



IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM KOMPLEKSOM –II  
FAZA  
REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“ BLOK 1  
NACRT



**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA CENTRALNE  
ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM KOMPLEKSOM –II  
FAZA  
REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 1  
NACRT**

INVESTITOR: "AN – GO FRIGO ELEKTRIC" D.O.O. BANJA LUKA

NOSILAC PRIPREME: ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE  
GRADSKJE UPRAVE GRADA PRIJEDOR

NOSILAC IZRADE: JP „ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA“ PRIJEDOR

Odluka o pristupanju Službeni glasnik Grada Prijedora br. 22/21  
izradi :

UČESNICI NA IZRADI: Rada Pavičić, dipl.inž.arh.....  
Bojana Marjanović, dipl.prostorni planer.....  
Bojan Šormaz, dipl.inž.građ.....  
Lukić Stefan, dipl.inž.građ.....  
Bojan Hrgar , dipl.inž.građ.....  
Dragan Zakić , dipl.inž. elektrotehnike.....  
Božo Stojčić, dipl.inž.elektrotehnike.....  
Lidija Anđić, elektrotehničar.....  
Svjetlana Čejčić, diplomirani inženjer mašinstva..  
Gorana Crnogorac, dipl.inž. građ.....  
Mladen Kulundžija , dipl.inž.saobraćaja.....

Direktor:  
Timarac Tihomir, dipl.inž.građ.

# SADRŽAJ

## ELABORAT IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM KOMPLEKSOM –II FAZA REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 1

### TEKSTUALNI DIO PLANA

#### TEKSTUALNI DIO PLANA

#### A.PRIPREMA

#### B. ANALIZA I OCJENA STANJA:

#### V. PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

#### G. POTREBE I CILJEVI

#### D. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE )

##### D.1. NAMJENA POVRŠINA

##### D.2. PLANIRANI OBJEKTI

##### D.3. PRIVREDNE DJELATNOSTI

##### D.4. PARCELACIJA , REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

##### D.5. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

##### D.6. INFRASTRUKTURA

##### D.7. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

##### D.8. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

#### Đ.ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### GRAFIČKI DIO PLANA

#### KARTE STANJA:

|     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.1 | Izvod iz katastra   | R 1:500  |
| 1.2 | Postojeće stanje izgrađenosti sa granicom obuhvata                                    | R 1:500  |
| 2.  | Postojeći plan parcelacije sa podacima o vlasništvu nad zemljištem                    | R 1:500  |
| 3.  | Namjena površina  | R 1:500  |
| 4.  | Valorizacija postojećeg građevinskog fonda  | R 1:500  |
| 5.  | Hidrotehnika  | R 1:500  |
| 6.  | Elektroenergetika   | R 1:500  |
| 7.  | Termotehnika  | R 1:500  |
| 8.  | Sintezna karta infrastrukture   | R 1:500  |
| 9.  | Izvod iz Dopune regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom | R 1:500  |
| 10. | Izvod iz Urbanističkog plana Prijedora  | R 1:1000 |

#### KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA:

|     |  |         |
|-----|--|---------|
| 1.  | Granica obuhvata plana sa planom organizacije prostora | R 1:500 |
| 2.  | Plan parcelacije                                       | R 1:500 |
| 3.  | Plan namjene površina                                  | R 1:500 |
| 4.  | Plan saobraćaja  | R 1:500 |
| 5.  | Plan infrastrukture -hidrotehnika                      | R 1:500 |
| 6.  | Plan infrastrukture -Elektroenergetika                 | R 1:500 |
| 7.  | Plan infrastrukture-Telekomunikacije                   | R 1:500 |
| 8,  | Plan infrastrukture -Termotehničke instalacije         | R 1:500 |
| 9.  | Sinhroni plan infrastrukture                           | R 1:500 |
| 10. | Plan regulacionih i građevinskih linija                | R 1:500 |
| 11. | Plan uklanjanja objekta                                | R 1:500 |

## TEKSTUALNI DIO PLANA

### A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

#### A.1. STRUČNA PRIPREMA

##### A.1.a. Analiza odluke o pristupanju izradi plana

SO Grada Prijedora je donijela Odluku o pristupanju izradi Izmjene dijela dopune regulacionog plana centralne zone sa spomeničkim kompleksom-II faza br. 01-022-73/21 od 29.03.2021. godine.(„Sl. glasnik Grada Prijedora“ br. 6/21) i Odluku o izmjeni odluke o pristupanju izradi Izmjena dijela dopune regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom -II faza br.01-022-250/21 od 19.12.2021. godine.(„Sl. glasnik Grada Prijedora“ br. 22/21) .Radni naziv plana je Regulacioni plan „Centar –Istok“ Blok 1

Prema navedenim Odlukama sprovedene su faze izrade Regulacionog plana u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenta prostornog uređenja („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 69/13).

Granicama plana obuhvaćeno je područje koje se nalazi u bloku koji zatvaraju Ulice Rudnička , Kralja Aleksandra, Borisa Kidriča. Prilaz lokaciji je moguć iz ulica Rudničke i Borisa Kidriča.

Prostor u obuhvatu plana ima površinu 0.27 ha.

Obuhvata parcele označene kao k.p. br. 2579, k.p. br. 2578, k.p. br. 2577 i k.p. br. 2572 sve K.O. Prijedor 1 (novi premjer).

**Nosilac pripreme Plana** je Odjeljenje za prostorno uređenje.

**Nosilac izrade Plana** : JP „Zavod za izgradnju grada“ Prijedor prema Ugovoru BR. 02-201-1/20 od 12.04.2021. i od 13.10.2021. sklopljenim između JP „Zavod za izgradnju grada“ Prijedor i „AN –GO-FRIGO ELEKTRIC“ d.o.o. Banja Luka\*

Planski period za koji se donosi Plan je 2022-2032. godina (deset godina).

**Savjet Plana:** Skupština Grada je imenovala Savjet Plana zadužen za praćenje izrade Plana.

Rješenjem br. 01-111-143/21 od 19.05.2021. godine (Sl. glasnik Grada Prijedora br. 9/21) u Savjet Plana su imenovani:

1. Vasilj Stojanović, dipl.inž.arh.
2. Lajić Slaven, dipl.inž.grad.
3. Švraka Branko , predstavnik odjeljenja za saobraćaj , komunalne poslovei zaštitu životne sredinei imovinsko stambene poslove
4. Bjeljac Dragana , predstavnik Odsjeka za mjesne zajednice
5. Dalibor Kos , odbornik
6. Goran Predojević, odbornik
7. Mirsad Duratović, odbornik
- 8.Almasa Musić, odbornik
- 9.Nenad Mejakić, odbornik

Nosiocu izrade plana dostavljeni su programski elementi za izradu plana od strane investitora za sve parcele .

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

Stručna rasprava je održana 25.03.2022. u prostorijama gradske uprave.

Na stručnoj raspravi su bili prisutni predstavnici nosioca pripreme plana , radni tim , predstavnici gradske uprave i poslanici kao i predstavnici javnih preduzeća koja gazduju infrastrukturom.

Na stručnoj raspravi nisu bili prisutni predstavnici ZP „Elektrokrajina „ Banja Luka.

Od istih je dostavljeno Izjašnjenje u kom se konstatuje da u trafostanici 20/04 kV MBTS „Karingtonka“ nema dovoljno raspoložive snage za priključenje objekta predviđenih Planom.

#### A.1.b.Primijenjena metodologija

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) kao i druga zakonska regulativa iz oblasti :

#### 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)
- 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)

#### Zaštita od požara

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS" br. 94/19)
- 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 platee 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)

#### 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),

#### 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 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.

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

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

#### A.1.v. Usaglašavanja

Odlukom o pristupanju izradi Plana definisana su pravna lica od kojih se pribavljaju mišljenja na prijedloge planskih rješenja za prostor u obuhvatu Plana .

Mišljenja je potrebno pribaviti od:

- Odjeljenje za privredu i poljoprivredu
- Odjeljenje za saobraćaj, komunalne poslove i zaštitu životne sredine i imovinsko-stambene poslove
- Odsjek za mjesne zajednice
- „Vodovod“ a.d. Prijedor,
- R.J. „Elektrodistribucija“ Prijedor,
- „Komunalne usluge“ a.d. Prijedor
- „Mtel“ a.d Banjaluka IJ Prijedor
- „Toplana“ a.d. Prijedor

- Organi i pravna lica u čijem djelokrugu su: protivpožarna zaštita, zaštita životne okoline, seizmološka i zaštita kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa

## A.2. PODLOGE ZA IZRADU PLANA

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

Grafički dio Prednacrtu Plana odštampan je u razmjeri 1:500.

Katastarske podloge za izradu plana obezbjedio investitor.

Terenski radovi geodetskog snimanja objekta i kartiranja vršeni su od strane „Geoagent“ d.o.o. Prijedor.

## A.3. PRIRODNA DOBRA OD VELIKOG I IZUZETNOG ZNAČAJA

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

## A.5. ANALIZA STRATEŠKIH PROSTORNO PLANSKIH DOKUMENATA I SPROVEDBENIH DOKUMENATA KONTAKNOG PODRUČJA

Predmetno područje se nalazi u obuhvatu strateških dokumenata prostornog planiranja:

1. Prostorni plan opštine Prijedor („Sl.glasnik Opštine Prijedor“ 10/09)
2. Urbanistički plan Prijedora („Službeni glasnik grada Prijedora“ br. 7/14).

