obuhvata . Ova zona se zadržava u postojećim prostornim okvirima . U sklopu ove zone mogu se graditi objekti željezničke infrastrukture .

Željeznička pruga je sastavni dio željezničke infrastrukture, a čine je:

- 1.gornji i donji stroj
- 2) objekti (blok kućice),
- 3) telekomunikaciona, signalno-sigurnosna, elektrovučna, elektroenergetska i ostala postrojenja i uređaji na pruzi,
- 4) oprema pruge,
- 5) poslovne zgrade željeznice na pruzi sa zemljištem koje služi tim zgradama i

6) pružni pojas i vazdušni prostor iznad pruge u visini 12 m, odnosno 14 m na elektrifikovanim prugama, računajući iznad gornje ivice šine, a kod kolosijeka sa nadvišenjem ova visina vazdušnog prostora nad kolosijekom mjeri se iznad gornje ivice šine koja je nadvišena.

U obuhvatu Plana nalazi se :

- magistralna pruga Prijedor – Banja Luka od međunarodnog značaja
- manipulativne pruge – od značaja za privredne subjekte

Planom je predviđena modernizacija magistralne pruge i sanacija industrijskog kolosijeka prema industrijskoj zoni Celpak

Modernizacija pruge podrazumijeva izvođenje radova na pruzi radi poboljšavanja saobraćajno-tehničkih i bezbjednosnih karakteristika i kojima se obavlja zahvat van pružnog pojasa postojeće pruge i u zemljištu van opsega javne željezničke infrastrukture.

14.ZONE SAOBRAĆAJA –drumski saobraćaj

Obuhvataju postojeće i planirane saobraćajne površine.

Postojeće saobraćajne površine se najčešće zadržavaju u postojećoj regulaciji n izuzev primarnih saobraćajnica kakva je Rudnička ulica koja se rekonstruiše u smislu proširenja poprečnog profila i djelom korekcije radijusa krivine.

Rekonstruiše se i saobraćajnica koja povezuje Rudničku ulicu sa Ulicom Srpskih velikana , odnosno ulica koja povezuje radnu zonu i industrijsku zonu Celpak.

Među planiranim saobraćajnim površinama najznačajnija je „kratka obilaznica „ koja predmetnu radnu zonu i industrijsku zonu Celpak povezuje sa magistralnim pravcima M4 Prijedor Banja Luka i preko Ulice Milana Vrhovca i sa magistralnim pravcem M15.

Druga planirana manje važna saobraćajna veza povezuje naselje Nova Orlovača sa centralnom zonom , odnosno Ulicom Rudničkom i ujedno predstavlja saobraćajnu vezu sa neizgrađenim područjem -prerađivačko proizvodnim zonama.

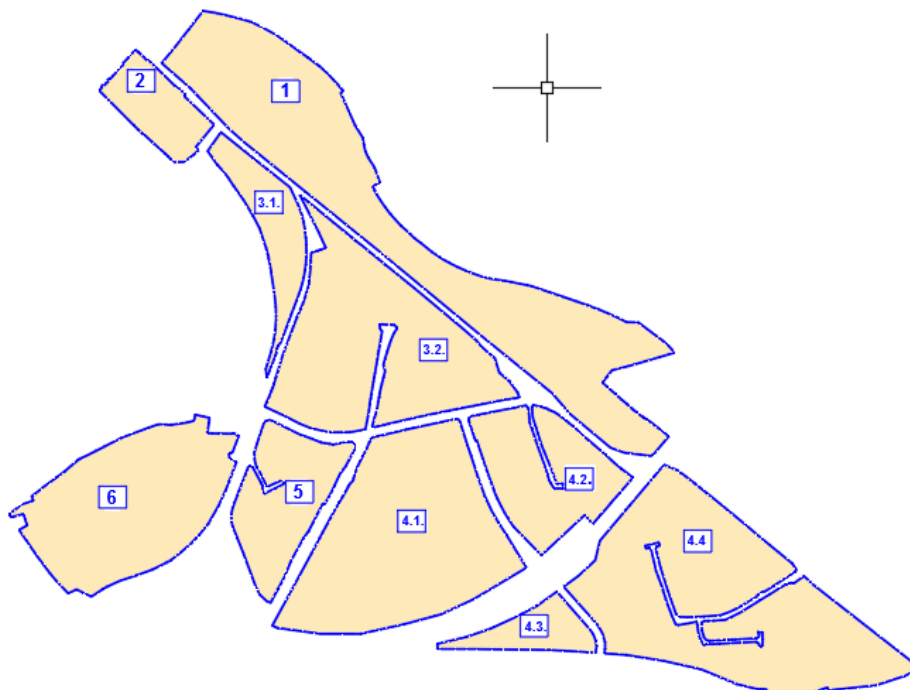
Plan ne predviđa posebne javne površine za stacionarni saobraćaj .Iste se planiraju u sklopu pripadajućih parcela za redovnu upotrebu postojećih ili za izgradnju novih objekta.

15.ZONA VODNIH I SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Planirana je na manjoj površini gdje se preklapaju površine za regulaciju korita rijeke Miloševice i izgradnju kratke obilaznice . Dionica kratke obilaznice se planira na nosivoj konstrukciji iznad regulisanog korita Miloševice sa donjom kotom konstrukcije 1m iznad kote visokih voda .

Đ.2. PLANIRANI BLOKOVI

U obuhvatu plana formirano je 10 urbanih blokova



BLOK br. 1

Planiran je kao zona saobraćaja – željeznički saobraćaj .

U ovom bloku zadržavaju se svi postojeći objekti . Ukida se I kolosjek i četvrti kolosjek u zoni stanice kako bi se stvorili uslovi za rekonstrukciju željezničke stanice i izgradnju perona i staničnih kolosjeka a planira se izgradnja petog kolosjeka .

U granicama zone nalazi se magistralna pruga , manipulativni, servisni i industrijski kolosjeci.

Planom je predviđeno zadržavanje svih objekta , rekonstrukcija , sanacija i tekuće održavanje .

BLOK br. 2

Radi se o površini omeđenoj sa sjeverozapada Ulicom Kralja Aleksandra, sa jugozapada Ulicom P.P. Njegoša a sa jugoistoka Ulicom Boška Buhe .

U ovom bloku su planirane 2 zone:

-Zona proizvodnih djelatnosti –pogon za proizvodnju keksa i vafla . Radi se o postojećem pogonu koji se zadržava u postojećim prostornim okvirima i sa postojećom namjenom . U skladu sa prostornim uslovima u ovoj zoni s e može dopustiti dogradnja , nadogradnja ili rekonstrukcija objekta ako za to postoji potreba.

-Poslovno stambena zona

Obuhvata postojeće izgrađene površine na kojima se nalazi stambeno poslovni objekat u Ulici Kralja Aleksandra i djelimično izgrađenu površinu sa starim i devastiranim objektima prema objektu pošte.

U ovoj zoni se planira izgradnja komercijalnih poslovnih sadržaja a stanovanje se može pojaviti u manjem obimu kao poslovni apartmani .

BLOK br. 3.1

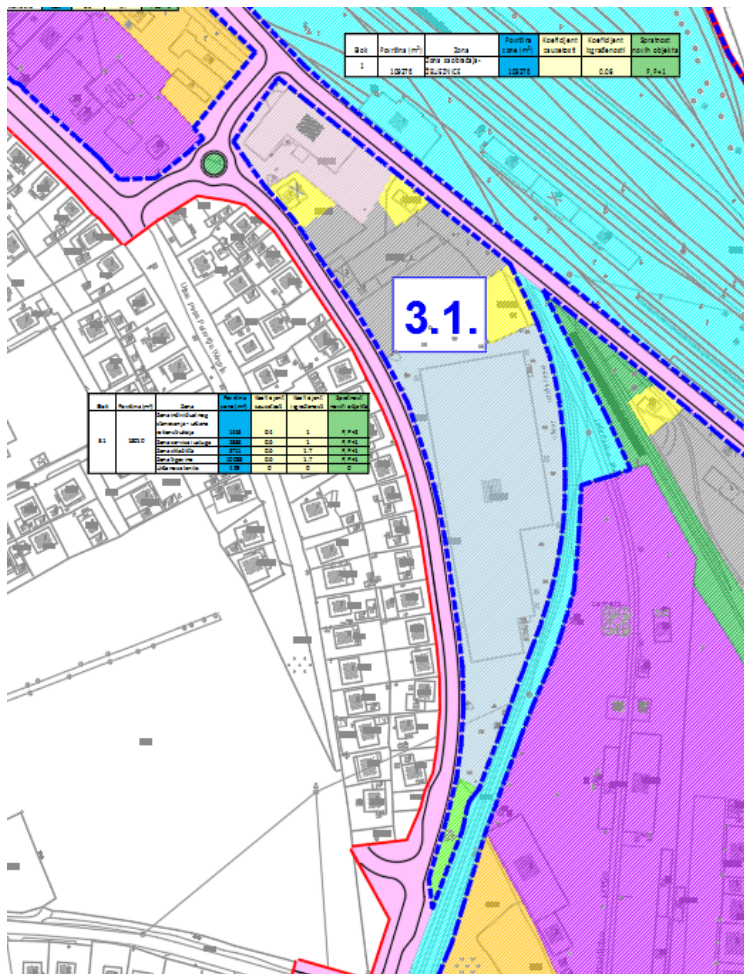
Podijeljen je u 4 zone .

