

IZMJENA DIJELA DOPUNE REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM
KOMPLEKSOM –II FAZA
REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 2
NACRT



IZMJENA DIJELA DOPUNA REGULACIONOG PLANA CENTRALNE ZONE PRIJEDORA SA SPOMENIČKIM KOMPLEKSOM –II FAZA REGULACIONI PLAN „CENTAR – ISTOK“BLOK 2 NACRT

INVESTITOR:	“PRIJEDORPUTEVI ” A.D. PRIJEDOR
NOSILAC PRIPREME:	ODJELJENJE ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADSKJE UPRAVE GRADA PRIJEDOR
NOSILAC IZRADE:	JP „ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA“ PRIJEDOR
Odluka o pristupanju izradi :	Službeni glasnik Grada Prijedora br. 19/21
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 Čejjić, 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.	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.	Geomehanika	
6.	Hidrotehnika	R 1:500
7.1.	Elektroenergetika	R 1:500
7.2.	Telekomunikacije	
8.	Termotehnika	R 1:500
9.	Sintezna karta infrastrukture	R 1:500
10.	Izvod iz Dopune regulacionog plana centralne zone Prijedora sa spomeničkim kompleksom	R 1:500
11.	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 1:1000
7.	Plan infrastrukture-Telekomunikacije	R 1:1000
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. 01-022-221/21 od 27.10.2021. godine. („Sl. glasnik Grada Prijedora“ br. 19/21) . Radni naziv plana je Regulacioni plan „Centar –Istok“ Blok 2.

Prema Odluci o pristupanju izradi 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 dijelu bloka koji zatvaraju Ulice Rudnička na zapadu , Vladimira Rolovića na sjeveru i Zagrebačka Ulica na jugu.

Prostor u obuhvatu plana ima površinu 0.36 ha.

Obuhvata parcele označene kao k.p. br. 2496, k.p. br. 2497, k.p. br. 2495, k.p. br. 2494, k.p. br. 2493/2, k.p. br. 2490, k.p. br. 2491, k.p. br. 2489, k.p. br. 2488, k.p. br. 2487/1 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. 02-827-1/21 od 08.12.2021. i od 13.10.2021. sklopljenim između JP „Zavod za izgradnju grada“ Prijedor i „Prijedorputevi“ a.d. Prijedor.

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. 01-111-38/22 od 29.03.2022. godine (Sl. glasnik Grada Prijedora br. 4/22) u Savjet Plana su imenovani:

1. Mladen Čorokalo, dipl.inž.arh.
2. Lajić Slaven, dipl.inž.građ.
3. Švraka Branko , predstavnik odjeljenja za saobraćaj , komunalne poslovei zaštitu životne sredinei imovinsko stambene poslove
4. Bjeljac Dragana , predstavnik Odsjeka za mjesne zajednice
5. Saša Bursać , odbornik
6. Dragan Romčević, odbornik
7. Azra Pašalić, odbornik

Nosiocu izrade plana dostavljeni su programski elementi za izradu plana od strane investitora za parcele označene kao k.p. br. 2496, k.p. br. 2497, k.p. br. 2495, k.p. br. 2494, k.p. br. 2493/2 k.o. Prijedor 1 a u vidu Idejnog projekta izrađenog od strane „HKP CONSALTING“ d.o.o. Banja Luka.

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

31.05.2022. u prostorijama gradske uprave održana je stručna rasprava na kojoj su bili prisutni predstavnici Nosioca pripreme Plana , nosioca izare plana , članovi Savjeta plana kao i predstavnici javnih preduzeća koja gazduju infrastrukturom.

Na stručnoj raspravi , od strane nosioca pripreme Plana sugerisano je da se planirani parking prostori uz Ulicu Rudničku ukinu jer mogu uticati na bezbjednost saobraćaja što ej i učinjeno.

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 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)

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

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 preduzetništvo
- 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 geodetskog sektora Investitora a prema ovlaštenju .

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 KONTAKTOG PODRUČJA

Predmetno područje se nalazi u obuhvatu strateških dokumenata prostornog planiranja:

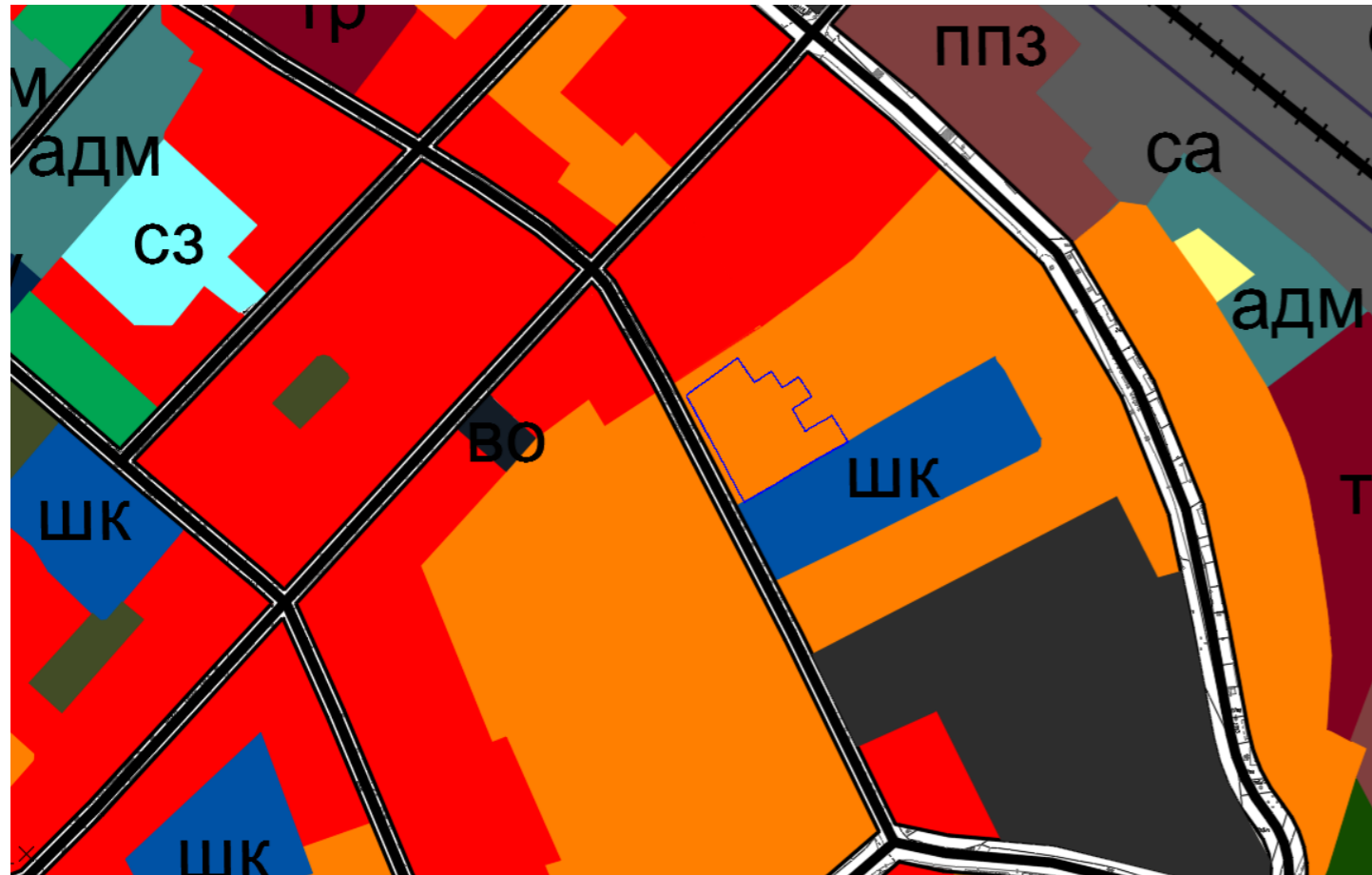
1. Prostorni plan opštine Prijedor („Sl.glasnik Opštine Prijedor“ 10/09)
2. Urbanistički plan Prijedora („Službeni glasnik grada Prijedora “ br. 7/14).