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu sprovedbenog dokumenta – Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza (Sekcija 1 i Sekcija 2)-Službeni Glasnik OP br. 11/08 .

Prema urbanističkom planu , predmetna lokacija je definisana kao zona kolektivnog stanovanja.

Na predmetnoj lokaciji -Ulica Rudnička , Regulacionim planom –Prilog : Plan prostorne organizacije je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+1, na dijelu P+1, uz rušenje postojećih objekata i zadržavanje postojećih stambenih objekata - indivi dualno stanovanje u Ulici Borisa Kidriča.

Prema planu namjene površina , predmetna lokacija se nalazi u stambenoj zoni .



Izvod iz urbanističkog plana

### Planska dokumentacija kontaktnog područja

Kontaktno područje se nalazi u obuhvatu Dopuna regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom-II faza (Sekcija 1 i Sekcija 2)-Službeni Glasnik OP br. 11/08 .

Regulacionim planom kontaktne površine su zadržane u postojećem režimu korišćenja (zadržane su postojeće strukture uz mogućnost sanacije , dogradne , nadogradnje ili zamjenske izgradnje)



Izvod iz regulacionog plana

## A.6. NASLIJEĐENE PLANSKE OBAVEZE

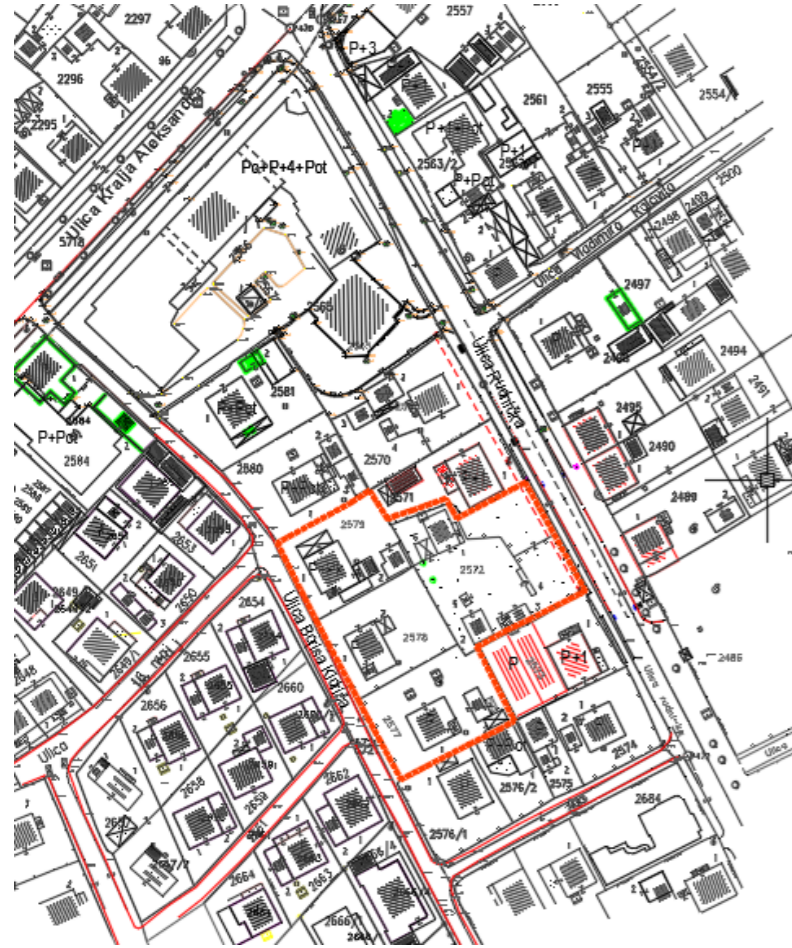
Ne postoje naslijeđene planske obaveze koje je potrebno ugraditi u Plan.

## B. ANALIZA I OCJENA STANJA

### B.1.a. POLOŽAJ PROSTORNE CJELINE

Prostor u obuhvatu Plana ima površinu 0.27 ha.

Predmetna lokacija je dio urbanog bloka koji zatvaraju ulice Kralja Aleksandra , Rudnička ulica, Ulica Borisa Kidriča i stambena ulica koja povezuje Ulice B.Kidriča i Radničku.



Obuhvata parcele označene kao k.p. br. 2579, k.p. br. 2578, k.p. br. 2577 i k.p. br. 2572 sve K.O. Prijedor 1 (novi premjer).

Prilaz predmetnoj lokaciji je iz Ulice Rudničke i Borisa Kidriča .

Prema PL površina parcele označene kao k.p. br. 2572 je Pcca 1016m<sup>2</sup> . Ovoj parceli odgovara kč.br. 3410 K.O. Prijedor (stari premjer ). Površina parcele prema ZK izvatku je 957 m<sup>2</sup>.



*Pogled iz Ulice Borisa Kidriča*



*Pogled iz Rudničke ulice*

**B.1.b. OSTVARENI URBANI RAZVOJ**

Prema postojećoj izgrađenosti, ovaj blok je dominantno stambeni, sa kombinacijom individualnog i kolektivnog stanovanja. Kolektivno stanovanje je prisutno u stambeno poslovnom bloku u Ulici Kralja Aleksandra dok je u ostatku bloka prisutno individualno stanovanje.

U pogledu poslovnih sadržaja isti su zastupljeni u Ulicama Kralja Aleksandra, Rudničkoj i Ulici Borisa Kidriča. Poslovni sadržaji se pojavljuju u prizemlju stambeno-poslovnog bloka u Ulici Kralja Aleksandra i u dijelovima prizemlja individualnih stambenih objekata. Prema namjeni poslovnih prostora dominantna je trgovina ali se pojavljuje i ugostiteljstvo i sitno uslužno zanatstvo.

Prema bonitetu postojećih fizičkih struktura ovaj blok je šarolik. U istom postoje objekti u dobrom stanju ali i objekti srednje očuvani i objekti u lošem stanju.

Spratnost objekata je takođe različita: Najviši objekti su lamele u stambeno-poslovnom bloku u Ulici Kralja Aleksandra dok u ostalim dijelovima bloka dominira mnogo niža spratnost, najčešće P ili P+Pot i P+1 i P+3.

Na parcelama koje se nalaze u obuhvatu plana evidentirani su sljedeći objekti:

- na parceli označenoj kao k.p. br. 2527 nema izgrađenih objekata.

Stambeni objekat spratnosti P+1 i prizemni pomoćni objekat koji su se nalazili na parceli su porušeni prije više godina.

- na parceli označenoj kao k.p. br. 2579 nalazi se individualni stambeno poslovni objekat spratnosti P+Pk sa poslovnim prostorom u dijelu prizemlja čija je namjena ugostiteljstvo i pomoćni objekat.

Na parceli označenoj kao k.p. br. 2578 nalazi se prizemni individualni stambeni objekat.

Na parceli označenoj kao k.p. br. 2577 nalazi se takođe prizemni individualni stambeni objekat.

U granicama obuhvata Plana zastupljene su:

- stambena zona

- neizgrađeno građevinsko zemljište

| NAMJENA POVRŠINA |   | m2       |
|------------------|---|----------|
| 1                | Iz zona individualnog stanovanja -neizgrađeno građevinsko zemljište | 1,011.00 |
| 2                | Zona individualnog stanovanja -izgrađeno zemljište                  | 1,705.00 |

**B.1.v. PRAVNI I IMOVINSKI STATUS ZEMLJIŠTA**

U obuhvatu plana se prema katastru nepokretnosti nalazi:

Građevinsko zemljište – k.p. br. 2579 k.o. Prijedor 1- 521 m2,

- k.p. br. 2578 k.o. Prijedor 1 -541 m2

- dio k.p. br. 2577 k.o. Prijedor 1 -626 m2

- dio k.p. br. 2572 k.o. Prijedor 1-630 m2

Poljoprivredno zemljište – dio k.p. br. 2577 k.o. Prijedor 1 -17 m2

- dio k.p. br. 2572 k.o. Prijedor 1-386 m2

Parcele označene kao k.p. br. 2579, 2578 i k.p. br. 2577 su u vlasništvu fizičkih lica.

Parcela označena kao k.p. br. 2572 je u vlasništvu pravnog lica „Preduzeće „An-Go Frigo Elektric“ d.o.o. Banja Luka.

**B.1.g. ZEMLJIŠTA KONTAKTNIH ZONA**

Područje u obuhvatu plana i kontaktno područje je građevinsko zemljište – II zona.

Čine ga izgrađeno građevinsko zemljište (stambene zone) i javne saobraćajne površine.

**B.1.d. KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Područje je opremljeno saobraćajnom, hidrotehničkom, elektroenergetskom i termoenergetskom infrastrukturom kao i telekomunikacijama.