-zona stanovanja –obuhvata postojeće individualne stambene objekte na dvije lokacije . Planom se predviđa zadržavanje ovih objekta bez mogućnosti nove izgradnje . Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju

-zona servisa i usluga –obuhvata prostor koji koriste Pošte Srpske . U ovoj zoni se zadržavaju postojeći objekti sa mogućnošću rekonstrukcije , dogradnje i nadogradnje . U skladu sa prostornim uslovima može se dozvoliti i nova izgradnja .

-Zona trgovine-poslovni kompleks „Konzum“ koji se zadržava u postojećim prostornim okvirima uz mogućnost rekonstrukcije , promjene djelatnosti , nadfogradnje .

-zona skladišta -obuhvata prostor na kom s enalaze postojeći objekti u fun kciji skladišta . Na ovim površinama se može odobriti izgradnja novih objekta , rekonstrtkcija , dogradnja i nadogradnja.



BLOK br. 3.2

Ovaj blok se planira kao:

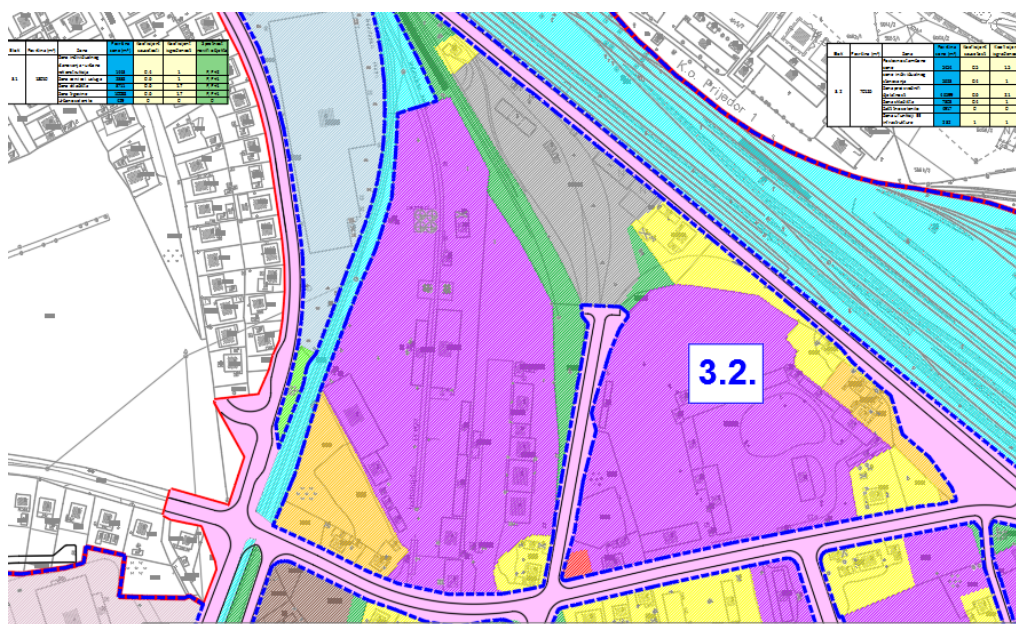
- zona proizvodnih djelatnosti. Nekadašnji prostor u funkciji građevinarstva se može zadržati sa postojećom djelatnošću ili se djelatnost može mijenjati. Prostor se može zadržati kao jedinstvena prostorna cjelina ili se može podijeliti na više funkcionalnih cjelina. Djelatnosti koje se mogu dopustiti moraju biti bez štetnih uticaja na životnu sredinu.

-zona stanovanja –obuhvata postojeće individualne stambene objekte na više lokacija . Planom se predviđa zadržavanje ovih objekta bez mogućnosti nove izgradnje . Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju

-poslovno stambena zona –u ovoj zoni se planira izgradnja poslovnih objekta sa komercijalnim sadržajima ili poslovnih objekta za stanovanje -hoteliu , moteli , prenoćišta , poslovni apartmani , stanovi za izdavanje .

-zona zaštitnog zelenila –planirana je na površinama gdje je nekad prolazio industrijski kolosjek . Ove površine imaju zaštitnu funkciju.

-zona skladišta –obuhvata površine na kojima se skladište sekundarne sitovine. Na ovim površinama se može odobriti izgradnja novih objekta , rekonstrukcija , dogradnja i nadogradnja.



BLOK BR. 4.1

Ovaj blok se planira kao:

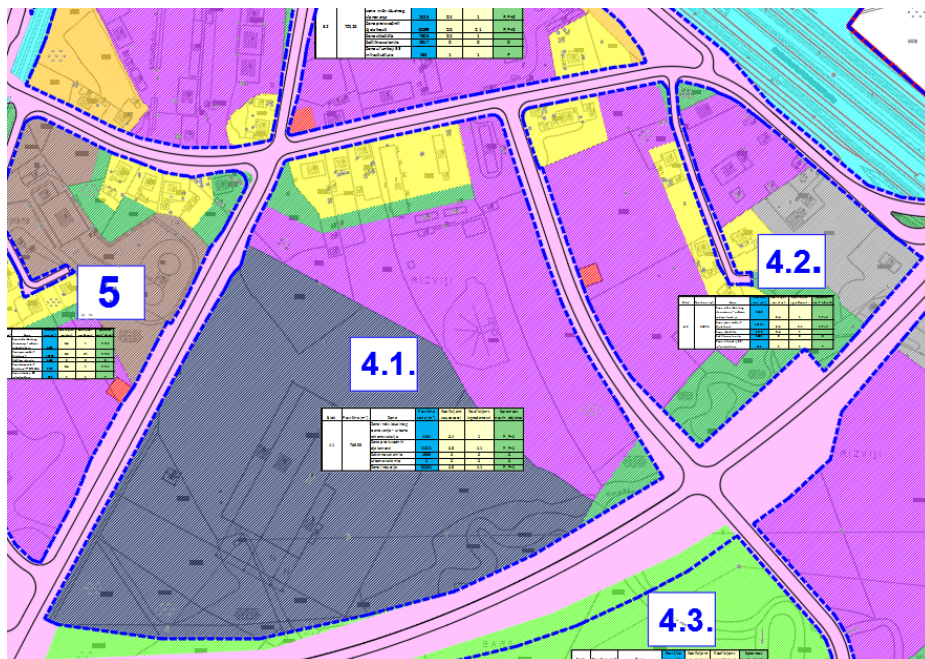
-zona industrije –postojeći kompleks za izradu metalnih sklopova i konstrukcija u proširenim granicama

-zona proizvodnih djelatnosti. Radi se o neizgrađenim površinama . U granicama ove zone mogu se graditi proizvodni kapaciteti tipa zanatsko proizvodnih pogona , prerađivačkih pogona i druge proizvodne djelatnosti bez pretjeranih štetnih posledica po životnu sredinu

-zone stanovanja obuhvata postojeće individualne stambene i višeporodične stambene objekte na više lokacija . Planom se predviđa zadržavanje ovih

objekta bez mogućnosti nove izgradnje . Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju

-zona zaštitnog zelenila –planirana je na površinama između stambenih zona i zona druge namjene . Ove površine se mogu koristiti ni kao porodični vrtovi



BLOK 4.2.

Ovaj blok se planira kao

-zona skladišta –dio prostora koji zahvata „Žitopromet“ . U ovoj zoni se zadržavaju svi objekti izuzev portirnice koja se nalazi u zoni izgradnje nadvožnjaka na trasi „kratke obilaznice“.

-zona proizvodnih djelatnosti. Radi se o neizgrađenim i izgrađenim površinama . U granicama ove zone mogu se graditi proizvodni kapaciteti tipa zanatsko proizvodnih pogona , prerađivačkih pogona i druge proizvodne djelatnosti bez pretjeranih štetnih posledica po životnu sredinu.

-zone stanovanja obuhvata postojeće individualne stambene stambene objekte na više lokacija . Planom se predviđa zadržavanje ovih objekta bez mogućnosti nove izgradnje . Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju

-zona zaštitnog zelenila –planirana je na površinama između stambenih zona i zona druge namjene .Ove površine se mogu koristiti ni kao porodični vrtovi.

BLOK 4.3

Namjena bloka je urbano zelenilo .

U okviru ove zone mogu se graditi igrališta , sješačke staze , postavljati urnabi rekviziti i oprema za rekreaciju . Na ovim površinama može se graditi poslovni objekti paviljonskog tipa u funkciji održavanja površina sa BGP max 50 m2

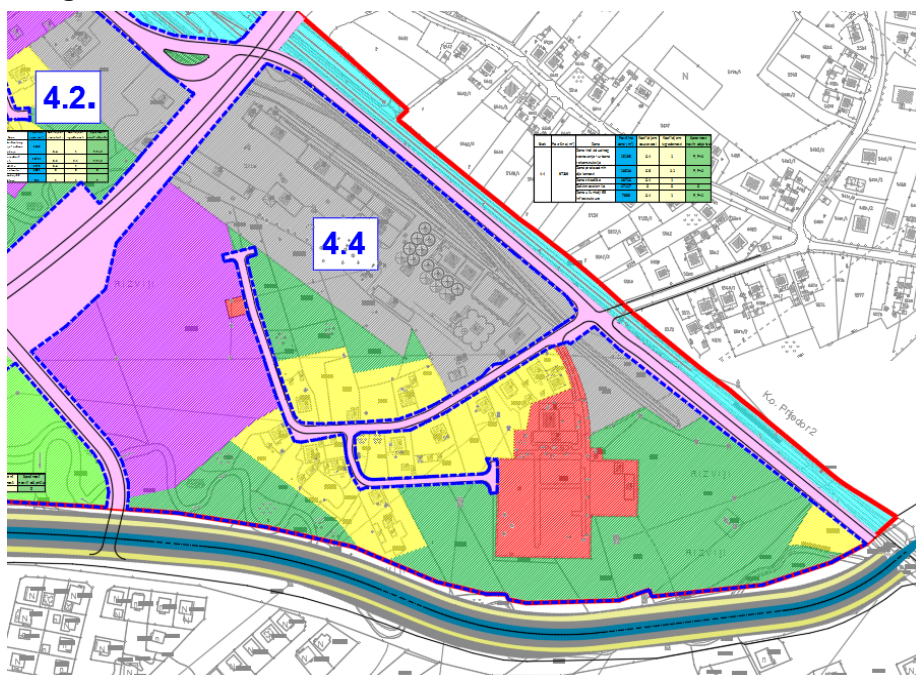
BLOK 4.4

Ovaj blok se planira kao :

-zona skladišta -dio prostora koji zahvata „Žitopromet“ . U ovoj zoni se zadržavaju svi objekti .Isti se mogu dograđivati i nadograđivati a u skladu sa prostornim uslovima mogu se graditi i novi objekti
-zona proizvodnih djelatnosti. Radi se o neizgrađenim površinama . U granicama ove zone mogu se graditi proizvodni kapaciteti tipa zanatsko proizvodnih pogona , prerađivačkih pogona i druge proizvodne djelatnosti bez pretjeranih štetnih posledica po životnu sredinu.