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 niza spratnosti P+2. U dubini bloka zadržani su u postojeći individualni stambeni i stambeno poslovni objekti orjentisani prema planiranoj pristupnoj ulici .

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

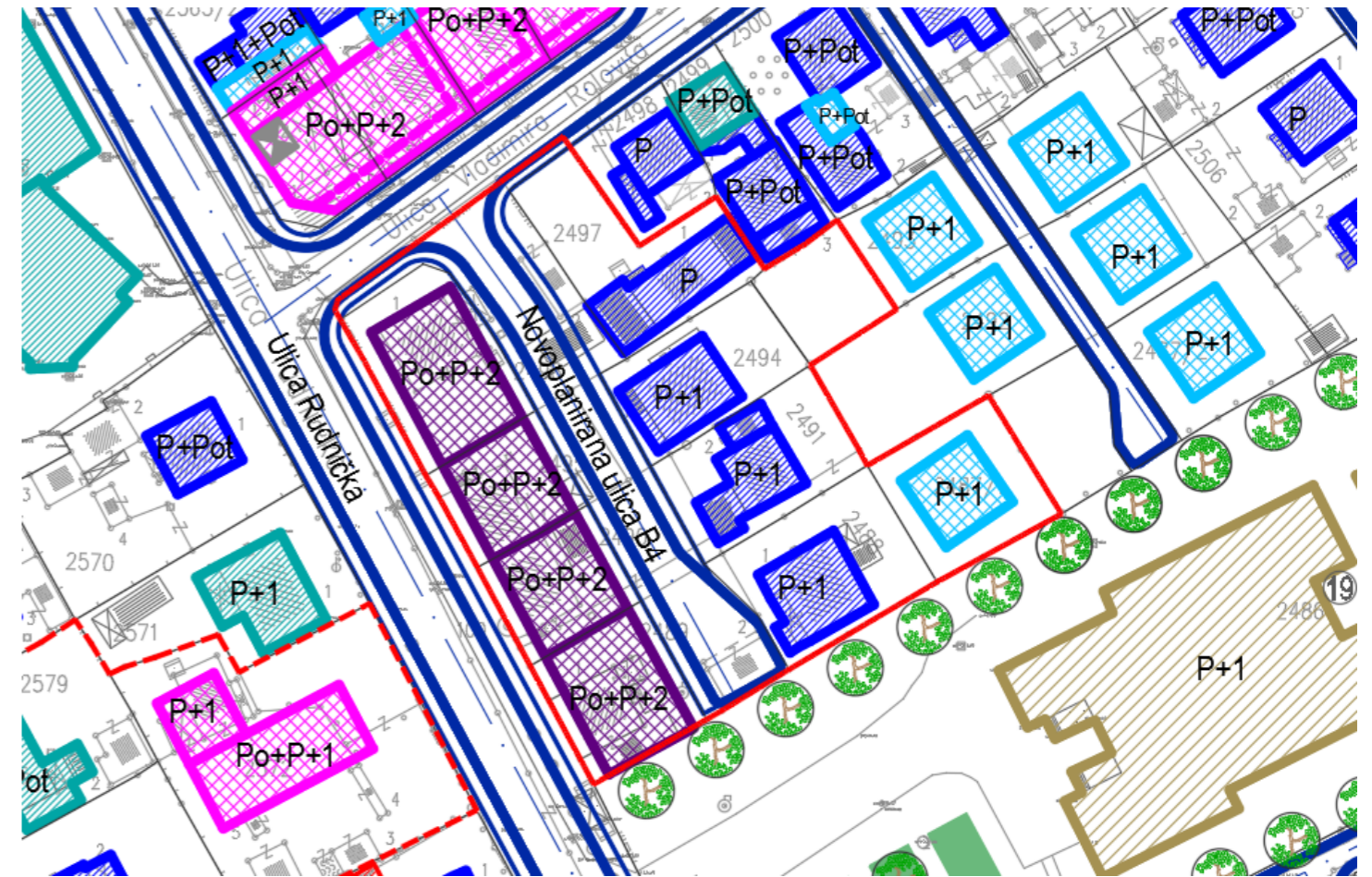


Izvod iz urbanističkog plana

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 , dogradnje , nadogradnje ili zamjenske izgradnje) i planirana je izgradnja novih individualnih stambenih objekta.