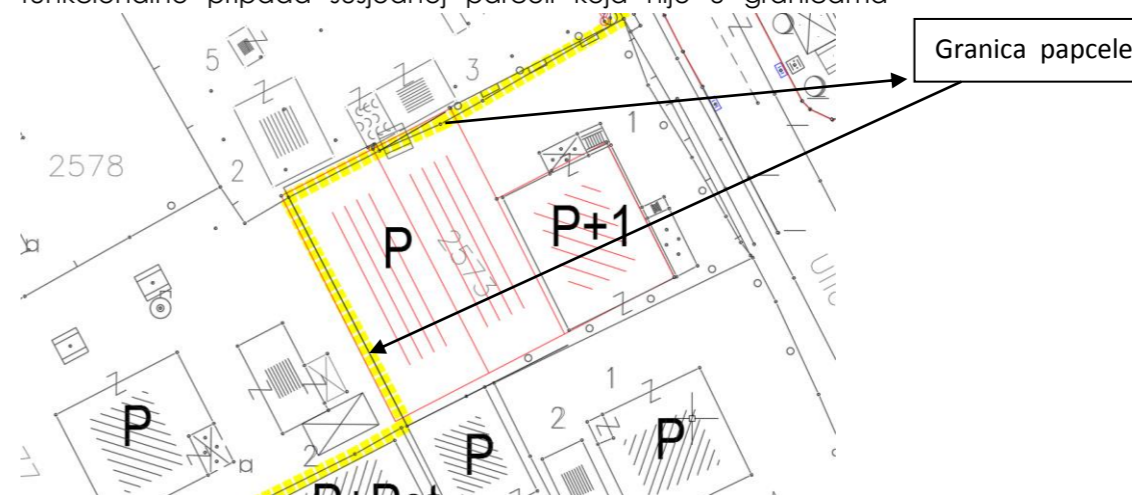
**B.2. IZGRAĐENOST I FUNKCIONISANJE PROSTORA****B.2.a. Objekti**

U granicama obuhvata plana nalaze se 2 individualna stambena objekta starijeg datuma izgradnje pri čemu je jedan objekat saniran u skorije vrijeme i odaje utisak srednje očuvanog objekta. Drugi objekat je u lošem stanju.

Objekat spratnosti P+Pk na dijelu P+1 je stambeno poslovni i u dobrom stanju. Pomoćni slobodnostojeći objekti su u lošem stanju.

Parcela označena kao k.p. br. 2572 predstavlja zapuštenu površinu.

Na dijelu ove parcele kao i parcele označene kao k.p. br. 2577 izgrađen je dio poslovnog aneksa koji funkcionalno pripada susjednoj parceli koja nije u granicama obuhvata.



U granicama obuhvata trenutno je u upotrebi samo stambeno poslovni objekat i 1 stambeni objekat.



| OBJEKTI |                           |           |                                       |        |
|---------|---------------------------|-----------|---------------------------------------|--------|
|         | NAMJENA                   | SPRATNOST | PARCELA                               | BGP m2 |
| 1       | stambeno poslovni objekat | P+Pk      | k.p. Br. 2579 k.o. PD1                | 257.00 |
| 2       | stambeni objekat          | P         | k.p. Br. 2578 k.o. PD1                | 103.00 |
| 3       | stambeni objekat          | P         | k.p. Br. 2577 k.o. PD1                | 91.00  |
| 4       | pomocni objekti           | P         | k.p. Br. 2579, k.p. Br. 2577 k.o. PD1 | 79.00  |
| UKUPNO  |                           |           |                                       | 530.00 |

Postojeći urbanistički parametri

|                            |          |    |
|----------------------------|----------|----|
| Površina obuhvata          | 2,700.00 | m2 |
| Površina pod objektima     | 434.00   | m2 |
| bruto građevinska površina | 530.00   | m2 |
| koeficijent zauzetosti     | 0.16     |    |
| koeficijent izgrađenosti   | 0.20     |    |

#### B.2.b. Infrastruktura

##### Saobraćaj

Predmetni blok se nalazi u centralnoj zoni I saobraćajno je dobro povezan sa primarnom saobraćajnom mrežom . Ulica Kralja Aleksandra je dio magistralnog pravca Prijedor - M15-Kozarska Dubica. Ulica Rudnička je sabirna ulica a ulica Borisa Kidriča je stambena ulica.

Poprečni profili ulica Kralja Aleksandra (20 m) I Radničke ulice (14m ) su komforni dok Ulica Borisa Kidriča (4 do 6m) nema odgovarajući poprečni profil.

#### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

##### Vodovod

Na predmetnom području postoji vodovodna mreža, novije gradnje i zadovoljavajućeg kapaciteta.

##### Kanalizacija

Na predmetnom području postoji javna kanalizaciona mreža- mješoviti kolektor, različitih profila.

#### ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE

Na području koje obuhvata RP, postoji izgrađena elektorenergetska infrastruktura (srednjenaponska i niskonaponska mreža).

##### TK infrastruktura-postojeće

Na području koje obuhvata RP, postoji izgrađena TK infrastruktura, i to na parceli gdje je planirana izgradnja navedenih objekata (što je ucrtano u grafici).

#### B.3.POSEBNA PODRUČJA

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

#### B.4. OCJENA STANJA

##### B.4.a. Prirodni uslovi

S obzirom na morfologiju terena (ravan teren koji nije izložen štetnim uticajima )kao i izgrađenost okruženja, postoje uslovi za izgradnju objekta veće spratnosti i bruto građevinske površine.

Na predmetnoj lokaciji nisu izvođeni istražni radovi tako da ne postoje precizniji podaci o sastavu I građi terena .N a susjednim lokacijama (stambeno poslovni blok) vršeni su istražni radovi.

Na osnovu odredaba Zakona o geološkim istraživanjima , za potrebe projektovanja građevinskih objekta veće BGP od 400 m2 **obavezna su odgovarajuća geološka istraživanja** .

##### B.4.b.Namjena površina

Postojeći način korišćenja zemljišta u okruženju se može prihvatiti i kao osnovni koncept za organizaciju područja u obuhvatu Plana . Prema Rudničkoj ulici (sabirna ulica) se mogu planirati objekti veće bruto građevinske površine koji bi predstavljali nastavak već izgrađenih struktura spratnosti P+4+Pk i P+4 a prema ulici Borisa Kidriča , objekti manje BGP jer su u kontaktu sa zonom individualnog i mješovitog stanovanja sa objektima spratnosti P+1 do P+3.

##### B.4.v. Saobraćaj i ostala infrastruktura

###### B.4.v.1.Saobraćaj

Područje u obuhvatu Plana se nalazi između Rudničke ulice i ulice Borisa Kidriča.

S obzirom na zatečenu poziciju postojećih objekta u ulici Borisa Kidriča koji su novijeg datuma izgradnje u ovoj ulici sa jugozapadne strane , proširenje poprečnog profila je moguće samo prema predmetnoj lokaciji.

Minimalna potrebna širina kolovoza za dvosmjerni saobraćaj je 6 m prema Pravilniku 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).

Prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije minimalna širina pojasa regulacije stambenih ulica je 6 m.

U blizini predmetnog obuhvata u Rudničkoj ulici se nalazi osnovna škola kao i komunalni objekat –gradsko groblje, pa se nameće kao prioritetan uslov kvalitetne pješačke komunikacije – trotoari. U takvim uslovima, parkiranje je moguće isključivo u granicama pripadajućih parcela u parteru ili u parking garaži.

#### **B.5.v.2.Vodovod i kanalizacija**

##### **Vodovod**

Na predmetnom području postoji vodovodna mreža, novije gradnje i zadovoljavajućeg kapaciteta. Ulicom Borisa Kidriča, kao i Radničkom ulicom prolaze cjevovodi dn140 koji imaju odgovarajuć kapacitet da zadovolje potrebe predmetne gradnje.

##### **Kanalizacija**

Na predmetnom području postoji javna kanalizaciona mreža- mješoviti kolektor, različitih profila. Prema prikupljenim informacijama radi se o dosta dotrajaloj kanalizaciji, relativno malih profila te je neophodno razmišljati o rekonstrukciji, sanaciji i proširenju kapaciteta mreže pogotovo ako uzmemo u obzir da je kanalizacija mješovitog tipa. Potrebno je ići u pravcu izgradnje separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

#### **B.4.v.3.Energetska infrastruktura**

Na području koje obuhvata PLAN nema izgrađene elektoenergetske infrstruktureali ista postoji u kontaktnim zonama. Za buduće korisnike na području koje obuhvata RP, potrebno je izgraditi novu elektrodistributivnu mrežu (srednjenaponsku mrežu, trafostanicu-ili povećati snagu postojeće MBTS Karingtonka i niskonaponsku mrežu). Takođe, potrebno je obezbjediti napajanje glavnih objekata električnom energijom iz rezervnih izvora napajanja (agregta) kao i iz obnovljivih izvora energije (solarne elektrane i vjetroatrane).

#### **B.4.v.4. TK infrastruktura**

Na području koje obuhvata PLAN postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura koja je dio pristupne mreže Kokin Grad. Izgradnja navedenih objekata je predviđena preko postojeće telekomunikacione infrastrukture. S obzirom da TK infrastruktura ne može da ostane ispod objekta predložimo izmještanje iste prema tehničkom rješenju urađenom i usaglašenom sa davaocem telekomunikacionih usluga MTEL-om A.D. Banja Luka, IJ Prijedor. Za obezbjeđivanje telekomunikacionih usluga korisnicima potrebno je izgraditi baznu stanicu kao i novu telekomunikacionu mrežu.