-zone stanovanja obuhvata postojeće individualne stambene objekte u Ulici gertrude Štern. Planom se predviđa zadržavanje ovih objekta kao i izgradnja novih u granicama definisanih zonom .Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju, dogradnji i nadogradnji .

-zona zaštitnog zelenila –planirana je na površinama između stambenih zona i zona druge namjenekao i u koridorima EE nadzemnih vodova . Ove površine se mogu koristiti ni kao porodični vrtovi



BLOK BR. 5

Ovaj blok je planiran kao :

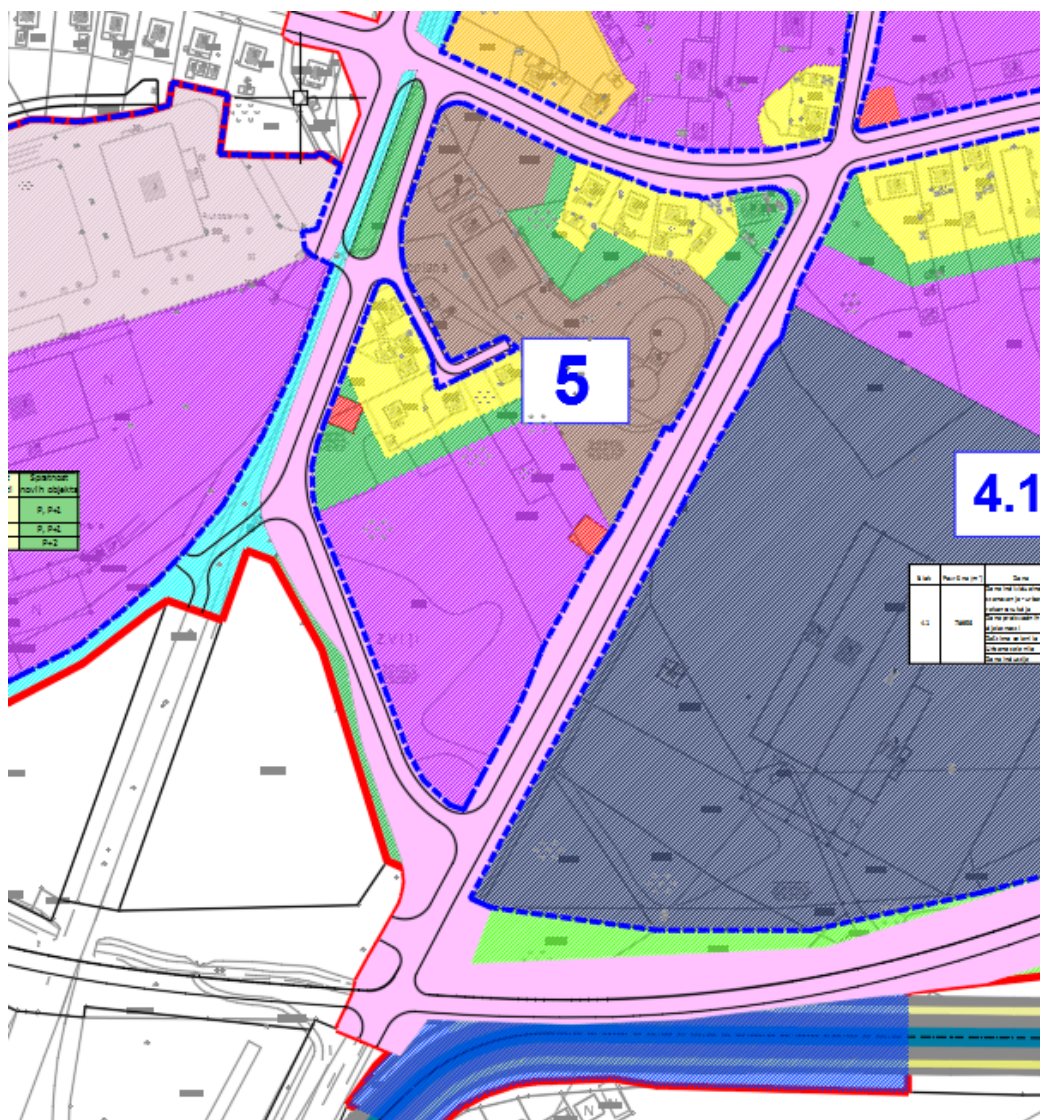
-zona komunalnih djelatnosti – gradska toplana . U granicama ove zone mogu se graditi novi objekti , dograđivati i nadograđivati postojeći objekti.

-zone stanovanja obuhvata postojeće individualne stambene objekte .Planom se predviđa zadržavanje ovih objekta bez mogućnosti nove izgradnje .Postojeći objekti se mogu sanirati. Na istim su dopušteni radovi na tekućem održavanju

-zona zaštitnog zelenila –planirana je na površinama između stambenih zona i zona druge namjene . Ove površine se mogu koristiti ni kao porodični vrtovi

-zona proizvodnih djelatnosti. Radi se o neizgrađenim površinama . U granicama ove zone mogu se graditi proizvodni kapaciteti tipa zanatsko proizvodnih

pogona , prerađivačkih pogona i druge proizvodne djelatnosti bez pretjeranih štetnih posledica po životnu sredinu.



BLOK BR.6

Planiran je kao :

- servisno uslužna zona –centralna radiona
- zona proizvodnih djelatnosti – Bosnamontaža
- zona obrazovanja i nauke

Radi se o izgrađenom području na kom se zadržavaju svi objekti . U okviru zona se može dozvoliti izgradnja novih objekta ako to dozvoljavaju prostorni uslovi

Đ.3. PLANIRANI OBJEKTI

Na području u obuhvatu plana predviđa se izgradnja novih:

- individualnih stambenih objekata različite tipologije u zoni stanovanja u Ulici Gertrude Štern

Slobodnostojeći, dvojni, u nizu maksimalne spratnosti P+1+Pk i P+2

- poslovnih objekata za komercijalnim sadržajima u poslovno stambenim zonama
- poslovno-proizvodni i zanatski objekti –servisi, manji proizvodni pogoni sa čistim tehnologijama, tržni centri i sl. objekti u zoni proizvodnih djelatnosti .
- sportskih objekata - otvorenih sportskih terena u zoni urbanog zelenila ,
- objekata pejzažne arhitekture - drvoreda, linijskog zelenila, skverova, dječijih igrališta u sklopu zona urbanog zelenila i u sklopu zona saobraćaja.
- objekata saobraćajne infrastrukture
- ostalih infrastrukturnih objekata-MBTS, EE mreža, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasne instalacije, telekomunikacije

Đ.2.a.Stambeni objekti

Planirani su:

- kao slobodnostojeći objekti spratnosti P+1 do P+2 na novoplaniranim parcelama ili na postojećim parcelama sa devastiranim ili objektima lošeg boniteta u zonama individualnog stanovanja u Ulici Gertrude Štern.

Đ.2.b. Poslovni objekti

U obuhvatu plana predviđena je izgradnja poslovnih objekata iz grupe sekundarnih, tercijarnih i kvartarnih djelatnosti.

Sekundarne djelatnosti

- Tihi zantsko proizvodni pogoni
 - Manji proizvodni pogoni bez štetnog uticaja na okruženje i bez značajnijih manipulacija sa tečnim naftnim gorivima.
- Sekundarne djelatnosti proizvode ona dobra koja čovjeku nisu nužno potrebna za život (kao primarne djelatnosti), ali bitno poboljšavaju kvalitetu života.

Tercijarne djelatnosti

- U funkciji svakodavnog snabdjevanja stanovništva –trgovina, ugostiteljstvo,
- Turizam
- Bankarstvo
- Saobraćajne djelatnosti

Kvartarne djelatnosti:

- Obrazovanje
- Nauka
- Zdravstvo
- Kultura

Poslovne djelatnosti koje se mogu odobriti u ovim objektima treba da su kompatibilne sa stanovanjem koje se nalazi u okruženju (centralna zona , naselje Nova Orlovača) .

Đ.2.v. Objekti pejzažne arhitekture - drvoredi, linijsko zelenilo,

Drvoredi su planirani u zoni regulacije planiranih primarnih saobraćajnica na dionicama gdje su za to postojali prostorni uslovi.

Oblikovanju i uređenju ovih površina je potrebno obratiti posebnu pažnju.