Izvod iz regulacionog plana

A.6. NASLIJEĐENE PLANSKE OBAVEZE

Osnovnim planom predviđena je rekonstrukcija Ulice Vladimira Rolovića u smislu proširenja poprečnog profila. Definisani poprečni profil ulice se smatra naslijeđenom planskom obavezom i potrebno je kroz izmjenu dijela Plana zadržati širinu kolovoza od 6m i širinu trotoara od 1.5 m sa južne strane (u kontaktu sa obuhvatom Plana , odnosno 2 m sa suprotne strane.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

B.1.a. POLOŽAJ PROSTORNE CJELINE

Prostor u obuhvatu Plana ima površinu 0.36 ha.

Predmetna lokacija je dio urbanog bloka koji zatvaraju ulice Vladimira Rolovića , Rudnička ulica i Zagrebačka ulica u centralnoj zoni Prijedora.

Obuhvata parcele označene kao k.p. br. 2496, k.p. br. 2497, k.p. br. 2495, k.p. br. 2494, k.p. br. 2493/2, k.p. br. 2490, k.p. br. 2491, k.p. br. 2489, k.p. br. 2488, k.p. br. 2487/1 sve K.O. Prijedor 1 (novi premjer).

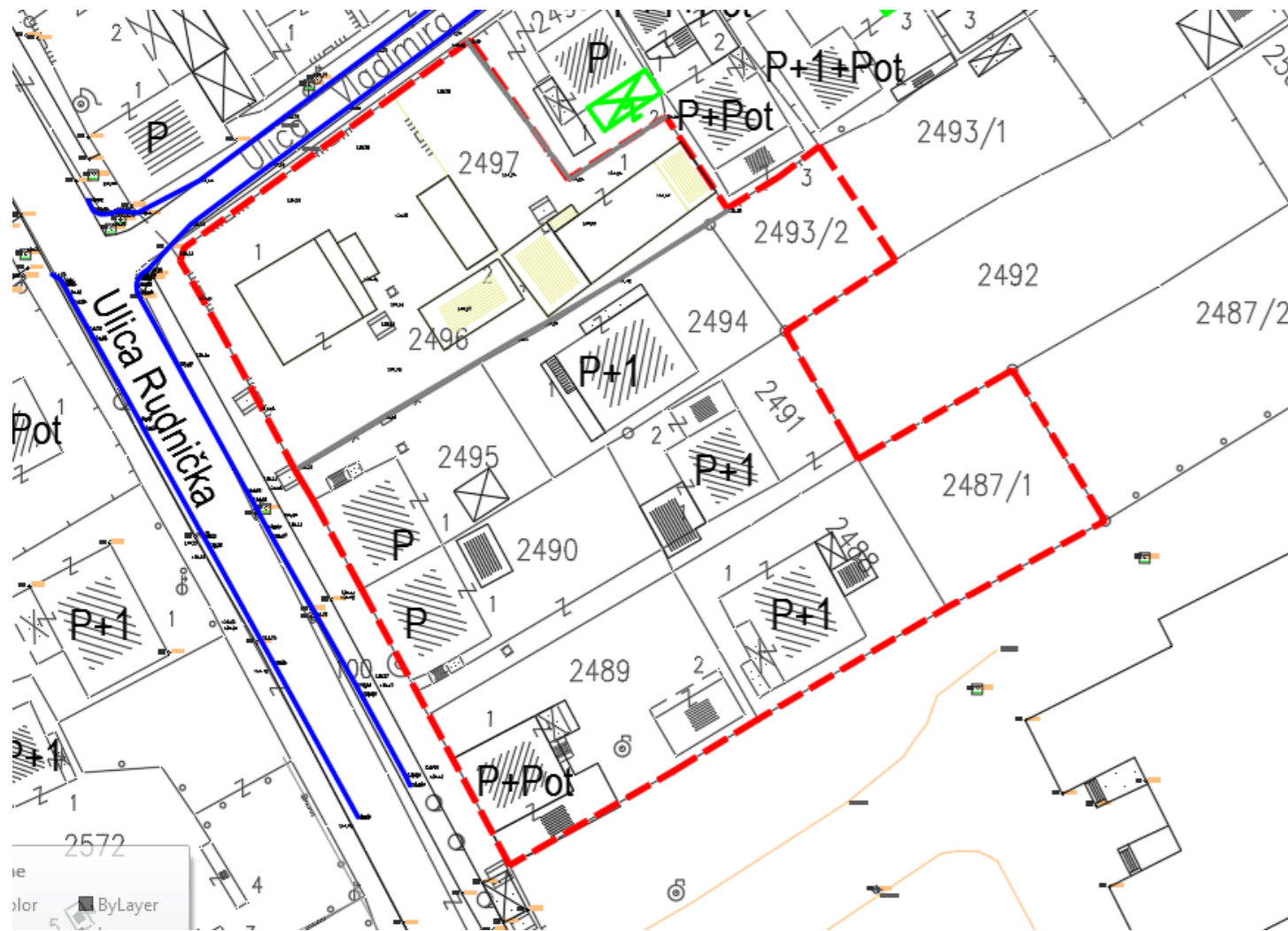
Prilaz predmetnoj lokaciji je iz Ulice Rudničke i Vladimira Rolovića .

Predmetno područje je u kontaktu sa zonom školstva –OŠ „Branko Ćopić“.

B.1.b. OSTVARENI URBANI RAZVOJ

Prema postojećoj izgrađenosti, ovaj blok je dominantno stambeni , sa kombinacijom individualnih stambenih objekata starijeg datuma izgradnje najčešće prizemne spratnosti i individualnih stambenih objekata novijeg datuma i veće spratnosti (P+1) .Dio bloka je i zona osnovne škole .

Poslovni sadržaji manjeg obima se pojavljuju u Rudničkoj ulici (ugostiteljstvo).



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

- na parcelama označenim kao k.p. br. 2496 i 2497 nema izgrađenih objekata . Objekti koji su postojali na parceli su uklonjeni. (2 stambena objekta i pomoćni objekti)



-na parceli označenoj kao k.p. br. 2495 nalazi se dio dvojnog prizemnog objekta starijeg datuma izgradnje .