#### **Termotehnika**

U obuhvatu Izmjene dijela dopune dijela regulacionog plana centralne zone sa spomeničkim kompleksom- II faza postoji izgrađena cjevovodna mreža daljinskog grijanja iz gradske Toplane za snabdijevanje objekata toplotnom energijom i za zagrijavanje prostorija. Lokacija cijevi vrelovoda, toplovoda i toplotnih stanica je vidljiva u grafičkom prilogu. Postojeći objekti u obuhvatu obezbjeđuju toplotnu energiju iz sistema daljinskog grijanja i iz vlastitih kotlovnica kao i loženjem po prostorijama ili korištenjem toplote iz toplotnih pumpi.

#### **B.5. Stanje zaštite životne sredine**

Na predmetnom području životna sredina je ugrožena djelovanjem čovjeka a ogleda se:

- povećanom intenzitetu buke -Rudnička ulica
- tačkasti zagađivači –individualni dimnjaci

- izduvni gasovi iz automobila
- prašina sa saobraćajnih površina zbog neredovnog održavanja

#### **B.6. Zaključak**

Za realizaciju planskog rješenja na predmetnom prostoru postoje razvijajući i ograničavajući faktori.

##### **B.6.a.Prirodni činioci**

Ne predstavljaju ograničavajući faktor.

##### **B.6.b.Stvoreni uslovi**

Saobraćajna infrastruktura (ulica Borisa Kidriča) kao i postojeća izgrađenost predstavljaju ograničavajući faktor kad je u pitanju izgradnja na području u granicama obuhvata.

Infrastrukturna opremljenost lokacije predstavlja potencijal ali je potrebno skrenuti pažnju na nedostatak separatnog kanalizacionog sistema kao i ulične hidrantske mreže.

## V) PROBLEMI RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

Osnovni problem predstavlja parcijalno planiranje kao i parcijalna realizacija, odnosno izgradnja objekata.

S obzirom na zatečeno stanje fizičkih struktura u bloku čiji se samo jedan dio obrađuje, primjetna je potreba kompletne urbane rekonstrukcije.

Pri tom, najpovoljniji obrazac izgradnje jeste tradicionalni blok a ne slobodnostojeći objekti.

## G.POTREBE I CILJEVI

Omogućiti izgradnju u granicama obuhvata koja će zadovoljiti potrebe investitora ali neće negativno uticati na okruženje u smislu ugrožavanja stečenih uslova korišćenja susjednih površina i objekata ali i javnih površina i infrastrukturnih trasa.

### Infrastruktura

#### Hidrotehnika

Za planirane objekte potrebno je obezbjediti kvalitetne priključke na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Postojeća vodovodna mreža zadovoljava potrebe predmetne gradnje dok za kanalizacionu mrežu možemo pretpostaviti da može kratkoročno zadovoljiti. U narednom periodu neophodno je izvršiti proširenje kapaciteta kanalizacione mreže prvenstveno izgradnjom separate kanalizacije.

### Elektroenergetika i telekomunikacije

Da bi ovi planirani objekti kvalitetno funkcionisali potrebno je da razvoj i snabdijevanje područja električnom energijom i TK instalacijama prate potrebno poboljšanje urbanih standarda.

Elektro i TK infrastrukturu organizovati tako da prati razvoj planiranih objekata. Istu treba planirati za dugoročne potrebe.

Potrebno je omogućiti etapnu izgradnju prema objektivnim mogućnostima.

### Termotehnika

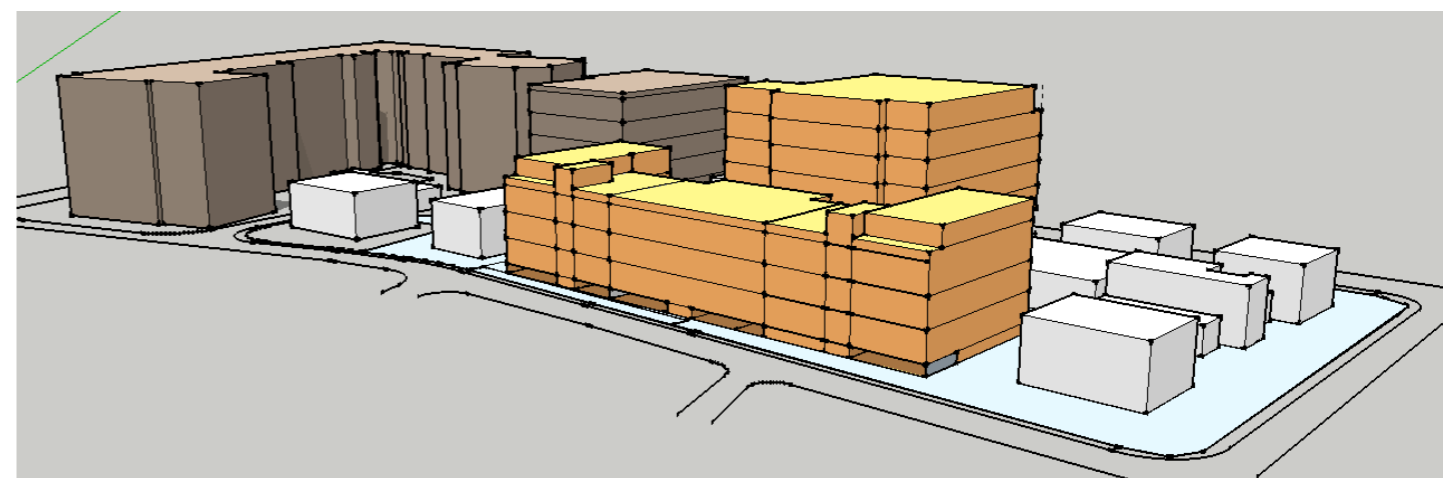
Planirani objekti su namjene stambeno poslovni i stambeni objekti koje je zbog boravka ljudi potrebno zagrijavati u zimskom periodu a po potrebi i hladiti u ljetnom periodu.

Za ovo je moguće obezbijediti toplotnu energiju iz instalacija daljinskog grijanja iz gradske toplane čije se instalacije nalaze na predmetnom obuhvatu. Takođe je moguće objekte zagrijavati iz različitih energenata (drvo i drvni otpaci, bio masa, prirodni i tečni naftni gas, sunčeva energija, električna energija i slično) i na različite načine (kotlovnice za centralno i etažno grijanje, toplotne pumpe, grijanje iz sistema daljinskog grijanja toplana tj sistem daljinskog grijanja). Za rashladnu energiju uglavnom je potrebna električna energija za rad toplotnih pumpi koje mogu koristiti energiju vazduha, vode i zemlje.

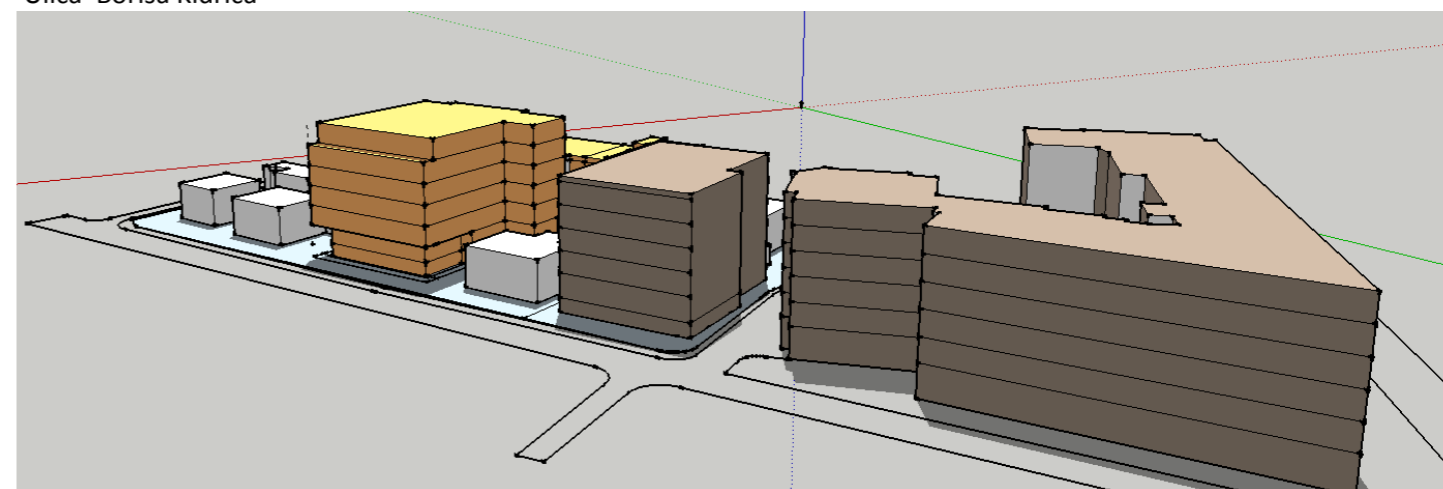
Cilj plana je da predloženo rješenje za snabdijevanje objekata toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehno-ekonomski optimalno i da što manje utiče na okolinu.