Đ.2.d. Objekti saobraćajne infrastrukture - ulice, trotoari, biciklističke trake

Funkcija saobraćaja usaglašena sa razvojem saobraćajne mreže planirane planovima višeg reda (urbanistički plan) i sa svim ostalim funkcijama obuhvaćenog prostora i njegovim planiranim prostornim razvojem.

Drumska saobraćajna mreža u obuhvatu plana dijeli se na dvije kategorije:

1) primarnu mrežu, sa osnovnom funkcijom obezbjeđivanja protoka tranzitnog saobraćaja što većeg kapaciteta, komfora i bezbjednosti uz što manji broj konfliktnih tačaka na mreži,

2) sekundarnu mrežu čija je osnovna funkcija distribucija ciljnog i izvornog saobraćaja unutar samog područja, a čine je sabirne i pristupne ulice.

Đ.3. STANOVANJE

Prisutno je na predmetnom području u vidu zona individualnog sanovanja koje se planom prostorno definišu, i zadržavaju sa postojećim stepenom izgrađenosti bez mogućnosti nove izgradnje osim u Ulici Gertrude Štern

Đ.4. PRIVREDNE DJELATNOSTI

Đ.4.b. Ugostiteljstvo i trgovina

Ove privredne djelatnosti su u funkciji zadovoljenja potreba stanovništva i radnih zona i planirane su poslovno stambenim zonama a mogu se pojaviti i u svim drugim zonama kao prateće djelatnosti .

Đ.5. JAVNE SLUŽBE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Đ.5.a. Kultura

Sadržaji kulture nisu prisutni na području obuhvata plana. Planom se ostavlja mogućnost za sadržaje kulture u poslovno stambenim zonama.

Đ.5.b..Zdravstvo

Na području obuhvata plana ne postoje izdvojene funkcionalne cjeline ove namjene.

Planom se ostavlja mogućnost da se u poslovno stambenim zonama pojave ovi sadržaji.

Đ.5.g.Sport i rekreacija

Nisu planirane izdvojene zone ove namjene a ovi sadržaji se mogu pojaviti u svim planiranim radnim zonama.

Đ.6. PARCELACIJA, REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

Đ.6.a. Parcelacija

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

- za izgradnju objekata javne infrastrukture
- za izgradnju i rekonstrukciju saobraćajnica
- za uređenje zelenih površina u javnoj upotrebi

Korekcije postojećih parcela za redovnu upotrebu postojećih saobraćajnih površina vršene su uglavnom u cilju formiranja komfornog profila i kako bi se obezbjedila propisana širina saobraćajnog profila (usklađivanje sa zakonskim i podzakonskim aktima).

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 urbanističko-tehničkim uslovima. Građevinske linije se odnose na maksimalne gabarite objekta.

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

Građevinske linije date su za blokove u kojima se planira zadržavanje objekata, te se na taj način određuje linija do koje je moguće vršiti dogradnje.

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

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

Đ.7.a. Plan namjene površina naznačen je na grafičkom prilogu br. 1 - Zoning karta (karte planiranog rješenja).

Đ.7.b. Građevinske i regulacione linije

Građevinske i regulacione linije naznačene su na grafičkom prilogu br. 9 - Plan građevinskih i regulacionih linija.

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 obezbjedi usklađenost sa izgrađenim objektima u okruženju ili izgrađenom infrastrukturnom mrežom (podzemnom i nadzemnom).

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

Đ.7. v. Horizontalni i verikalni gabariti

Horizontalne gabarite novih slobodnostojećih objekata definisati u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Visina objekata u Planu je definisana max. brojem planiranih etaža (spratnost) za pojedine zone i ona je orjentaciona.

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.

Đ.7.g.Zamjenska izgradnja

Postojeći objekti lošeg boniteta ili male bruto građevinske površine mogu se zamijeniti novim objektima većih horizontalnih i vertikalnih gabarita izuzev stambenih objekata za koje nije planirana zamjenska izgradnja (osim u Ulici Gertrude Štern).

Đ.7.d.Urbana informatika

Dozvoljeno je postavljanje komercijalnih i nekomercijalnih samostojećih objekata, svijetlećih reklama i stubova (pored objekata javne rasvjete), a prema UTU i Lokacijskim uslovima ista bi trebala biti tipska za cijelo naselje.

Đ.7.đ.Urbanističko tehnički uslovi

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja je moguća u određenim zonama potrebno je pribaviti Urbanističko-tehničke uslove i Lokacijske uslove. U ovim dokumentima definišu se osnovni podaci za projektovanje.

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- tehnološki proces koji će se odvijati unutar objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situativni razmještaj objekata i površina;
- orjentacione 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 Lokacijskim uslovima i rješenju o odobrenju za 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 objekta;
- 3.Situacioni 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.e.Uслови za utvrđivanje kote prizemlja

Za objekte koji se nalaze na području izloženom štetnom djelovanju voda, kota prizemlja se utvrđuje iznad kote visokih voda.

Kota prizemlja ostalih 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,
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote,
- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara, a denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta.
- 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.ž.Uslovi za uređenje pristupa parceli i objektu

Za pristup poslovnim objektima u javnom korišćenju kao 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 umanjenim tjelesnim sposobnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 93/13)

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

Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli objekata obezbjeđuje se prostor izvan površine javnog puta, i to po jedno parking ili garažno mesto (u daljem tekstu: PM), na sljedeći način:

- a) banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova – 1 PM na 70 m² korisnog prostora,
- b) pošta – 1 PM na 150 m² korisnog prostora,
- v) trgovina na malo – 1 PM na 100 m² korisnog prostora,
- g) ugostiteljski objekat – 1 PM na koristan prostor za osam stolica, d) hotelijerska ustanova – 1 PM na koristan prostor za deset kreveta,
- đ) pozorište ili bioskop – 1 PM na koristan prostor za 30 gledalaca, sportska hala – 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca i
- e) proizvodni, magacinski i industrijski objekat – 1 PM na 200 m² korisnog prostora.

Đ.7.n.Maksimalna izgrađenost parcele

Najveći dozvoljeni koeficijent zautezosti na nivou zone:

- za privredne i industrijske zone 0.6

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti na nivou zone:

- za privredne i industrijske zone 2.1

U tabeli su dati detaljniji podaci za svaku zonu konkretno zavisno od postojeće izgrađenosti i položaja.

Đ.7.s.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.

Đ.7.1. 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 i sistem daljinskog grijanja.

Đ.7.ć. 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).

Đ.7.u. Uslovi zaštite i unapređenja životne sredine

Na području obuhvaćenom Planom moguće je obavljanje svih neproizvodnih i djelatnosti bez posebnih dopunskih uslova i ograničenja (trgovine, ugostiteljstvo, servisi..).

Za proizvodne djelatnosti potrebno je pribavljanje ekološke dozvole.

Pri izradi ovog Plana u interesu zaštite životne sredine u potpunosti su ispoštovane mjere zaštite u pogledu urbanističkih parametara, komunalne opremljenosti i planiranih slobodnih površina.

2.7.2. Uslovi za zaštitu prirode i kulturnih dobara

Na području obuhvata plana ne nalazi se ni jedno prirodno dobro, kao ni kulturna vrijednost.

Đ.7.f. 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 snadbijevanjem energijom za nove zgrade korisne površine veće od 1.000 m², kao i poboljšanja energetske svojstava postojećih zgrada korisne površine veće od 1.000 m² u slučaju njihove veće rekonstrukcije.

(3) Građevinski proizvodi koji se ugrađuju u zgrade moraju ispunjavati bitne zahtjeve za zgradu u pogledu ušteda energije 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.8.INFRASTRUKTURA

Đ.8.a.Saobraćaj

Drumski saobraćaj

Rješenje saobraćaja u Regulacionom planu podrazumijeva:

- Izgradnju novih saobraćajnica, trotoara i biciklističkih traka
- Rekonstrukciju postojećih saobraćajnica i raskrsnica

Najznačajniji planirani saobraćajni objekat je kratka obilaznica . Pored ove saobraćajnice značajan je saobraćajni pravac koji povezuje predmetnu radnu zonu i industrijsku zonu Celpak .

U funkciji interne pristupačnosti planirane su nove saobraćajnice preko neizgrađenih površina .

Planirana je rekonstrukcija Rudničke ulice sa uvođenjem linijskog zelenila , biciklističkih traka i trotara .

Željeznički saobraćaj

Željeznička pruga je sastavni dio željezničke infrastrukture, a čine je:

- 1) gornji i donji stroj,
- 2) objekti (blok kućice),
- 3) telekomunikaciona, signalno-sigurnosna, elektrovučna, elektroenergetska i ostala postrojenja i uređaji na pruži,
- 4) oprema pruge,
- 5) poslovne zgrade željeznice na pruži sa zemljištem koje služi tim zgradama i
- 6) pružni pojas i vazdušni prostor iznad pruge u visini 12 m, odnosno 14 m na elektrifikovanim prugama, računajući iznad gornje ivice šine, a kod kolosijeka sa nadvišenjem ova visina vazdušnog prostora nad kolosijekom mjeri se iznad gornje ivice šine koja je nadvišena.

Planom je predviđena modernizacija pruge i svih ovjekta u funkciji pruge.

Modernizacija pruge podrazumijeva izvođenje radova na pruži radi poboljšavanja saobraćajno-tehničkih i bezbjednosnih karakteristika i kojima se obavlja zahvat van pružnog pojasa postojeće pruge i u zemljištu van opsega javne željezničke infrastrukture.