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2494 nalazi se individualni stambeni objekat spratnosti P+1 kom se pristupa preko parcele označene kao k.p. br. 2495.



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2493/2 nema izgrađenih objekata i zemljište se koristi kao poljoprivredno.

Na parceli označenoj kao k.p. br. 2490 nalazi se takođe drugi dio prizemnog dvojnog objekta i pomoćni objekat .



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2491 nalazi se porodična stambena zgrada spratnosti P+1 kojoj se pristupa preko parcele označene kao k.p. br. 2490. Obe parcele i objekti odaju utisak napuštenih i neodržavanih objekta.



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2489 nalazi se stambeno poslovni objekat spratnosti P+Pk sa prizemnim aneksom (ugostiteljstvo) i pomoćni objekat .



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2488 nalazi se porodična stambena zgrada spratnosti P+1 novijeg datuma izgradnje.



Na parceli označenoj kao k.p. br. 2487/1 nema izgrađenih objekta i zemljište se koristi kao poljoprivredno-porodični vrt.

U granicama obuhvata Plana kompletan prostor se koristi kao stambena zona .

B.1.v. PRAVNI I IMOVINSKI STATUS ZEMLJIŠTA

U obuhvatu plana se prema katastru nepokretnosti nalazi :

Građevinsko zemljište – dio k.p. br. 2496 k.o. Prijedor 1- 643 m²,

- k.p. br. 2497 k.o. Prijedor 1 -380 m²
- k.p. br. 2495 k.o. Prijedor 1 -279 m²
- k.p. br. 2494 k.o. Prijedor 1-341 m²
- k.p. br. 2490 k.o. Prijedor 1-380 m²
- k.p. br. 2491 k.o. Prijedor 1-291 m²
- k.p. br. 2489 k.o. Prijedor 1-467 m²
- k.p. br. 2488 k.o. Prijedor 1-347 m²

UKUPNO3 128 M²

Poljoprivredno zemljište – dio k.p. br. 2496 k.o. Prijedor 1, njiva 3. klase -48 m²
 - k.p. br. 2493/2 k.o. Prijedor 1, njiva 3. klase -166 m²
 -k.p. br. 2487/1 k.o. Prijedor 1, njiva 3. klase -302 m²

UKUPNO 516 m²

Parcele označene kao k.p. br. 2497 i 2496 su u vlasništvu pravnog lica „Prijedorputevi „ a.d. Ostale parcele su u vlasništvu fizičkih lica.

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), zona školstva 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 nalazi se 5 individualnih stambenih objekata , 1 individualni stambeno poslovni objekat i 2 pomoćna objekta . Objekti koji su postojali na parcelama označenim kao k.p. br.2496 i k.p. br, 2497 su uklonjeni .

OBJEKTI

	NAMJENA	SPRATNOST	PARCELA	Površina ispod objekta	BGP m2
1	stambeno poslovni objekat	P+Pk	k.p. Br. 2489 k.o.		218.00
	pomoćni objekat	P	PD1	172	40.00
2	stambeni objekat	P	k.p. Br. 2496k.o.		105.00
	pomoćni objekat	p	PD1	178.00	73.00
3	stambeni objekat	P	k.p. Br. 2497 k.o.		91.00
	pomoćni objekat	p	PD1	150.00	59.00
4	stambeni objekat	P	k.p. Br. 2495 k.o.		92.00
	pomoćni objekat	p	PD1	106.00	14.00
5	stambeni objekat	P+1	k.p. Br. 2494 k.o. PD1	120	240.00
6	stambeni objekat	p	k.p. Br. 2490 k.o. PD1	95.00	95.00
7	stambeni objekat	P+1	k.p. Br. 2491 k.o. PD1	111.00	178.00
8	stambeni objekat	P+1	k.p. Br. 2488 k.o. PD1	133.00	246.00
UKUPNO				1,065.00	1,451.00

Postojeći urbanistički parametri

Površina obuhvata	3,644.00	m2
Površina pod objektima	1,065.00	m2
bruto građevinska površina	1,451.00	m2
koeficijent zauzetosti	0.29	
koeficijent izgrađenosti	0.40	

B.2.b. Infrastruktura

Saobraćaj

Predmetni blok se nalazi u centralnoj zoni I saobraćajno je dobro povezan sa primarnom saobraćajnom mrežom . Rudnička ulica je sabirna gradska saobraćajnica a ulica Vladimira Rolovića stambena ulica koja se slijepo završava.

Poprečni profili ulice Rudničke je ima širinu od 13.70 m.
Ulica Vladimira Rolovića ima poprečni profil širine 5.8 m do 6.1 m.

hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Na predmetnom području postoji infrastruktura gradske vodovodne mreže.

Kanalizacija

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

Elektroenergetika i telekomunikacije

Energetska infrastruktura

Na području koje obuhvata RP » ISTOK B2« - nema transformatorskih stanica, ali postoji srednjenaponski 20 kV podzemni dalekovod između transformatorskih stanica 45037 MBTS Kariktonka 630 kV i 45038 BTS Pobjeda dijelom sjeverozapadne strane granice obuhvata plana.

Samim tim biće loše snabdjevanje planiranih potrošača el. energijom.

TK infrastruktura

Na ovom području RP » ISTOK B2« izgrađenja je nova podzemna telefonska razvodna mreža dovoljnog kapaciteta da zadovolji potrebe postojećih i novoplaniranih objekata, a time i novih potrošača.

Termoenergetika

Na predmetnom području postoji sistem daljinskog grijanja.

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.

U Geomehničkom elaboratu izrađenom od strane "Ibis –Inženjering" d.o.o. Banja Luka konstatuje se: "da je šire područje istraživanja, a do dubina koje su značajne za temeljenje planiranog objekta, građeno od kvartarnih glinovitih aluvijalnih sedimentata, dok se u osnovi nalaze neogeni sedimenti.

Aluvijalni sedimenti (al) su građeni u površinskim zonama dominatno od glina, plitko smeđih, niže plastičnih, a u dubljim zonama više plastičnih i zbijenijih.

Ispod glina leže zaglinjeni šljunkovi i peskovi.

Ispod ovih naslaga leže neogeni sedimenti koji su predstavljeni pliocenskim (2PI) sedimentima koje čine peskovi, šljunkovi i konglomerati.