Ukupna površina objekata je 6366 .00 m<sup>2</sup>

## D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA



Ulica Borisa Kidriča



Ulica Rudnička

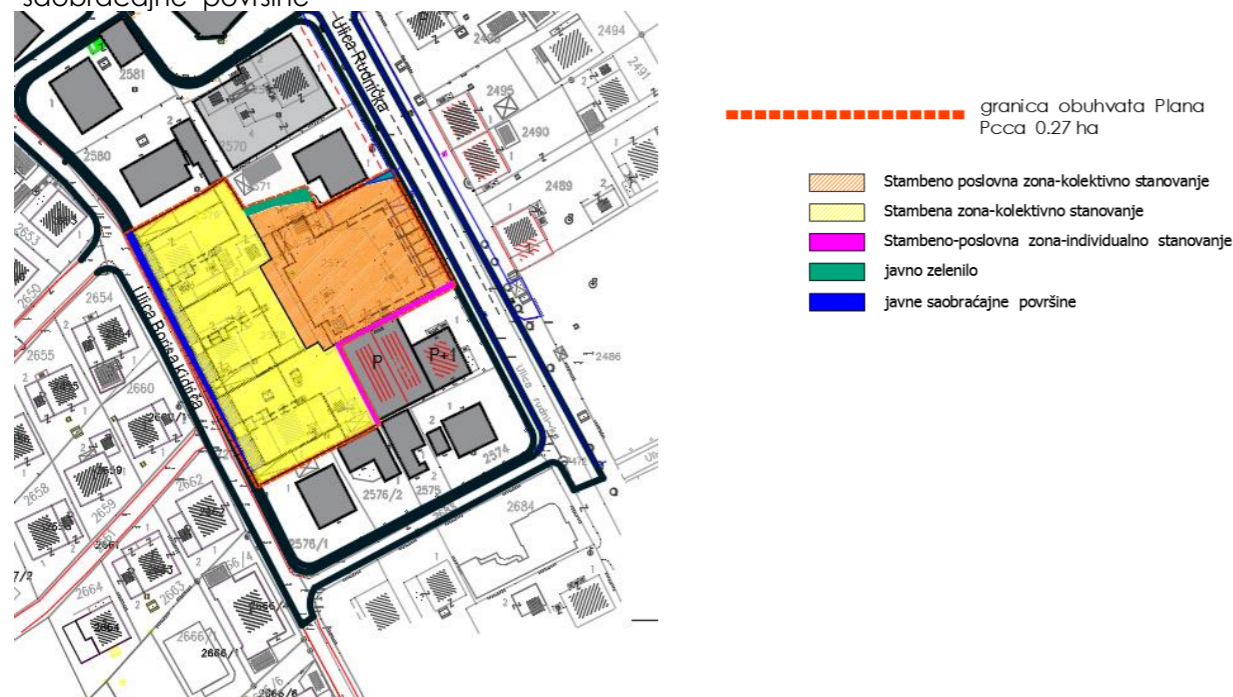
### D.1. NAMJENA POVRŠINA

Područje u obuhvatu plana se planira kao građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište je prisutno na manjoj površini rezervisanoj za infrastrukturu i zelene površine.

U pogledu namjene površina, prostor obuhvaćen Planom definisan je kao :

- stambena zona – kolektivno stanovanje
- stambeno poslovna zona – kolektivno stanovanje
- stambeno-poslovna zona – individualno stanovanje
- javno zelenilo
- saobraćajne površine



| NAMJENA POVRŠINA |  | m2       |
|------------------|--|----------|
| 1                | stambena zona - kolektivno stanovanje            | 1,563.00 |
| 2                | stambeno-poslovna zona -kolektivno stanovanje    | 1,018.00 |
| 3                | stambeno poslovna zona - individualno stanovanje | 32.70    |
| 4                | zelena površina                                  | 33.00    |
| 5                | javna saobraćajna površina                       | 52.00    |
|                  | UKUPNO   | 2,698.70 |

### Stambena zona –kolektivno stanovanje

Zahvata parcele koje su u kontaktu sa ulicom Borisa Kidriča.

U ovoj zoni je planirano uklanjanje svih postojećih objekata i izgradnja 3 stambena višeporodična objekta u nizu spratnosti Su+P+2 i Su+P+3 sa transparentnim uličnim frontom trećeg sprata .

U suterenu je planirana parking garaža a stanovanje se planira u visokom prizemlju ,I, II i III spratu.

Kota poda prizemlja se planira na min. 1.2 m iznad kote terena.

Na dijelu parcele označene kao kp. Br. 2577 izgrađen je dio poslovnog aneksa koji pripada susjednoj parceli .Planirana je korekcija granične linije parcele i zadržavanje postojećeg objekta.

### Stambeno-poslovna zona –kolektivno stanovanje

Planirana je na parceli koja je u kontaktu sa Rudničkom ulicom.

U ovoj zoni je planirana izgradnja slobodnostojećeg stambeno poslovnog objekta spratnosti Su+P+4+Pe. Suterenska etaža u 2 nivoa je planirana kao garaža . U dijelu prizemlja planiran je poslovni prostor . Ostale etaže su stambene.

Na dijelu parcele označene kao k.o. br. 2572 izgrađen je dio poslovnog aneksa koji pripada susjednoj parceli .Planirana je korekcija granične linije parcele i zadržavanje postojećeg objekta.

### Stambeno poslovna zona –individualno stanovanje

Radi se o manjoj površini koja pripada parceli označenoj kao k.p. br. 2572 na kojoj je izgrađen dio prizemnog poslovnog aneksa koji funkcionalno pripada susjednoj parceli sa individualnim stambeno poslovnim objektom .Ova površina se integriše u površinu susjedne parcele (k.p. br. 2573).

### Javno zelenilo

Dio k.p. br. 2572 koji se nalazi u obuhvatu plana a koji prema gruntovnim podacima ne odgovara katastarskoj površini parcele je planiran kao manja javna zelena površina koja se može angažovati za prolaz podzemne linijske infrastrukture.

### Javne saobraćajne površine

Radi se o dijelovima parcela označenih kao k.p. br. 2579, 2578 i 2577 koji se pripajaju javnoj površini i u funkciji su proširenja poprečnog profila ulice Borisa Kidriča.

## D.2. PLANIRANI OBJEKTI

Na području u obuhvatu plana predviđa se izgradnja novih:

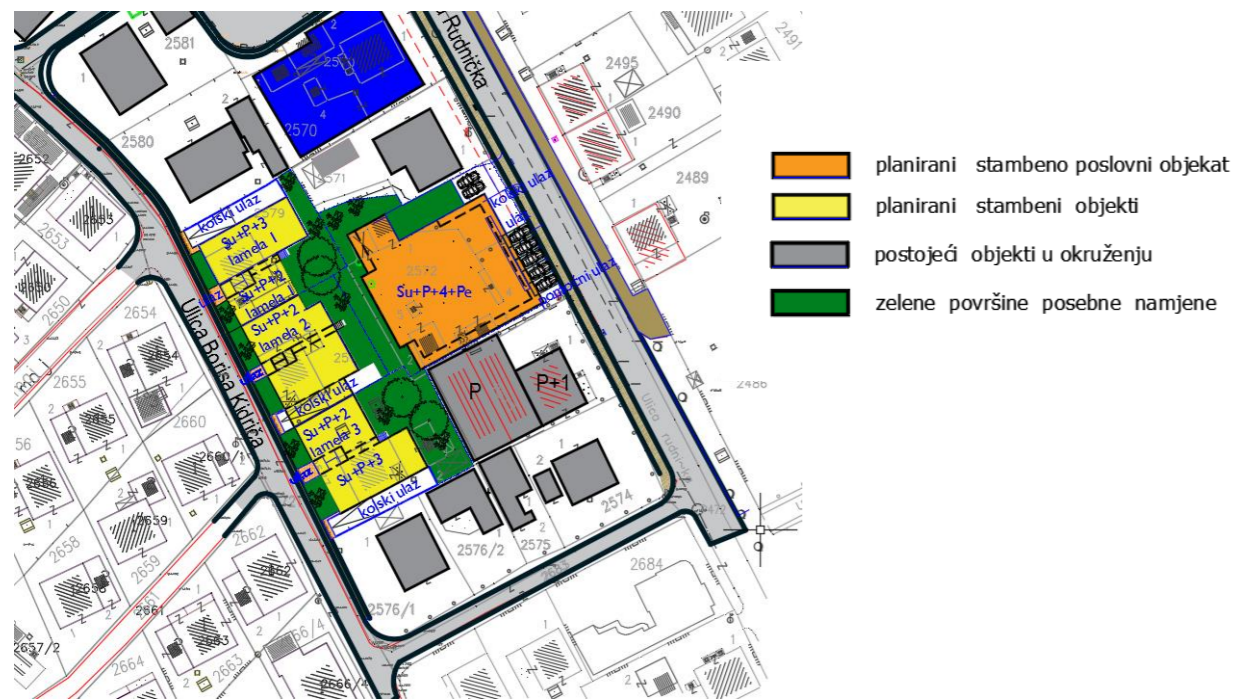
- stambenih višeporodičnih objekata
- stambeno poslovnih višeporodičnih objekata

Stambeni višeporodični objekti su planirani u Ulici Borisa Kidriča. Spratnost objekta je Su +P+2 i Su+P+3.

Suteren je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine.

Ova etaža je planirana kao parking garaža. Ostale etaže su stambene.

Stambeno poslovni objekat je planiran u Rudničkoj ulici .Spratnost objekta je definisana kao Su+P+4+Pe.



Pregled površina po objektima

| Red broj | Objekat                   | spratnost        | površina prizemlja m <sup>2</sup> | površina ostalih etaža m <sup>2</sup> | BGP m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 1        | stambeno poslovni objekat | Su+P+4+Pe        | 529.00                            | 633.00                                | 3,694.00           |
| 2        | Lamela 1-stambeni objekat | Su+P+2<br>Su+P+3 | 251.00                            | 251.00                                | 896.00             |
| 3        | Lamela 2-stambeni objekat | Su+P+2           | 249.00                            | 293.00                                | 835.00             |
| 4        | Lamela 3-stambeni objekat | Su+P+2<br>Su+P+3 | 266.00                            | 266.00                                | 941.00             |
|          |                           |                  | 1,295.00                          |                                       | 6,366.00           |

### D.3. PRIVREDNE DJELATNOSTI

Kvartalne djelatnosti mogu biti zastupljene u stambeno poslovnom objektu.

Namjene poslovnog dijela objekta mora biti kompatibilna sa stanovanjem (trgovina, administracija, ugostiteljstvo, apoteka, ambulanta i sl. djelatnosti).

## D.4. PARCELACIJA, REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

### D.4.a. Parcelacija

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

- za izgradnju stambeno poslovnog objekta
- za izgradnju stambenih objekata - lamela

Granice parcela su definisane u većini slučajeva na poziciji postojećih katastarskih granica.

Korekcije postojećih graničnih linija parcela vršene su:

- prema površinama javnog korišćenja –Ulica Borisa Kidriča
- prema susjednim parcelama na pozicijama gdje su izgrađeni dijelovi objekta koji ne pripadaju obuhvatu Katastarske granične linije parcela su korigovane i na pozicijama gdje se nisu poklapale sa gruntovnim podacima kako bi se obezbjedilo lakše rješavanje imovinskih odnosa i samim tim realizacija planskog rješenja.

Urbanističko-tehničkim uslovima se može planirati:

- spajanje dvije i više planskih parcela u jednu parcelu.
- cijepanje većih parcela na manje dijelove

### D.4.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.

Građevinske linije se odnose na maksimalne gabarite objekta.

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

Regulacione linije čine granice parcela prema saobraćajnicama ili površinama javnog korišćenja.

Pripadajuće parcele, građevinske i regulacione linije prikazane su sa analitičko-geodetskim elementima na grafičkim priložima.

Gabariti podrumskih etaža mogu izlaziti iz okvira definisanih građevinskim linijama sve do regulacionih linija pod uslovom da se nivelaciono završavaju u visini uređenog partera kontaktnih javnih i internih površina.

Gabariti suterenskih etaža se moraju uklopiti u definisane građevinske linije.

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.

## D.5. OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Na predmetnom prostoru planira se izgradnja stambenih i stambeno poslovnih objekata. U ovim dokumentima definišu se osnovni podaci za projektovanje.

Ti podaci se odnose na:

- namjenu objekta;
- horizontalne i vertikalne gabarite;
- situativni razmještaj objekata i površina;
- orijentacione nivelacione kote;
- uslove za priključenje na saobraćajnu mrežu i zadovoljenje saobraćajnih potreba;

- maksimalnu izgrađenost parcele;
- arhitektonsko oblikovanje objekta;
- uslove i uređenje slobodnih površina;
- uslove i priključenje objekta na komunalnu hidrotehničku, energetska i TT mrežu;
- uslove zaštite i dr.

#### **D.5.a. Plan namjene površina naznačen je na grafičkom prilogu br. 3.**

Prostorna organizacija pojedinačnih parcela naznačena u grafičkom prilogu: Plan prostorne organizacije je orijentaciona.

#### **D.5.b. Građevinske i regulacione linije**

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

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

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

#### **D.5.v. Horizontalni i verikalni gabariti**

Horizontalni gabariti novih slobodnostojećih objekata naznačeni u grafičkom prilogu Plana su orijentacioni po obliku i dimenzijama osnove za slobodnostojeće objekte a definitivni gabariti utvrdiće se detaljnim UTU.

Za izgradnju u nizu gabariti se mogu mijenjati po dubini parcele pod uslovom da se obezbjede propisani urbanistički parametri, da se ne ugroze planirane zelene površine u mjeri koja nije poželjna (20% površine parcele) i da se obezbjedi potreban broj parking mjesta a u granicama građevinske parcele.

Visina objekata u Planu je definisana brojem planiranih etaža.

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

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

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

Spratnost objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je konačna za sve novoplanirane slobodnostojeće objekte. Nije moguće povećavati spratnost objekta.

#### **D.5.g. Uslovi za utvrđivanje pristupa parceli i objektima**

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

#### **D.5.d. Uslovi za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila**

Za svaku projektovanu stambenu jedinicu potrebno je obezbjediti 1 parking mjesto.

Parking mjesta se mogu projektovati u parteru i suterenskoj ili podrumskoj etaži. Parking mjesta se ne mogu planirati u sklopu javnih površina jer za to ne postoje prostorni uslovi.

Za parkiranje vozila na građevinskoj parceli stambeno poslovnog objekta 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, administrativna ustanova – 1 PM na 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- b) pošta – 1 PM na 150 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- v) trgovina na malo – 1 PM na 100 m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- g) ugostiteljski objekat – 1 PM na koristan prostor za osam stolica, d) hotelijerska ustanova – 1 PM na koristan prostor za deset kreveta,

#### **D.5.đ. Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja**

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

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- 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).

#### **D.5.e. Arhitektonsko oblikovanje**

Ne postoje posebna ograničenja kad je u pitanju oblikovanje objekta. Objekat svojim izgledom treba da odražava funkciju, da se uklopi u zatečeni ambijent i da unaprijedi urbane vizure na predmetnoj lokaciji.

#### **D.5.ž. Uslovi zaštite susjednih objekata i površina**

Zaštita susjednih objekata i površina je obezbjeđena definisanjem minimalnih udaljenosti od granice susjedne parcele od min. 3 m i udaljenošću od susjednih objekata od min. 6 m a u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

Rastojanje planiranog stambeno poslovnog objekta od susjednog objekta sa jugoistočne strane je definisano na manjoj udaljenosti od 3m a u skladu sa Izjavom Suljanović Eniza.

Zaštita javnih površina ostvaruje se poštovanjem definisanih regulacionih i građevinskih linija.

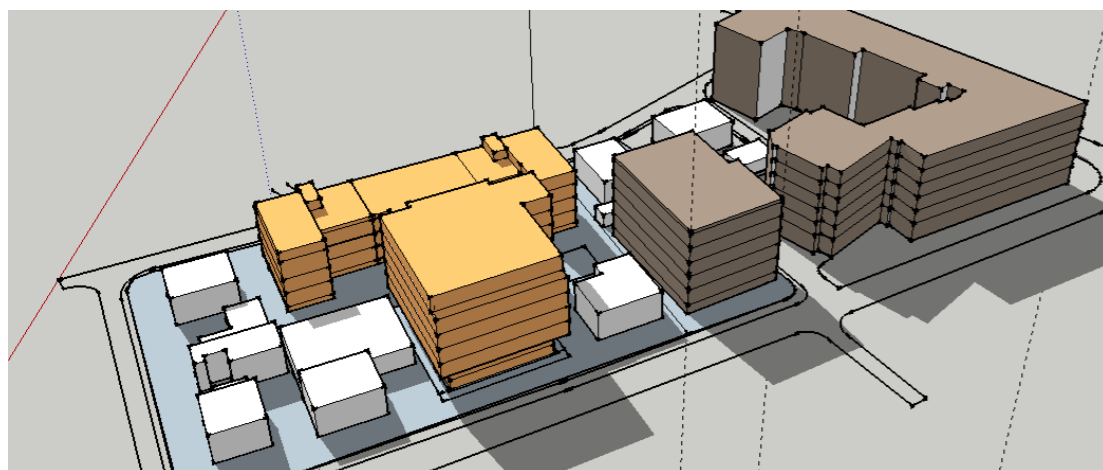
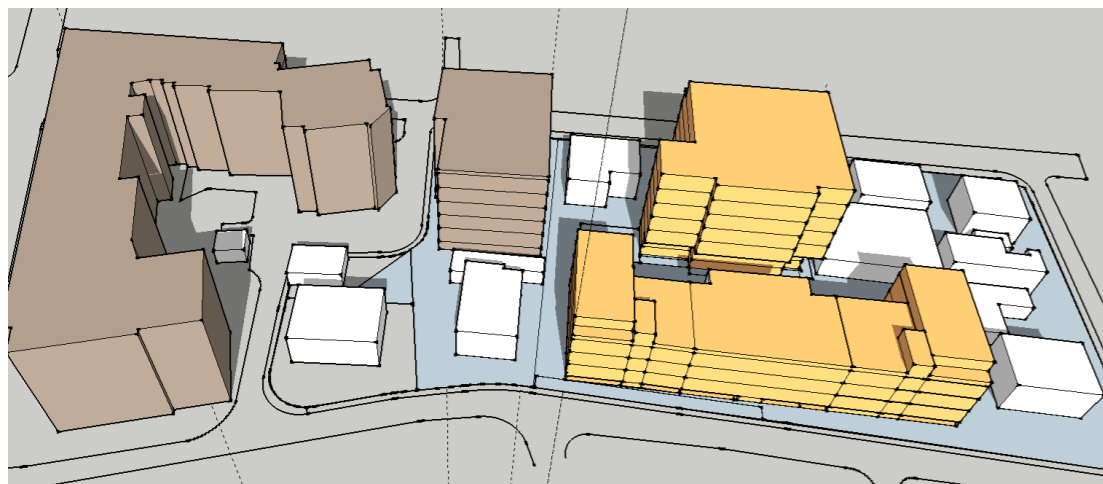
Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji dio objekta ako je građevinska linija 3 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savladavaju visinu do 0,90 m. Stepenice koje savladavaju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Izgradnja objekta može smanjiti osunčanost susjednih objekata i površina u pojedinim razdobljima u jutarnjim satima i kasnim popodnevim satima.