Željezničke pruge obavezno ispunjavaju sljedeće uslove:

- 1) širina kolosijeka je 1.435 mm, najmanje 1.430 mm, a najviše do 1.470 mm, uključujući i proširenje kolosijeka u krivini,
- 2) poluprečnik krivine na otvorenoj pruzi iznosi najmanje 300 m, na glavnom prolaznom kolosijeku u stanici najmanje 500 m, dok nadvišenje spoljne šine, zavisno od veličine poluprečnika krivine i dozvoljene brzine iznosi najviše 150 mm,
- 3) nagib nivelete na otvorenoj pruzi može da iznosi najviše 25‰,
- 4) nagib nivelete u stanici može da iznosi do 1‰ za stanice u pravcu, a za stanicu u krivini do 2,5‰, zavisno od poluprečnika krivine,
- 5) razmak kolosijeka u stanici je takav da između slobodnih profila tih kolosijeka postoji potreban prostor za bezbjedno kretanje putnika i drugih lica i za postavljanje postrojenja, naprava i stubova za signale, električnu kontaktnu mrežu, osvjjetljenje i drugo,
- 6) razmak kolosijeka u stanici iznosi najmanje 4,75 m, a razmak kolosijeka između kojih se postavljaju peroni (visine najmanje 0,5 m računajući od gornje ivice šine) iznosi najmanje 6 m računajući od ose do ose kolosijeka, 7) razmak kolosijeka na otvorenoj pruzi kod dvokolosiječnih i paralelnih pruga iznosi najmanje 4,2 m računajući od ose do ose kolosijeka i
- 8) dozvoljena masa po osovini i dužnom metru na magistralnim prugama iznosi najmanje 22,5 t po osovini i 8 t po dužnom metru, na regionalnim prugama 20 t po osovini i 6,4 t po dužnom metru, a na ostalim prugama 18 t po osovini i 6,4 t po dužnom metru.

U pružnom pojasu mogu se graditi samo željeznički objekti i postrojenja.

U pružnom pojasu mogu se, uz prethodnu saglasnost upravljača infrastrukture, graditi objekti i postrojenja drugih preduzeća koja služe za utovar, istovar i skladištenje stvari za prevoz željeznicom, kao i instalacije koje se ukrštaju sa prugom.

U zaštitnom pružnom pojasu mogu se graditi građevinski i drugi objekti, podizati postrojenja na određenoj udaljenosti od pruge, zavisno od njihove vrste i namjene, saditi drveće, prema uslovima i uz primjenu mjera koje osiguravaju bezbjednost ljudi i saobraćaja, a saglasnost za građenje se dobija od upravljača infrastrukture.

Za vrijeme izvođenja radova na željezničkoj pruzi, upravljač infrastrukture dužan je da osigura uslove za bezbjedan željeznički saobraćaj na mjestu izvođenja tih radova, a izvođač radova dužan je da u skladu sa posebnim propisima o zaštiti na radu preduzme mjere za bezbjednost radnika koji izvode radove.

Razmak između željezničke pruge i puta je toliko da se između njih mogu postaviti svi uređaji i postrojenja potrebni za obavljanje saobraćaja na pruzi i putu, s tim da razmak iznosi najmanje 8 m, računajući od osovine najbližeg kolosijeka do najbliže tačke gornjeg stroja puta.

Ako postojeći put ne ispunjava uslove upravljač puta je obavezan da postavi bezbjednosne ograde.

Elektrifikacija željezničkih pruga vrši se primjenom monofaznog sistema 25 kV, 50 Hz. (2) Kontaktni provodnik monofaznog sistema (25 kV, 50 Hz) iznad putnog prelaza u nivou, postavlja se na visinu od najmanje 5,5 m, računajući od gornje ivice šina, tako da se sa obje strane putnog prelaza postavljaju zaštitne kapije za drumska vozila čija ukupna visina, zajedno sa teretom, prelazi propisanu najveću dozvoljenu visinu na

rastojanju od najmanje 8 m od najbliže šine mjereno po osi puta i na visini od najmanje 4,5 m iznad kolovoza puta.

Prelaz u nivou, zajedno sa kolovozom u širini 3 m od ose krajnjih kolosijeka je sastavni dio pruge. Upravljač infrastrukture održava prelaze u nivou i preduzima sve potrebne mjere radi bezbjednog odvijanja saobraćaja.

Put sa obje strane prelaza održava upravljač puta na način da se omogući bezbjedno odvijanje željezničkog i drumskog saobraćaja.

U blizini prelaza u nivou nije dozvoljeno graditi objekte pored pruge, osim objekata koji su namijenjeni željezničkom saobraćaju, te nije dozvoljeno saditi drveće, visoko rastinje ili preduzimati druge radnje kojima se sprečava ili smanjuje preglednost pruge sa puta.

U zaštitnom pružnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji željezničkog saobraćaja, pod sljedećim uslovima:

- 1) ako je izgradnja tih objekata planirana urbanističkim planom jedinice lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mjere zaštite tih objekata i
- 2) ako je pribavljeno mišljenje kojim se daje saglasnost upravljača infrastrukture.

U zaštitnom pružnom pojasu mogu se postavljati kablovi, električni vodovi, vazdušne linije, kanalizacije, cjevovodi, drugi vodovi i slični objekti i postrojenja na osnovu izdatog rješenja kojim se daje saglasnost upravljača infrastrukture.

Izuzetno, u pružnom pojasu, mogu se graditi i objekti koji nisu u funkciji željezničkog saobraćaja, u željezničkom području u zoni građevinskih objekata kao što su željeznički mostovi, vijadukti i tuneli na minimalnoj udaljenosti od 8 m od spoljne ivice nosača mosta, spoljne ivice portala tunela, a ispod donje ivice građevinske konstrukcije mosta i vijadukta mogu se graditi objekti na minimalnoj udaljenosti od 3 m na osnovu rješenja kojim se daje saglasnost upravljača infrastrukture. (4) U zaštitnom pružnom pojasu, na udaljenosti od 50 m od ose krajnjeg kolosijeka ili drugoj udaljenosti u skladu sa posebnim propisom, ne mogu se graditi objekti kao što su rudnici, kamenolomi u kojima se koriste eksplozivna sredstva, industrija hemijskih i eksplozivnih proizvoda, postrojenja i drugi slični objekti.

U zaštitnom i pružnom pojasu nije dozvoljeno odlaganje otpada, smeća, kao i izlivanje otpadnih voda.

Industrijska željeznica je željeznica kojom privredno društvo iz oblasti industrije, šumarstva, rudarstva ili drugih oblasti privrede prevozi robu ili lica za vlastite potrebe.

Industrijski kolosijek je željeznički kolosijek koji se priključuje na javnu željezničku infrastrukturu i služi za dopremanje i otpremanje robe za vlasnika, odnosno nosioca prava korišćenja tog kolosijeka.

Industrijska željeznica može biti priključena na željezničku infrastrukturu upravljača infrastrukture.

Privredno društvo može imati industrijski kolosijek priključen na željezničku infrastrukturu upravljača infrastrukture, kao i industrijske kolosijeka, postrojenja,

uređaje i objekte na tim kolosijecima, željeznička vozna sredstva i druga sredstva izgrađena po posebnim tehničkim normativima i standardima

Đ.8.b.Vodovod i kanalizacija

Na području obuhvata postoji izgrađena javna gradska vodovodna mreža i javna gradska fekalna kanalizaciona mreža koja se koristi kao kanalizacija mješovitog tipa. Instalacije oborinske kanalizacije nema.

Područje se snabdjeva vodom preko sistema javne gradske vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće izgradnje. Treba imati u vidu i dotrajalost postojeće infrastrukture samim tim i neophodnu zamjenu postojećih dotrajalih instalacija. Značajni profili u obuhvatu su LŽ DN250 iz pravca Ul. Petra P. Njegoša, cjevovod LŽ dn250 koji je u zoni Rudničke ulice, te cjevovod PVC dn225 koji se proteže trasom stare željezničke pruge S.Most – Prijedor, a spojen je na cjevovod u Rudničkoj ulici. Ostali cjevovodi su manjeg profila.

Područje obuhvata ima izgrađenu gradsku kanalizacionu mrežu koja je mješovitog tipa. Granicom južne zone obuhvata prolazi novoizgrađeni kolektor Ø500, kanalizacionog sistema Orlovača, Čirkin Polje, Svale. Ovaj kolektor se spaja na gradski sistem odvodnje, na cjevovod Ø800/2000. Planirana fekalna kanalizacija u obuhvatu treba da gravitira ka ovim cjevovodima. Ostala kanalizaciona mreža je dotrajala, prezasićena i manjeg je profila.

Atmosferske kanalizacije nema na ovom području. Predviđena je izgradnja zasebnog sistema atmosferske kanalizacije koju treba što većim dijelom predvidjeti da se upušta u vodotoke Miloševice ili rekulisanog toka Bikarevića potoka uz prethodni tretman, odnosno separator.

Đ.8.v.Energetska infrastruktura

Da bi snabdevanje električnom energijom u planskom periodu bilo zadovoljavajuće, potrebno je izgraditi nove transformatorske stanice tipa MBTS i rekonstruisati postojeće transformatorske stanice (povećati instalisanu snagu istih).

Tačnije, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojećih transformatorskih stanica u građevinskom smislu, 4 trafostanice. Na istim izvršiti povećanje snage u zavisnosti od potreba na terenu.

Planirano je izgraditi 5 transformatorskih stanica tipa MBTS i planirane snage svake trafostanice do 2x1000kVA. Dinamika izgradnje transformatorskih stanica treba da prati potrebe na terenu za električnom energijom kao i uslove RJ Elektro distribucije.

Zbog navedenog stanja, te novoplaniranih poslovnih, društvenih i stambenih objekata, 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 će biti polagani podzemno, a trafostanice će biti fipske - tipa MBTS.