Sa hidrogeološkog aspekta na predmetnoj lokaciji u aluvijalnim sedimentima u zoni rasprostranjenja šljunkovitih sedimentata zastupljen je zbijeni tip izdani sa slobodnim nivoom. Glinoviti sedimenti u plićim zonama aluvijona doprinose veoma slaboj vodopropusnosti.

Prilikom detaljnog geološkog kartiranja terena, konstatovano je da je teren stabilan sa inženjerskogeološkog aspekta, bez tragova koji bi ukazivali na aktivnost savremenih geodinamičkih procesa."

Nivo podzemne vode na koti – 5.5 m

Pojava podzemne vode na koti -4.0 m

SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

"Merodavnom sigurnosnom potresu, koji podrazumeva značajne plastifikacije i oštećenja, ali ne i rušenje konstrukcije, odgovara povratni period od 475 godina, uz pretpostavku veoma čvrstog ili stenovitog tla.

Imajući u vidu da na predmetnom obuhvatu nije definisana seizmička

mikrorejnzacija, s odgovarajućim veličinama referentnog maksimalnog ubrzanja, za primenu spektara iz EC8, seizmičnost se usvaja sa Privremene Seizmološke karte SFRJ što je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim mjerama i uslovima za građenje u seizmičkim područjima. Usvojeni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina je 8° MSK-64."¹

B.4.b. Namjena površina

U predmetnom bloku dominira zona školstva i zona individualnog stanovanja. Međutim, u okruženju se već odvijaju aktivnosti na urbanoj rekonstrukciji u smislu zamjene individualnog stanovanja sa višeporodičnim stanovanjem što je u skladu i sa Urbanističkim planom Prijedora.

B.4.v. Saobraćaj i ostala infrastruktura

B.4.v.1. Saobraćaj

S obzirom da je težište buduće izgradnje orjentisano prema Rudničkoj ulici koja ima komforam poprečni profil i predstavlja sabirnu ulicu postoje dobri uslovi za povezivanje područja sa okruženjem.

Međutim, u ovom dijelu urbanog područja ne postoje javni parking prostori pa je i profil ulice često u funkciji parkinga. Parkiranje kao problem je prisutno i zbog blizine školskog objekta ali i pravoslavnog groblja.

Ulica Vladimira Rolovića sa poprečnim profilom od cca 5 m ne može zadovoljiti uslove buduće izgradnje pa je potrebna rekonstrukcija kao je i planirano osnovnim planom.

B.5.v.2. Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Na predmetnom području postoji vodovodna mreža, novije gradnje i zadovoljavajućeg kapaciteta. Radničkom ulicom prolazi cjevovodi dn140 koji ima 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.

Energetska infrastruktura

Na području koje obuhvata RP » ISTOK B2« - nema transformatorskih stanica, ali postoji srednjenaponski 20 kV podzemni dalekovod između transformatorskih stanica 45037 MBTS Kariktonka 630 kV i 45038 BTS Pobjeda dijelom sjeverozapadne strane granice obuhvata plana.

Samim tim biće loše snabdjevanje planiranih potrošača el. Energijom i potrebno je izgraditi novu elektrodistributivnu mrežu (srednjenaponsku mrežu, trafostanicu).

TK infrastruktura

Na ovom području RP » ISTOK B2« izgrađenja je nova podzemna telefonska razvodna mreža dovoljnog kapaciteta da zadovolji potrebe postojećih i novoplaniranih objekata, a time i novih potrošača.

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 snabdjevanje 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 – postojeća, kad je u pitanju kolski i pješački saobraćaj je uslovno zadovoljavajuća. Pasivni saobraćaj predstavlja najveći problem i potrebno je na vlastitim parcelama

¹ ELABORATO detaljnim inženjerskogeološkim i geotehničkim ispitivanjima tla za potrebe projektovanja višeporodičnog stambenog objekta na uglu ulica Rudničke i Vladimira Rolovića u Prijedoru iz aprila 2022. Istražni radovi vršeni 02-03.2022.

obezbjediti potreban broj parking mjesta kako javne kolske i pješačke saobraćajne površine ne bi koristile za parkiranje.

S obzirom na planirano povećanje broja stanovnika na ovom području, potrebno je voditi računa o izgradnji alternativnih pravaca izlaska na tranzitne saobraćajnice izvan centralne zone.

Infrastrukturalna 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 objekta 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 što je potrebno implementirati i na predmetnom obuhvatu.

Postojeća infrastrukturalna mreža ne zadovoljava potrebe buduće izgradnje pa je potrebno planirati nove kapacitete (MBTS, vrelovodna podstanica)

Zbog blizine škole, ne postoje uslovi za parkiranje u profilu ulice i isto je potrebno riješiti u granicama pripadajuće parcele.

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

Saobraćaj

Površine za stacionarni saobraćaj kapacitirati prema potrebama buduće izgradnje. Parkiranje u sklopu javnih površina nije moguće jer za to ne postoje kapaciteti.

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 separatne kanalizacije. Oborinsku vodu sa manipulativnih površina potrebno tretirati posebnim cjevovodom i nakon tretmana upustiti u mješoviti sistem gradske kanalizacije do izgradnje gradskog atmosferskog projekta.

Elektroenergetika i telekomunikacije

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

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 obezbjediti 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 objekta toplotnom energijom za zagrijavanje prostorija bude racionalno, tehno-ekonomski optimalno i da što manje utiče na okolinu.

Ukupna površina objekata koja se zagrijava je 9817 .00 m²

D) PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Osnovni koncept plana je urbana rekonstrukcija manje prostorne cjeline u centralnoj zoni grada kako bi se najkvalitetnije gradsko građevinsko zemljište opremljeno svom potrebnom infrastrukturom racionalno planski obradilo u skladu sa strateškim planskim dokumentom (Urbanistički plan Prijedora).

D.1. NAMJENA POVRŠINA

Područje u obuhvatu plana se planira kao građevinsko zemljište. Javne površine –javno građevinsko zemljište je prisutno na manjoj površini rezervisanoj za saobraćajne površine

Javne površine su zemljišne ili vodne površine namijenjene za javnu upotrebu, javne djelatnosti i aktivnosti i koje su kao takve dostupne neodređenom broju lica.