#### **D.5.z. Maksimalna izgrađenost parcele**

Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije za zone centralnih funkcija definisani su sljedeći parametri:

- koeficijent izgrađenosti -4.2
- Koeficijent iskorišćenosti -0.8



#### D.5.i.Uslovi zaštite objekata

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

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

##### Zaštita od zemljotresa

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

##### Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je primjena protivpožarnih mjera u fazi izbora poslovnih sadržaja u stambeno poslovnom objektu, namjene površina i saobraćajnih rješenja u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara kao i projektovanjem objekta u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara

#### D.5.j.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.

#### D.5.k.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).

#### D.5.l.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).

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.

#### D.5.lj. Uslovi za zaštitu prirode i kulturnih dobara

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

#### D.5.m.Energetska efikasnost

Kod projektovanja objekta pridržavati se Zakona o energetskej efikasnosti.

Urbanističko tehničkim uslovima propisati:

- 1) minimalne zahtjeve za energetske karakteristike novih zgrada
- 2) izradu elaborata tehničke, ekološke i ekonomske primjenjivosti alternativnih sistema za snadbijevanjem energijom za nove zgrade korisne površine veće od 1.000 m<sup>2</sup>,
- (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.

Način ograđivanja i vrste ograde

Nije planirano podizanje ograde. Prema Ulici se mogu projektovati dekorativne ograde u vidu žardinjera sa zelenilom.

## D.6. INFRASTRUKTURA

#### D.6.a.Saobraćaj

U obuhvatu plana ne nalaze se postojeće javne saobraćajne površine. Ovim planom nije predviđena izgradnja novih javnih površina. Planom je predviđeno pripajanje dijela parcela javnoj površini u funkciji proširenja poprečnog profila ulice Borisa Kidriča.

Stacionarni saobraćaj

Ovim planom je predviđeno uređenje parking prostora u parteru i u suterenskoj ili podrumskoj etaži. Parterno parkiranje je predviđeno uz stambeno poslovni objekat i u funkciji su poslovnih sadržaja.

Za stambene objekte parkiranje je planirano u siterenskoj etaži kao i za stambeni dio stambeno poslovnog objekta.

Za prilaz suterenskim i podrumskim etažama planirane su otvorene ili natkrivene rampe . Preporučeni nagib rampi je 12%-14% a za garaže manjeg kapaciteta izuzetno i do 20%.

Prema korisnoj površini, garaže mogu biti:

- 1) velike garaže, s korisnom površinom koja iznosi više od 1.500 m<sup>2</sup> ;
- 2) srednje garaže, s korisnom površinom od 400 do 1.500 m<sup>2</sup> ;
- 3) male garaže, s korisnom površinom do 400 m<sup>2</sup> .

Korisna površina garaže je ukupan zbir površina svih parking mesta I saobraćajnica.

Velike i srednje garaže moraju imati prilaz za vatrogasna vozila širine 3,50 metara za jednosmernu ulicu, odnosno 5,50 metara za dvosmernu ulicu, pri čemu mora biti omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo unapred. Velike podzemne garaže moraju imati poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sigurnosnom rampom ili sigurnosnim liftom).

Broj potrebnih ulaza, odnosno izlaza iz garaže određuje se zavisno od korisne površine garaže, i to za:

- 1) velike garaže - dva ulaza, odnosno izlaza i rampa s po dvije vozne trake;
- 2) srednje garaže - jedan ulaz, odnosno izlaz i rampa s dvije vozne trake, ili dva ulaza, odnosno izlaza i rampa s po jednom voznom trakom;
- 3) male garaže - jedan ulaz, odnosno izlaz i rampa s jednom voznom trakom.

| Red broj | Objekat                   | spratnost        | površina prizemlja m <sup>2</sup> | površina ostalih etaža m <sup>2</sup> | BGP m <sup>2</sup> | Min.broj parking mjesta |
|----------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1        | stambeno poslovni objekat | Su+P+4+Pe        | 529                               | 633                                   | 3,694.00           | 37                      |
| 2        | Lamela 1-stambeni objekat | Su+P+2<br>Su+P+3 | 251                               | 251                                   | 896.00             | 9                       |
| 3        | Lamela 2-stambeni objekat | Su+P+2           | 249                               | 293                                   | 835.00             | 8                       |
| 4        | Lamela 3-stambeni objekat | Su+P+2<br>Su+P+3 | 266                               | 266                                   | 941.00             | 9                       |
|          |                           |                  |                                   |                                       |                    | <b>64</b>               |



Parkiranje u suterenskim etažama

#### D.6.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. Ulicom Borisa Kidriča, kao i Radničkom ulicom prolaze cjevovodi dn140 koji imaju odgovarajuć kapacitet da zadovolje potrebe predmetne gradnje.

Područje obuhvata ima izgrađenu gradsku kanalizacionu mrežu različitih profila koja je mješovitog tipa. Prema prikupljenim informacijama radi se o dosta dotrajaloj kanalizaciji, relativno malih profila (dn160, dn200 i dn250) te je neophodno razmišljati o rekonstrukciji, sanaciji i proširenju kapaciteta mreže pogotovo ako uzmemo u obzir da je kanalizacija mješovitog tipa. Potrebno je ići u pravcu izgradnje separatnog sistema odvodnje otpadnih voda.

Priključak vodovodne mreže je moguće izvršiti preko postojeće gradske vodovodne mreže. Priključak se radi isključivo preko vodomjernog okna i mjernog instrumenta. Na prostoru planirane izgradnje postoje vodovodne instalacije manjih profila koje su u svrsi snabdjevanja individualnih stambenih objekata predviđenih za rušenje. Prije rušenja objekata potrebno je izvršiti odvajanje ovih cjevovoda sa vodovodne mreže.

Otpadne sanitarne vode iz objekta se mogu spojiti na mješoviti kolektor u Ulici Rudničkoj i Borisa Kidriča.

Atmosferska voda sa krova se takođe može upustiti u mješoviti kolektor do izgradnje kišnog kolektora . Atmosferske vode sa platoa i manipulativnih površina se moraju skupljati preko



slivnika i spojiti na taložnik i uljni separator. Nakon tretmana vode se mogu upustiti u mješoviti kolektor privremeno do izgradnje kišnog kolektora. Kvalitet vode koji se upušta u mješoviti kolektor mora odgovarati Pravilniku o uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl. Glasnik RS br.44/02).

Dio otpadnih voda iz podrumске etaže, zbog nedovoljne dubine kanalizacije je potrebno evakuisati preko pumpne stanice.

#### D.6.v. Energetska infrastruktura

U neposrednoj blizini predmetne lokacije, uz ulicu Borisa Kidriča, se nalazi podzemni srednjenaponski kablovski vod.

Niskonaponska mreža postoji na predmetnom lokalitetu i u funkciji je.

Planirani objekti se mogu priključiti na niskonaponsku mrežu u NNO preko postojeće trafostanice MBTS KARINKTONKA, sa podzemnim priključnim NN kablovskim vodom, a prema Tehničkom rješenju izdatom od strane TJ “Elektrodistribucija” Prijedor. Radi boljeg prenosa električne energije kroz objekat, AN-GO Frigo će se napajati NN električnom mrežom sa dva KPK priključka.

#### D.6.g. Telekomunikacije

Na predmetnoj lokaciji postoji telekomunikaciona infrastruktura.

Predmetni stambeno-poslovni objekat, će se priključiti na postojeću telekomunikacionu infrastrukturu, (nakon izmještanja) sa podzemnim priključnim telekomunikacionim vodom, a prema Uslovima i Tehničkom rješenju davaoca telekomunikacionih usluga i po zahtjevu Investitora.

Na predmetnim parcelama postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura koja je dio pristupne mreže Kokin Grad. Navedena mreža ima građevinsku dozvolu za izgradnju izdatu od strane ovlaštenih opštinskih organa. Na situaciji je je ucrtana trasa telekomunikacione infrastrukture na navedenim parcelama.

Izgradnja navedenih objekata je predviđena preko postojeće telekomunikacione infrastrukture. S obzirom da naša infrastruktura ne može da ostane ispod objekta predložimo izmještanje iste prema tehničkom rješenju urađenom i usaglašenom sa davaocem telekomunikacionih usluga MTEL-om A.D. Banja Luka, IJ Prijedor. Troškove izmještanja snosi investitor navedenih objekata

- Svaka izgradnja u blizini TK infrastrukture, mora biti prijavljena u IJ Prijedor, Telekomunikacija RS, radi obilježavanja i traganja TT infrastrukture kako bi se ista mogla sačuvati od trganja.
- Izgradnja objekta ne smije ugroziti izgrađenu infrastrukturu i onemogućiti prilaz istoj.
- Prilikom vršenja iskopa na obeleženim trasama obavezno je prisustvo nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.
- Sva sporna pitanja moraju se rešavati putem nadzornog organa investitora i ovlaštenog predstavnika Telekomunikacija RS, IJ Prijedor.
- Ako uz sve preduzete mere dođe do oštećenja telefonske infrastrukture, investitor je obavezan nadoknaditi sve troškove, kao i gubitke nastale prekidom telefonskog saobraćaja.

#### D.6.d. Termoenergetika

Planirani objekti se mogu priključiti na sistem daljinskog grijanja Toplane u Prijedoru. Uslovi za priključenje će se propisati lokacijskom saglasnošću, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima u trenutku zahtjeva za izgradnju i mogućnostima Toplane u tom trenutku.

Sa lokacije na kojima je planirana gradnja objekta potrebno je izmjestiti postojeće instalacije toplovoda kojima se snabdijevaju objekti tako da preostali toplovodni sistem radi neometano.

Planirana trasa cjevovoda za priključenje objekta i trasa izmještanja toplovoda prikazana je u grafičkom prilogu.

Položaj planiranih toplotnih stanica i trase vrelovoda i toplovoda nisu obavezujuće i mogu se prilagođavati zahtjevima investitora i potrebi objekta a uz saglasnost Toplane.

Uslovi za izgradnju toplotnih stanica, rashladnih sistema i kućnih instalacija grijanja i hlađenja

Toplotne stanice za priključenje objekta na sistem daljinskog grijanja se moraju sjestiti u objekat i izgraditi prema uslovima i propisima Toplane u Prijedoru. Takođe je moguće izgraditi jednu Toplotnu stanicu koja će snabdijevati veći broj stambeno poslovnih i stambenih objekata. Instalacije grijanja projektovati i graditi za toplovodni sistem grijanja sa polaznom temperaturom tople vode do maksimalno 90°C.

Toplotne pumpe (dizalice toplote) mogu služiti za zagrijavanje objekta zimi i rashlađivanje ljeti. Mogu se graditi kao centralne ili zasebne za svaki od objekata. Toplotne pumpe se mogu smjestiti na parcelu objekta, na krov ili fasadu objekta. Detalje propisati urbanističko tehničkim uslovima, a sve zavisno o zahtjevu investitora i zakonskim i tehničkim ograničenjima.

Pri projektovanju i izgradnji instalacija grijanja, hlađenja i provjetaravanja pridržavati se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu oblast

#### Bilans potrebne toplotne snage

Za objekte predviđene u obuhvatu izmjene i dopune dijela regulacionog plana procjenjena toplotna snaga za zagrijavanje i rashlađivanje prostorija je vidljiva u donjoj tabeli a prema bruto građevinskoj površini.

| Objekat           | BGP m <sup>2</sup> | Toplotna snaga Q (kW) | Rashladna snaga (kW) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| stambeno poslovni | 3,694.00           |                       | 2585.8               |

| objekat                   |         | 2955.20 |         |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| Lamela 1-stambeni objekat | 896.00  | 716.80  | 627.20  |
| Lamela 2-stambeni objekat | 835.00  | 668.00  | 584.50  |
| Lamela 3-stambeni objekat | 941.00  | 752.80  | 658.70  |
|                           | 6366.00 | 5092.80 | 4456.20 |

| Red broj | Objekat                   | Površina parcel e m2 | površina ispod objekta m2 | BGP m2      | koeficijent iskorišćenosti | koeficijent izgrađenosti | max.koeficijent zauzetosti-prema pravilniku | max.koeficijent izgrađenosti-prema pravilniku |
|----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|----------------------------|--------------------------|---|---|
| 1        | stambeno poslovni         | 1048                 | 529                       | 3,694.00    | 0.5                        | 3.5                      | 0.8   | 4.2   |
| 2        | Lamela 1-stambeni objekat | 488                  | 251                       | 896.00      | 0.5                        | 1.8                      | 0.8   | 4.2   |
| 3        | Lamela 2-stambeni objekat | 458                  | 249                       | 835.00      | 0.5                        | 1.8                      | 0.8   | 4.2   |
| 4        | Lamela 3-stambeni objekat | 616                  | 266                       | 941.00      | 0.4                        | 1.5                      | 0.8   | 4.2   |
|          |                           |                      |                           | <b>1295</b> |                            | <b>6,366.00</b>          |   |   |

Koeficijent iskorišćenosti.....0.5

Koeficijent izgrađenosti ..... 3.5

## D.7. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

### Postojeći bilans

|                            |          |    |
|----------------------------|----------|----|
| Površina obuhvata          | 2,700.00 | m2 |
| Površina pod objektima     | 434.00   | m2 |
| bruto građevinska površina | 530.00   | m2 |
| koeficijent zauzetosti     | 0.16     |    |
| koeficijent izgrađenosti   | 0.20     |    |

### Bilans obavezujućeg uklanjanja

Pcca 530 m2

### Planirani objekti

Planirani bilansi

## D.8. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

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

### D.8.a.Zaštita vazduha

U cilju zaštite životne sredine i smanjenja ukupne emisije štetnih čestica iz objekata predviđena je toplifikacija objekta.

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

U sklopu parcela za izgradnju objekta planirati 20% površine pod zelenilom

### D.8.b.Zaštita voda i tla

Zaštita voda i tla, sprovodi se sa ciljem sprečavanja zagađenja koja mogu nastati kao posljedica prodiranja atmosferskih voda 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.

Regulacionim planom je predviđena izgradnja separacionog kanalizacionog 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.

#### D.8.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.

#### D.8.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 umanjeње negativnih uticaja koje proizvodi frekventan saobraćaj, a koji se ogleda u emisiji prašine, buke i izduvnih gasova, potrebno je formirati zeleni tampon-pojas gdje god je to moguće, sadnjom drveća, visokog i niskog zelenila uz saobraćajnice .

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.

### Đ)ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

#### Član1.

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

#### 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 :

- pribavljanjem idejnog rješenja za sve planirane objekte
- izdavanjem Lokacijskih uslova u skladu sa UTU i Odobrenja za građenje za radove koji su u skladu sa Planom nakon usvajanja idejnog rješenja.
- zabranom i sprečavanjem radova koji nisu u skladu sa Planom putem inspeksijskih 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 –Karte planiranog rješenja (Granice obuhvata Plana sa planom organizacije prostora).

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

#### Član 5.

Opšti urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

5.1.Opšti UTU za izgradnju građevina visokogradnje su u poglavlju D.5. tekstualnog dijela plana i na grafičkim prilogima br.1-11 –Karte planiranog rješenja

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

5.3.Horizontalni gabariti zgrada naznačeni su na grafičkom prilogu br.1 i 10-Karte planskog rješenja. Iste su orjentacione, a konačni gabariti će se utvrditi idejnim rješenjem.

Idejnim rješenjem može se predvidjeti i izmjena prostorne organizacije unutar parcela predviđenih za izgradnju uz zadržavanje planiranim BGP sa odstupanjem +/- 10% .

5.4. Horizontalni gabariti internih saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti: Plan saobraćaja sa nivelacijom su orjentacioni . Izuzetno, od prethodnog stava, detaljnim UTU mogu se izvršiti izmjene horizontalnih gabarita iz predhodnog stava, i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta

5.5. Spratnost novoplaniranih objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je konačna.

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

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.

Građevinska linija podzemnih etaža ili objekata je horizontalna projekcija građevinskih ravni u okviru kojih se gradi podzemna etaža ili objekat i ona ne smije izlaziti iz granica regulacione linije.

Građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje, u koju se upisuje osnova objekta.

5.8. Građevinske parcele za izgradnju novoplaniranih objekata određene su na grafičkom prilogu: Plan Parcelacije.

5.8.1.Kada za to postoje opravdani razlozi (primjena standardnih rastera kod projektovanja, obezbjeđenje propisanih i tehničkih uslova i normative za organizovanje poslovnih prostora i prostora druge namjene, detaljnim UTU mogu se, na obrazložen i dokumenovan zahtjev podnosioca zahtjeva za izdavanje Lokacijskih uslova, korigovati građevinske parcele predviđene regulacionim planom. Korekcije su moguće samo ako se njima ne ugrožavaju javne površine i objekti, drugi okolni objekti, odnosno, pristupi istim i njihovo normalno funkcionisanje.

5.8.2.Nije moguće mijenjati granične linije parcela definisanih Planom prema javnim površinama na štetu tih površina. Ove korekcije su moguće samo ako se njima povećavaju javne površine i površine sa javnim sadržajima.

5.9. Arhitektura planiranih objekata treba da bude kvalitetna u svakom pogledu (vizuelno, sadržajno, funkcionalno...), razvoj osnove objekta.

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, parkirišta, ozelenjavanja i uređenja parcele.