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

Nove trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte, montažno betonske trafostanice (MBTS).

Planirano je za svaku transformatorsku stanicu, kako postojeću u obuhvatu a čije je vlasništvo ZP Elektrokrajina a.d. RJ Elektrodistribucija Prijedor, tako i novoplaniranu, formirati građevinsku parcelu.

Nije u planu izgradnja niti povećanje naponskog nivoa za 110 kV dalekovode koji se nalaze u obuhvatu Plana.

NISKONAPONSKI RAZVOD

Prenos električne energije od distributivnih transformatora do potrošača vršiti podzemno - kablovskim vodovima tipa PP 41 i PP 00 - (bakar ili Al) potrebnih presjeka i prema potrebama potrošača, kao i nadzemno sa samonosivim kablovskim snopovima tipa XOO/0-A potrebnih presjeka postavljenih na armirano betonskim stubovima- što će biti definisano potrebnom projektnom dokumentacijom i uslovima nadležne RJ Elektrodistribucije.

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 osmougaoim stubovima ili u kombinaciji sa niskonaponskom mrežom na AB stubovima. Rasvjeta će biti definisana potrebnom projektnom dokumentacijom za svaku ulicu ili prostor posebno. Napajanje iste izvesti kablovskim vodovima podzemno i nadzemno po stubovima niskonaponske mreže.

Đ.8.g.Telekomunikacije

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

Planirana je izgradnja nove savremene telekomunikacione mreže. Ista je u skladu sa najnovijim tehnološkim dostignućima i prati progresivno razvijanje savremenih sistema telekomunikacija.

S obzirom da su telekomunikacije veoma prilagodljive u davanju svojih usluga, sa sigurnošću se može tvrditi da će u planskom periodu obim i vrsta usluga pratiti potrebe, kako rezidencijalnih tako i biznis korisnika.

Kontinuirani napredak IT tehnologije, kao i razvoj kompletnog društva, dovodi do veoma izražene potrebe za razmjenu informacija. Informacije postaju roba sa kojom se trguje i bez koje savremeno društvo nije u stanju normalno da funkcioniše. S toga se planira optičkih pristupnih mreža koje podrazumevaju korištenje optičkih vlakana i optičkih elemenata i pristup prema poslovnim i rezidencijalnim korisnicima. Cilj je povećanje propusne moći i mogućnosti realizacije novih servisa i usluga, koji zahtevaju 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 vrijeme 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

Planom se predviđa u budućnosti pristupiti izradi rejonskih kotlovnica, kao i izradi vrelovoda i gasovoda.

Uslovi za gradnju kotlovnica i kućnih instalacija grijanja

Gorivo za kotlove može biti samo čvrsto ili gasovito s obzirom na položaj područja u odnosu na obale rijeke Sane i Gomjenice. Predviđena je i mogućnost snabdijevanja objekata prirodnim gasom. Ukoliko dođe do realizacije gasifikacije grada kotlovnice mogu koristiti prirodni gas kao gorivo.

Izbor goriva zavisiće o investitoru i mogućnostima skladištenja goriva. Kotlove i instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90°C. U slučaju ugradnje kotlova višeg temperaturnog nivoa, radi eventualnih tehnoloških zahtjeva, potrebno je ugraditi izmjenjivač toplote za potrebe grijanja.

Pri projektovanju i izgradnji kotlovnica i instalacija grijanja pridržavati se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast.

Uslovi za gasifikaciju

Pri projektovanju i izgradnji cijevne gasne mreže za prirodni gas ispoštovati sve važeće propise za distributivne mreže prirodnog gasa koji budu na snazi u vrijeme projektovanja i izgradnje gasovoda. Za visoki pritisak koristiti čelične cijevi odgovarajućeg kvaliteta, a za srednji i niski pritisak mogu se koristiti čelične ili polietilenske cijevi odgovarajućeg kvaliteta.

Đ.9 ZAŠTITA PRIRODNOG NASLJEĐA

U granicama obuhvata plana nisu evidentirane cjeline koje se mogu smatrati prirodnim naslijeđem.

Đ.9. ZAŠTITA KULTURNOG NASLJEĐA

Na predmetnom području nisu registrovani sadržaji kulturno-istorijskog naslijeđa kao i ugrožena područja.

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.11. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Površina u obuhvatu plana641000 m² (64.1 ha)

Postojći bilans

Površina pod objektima..... 76326.00 m²

BGP.....104104.00 m²

Koeficijen iskorišćenosti0.12

Koeficijent izgrađenosti.....0.16

Planirani bilansi

Površina pod objektima74757.00,00 m²

BGP203385.00, m²

Ukupno postpojeće + planirano

Površina pod objektima151083.00 m²

BGP307489,0 m²

Koeficijen iskorišćenosti0.24

Koeficijent izgrađenosti.....0.48

redni broj	blok	površina (m2)	zone	površina zone (m2)	površina pod postojećim objektima m2	BGP postojećih objekta m2	zelene površine 20% (m2)	saobraćajne površine 12-15% (m2)	zemljište za izgradnju m2	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost novih objekta	površina prizemlja m2	BGP m2 (plan)	BGP (stanje +plan) m2
1	1	109,276.00	zona saobraćaja-ŽELJEZNICE	109,276.00	8,740.00	8,740.00	0.00	91791.84	109,276.00		0.08	P, P+1	8742.08	8742.08	17,482.08
2	2	15,084.00	zona proizvodnih djelatnosti	12,233.00	7,357.00	14,229.00	2,446.60	1834.95	594.45	0.65	1	P	593	593	14,822.00
			poslovno stambena	2,851.00	332.00	496.00	570.20	342.12	1,606.68	0.6	1.7	P do P+2	964.008	2731.356	3,227.36
3	3.1	18,010.00	Zona individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	1,443.00	340.00	667.00	288.60	202.02	612.38	0.4	1	P, P+2	244.95	612.38	1,279.38
			Zona servisa i usluga	2,338.00	1,005.00	1,627.00	467.60	350.7	514.70	0.6	1	P, P+1	308.82	514.70	2,141.70
			Zona skladišta	3,711.00	494.00	494.00	742.20	445.32	2,029.48	0.6	1.7	P, P+1	1,217.69	3,450.12	3,944.12
			Zona trgovine	10,088.00	5,712.00	11,424.00	2,017.60	2017.6	340.80	0.6	1.7	P, P+1	204.48	579.36	12,003.36
			Zona urbanog zelenila	429.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00
4	3.2	70,126.00	Poslovno stambene zone	5,454.00	533.00	885.00	1,090.80	818.1	3,012.10	0.5	1.5	P+3	1,506.05	4,518.15	5,403.15
			Zone individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	5,623.00	781.00	1,246.00	1,124.60	843.45	2,873.95	0.4	1	P, P+2	1,149.58	2,873.95	4,119.95
			Zona proizvodnih djelatnosti	46,599.00	5,220.00	5,220.00	9,319.80	11649.75	20,409.45	0.6	2.1	P, P+2	12,245.67	42,859.85	48,079.85
			Zona skladišta	7,303.00	337.00	337.00	1,460.60	3651.5	1,853.90	0.4	1		741.56	1,853.90	2,190.90
			Zaštitno zelenilo	4,917.00	0.00	0.00	4,917.00	245.85	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
			Zona u funkciji EE infrastrukture	232.00	0.00	0.00	0.00	0	232	1	1	P	232.00	232.00	232.00
5	4.1	78,956.00	Zona individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	4,464.00	980.00	1,396.00	892.80	535.68	2,055.52	0.4	1	P, P+2	822.21	2,055.52	3,451.52
			Zona proizvodnih djelatnosti	21,541.00	122.00	122.00	4,308.20	5385.25	11,725.55	0.6	2.1	P, P+2	7,035.33	24,623.66	24,745.66
			Zaštitno zelenilo	2,599.00	0.00	0.00	2,599.00	129.95	129.95	0	0	0	0.00	0.00	0.00
			Urbano zelenilo	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00
			Zona industije	50,352.00	9,793.00	11,093.00	10,070.40	25176	5,312.60	0.6	2.1	p, p+2	3,187.56	11,156.46	22,249.46
6	4.2	33,315.00	Zona individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	5,348.00	729.00	1,231.00	1,069.60	802.2	2,747.20	0.4	1	p, p+2	1,098.88	2,747.20	3,978.20
			Zona proizvodnih djelatnosti	16,751.00	1,512.00	1,512.00	3,350.20	4187.75	7,701.05	0.6	2.1	p, p+2	4,620.63	16,172.21	17,684.21
			Zona skladišta	5,170.00	150.00	150.00	1,034.00	1292.5	2,693.50	0.4	1		1,077.40	2,693.50	2,843.50
			Zaštitno zelenilo	5,891.00	0.00	0.00	5,891.00	294.55	0.00	0	0		0.00	0.00	0.00
			Zona u funkciji EE infrastrukture	155.00	0.00	0.00	0.00	0	155.00	1	1	P	155.00	155.00	155.00
7	4.3	11,374.00	Urbano zelenilo	11,374.00	0.00	0.00	0.00	568.7	568.70	0	0	0	0.00	0.00	0.00
8	4.4	97,239.00	Zona individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	15,195.00	2,597.00	4,005.00	3,039.00	2279.25	7,279.75	0.4	1	P, P+2	2,911.90	7,279.75	11,284.75
			Zona proizvodnih djelatnosti	18,528.00	0.00	0.00	3,705.60	4632	10,190.40	0.6	2.1	P, P+2	6,114.24	21,399.84	21,399.84
			Zona skladišta	28,720.00	7,418.00	11,522.00	5,744.00	14360	1,198.00	0.4	1		479.20	1,198.00	12,720.00
			Zaštitno zelenilo	27,127.00	0.00	0.00	27,127.00	1356.35	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0.00
			Zona u funkciji EE infrastrukture	7,669.00	2,318.00	2,318.00	1,533.80	920.28	2,896.92	0.4	1	P, P+1	1,158.77	2,896.92	5,214.92

9	5	28119	Zona individualnog stanovanja - urbana rekonstrukcija	4,423.00	709.00	1,210.00	884.60	530.76	2,298.64	0.4	1	P, P+2	919.46	2298.64	3508.64
			Zona proizvodnih djelatnosti	10,228.00	0.00	0.00	2,045.60	2557	5,625.40	0.6	2.1	P, P+2	3,375.24	11,813.34	11,813.34
			Zaštitno zelenilo	3,423.00	0.00	0.00	3,423.00	171.15	0.00	0	0		0.00	0.00	0.00
			Zona komunalnih djelatnosti- TOPLANA	9,747.00	1,327.00	2,062.00	1,949.40	1462.05	5,008.55	0.4	1	P, P+1	2,003.42	5,008.55	7,070.55
			Zona u funkciji EE infrastrukture	298.00	0.00	0.00	0.00	0	298.00	1	1	P	298.00	298.00	298.00
10	6	59,745.00	Zona proizvodnih djelatnosti	14,515.00	5,380.00	5,960.00	2,903.00	4354.5	1,877.50	0.6	1	P, P+1	1,126.50	1,877.50	7,837.50
			Zona servisa i usluga	43,812.00	11,440.00	14,578.00	8,762.40	8762.4	14,847.20	0.6	1	P, P+1	8,908.32	14,847.20	29,425.20
			Zona školstva	1,418.00	1,000.00	1,580.00	0.00	0	0.00	0.8	1.5	P+2	0.00	570.00	2,150.00
				521,245.00	76,326.00	104,104.00	114,778.20		227,965.32				73441.94	198652.117	302,756.12

Đ.12. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

Đ.12.a.Zaštita vazduha

U cilju zaštite životne sredine i smanjenja ukupne emisije štetnih čestica iz objekata predviđena je toplifikacija i gasifikacija naselja. Takođe, predlaže se upotreba ekološki prihvatljivih vrsta goriva, obnovljivih izvora energije.

Uz sabirne gradske ulice potrebno je formirati drvorede.

Sve planirane aktivnosti kako u dijelu projektovanja tako i u procesu same realizacije moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha.

Đ.12.b.Zaštita voda i tla

Zaštita voda i tla, sprovodi se sa ciljem sprečavanja zagađenja koja mogu nastati kao posledica prodiranja atmosferskih voda oteklih sa površina zagađenih polutantima, a odnosi se na mjere zaštite podzemnih voda i zemljišta koje se moraju preduzeti kako u fazi projektovanja tako i tokom izgradnje i eksploatacije. Potrebno je izvršiti sanaciju svih nekontrolisanih izliva otpadnih voda i uspostaviti efikasan monitoring i kontrolu stanja i kvaliteta podzemnih voda i zemljišta u cilju povećane ekološke sigurnosti.

Zoning planom je predviđena izgradnja separacionog kanizacionog sistema za odvojeno vođenje kišne i fekalne kanalizacije. Planirano je da se kišna kanalizacija sa saobraćajnih površina i sa krovova nakon tretmana upušta u sabirni gradski kolektor pa u vodotoke.

Sve aktivnosti koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

Đ.12.v.Upravljanje čvrstim otpadom

Otklanjanje organskih otpadaka u uredno pakovane plastične vreće i kontejnere za odvojeno prikupljanje i odvoženje otpada, osiguraće higijenski nivo u području obuhvata zoning plana.

Ovim planom se predlaže odvojeno prikupljanje stakla, papira i pet-ambalazaže i limenki od ostalog komunalnog otpada. Potrebno je postaviti eko ili reciklažne kontejnere kako bi se uspostavio sistem za odvojeno prikupljanje otpada.

Odvojenim prikupljanjem i recikliranjem staklenog ambalažnog otpada osigurava se ušteda prirodnih bogatstava (kvarcnog pijeska, vapnenca, prirodnog plina), energije i odlagališnog prostora te se smanjuje zagađenje vazduha, vode i tla.

Đ.12.g.Zaštita od buke

Komunalna buka može da bude jedan od uzročnika oštećenja sluha, stvaranja neuroze, hipertenzija i drugih zdravstvenih problema.

Svi objekti na području u obuhvatu Zoning plana su izloženi komunalnoj buci pa stoga ona mora na odgovarajući način biti tretirana.

Za umanjene negativnih uticaja koje proizvodi frekventan saobraćaj, a koji se ogleda u emisiji prašine, buke i izduvnih gasova, potrebno je formirati zeleni tampon-pojas sadnjom drveća uz prometne saobraćajnice ali i između proizvodnih, servisnih i skladišnih zona i stambenih zona.

Pri projektovanju i izvođenju projekata primjeniti odredbe Pravilnika o dozvoljenim granicama intenziteta zvuka i šuma („Sl.list SRBiH“ br.46/89) i JUS U.J6.205.

E)ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Član1.

Zoning 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.

Član2.

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 potrebno izdavanje Lokacijskih uslova i Odobrenja za građenje.

Član3.

Provođenje plana na ovom području obezbjeđuje se:

- izdavanjem Lokacijskih uslova u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i Odobrenja za građenje za radove koji su u skladu sa Planom.
- zabranom i sprečavanjem radova koji nisu u skladu sa Planom putem inspekcijskih i drugih organa.

Član 4.

Granice prostorne cjeline i granice površina razne namjene

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 (Zoning karta)-Karte planskog rješenja.

4.2.U planiranim zonama proizvodnih djelatnosti mogu se odobriti djelatnosti koje ne proizvode tehnološke otpadne vode ili produkuju velike količine otpada, pogoni koji ne zahtjevaju korišćenje većih količina nafte i naftnih derivata, pogoni koji ne proizvode buku ili na drugi način štetno djeluju na okruženje (tihi pogoni).

4.3.U planiranim zonama proizvodnih djelatnosti ne može se odobriti izgradnja pogona za koje je potrebna izrada Studije uticaja na životnu sredinu.

Član 5.

Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

5.1. Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina visokogradnje i niskogradnje obrađeni su u poglavlju Đ.7. tekstualnog dijela plana i na grafičkim priložima br.1-11

–Karte planskog rješenja

5.2. Namjena planiranih zona prikazana je na karti br. 1 –Karte planskog rješenja i karti br. 11.

U planiranim blokovima kombinovane namjene granice zona se mogu pomjerati, a u skladu sa stanjem na terenu i imovinskim statusom zemljišta.

5.3. 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 za to postoji saglasnost vlasnika zemljišta koje se nalazi u zoni uticaja.

5.5. Spratnost objekata je definisana za svaku zonu posebno i po urbanim blokovima (Zoning karta sa pregledom urbanih blokova i urbanističkim parametrima). Navedena spratnost je maksimalna.

U svim zonama može se odobriti izgradnja podrumске etaže pod uslovom da za to postoje uslovi (uticaj podzemnih i površinskih voda).

Spratnost postojećih objekata se može mijenjati nadzidičivanjem i rekonstrukcijom postojećih objekata, uz obezbjeđivanje neophodnog stepena usklađenosti sa ostalim izgrađenim ili neizgrađenim objektima u okruženju ili lamelama (uklapanje u ambijent).

5.6. U tekstualnom dijelu Plana poglavlje Đ1 definisane su sve dozvoljene i nedozvoljene namjene objekta ili dijelova objekta i uslovno dozvoljene namjene po zonama.

5.7. Građevinske i regulacione linije naznačene na grafičkom prilogu - Plan građevinskih i regulacionih linija su granične. Objekti se moraju projektovati i graditi poštujući te linije.

Planirani položaj zgrade na parceli se definiše građevinskom linijom. Građevinska linija je horizontalna projekcija građevinskih ravni u okviru kojih se gradi objekat iznad i ispod tla.

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije a predstavljaju granicu koju naistureniji zid objekta ne smije preći. U odnosu na definisane građevinske linije dopušteni su istaci.

Izlog trgovinske radnje može biti prepušten u odnosu na građevinsku liniju maksimalno 30cm, pod uslovom da je minimalna širina trotoara 3m.

Dozvoljeno je povlačenje objekta unutar građevinske linije, ako je to potrebno iz oblikovnih ili funkcionalnih razloga. Detaljnim Urbanističko-tehničkim uslovima preciznije se određuje položaj zgrade prema građevinskoj liniji.

5.8. Građevinske parcele za redovnu upotrebu izgrađenih i za izgradnju novoplaniranih objekata definišu se urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Građevinske parcele za izgradnju javne infrastrukture kao i za izgradnju sadržaja društvenog standarda, definisane su na karti br. 2–Plan parcelacije. Granične linije planskih parcela se u izuzetnim slučajevima mogu minimalno mijenjati zbog lakšeg i jednostavnijeg rješavanja imovinskih odnosa ako za to postoji saglasnost svih vlasnika u zoni uticaja.

5.9. Novi objekti u sklopu zona proizvodnih djelatnosti, industrije servisa i usluga nemaju posebnih ograničenja u pogledu arhitektonskog oblikovanja. Poželjno je savremeno arhitektonsko oblikovanje uz upotrebu savremenih građevinskih materijala.

5.10. Detaljnim UTU se preciznije definišu namjene objekata i njihovih dijelova, horizontalni i vertikalni gabariti, položaj prema građevinskoj liniji, položaj pomoćnih prostorija, uslovi priključka na komunalnu infrastrukturu, uslovi u pogledu oblikovanja fasada, krovova, parkirališta, ozelenjavanja i uređenja parcele.

5.11. **Na objektima koji se nalaze u zaštitnim koridorima dalekovoda nisu dopuštene intervencije dogradnje, nadogradnje i rekonstrukcije. Konačan status ovih objekta utvrđivaće se urbanističko tehničkim uslovima na osnovu stava ili mišljenja upravljača dalekovoda.**

Član 6.

Privremeno korišćenje prostora

6.1. Do privođenja konačnoj namjeni, prema Zoning planu, površine u obuhvatu plana mogu se koristiti na uobičajan način: kao poljoprivredno zemljište, zelene površine i sl., ali ne i za deponovanje krutog otpada.

6.2. Privremeno korišćenje ne uključuje građenje objekata koji nisu dopušteni u zoni.

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.

Ove površine se uređuju na osnovu urbanističko tehničkih uslova, lokacijskih uslova i tehničke dokumentacije.

**Ž) ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA**

ORJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1.PRIPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U fazi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumjevajući izradu Plana , PROVOĐENJE PLANA PARCELACIJE , izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije , kao i vođenje operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta .

TROŠKOVI PRIPREME GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1.1.Urbanističko planska dokumentacija

Opis posla	Cijena	KM
Izrada Zoning Plana		44,590.00
Čišćenje terena i sanacija degradiranih površina		10,000.00
Provođenje plana parcelacije		4,800.00
UKUPNO		59,390.00

1.2. Izrada tehničke dokumentacije

1.2.1.Saobraćajnice

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicione vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji je određen u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

Opis posla	investiciona vrijednost radova	%	
Tehnička dokumentacija	3,394,900.00	2.5%	84,872.50
UKUPNO			84,872.50

1.2.2.Uređenje zelenih površina

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicione vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji je određen u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji

Opis posla	investiciona vrijednost radova	%	
Tehnička dokumentacija	34,243.75	5.0%	1,712.19
UKUPNO			1,712.19

1.2.3.Vodovod I kanalizacija

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicione vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji je određen u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji

Opis posla	investiciona vrijednost radova	%	
Tehnička dokumentacija	2,442,940.00	2.5%	61,073.50
UKUPNO			61,073.50

1.2.4. Elektroenergetika i TF

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicionih vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji se određuje u skladu sa preporukama iz priručnika za obavljanje konzalting usluga u investicionoj izgradnji.

Elektroenergetika

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	
Tehnička dokumentacija	1,189,340.00	2.5%	29,733.50
UKUPNO			29,733.50

Telekomunikacije

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	
Tehnička dokumentacija	48,800.00	2.5%	1,220.00
UKUPNO			1,220.00

1.2.5.Toplifikacija i gasifikacija

Izrada tehničke dokumentacije

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicionih vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji se određuje u skladu sa preporukama iz priručnika za obavljanje konzalting usluga u investicionoj izgradnji.

Opis posla	Investiciona vrijednost	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	3,094,765.00	2.5%	77,369.13
UKUPNO			77,369.13

1.2.6.Operativna koordinacija u pripremanju

Ukupna vrijednost svih troškova na izradi tehničke dokumentacije	procentat	Troškovi operativne koordinacije KM
255,980.81	2.0%	5,119.62

1.3.Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta	
Urbanističko planska dokumentacija	0.00
Izrada tehničke dokumentacije	255,980.81
Operativna koordinacija	5,119.62
U K U P N O	261,100.43

2.TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

2.1.Saobraćajnice

Stavkom su obuhvaćeni radovi na izgradnji planiranih saobraćajnica , trotoara uz planirane saobraćajnice , biciklističkih traka i radovi na rekonstrukciji postojećih ulica. Ovom stavkom nisu obuhvaćeni troškovi izgradnje kratke obilaznice i trotoara na istoj, kao ni radovi na rekonstrukciji željezničke pruge.

Opis radova	količina m ²	jedinična cijena KM	ukupno KM
izgradnja novoplaniranih saobraćajnica	11,893.00	120.00	1,427,160.00
Izgradnja novih trotoara od prefabrikovanih elemenata	14,576.00	50.00	728,800.00
Izgradnja biciklističkih traka	1,557.00	50.00	77,850.00
rekonstrukcija postojećih saobraćajnica	18,738.50	60.00	1,124,310.00
Rekonstrukcija raskrsnica - kružni tok	613	60.00	36,780.00
Ukupno			3,394,900.00

2.2. Uređenje zelenih površina

Stavkom su obuhvaćeni radovi na uređenju linijskog zelenila u profilu javnih saobraćajnica kao i uređenje zone urbanog zelenila koja je u javnoj upotrebi.

PEJZAŽNO UREĐENJE I OZELENJAVANJE	Količina (površina ili komada)	jedinična cijena KM/m ² , KM/kom	Ukupno
Pripremni radovi (iskolčenje terena)	paušal.		5,000.00
Zemljani radovi (podizanje travnjaka)	13731	1.25	17,163.75
Podizanje drvoreda u ulicama kom	192	40.00	7,680.00
Sadnja dekorativnog žbunjakom	20	20.00	400.00
dječija igrališta	2	2,000.00	4,000.00
	Ukupno		34,243.75

2.3. Vodovod i kanalizacija

Stavkom su obuhvaćeni radovi na izgradnji nove javne gradske vodovodne mreže sa nadzemnim hidrantima, zatim fekalne i atmosferske kanalizacije u području obuhvata. Osim ovoga, obuhvaćena je i regulacija dionice Bikarevića potoka koja se nalazi u obuhvatu Plana. Stavkom nisu obuhvaćeni radovi na rekonstrukciji postojeće vodovodne mreže, te radovi na rekonstrukciji fekalne kanalizacione mreže ni u kontaktnom području, a ni u samom obuhvatu Plana.

Opis radova	količina m	jedinična cijena KM	ukupno
Vodovod sa hidrantima (31 kom)	3,661.00	120.00	439,320.00
Fekalna kanalizacija	4,252.00	170.00	722,840.00
Atmosferska kanalizacija	4,506.00	170.00	766,020.00
Regulacija Bikarevića potoka - dionica u obuhvatu plana	757.00	680.00	514,760.00
Ukupno			2,442,940.00

2.4. Elektroenergetika i Telekomunikacije

Elektroenergetika

Da bi snabdijevanje električnom energijom bilo na zadovoljavajućem nivou u planskom periodu, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojećih trafostanica, te izgraditi nove. Cijena ovih radova, kao i cijena planirane podzemne SN mreže data je u tabli ispod. Osim ovoga, stavkom je predviđena i cijena izgradnje javne rasvjete uz novoplanirane saobraćajnice RZ105, RZ 103, RZ 101, te uz postojeće Rudničku ulicu, Celpak -Toplana, Gertrude Štern i Boška Buhe ukupne dužine 4412m. Ovom stavkom **nije planirana** javna rasvjeta na kratkoj obilaznici.

Opis radova	količina	jedinična cijena KM	ukupno
Izgradnja trafostanica - tip MBTS kom.	5	120,000.00	600,000.00
SN podzemni kabal - m	326	90.00	29,340.00
Rekonstrukcija postojećih trafostanica	4	50,000.00	200,000.00
Vanjska rasvjeta	4500	80.00	360,000.00
Ukupno			1,189,340.00

Telekomunikacije

Stavkom je planirana izgradnja podzemnih optičkih vodova sa pratećom opremom za novoplanirane zone, s obzirom da je postojeća TK mreža na zadovoljavajućem nivou, pa Planom nije planirana rekonstrukcija iste.

Opis radova	količina	jedinična cijena KM	ukupno
TK infrastruktura - podzemni optički vodovi sa pratećom opremom m1	976	50.00	48,800.00
Ukupno			48,800.00

2.5. Toplifikacija i gasifikacija

S obzirom da nije moguće planirati kojom dinamikom će se koje područje graditi, u grafičkom dijelu plana nisu određene pozicije toplovodnih podstanica već samo vrelovodi. Predračun radova sadrži cijenu izgradnje 5 vrelovodnih podstanica. Za toplifikaciju ovog dijela gradskog područja potrebno je izgraditi i druge investicione objekte:

Opis radova	količina m	jedinična cijena KM	ukupno KM
Izgradnja gasovodne mreže-primarne	5267	295.00	1,553,765.00
Izgradnja vrelovoda	2350	460.00	1,081,000.00
Izgradnja toplovodnih podstanica	5	92,000.00	460,000.00
Ukupno			3,094,765.00

2.6. Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta-izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke i elektroenergetske infrastrukture obuhvata kontrolu odgovarajuće primjene tehničke dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koje se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi obezbjeđenje detalja za izvođenje radova.

Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investiciju vrijednost opremanja građevinskog zemljišta.

Ukupna investicijska vrijednost	Procenat 2%	UKUPNO
10,204,988.75	2.0%	204,099.78

2.7. Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta

Saobraćajnice	3,394,900.00
Zelene površine	34,243.75
Vodovod i kanalizacija	2,442,940.00
Elektroenergetika	1,189,340.00
TK infrastruktura	48,800.00
Termotehničke instalacije	3,094,765.00
Stručni nadzor	204,099.78
U K U P N O	10,409,088.53

3.INVESTICIONA ULAGANJA U UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta KM	261,100.43
Troškovi opremanja građevinskog zemljišta KM	10,409,088.53
U K U P N O KM	10,670,188.95

NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta KM	Planirana BGP objekta m ²	Naknada po 1 m ² građevinske površine KM/m ²
10,670,188.95	303699.57	35.13