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

- stambena zona – višeporodično stanovanje
- saobraćajne površine
- zona sa infrastrukturnim objektom (MBTS)



NAMJENA POVRŠINA		m2
1	stambena zona -višeporodično stanovanje	3,458.00
2	saobraćajne površine	174.00
3	zona sa infrastrukturnim objektom (MBTS)	10.00
UKUPNO		3,642.00

NAMJENA POVRŠINA



■ stambena zona -višeporodično stanovanje
 ■ saobraćajne površine
 ■ zona sa infrastrukturnim objektom

Stambena zona –višeporodično stanovanje

U ovoj zoni je planirano uklanjanje svih postojećih objekata i izgradnja neprekinutog niza od 3 lamele, odnosno izgradnja 1 stambenog višeporodičnog objekta i 2 stambeno poslovna višeporodična objekta spratnosti Su+P+6+Pe i Po+P+6 sa transparentnim uličnim frontom povučene etaže na ugaonoj lameli (ugao ulica Rudničke i Vladimira Rolovića).

Veća visina ugaone lamele je u funkciji vizuelnog naglašavanja ugla.

U suterenu stambenog višeporodičnog objekta je planirana parking garaža a stanovanje se planira u visokom prizemlju, I, II, III, IV, V, VI i povučenoj etaži.

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

Stambeno poslovne lamele se planiraju sa kotom poda prizemlja cca do +0.20 m iznad uređenog partera. Poslovanje se može planirati u prizemlju i I spratu.

Podrumske etaže se planiraju kao parking prostori.

Parkiranje se može planirati i u dijelovima prizemnih etaža stambeno poslovnih objekta.

Ukoliko se budući investitori odluče da grade stambeni objekat bez poslovnih sadržaja umjesto podrumske etaže može se planirati suterenska etaža.

Savladavanje visinskih razlika moguće je planirati rampama ili lift platformama, Zavisno od površine i kapaciteta garaže.

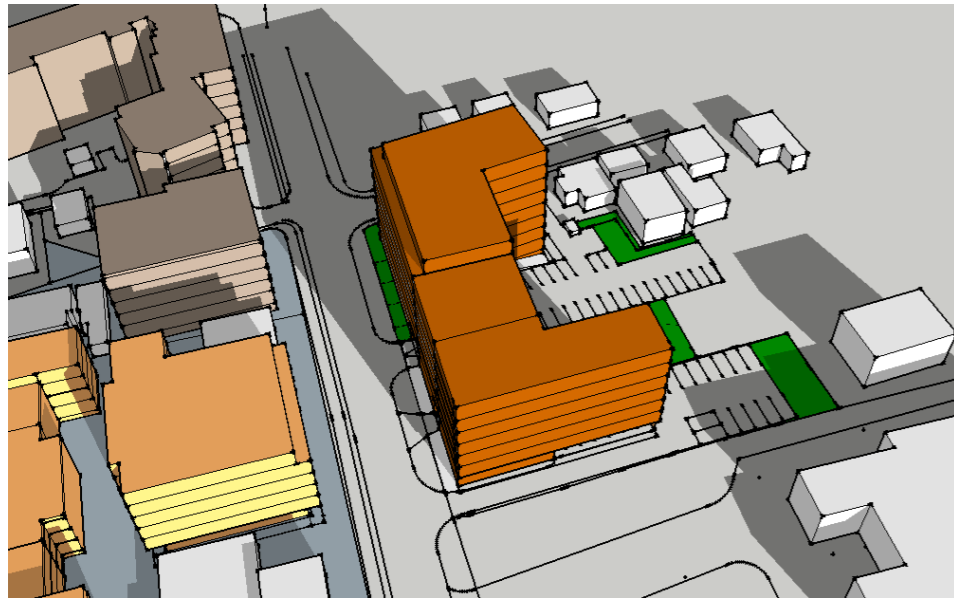
U stambenom objektu mogu se planirati samo poslovni sadržaji kompatibilni sa stanovanjem (trgovina, administracija, ugostiteljstvo i sl. djelatnosti)

Javne saobraćajne površine

Planirana je pristupna saobraćajnica do parcele planirane za izgradnju montažne betonske trafostanice. Takođe dio predmetnih parcela označenih kao k.p. br. 2496 i 2497 je planiran u funkciji proširenja poprečnog profila ulice Vladimira Rolovića.

D.2. PLANIRANI OBJEKTI





Na području u obuhvatu plana predviđa se izgradnja novih:
 --stambenih višeporodičnih objekata
 -stambeno poslovnih višeporodičnih objekata
 -objekta MBTS
 -pristupne saobraćajnice , parking prostora i parking garaža
 -drugih infrastrukturnih objekata i priključaka

Stambeni višeporodični objekti

Planirana spratnost Su+P+6+Pe

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.



Izvod iz idejnog rješenja , autor "HKP Consalting" d.o.o. Banja Luka

Stambeno-poslovni višeporodični objekti

Spratnost objekta je definisana kao Po+P+6.

Podrum (Po) je dio zgrade koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoje zapremine u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.

Poslovne djelatnosti se mogu planirati u prizemlju I I spratu . Ostale etaže su stambene .
 Podrum se planira kao parking prostor .
 Namjena poslovnih prostora mora biti kompatibilna sa stanovanjem.

Trafostanica je planirana za potrebe snabdjevanja električnom energijom predmetnog obuhvata I okruženja na posebnoj građevinskoj parceli

Pristupna saobraćajnica je u funkciji saobraćajnog priključka planiranog parking prostora i internih saobraćajnih površina na ulicu Vladimira Rolovića kao i za prilaz planiranoj trafostanici.

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 poslovnih objekata
- za izgradnju stambenog objekta
- za izgradnju MBTS
- za izgradnju pristupne ulice i proširenje poprečnog profila ulice Vladimira Rolovića.

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

Korekcije postojećih graničnih linija parcela vršene su :

- prema površinama javnog korišćenja –Ulica Vladimira Rolovića
 - za potrebe izgradnje trafostanice (MBTS) i pristupne ulice.
- 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 šahovski 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. Dopuštena su odstupanja koja za rezultat imaju racionalnija rješenja uz zadržavanje definisanih urbanističkih parametara.

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 i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

D.5.v. Horizontalni i verikalni gabariti

Za izgradnju u nizu gabariti se mogu mijenjati po dubini parcele pod uslovom da se obezbjede propisani urbanistički parametri 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.

Spratnost objekata, označena na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije je konačna za sve novoplanirane objekte. izuzetno, na stambeno poslovnim objektima se može odobriti izgradnja povučene etaže pod uslovom da se za povećanu površinu obezbjedi potreban broj parking mjesta.

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 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,

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 školskog dvorišta je cca 4m. Objekat se nalazi sjeverozapadno od objekta škole pa nije moguće zasjenjivanje vanjskih površina u funkciji škole a posebno objekta škole.

Rastojanje planiranog stambenog objekta od najbližeg individualnog stambenog objekta je cca 9 m.

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.

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 da primjene sve normative, kriterijume i standarde u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju, 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

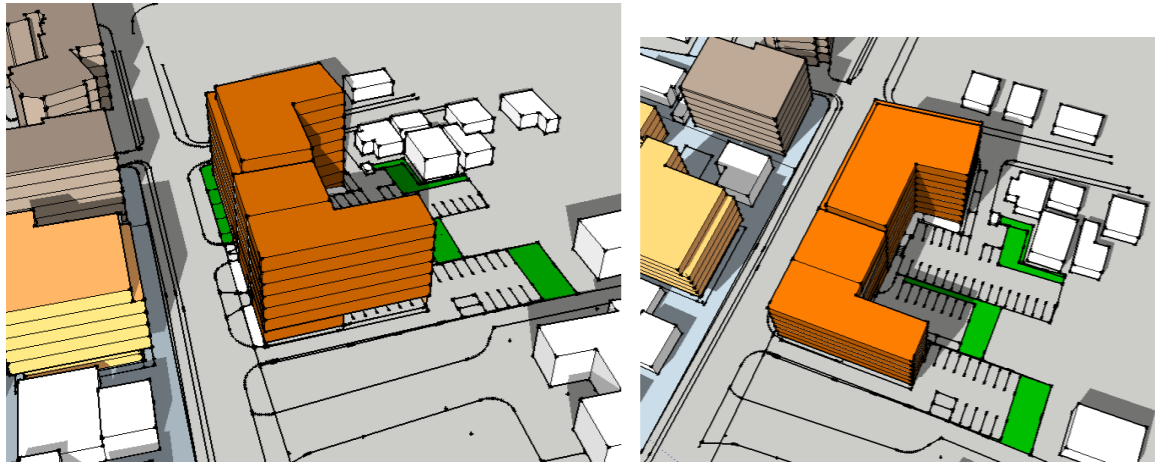
Seizmička aktivnost na ovom području jeokarakterisana kao visoka sa zonom 8° MSK (povratni period 500 god).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je primjena protivpožarnih mjera u fazi izbora 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 zaštite susjednih objekata i površina

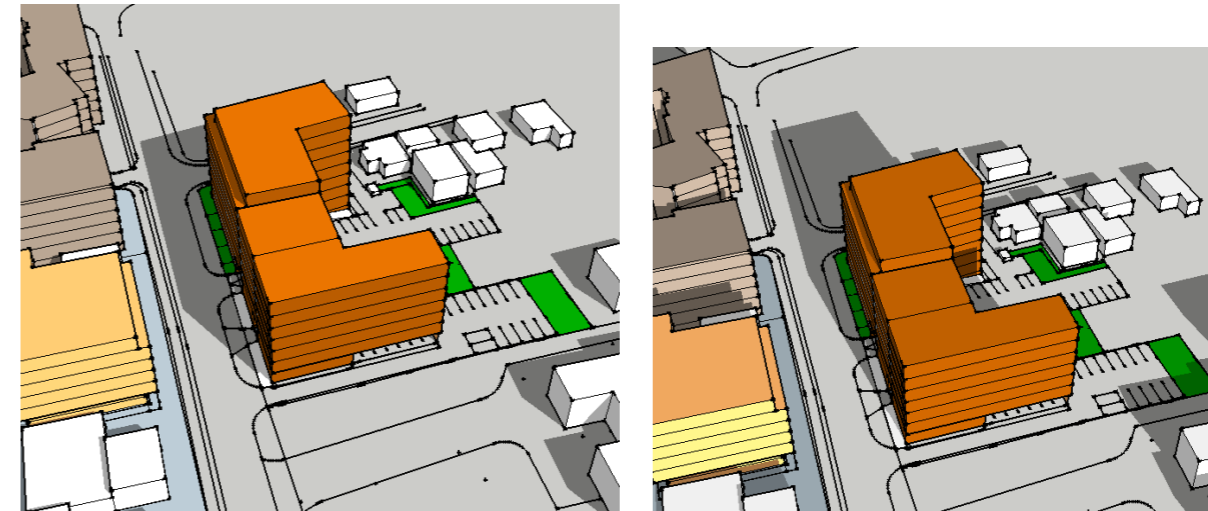
Svi planirani objekti su locirani na udaljenosti većoj od 3m od granica susjednih parcela, odnosno na udaljenosti većoj od 6 m od objekta koji se nalaze na susjednim parcelama. Objekti se lociraju na udaljenosti cca 21 m od objekta planiranih sa zapadne strane Rudničke ulice, odnosno na udaljenosti cca 15 m od objekta planiranih sa sjeverne strane ulice Vladimira Rolovića.



Osunčanje –januar 1 mart 12 sati



Osunčanje –januar 1 mart 15 sati



Osunčanje –septembar 1 novembar 10 sati

D.5.k.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 saobraćajnu mrežu hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture i sistem daljinskog grijanja.

D.5.l.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 geomehničkim istraživanjima ("Službeni glasnik Republike Srpske" br. 110/13). Za izgradnju stambenog višeporodičnog objekta pribavljen je geomehnički elaborat.

D.5.lj.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 potrebnih parking prostora.

D.5.m. Uslovi za zaštitu prirode i kulturnih dobara

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

D.5.n.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 m²,
- (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

Regulacionim planom predviđena je izgradnja pristupne ulice i proširenje poprečnog profila ulice Vladimira Rolovića u granicama obuhvata Plana.

Regulacionim planom predviđena je izgradnja internih kolskih i pješačkih površina kao i parking prostora i parking garaža.

Stacionarni saobrać

Ovim planom je predviđeno uređenje parking prostora u parteru i u suterenskoj ili podrumskoj etaži.

Parterno parkiranje je predviđeno uz sve objekte .

Za stambeni objekat parkiranje je planirano u suterenskoj etaži i u parteru .

Za prilaz suterenskoj etaži planirana je natkrivena rampa . Preporučeni nagib rampi je 15% 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 m² ;
- 2) srednje garaže, s korisnom površinom od 400 do 1.500 m² ;
- 3) male garaže, s korisnom površinom do 400 m² .

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.

Najmanja dimenzija parking mjesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.

Svijetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mjereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme.

STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Red. broj	Namjena objekta	Spratnost	Površina u funkciji garaže (m2)	Površina ispod objektom (m2)	BGP (m2)	Pretpostavljeni broj stambenih jedinica	pretpostavljene potrebe za parking prostorom-stanovanje	pretpostavljene potrebe za parking prostorom-poslovanje
1	Stambeni objekat	Su+P+6+Pe	725.00	725.00	5,800.00	83	83	0
2	Stambeno-poslovni objekat	Po+P+6	224.00	224.00	1,510.00	19	19	2.00
3	Stambeno-poslovni objekat	Po+P+7	466.00	364.00	2,507.00	31	31	2.00
UKUPNO			1,415.00	1,313.00	9,817.00	133	133	4

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 graskе vodovodne mreže. Postoje adekvatni profili cjevovoda preko kojih se mogu zadovoljiti potrebe buduće izgradnje. Radničkom ulicom prolazi cjevovod dn140 koji ima 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.

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

Da bi snabdevanje električnom energijom u planskom periodu bilo zadovoljavajuće, potrebno je izgraditi novu MBTS te postaviti nove podzemne SN 20 KV dalekovode.

MBTS sa jednim ili dva transformatora snage 630 kVA za potrebe planiranih objekata u sjeverozapadnom dijelu

Novu trafostanicu graditi kao slobodno stojeći objekat, montažnu betonsku trafostanicu (MBTS). Trase podzemnih SN 20KV vodova planirati uz putne saobraćajnice.
Sve srednjenaponske veze izvesti sa 20 kV VN kablovima tipa HN E 49 3(1h95) mm²
- Su (bakar) ili XHE 49A 3x(1x150) mm² -Al- podzemno.

JAVNA RASVJETA

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

D.6.g.Telekomunikacije

Telekomunikacije

Postojeća ATC je dovoljnog kapaciteta i iz iste su priključeni svi postojeći i bit će priključeni i novi (budući) potrošači područja koje obuhvata ovaj predmetni REGULACIONI PLAN.

Svi glavni telefonski pravci su izvedeni telefonskim kablovima potrebnog kapaciteta podzemno – u PTT kanalizaciji i direktno u zemlji, a podzemnim kablovima treba izvesti i priključke za nove potrošače.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 objekata 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 objekata potrebno je izmjestiti postojeće instalacije toplovoda kojima se snabdijevaju objekti tako da preostali toplovodni sistem radi neometano .

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

Položaj planirane toplotne stanica i trasa vrelovoda nije 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.

Red. broj	Namjena objekta	Površina u funkciji garaze (m ²)	Površina - stanovanje m ²	Površina - poslovanje m ²	BGP (m ²)	Potrebna toplota za grijanje kW	Potrebna rashladna energija za hlađenje kW
1	Stambeni objekat	725.00	5,800.00	0.00	5,800.00	5800.00	3480.00
2	Stambeno-poslovni objekat	224.00	1,350.00	160.00	1,510.00	1510.00	906.00
3	Stambeno-poslovni objekat	466.00	2,184.00	180.00	2,507.00	2507.00	1504.20
UKUPNO		1,415.00	9,334.00	340.00	9,817.00	9817.00	5890.20

D.7. BILANSI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Postojeći bilans

Površina obuhvata	3,642.00	m ²
-------------------	----------	----------------

Površina pod objektima	1,065.00	m2
bruto građevinska površina	1,451.00	m2
koeficijent zauzetosti	0.29	
koeficijent izgrađenosti	0.40	

Bilans obavezujućeg uklanjanja

Pcca 1,451.00 m2

Planirani bilansi

Red. broj	PARCELA	Namjena objekta	Spratnost	Površina u funkciji garaze (m2)	Površina - stanovanje m2	Površina - poslovanje m2	Površina ispod objektom (m2)	BGP (m2)	Pretpostavljeni broj stambenih jedinica
1	dio k.p. br.2496,dio k.p. Br. 2497, k.p. Br. 2495, k.p. Br. 2494, k.p. Br.2493/2	Stambeni objekat	Su+P+6+Pe	725.00	5,800.00	0.00	725.00	5,800.00	83
2	k.p. Br. 2490, k.p. Br. 2491	Stambeno-poslovni objekat	Po+P+6	224.00	1,350.00	160.00	224.00	1,510.00	19
3	k.p.br. 2489, k.p. Br. 2488, k.p. Br. 2487/1	Stambeno-poslovni objekat	Po+P+7	466.00	2,184.00	180.00	364.00	2,507.00	31
UKUPNO				1,415.00	9,334.00	340.00	1,313.00	9,817.00	133

Površina obuhvata	3,642.00	m2
Površina ispod objekata	1,313.00	m2
bruto građevinska površina	9,817.00	m2
koeficijent zauzetosti	0.36	
koeficijent izgrađenosti	2.70	

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.

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 Regulacionog 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 Regulacionog 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 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

Član 1.

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

Član 2.

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

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

Član 3.

Provođenje Plana na ovom području obezbjeđuje se :

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

Član 4.

Granice prostorne cjeline 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% .

Horizontalni gabariti podrumskih etaža mogu se projektovati u proširenim gabaritima u odnosu na gabarite objekta.

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. Podrumske etaže se mogu graditi u horizontalnim gabaritima većim od gabarita objekta (na kompletnoj površini parcele)

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...),

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.

KARTE POSTOJEĆEG STANJA

KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA