

**РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДИЈЕЛА ЦЕНТРАЛНОГ  
ПОДРУЧЈА ПРИЈЕДОРА ИЗМЕЂУ ДЕСНЕ ОБАЛЕ САНЕ  
И ДИЈЕЛОВА УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА I ОСЛОБОДИОЦА,  
РАДНИЧКЕ И СПОРТСКИХ ВЕЛИКАНА  
- РАДНИ НАЗИВ "САНА Б-1"  
нацрт плана**

БАЊАЛУКА, август 2020.год.

ПРЕДМЕТ: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДИЈЕЛА ЦЕНТРАЛНОГ ПОДРУЧЈА ПРИЈЕДОРА ИЗМЕЂУ ДЕСНЕ ОБАЛЕ САНЕ И ДИЈЕЛОВА УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА I ОСЛОБОДИОЦА, РАДНИЧКЕ И СРПСКИХ ВЕЛИКАНА - РАДНИ НАЗИВ "САНА Б-1" нацрт плана

ИНВЕСТИТОР: „ПАСПАЉ КОМЕРЦ“, ПРИЈЕДОР

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: „ROUTING“ д.о.о. БАЊАЛУКА

ВЕРИФИКАЦИЈА: СКУПШТИНА ГРАДА ПРИЈЕДОР  
НА СЈЕДНИЦИ ОДРЖАНОЈ \_\_\_\_\_ . године  
ОДЛУКА БР. \_\_\_\_\_ ОБЈАВЉЕНА У СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ  
ГРАДА ПРИЈЕДОР БРОЈ \_\_\_\_\_

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ:

ИВАНА МАЛЕШЕВИЋ, дипл.инж.арх.....

ДИЈАНА СТАНКОВИЋ ЗЕЦ, дипл.инж.арх.....

МИЛИЦА ГАЗИБАРИЋ, дипл.инж.арх.....

ВАЛЕНТИНА ЈАНИЧИЋ МИЛОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.....

НИНОСЛАВ МИТРИЋ, дипл.прост.планер.....

ТИЈАНА БОРЕНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....

САНЕЛА ИКАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....

ВЛАДИМИР ЈЕРЕМИЋ, дипл.инж.грађ.....

ВЕСНА ПЛАВШИЋ СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.....

МИЛОШ МАРМАТ, дипл.инж.грађ.....

БОБАН ВУЧАНОВИЋ, дипл.инж.ел.....

МИРЈАНА МИЛАШИНОВИЋ, дипл.инж.ел.....

МИТАР ВАДИЋ, дипл.инж.ел.....

НИКОЛА РАЈИЛИЋ, дипл.инж.ел.....

НЕНАД ВУКОВИЋ, дипл.инж.маш. ....

ПРАВОМИР ШКРБИЋ, дипл.инж.маш.....

АЛЕКСАНДРА КУТИЋ, дипл.инж.шум.....

ДИРЕКТОР

.....  
**ВУК СУБОТИЋ, дипл.инж.грађ.**

**САДРЖАЈ:**

**I ОПШТИ ДИО**

**II ТЕКСТУАЛНИ ДИО**

	<b>Contents</b>
<b>A. УВОДНИ ДИО</b> .....	18
I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ.....	19
II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ .....	20
1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА .....	20
2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА.....	20
3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН .....	20
4. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА.....	20
5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД .....	21
6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА .....	21
7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	21
8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	21
9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА ...	21
10. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА .....	22
11. НАЦРТ ПЛАНА, ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА .....	22
12. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА .....	22
13. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ .....	22
<b>B. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА</b> .....	23
I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА.....	24
1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И СТАНОВНИШТВО.....	24
2. МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ У УРБАНОМ ПОДРУЧЈУ .....	25
3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ.....	25
II ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ - Извод из измјене и допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом .....	29
III КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА.....	31
1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА .....	31
2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	33
3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ .....	33
4. ТОПЛИФИКАЦИЈА.....	34

5.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	34
IV	ГРАДИТЕЉСКО И ПРИРОДНО НАСЉЕЂЕ .....	35
V	ЖИВОТНА СРЕДИНА .....	35
VI	УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА .....	35
<b>V.</b>	<b>ПРОБЛЕМИ СТАЊА.....</b>	<b>36</b>
1.	ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА .....	37
2.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	37
3.	ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА.....	39
<b>Г.</b>	<b>ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА .....</b>	<b>40</b>
1.	СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ .....	41
2.	ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ .....	41
3.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА .....	42
4.	ИНФРАСТРУКТУРА .....	42
5.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	43
6.	БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ.....	44
<b>Д.</b>	<b>КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА.....</b>	<b>45</b>
1.	УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ .....	46
2.	ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА.....	46
3.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ.....	48
4.	ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ.....	48
5.	ПАРЦЕЛАЦИЈА .....	49
6.	ГРАНИЧНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА.....	50
7.	ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ .....	50
8.	ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА .....	62
9.	ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ.....	64
9.	ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ.....	79
10.	МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ .....	81
11.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	82
12.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА .....	84
13.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА .....	85
14.	МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	85
15.	УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА .....	87
16.	ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА.....	88

### III ГРАФИЧКИ ДИО

1.	Геодетска подлога	P = 1:1000
1а.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - спратност и намјена објеката -	P = 1:1000
1б.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - бонитет објеката -	P = 1:1000
1в.	Постојећа намјена површина	P = 1:1000
1г.	Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре	P = 1:1000
2.	Карта власничке структуре	P = 1:1000
3.	Инжињерско – геолошка карта	P = 1:1000
4.	Извод из Урбанистичког плана Приједора 2012-2032 -Граница обухвата плана, подцјелине и намјена површина-	P = 1:10 000
4а.	Извод из измјене и допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом, План просторне организације	P = 1:1000
4.б.	Извод из допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом - II фаза	P = 1:1000
5.	План просторне организације	P = 1:1000
5а.	План намјене површина	P = 1:1000
6.	План организације зона јавног коришћења и инфраструктуре - синтезна карта -	P = 1:1000
7.	План саобраћаја и нивелације	P = 1:1000
8.	План инфраструктуре – хидротехника	P = 1:1000
9.	План инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације	P = 1:1000
10.	План инфраструктуре – топлификација и гасификација	P = 1:1000
11.	План зелених површина	P = 1:1000
12.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1:1000
13.	План парцелације	P = 1:1000
14.	Карта рушења	P = 1:1000

## I ОПШТИ ДИО

BOSNA I HERCEGOVINA

REPUBLIKA SRPSKA

Okružni privredni sud u Banjoj Luci

Broj: 057-0-Reg-19-001466

Datum: 20.06.2019.

Okružni privredni sud u Banjoj Luci, po sudiji pojedincu Danijeli Šarčević, rješavajući po prijavi predlagača "ROUTING" društvo sa ograničenom odgovornošću Banja Luka, koje zastupa direktor Vuk Subotić, u predmetu upisa promjena osnivača društva, prenosom dijela osnivačkog udjela bez naknade, na osnovu odredbe člana 61. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Republici Srpskoj, (Sl.glasnik RS, broj 67/13 i 15/16), dana 20.06.2019. godine donio je

## RJEŠENJE O REGISTRACIJI

U sudski registar ovog suda upisuje se: promjena osnivača društva, prenosom dijela osnivačkog udjela bez naknade kod: "ROUTING" društvo sa ograničenom odgovornošću Banja Luka.

---

Firma: "ROUTING" društvo sa ograničenom odgovornošću Banja Luka Naziv na srpskom jeziku glasi: "TRASIRANJE" društvo sa ograničenom odgovornošću Banja Luka  
Skracena oznaka firme: "ROUTING" d.o.o. Banja Luka  
Sjedište: Ulica I krajiškog korpusa broj 16, Banja Luka, Banja Luka  
MBS: 1-17023-00  
MB: 11042325  
JIB: 4402891600009  
Carinski broj:

---

### PRAVNI OSNOV UPISA

Odluka o izmjeni i dopuni Ugovora o osnivanju "Routing" d.o.o. Banja Luka, datum: 31.5.2019  
Ugovor o prenosu udjela bez naknade, datum: 16.5.2019

---

### OSNIVAČI / ČLANOVI SUBJEKTA UPISA – fizička lica

Prezime i ime	Adresa	Lična karta – JMB / Putna isprava
Vuk Subotić	Ulica braće Pantića broj 8, Banja Luka, Banja Luka	lična karta: 4M0K007E5



Strana 1/5



**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
ВЛАДА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

Министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, на основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 14. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) и рјешења о испуњености услова за израду докумената просторног уређења број 15.03-361-547/18 од 18.07.2018. године, издаје

## ЛИЦЕНЦУ

"ROUTING" ДОО Бања Лука

за израду докумената просторног уређења и то:

**1. израду стратешких докумената просторног уређења**

Ова лиценца важи од 18.07.2018. године до 18.07.2022. године, а провјера испуњености услова на основу којих је лиценца издата вршиће се у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу.

Број лиценце: ПЛ-1625/2018  
Бања Лука, 18.07.2018. године

  
МИНИСТАР  
Сребренка Голић





  
**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
ВЛАДА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13 и 106/15) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

**ЛИЦЕНЦУ**

Утврђује се да је Ивана (Јосип) Малешевић, дипл.инж.арх.  
(Име, очево име и презиме, занимање)

1008981106460 рођен-а 10.08.1981. године у Бос. Градишци  
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

*израду докумената просторног уређења.*

Ставља се ван снаге рјешење број 10 582/12 од 25.10.2012. године.

Број лиценце: ФЛ-4767/16  
Број протокола: 15.02-361-653/16  
Бања Лука, 03.06.2016. године

  
МИНИСТАР  
*Сребренка Голић*  
Сребренка Голић





**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ВЛАДА**  
**МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,**  
**ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ**

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

**ЛИЦЕНЦУ**



Утврђује се да је Нинослав (Слободан) Митрић, дипл.просторни планер  
(Име, очово име и презиме, занимање)

0110977191254 рођен-а 01.10.1977. године у Бутојну  
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

*израду докумената просторног уређења.*

Број лиценце: ФЛ-1128/14  
 Број протокола: 15.02-361-692/14  
 Бања Лука, 22.07.2014. године



МИНИСТАР  
 Србиснка Гблин





**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ВЛАДА**  
**МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,**  
**ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ**

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

**ЛИЦЕНЦУ**



Утврђује се да је Тијана (Слободан) Бореновић, д.и.л.инж.грађ.  
(Име, очево име и презиме, занимање)

2102986107740 рођен-а 21.02.1986 године у Книну  
(ЈМБГ) (Датум) (Место)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао-ла лиценцу за:

*израду докумената просторног уређења.*

Број лиценце: ФЛ-6948/17  
 Број протокола: 15.02-361-197/17  
 Бања Лука, 29.03.2017. године



МИНИСТАР  
 Сребренка Голуб





РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 9. Закона о уређењу простора и грађењу  
("Службени гласник Републике Српске", број 40/13) Министарство  
за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске  
донијело је

**У В Ј Е Р Е Њ Е**  
**О ПОЛОЖЕНОМ СТРУЧНОМ ИСПИТУ**

ТИЈАНА (Слободан) ПОЛИЋ  
дипл.инж.грађ.

рођен-а 21.02.1986. године у Книну

Општина Книн

полагао-ла је стручни испит из струке грађевинарства

смјер општи одсјек нискоградња  
по програму који је прописан Правилником о полагању стручних  
испита за лица која учествују у изради докумената просторног уређења,  
техничке документације и грађењу објеката.

Дана 25.07.2014. године, пред Комисијом за полагање стручних испита и  
према оцјени Комисије кандидат је

**ПОЛОЖИО СТРУЧНИ ИСПИТ**

Број: 15.06-153-493/14-  
Г-2203/2014

Бања Лука, 25.07. 2014. године





РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВЛАДА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Весна (Симо) Плавшић Стојановић, дипл.инж.грађ.  
(Име, оцено име и презиме, занимање)

1808982107092 рођен-а 18.08.1982. године у Јајцу  
(ОМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

*израду докумената просторног уређења.*

Ставља се ван снаге рјешење број 10 697/13 од 29.01.2013. године.

Број лиценце: ФЛ-0818/14  
Број протокола: 15.02-361-396/14  
Бања Лука, 29.04.2014. године





**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ВЛАДА**  
**МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,**  
**ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ**

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 70/13 и 24/15) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

**ЛИЦЕНЦУ**

Утврђује се да је Никола (Момо) Рајић, дипл.инж.ел.  
(Име, очево име и презиме, занимање)

0510950100042 рођен-а 05.10.1950. године у Српцу  
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

**израду докумената просторног уређења.**

Број лиценце: ФЛ-7741/18  
 Број протокола: 15.02-361-1186/17  
 Бања Лука, 07.03.2018. године



**МИНИСТАР**  
*Сребренка Голић*  
**Сребренка Голић**



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВЛАДА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

ЛИЦЕНЦУ

Утврђује се да је Правомир (Ђорђе) Шкрбић, дипл.инж.маш.  
(Име, очево име и презиме, занимање)

0605966100035 рођен-а 06.05.1966. године у Бањој Луци  
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао-ла лиценцу за:

*израду докумената просторног уређења.*

Број лиценце: ФЛ-0792/14  
Број протокола: 15.02-361-3/14  
Бања Лука, 24.04.2014. године





**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
ВЛАДА  
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ

На основу члана 8. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13) и члана 8. Правилника о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 70/13) министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију издаје

**ЛИЦЕНЦУ**

Утврђује се да је Александра (Мирослав) Кутић, мастер инж.инум.  
(Име, очево име и презиме, занимање)

3004981105075 рођен-а 30.04.1981. године у Загребу  
(ЈМБГ) (Датум) (Мјесто)

испунио-ла услове прописане Законом о уређењу простора и грађењу и Правилником о условима за издавање и одузимање лиценци учесника у грађењу и стекао/ла лиценцу за:

**израду докумената просторног уређења.**

Ставља се ван снаге рјешење број 10 478/12 од 15.08.2012. године.

Број лиценце: ФЛ-1052/14  
Број протокола: 15.02-361-716/14  
Бања Лука, 02.07.2014. године

  
МИНИСТАР  
*Сребренка Голић*  
Сребренка Голић





## II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

## ***A. УВОДНИ ДИО***

## I УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изradi Регулациoног плана дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана - радни назив "Сана Б-1" приступило се након што је Скупштина Града Приједор на 33. сједници одржаној 24.12.2019. године донијела Одлуку о приступању изради Регулационог плана дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана - радни назив "Сана Б-1" (Службени гласник Града Приједора, број 14/19) – у наставку текста План.

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно уређење, Града Приједор, а носилац израде предузеће „Routing“ д.о.о. Бања Лука.

Уговор о изради Плана закључен је између наручиоца „Паспаљ Комерц“ д.о.о. Приједор и предузећа „Routing“ д.о.о. Бања Лука, као извршиоца.

Укупна површина простора у обухвату Плана износи око 4,34 ха.

Просторни обухват Плана је дефинисан Одлуком о изради Плана, а обухвата дио централног подручја Приједора уз десну обалу ријеке Сане и између дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана. Простор обухвата Плана обухвата ужи центар града са изграђеним и формираним структурама уз јужну страну улице Српских великана те Хотел Приједор и „пијацу“.

У смислу остварења вишег нивоа просторне организације наметнула се потреба за квалитетнијим и цјеловитијим сагледавањем предметног простора, а имајући на уму да се ради о веома атрактивном и репрезентативном дијелу града, односно дијелу централне градске зоне, те да у том контексту плански концепт развоја треба да буде у складу са позицијом у урбаној градској матрици, те да прати у свим сегментима његов развој и унапређење.

Даље, неопходно је извршити усаглашавање планских рјешења и стања на терену, изанализирати и имплементирати захтјеве власника и корисника земљишта, а са циљем дефинисања физичких структура и намјена које ће се прилагодити потребама становништва који користи предметни простор.

Приликом сагледавања простора и формирања смјерница за будући развој предметног простора, у концептуалном смислу је задржан дио идеја из претходних регулационих планова којима је дефинисана изградња на предметном простору, односно из *Измјене и допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом* и *Допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – II фаза*.

План је резултат заједничког рада носиоца припреме и носиоца израде у процесу припреме и израде Плана. Програмским смјерницама, које је носилац припреме доставио носиоцу израде Плана, остварено је активно учешће носиоца припреме и заинтересованих субјеката у изради овог планског документа, а све у циљу продуковања што комплетнијег и квалитетнијег документа који ће имати практичну и оперативну вриједност.

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама сљедеће регулативе: Закон о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), Правилник о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Службени гласник РС, број 69/13), Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник РС, број 115/13) и остали прописи из посебних области релевантних за планирање и уређење простора.

Планом се одређују генерални урбанистичко-технички услови и смјернице, које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите

архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању, грађењу и реконструкцији.

За потребе израде Плана извршено је ажурирање геодетске подлоге, те су на тај начин прибављени ажурни подаци о стању израђености на терену, као и основне карактеристике нивелације терена у размјери 1:1000. Овако припремљена подлога кориштена је за израду регулационог плана.

## **II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ**

### **1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА**

Предметна локација је покривена стратешким документом *Урбанистички план Приједора 2012-2032*. Увидом у Урбанистички план утврђено је да је предметна локација дефинисан као простор намијењен за стамбено-пословну зону, пословање из групе терцијарних дјелатности те угоститељство и туризам.

### **2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА**

Законом о уређењу простора и грађењу у члану 39. став 3. дефинисано је да инвеститор који има посебан интерес за израду спроведбеног документа за одређено подручје или за израду документа просторног уређења подручја посебне намјене може својим средствима финансирати израду тог документа просторног уређења, те је израда или измјена документа могућа за мањи просторни обухват, а да би се у простору створили техничко-регулативни елементи за стварање услова за пројектовање и извођење објеката.

### **3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН**

Предметни простор је обухваћен највећим дијелом *Измјенама и допунама регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом*, а мањим дијелом *Допунама регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – II фаза* (зона раскрснице Радничке улице и улице Српских великана).

*Измјенама и допунама регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом* је конципиран простор чија основна намјена физичких структура припада групи првенствено пословне, а дијелом стамбене функције. Једна од значајнијих планских интервенција предвиђених поменутиим Планом односи се на дефинисање нове саобраћајница са великим појасом регулације која би представљала наставак Радничке улице, те се укључивала на улицу Краља Петра I Ослободиоца на око 90 m сјеверно од моста на ријеци Сани. Отворене површине уз ријеку Сану намијењене су за активно учешће пјешака, док су постојеће саобраћајнице профилисане на начин да обезбиједу сигурније и адекватније услове кориштења.

### **4. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА**

Изради Регулационог плана дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана - радни назив "Сана Б-1" приступило се након што је Скупштина Града Приједор на 33. сједници одржаној 24.12.2019. године донијела *Одлуку о приступању изради Регулационог плана дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана - радни назив "Сана Б-1" (Службени гласник Града Приједора, број 14/19)*.

## 5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Плански период одређен је Одлуком о изради Плана као период од 10 год.

## 6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Просторни обухват Плана је дефинисан Одлуком о изради Плана, а обухвата дио централног подручја Приједора уз десну обалу ријеке Сане и између дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана.

Југоисточна граница обухвата Плана почиње границом к.ч.бр.3132/1 према улици Српских великана и наставља ка сјеверозападу границом к.ч.бр.3133/2 до раскрснице са Радничком улицом. Одатле граница Обухвата наставља ка истоку јужном границом к.ч.бр.5729/1 обухватајући дио к.ч.бр. 3133/1. Од к.ч.бр.3122 граница креће ка сјеверу обухватајући к.ч.бр.3134/1 и 3135 и наставља сјеверном границом улице Српских великана обухватајући дио раскрснице са Светосавском улицом и улицом Краља Петра I Ослободиоца. Од поменуте раскрснице граница плана креће према југу обухватајући планирану регулацију улице Краља Петра I Ослободиоца до ријеке Сане. Даље Обухват плана укључује дио обале ријеке Сане до к.ч.бр. 3201 укључујући поменуту парцелу.

Простор обухвата Плана обухвата ужи центар града са изграђеним и формираним структурама уз јужну страну улице Српских великана те Хотел Приједор и „пијацу“.

Укупна површина коју обухвата подручје Плана износи око 4,32 ha.

## 7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о изради ревизије Плана за Носиоца припреме Плана је одређено Одјељење за просторно уређење, Град Приједор. Носилац израде Плана, према Уговору склопљеном између наручиоца „Паспаљ Комерц“ д.о.о. Приједор и предузећа „Routing“ д.о.о. Бања Лука као извршиоца је предузеће „Routing“ д.о.о. Бањалука.

## 8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Плана, именован од стране управе предузећа „Routing“ д.о.о. Бањалука, је у комплетном саставу радио и наведен је на уводном дијелу елабората, а чине га: Ивана Малешевић, дипл.инж.арх. (руководилац радног тима), Дијана Станковић Зец, дипл.инж.арх., Милица Газибарић, дипл.инж.арх., Нинослав Митрић, дипл.прост.планер, Тијана Бореновић, дипл.инж.грађ. Санела Икановић, дипл.инж.грађ., Владимир Јеремић, дипл.инж.грађ., Весна Плавшић Стојановић, дипл.инж.грађ., Милош Мармат, дипл.инж.грађ., Бобан Вучановић, дипл.инж.ел., Мирјана Милашиновић, дипл.инж.ел., Митар Вадић, дипл.инж.ел., Никола Рајилић, дипл.инж.ел., Правомир Шкрбић, дипл.инж.маш., Ненад Вуковић, дипл.инж.маш. и Александра Кутић, дипл.инж.шум.

Комплетност тима је омогућила да се изради Плана приступи мултидисциплинарно и на тај начин постигне рјешење које може да испуни постављене захтјеве.

## 9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА

У току израде Плана сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену, те су израђена и анализирана варијантна рјешења, која доприносе изради квалитетнијег рјешења уређења, организације и функционисања предметног простора.

Носилац припреме Плана је у поступку прикупљања података, по објави Одлуке о приступању изради Плана, обавијестио јавност путем јавног позива о приступању израде ревизије Регулационог плана.

У току израде преднацрта од стране Носиоца припреме Плана, Одјељења за просторно уређење, Града Приједор, достављени су основни програмски елементи за израду ревизије Регулационог плана. Такође је достављен и захтјев власника некретнина у обухвата плана.

Важно је напоменути да је такође у току израде „Стручног образложења Иницијативе“ за израду Регулационог плана обезбијеђено активно учешће заинтересованих лица односно власника некретнина у обухвату Плана, што је допријнијело постизању квалитетнијег планског рјешења.

## 10. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА

У складу са прописаном процедуром израде докумената просторног уређења, Носилац израде Плана је доставио преднацрт Плана Носиоцу припреме. Преднацрт плана је разматран на стручној расправи одржаној 29.07.2020.године. Истој су осим Носиоца припреме и Носиоца израде присуствовали чланови Савјета за праћење плана, те представници надлежних институција.

У току стручне расправе од стране представника „ВОДОВОД“ а.д.Приједор је изнесен захтијев да се постојећи цјевовод Ø350 који се налази у улици Краља Перта I Ослободиоца предвиди за реконструкцију. Захтјев је усвојен, извршене су корекције графичког и текстуалног дијела Плана.

Изнесене су и примједбе преставника Одјељења за саобраћај, комуналне послове и заштиту животне средине и имовинско-стамбене послове, које су након стручне расправе достављене и писменим путем те је на исте писмено и одговорено. Примједбе као и коментари на примједбе достављене од стране Одјељења за саобраћај, комуналне послове и заштиту животне средине и имовинско-стамбене послове саставни су дио информационо-документационе основе Плана.

## 11. НАЦРТ ПЛАНА, ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

Нацрт Регулационог плана ће у складу са процедуром бити изложен на јавни увид у трајању од тридесет (30) дана. Након јавног увида биће одржана јавна расправа.

## 12. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

Носилац припреме Плана и Градоначелник општине утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини града на усвајање.

## 13. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Као информационо - документациона основа су кориштени сви до сада израђени Планови, који на било који начин имају везе са предметним простором, који обухватају предметни простор или га тангирају, урбанистичка документација нижег реда, али и техничка документација рађена за значајније објекте у обухвату Плана, која је била доступна Носиоцу израде.

Основне смјернице за развој простора преузете су из спроведбени документи просторног уређења за предметни обухват и непосредно окружење:

- *Измјенама и допунама регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом,*
- *Допунама регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – II фаза.*
  - *Просторни план РС – измјене и допуне, УЗРС, 2025.г.*
  - *Урбанистички план Приједора 2012-2032, Урбис центар д.о.о. Бањалука јуни 2014.г.*

## ***Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА***

## I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

### 1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И СТАНОВНИШТВО

Простор који се налази у обухвату Плана смјештен је у централном дијелу Приједора уз десну обалу ријеке Сане и између дијелова улица Краља Петра I Ослободиоца, Радничке и Спортских великана. Простор обухвата Плана обухвата ужи центар града са изграђеним и формираним структурама уз јужну страну улице Српских великана те Хотел Приједор и „пијацу“.

Југоисточна граница обухвата Плана почиње границом к.ч.бр.3132/1 према улици Српских великана и наставља ка сјеверозападу границом к.ч.бр.3133/2 до раскрснице са Радничком улицом. Одатле граница Обухвата наставља ка истоку јужном границом к.ч.бр.5729/1 обухватајући дио к.ч.бр. 3133/1. Од к.ч.бр.3122 граница креће ка сјеверу обухватајући к.ч.бр.3134/1 и 3135 и наставља сјеверном границом улице Српских великана обухватајући дио раскрснице са Светосавском улицом и улицом Краља Петра I Ослободиоца. Од поменуте раскрснице граница плана креће према југу обухватајући планирану регулацију улице Краља Петра I Ослободиоца до ријеке Сане. Даље Обухват плана укључује дио обале ријеке Сане до к.ч.бр. 3201 укључујући поменуту парцелу.

Укупна површина коју обухвата подручје Плана износи око 4,32 ха.

Становништво у оквиру обухвата је концентрисано уз јужну страну улице Српских великана, а с обзиром на то да је у простору Плана заступљено пословање у већем обиму.



Прилог бр. 1.: Сателитски снимак локације (google earth) – са означеном предметном локацијом





Прилог бр.2.: Сателитски снимак локације (google earth) – са означеном предметном локацијом

## 2. МЈЕСТО, НАМЈЕНА И УЛОГА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ У УРБАНОМ ПОДРУЧЈУ

Предметни простор представља дио централног градског језгра у коме су заступљене највећим дијелом пословне функције, док је становање заступљено у оквиру индивидуалних стамбених објеката уз јужну страну улице Српских великана.

Затечену градску структуру на предметном простору чине углавном слободностојећи објекти различите старости, стања одржавања и спратности. Неки од објеката бонитетом, типологијом и визуелним идентитетом нису примјерени овом дијелу града.

У складу са претходно поменутиим, али и с обзиром на чињеницу да предметни простор тангирају или кроз њега пролазе значајни саобраћајни правци овом простору гравитира велики број становника.

## 3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

### 3.1. Типологија изградње

Уколико говоримо о cjелокупном обухвату Плана, према облицима физичке структуре, подручје је изразито хетерогено.

На већем простору обухвата Плана правилни улични фронтови, а којим би били заокружени и јасно диференцирани градски блокови (како у смислу организације физичких структура, тако и у смислу диференцирања садржаја) нису формирани.

Простор Плана можемо подијелити на два „блока“, чију границу представља постојећа саобраћајница улица Српских великана.

Блок који се налази сјевероисточно од поменуте улице уствари представља „спортски комплекс“ са спортским теренима (затвореним и отвореним), и спортским клубом са пратећим угоститељским

садржајима. У оквиру овог блока налази се и један индивидуални стамбени објекат, мањег хоризонталниг габарита и приземне спратности, старијег датума изградње, а који је у доста лошем стању.

Блок који се налази југозападно од улице Српских великана је изразито хетероген, како у смислу типологије изградње, тако и по намјени и садржају постојећих објеката. Објекти изграђени уз поменути саобраћајницу су слободностојећи, индивидуални, у највећој мјери стамбено-пословни објекти, са садржајем пословања у приземљу, али постоји и неколико стамбених објеката. Изграђени су углавном у „предњем“ дијелу парцеле, у дијелу према улици Српских великана. Неки од објеката су у лошем стању и нису у употреби. Увидом у расположиву документацију утврђено је да је извјестан број објеката у међувремену уклоњен. Такође и објекат изграђен на углу улица Српских великана и Радничке је у лошем стању и није у употреби. Постојећи објекат изграђен на к.ч.бр. 3191/1 к.о. Приједор 1 је колективни стамбено-пословни објекат изграђен према рјешењима дефинисаним важећом спроведбено-планском документацијом, с тим да није реализован планирани приступ подземној етажи објекта, већ се иста између осталог користи као пословни простор. У средишњем дијелу овог блока налазе се слободностојећи пословни објекти, већих хоризонталних и вертикалних габарита (Хотел Приједор и објекат Тржнице).

### 3.2. Постојећа регулација

Постојећа регулација простора, у смислу односа јавних према приватним површинама, детерминисана је углавном спољашњом линијом коловоза, односно тротоара према приватним парцелама.

Објекти су у највећем броју постављени на предњу, уличну границу парцеле, те је тиме детерминисан њихов однос према јавном уличном простору.

Значајни јавни простор формулисан у виду пјешачке зоне - шеталишта на десној обали Сане.

### 3.3. Валоризација постојећег грађевинског фонда

Детаљним увидом на терену извршена је валоризација постојећег грађевинског фонда како би се установили подаци о постојећем фонду у смислу намјене, спратности, бонитета, површина под објектима и њихове бруто грађевинске површине, те стекао увид у опште стање фонда.

Валоризација показује да се највећи дио изграђених грађевинских парцела користи за приватне намјене, односно пословање, становање или становање у комбинацији са пословањем, док је заступљеност чисто јавних садржаја ипак мала.

Када говоримо о пословним објектима, можемо рећи да су исти изграђени са већим хоризонталним габаритима, те да су углавном доброг или средњег бонитетног стања.

Становање се одвија у индивидуалним стамбеним објектима, понекад комбинованим са пословањем, спратности од П до П+2 (просјечно П+Пк), углавном средњег, бонитетног стања, те у објекту намијењеном вишепородичном становању спратности од По+П+3+Пе доброг бонитетног стања. Потребно је нагласити да је евидентиран и извјестан број објеката индивидуалног становања који је изразито лоше бонитетне категорије или чек и није у употреби. Лошег бонитетног стања су у извјесној мјери такође и помоћни објекти уз индивидуалне стамбене објекте.

У прилогу су дате табеле валоризације грађевинског фонда из које су кориштени подаци за израду карата: *Валоризација постојећег грађевинског фонда – намјена и спратност* и *Валоризација постојећег грађевинског фонда – бонитет објеката*.

### 3.4. Власничка структура и постојећа парцелација

На основу доступних података формирана је карта власничке структуре, која има информативни карактер и као таква не може бити релевантна за израду детаљних урбанистичко-техничких услова, али даје уопштену слику о власничкој структури земљишта у оквиру обухвата Плана, а у тренутку његове израде.

У оквиру обухвата Плана подједнако је заступљено земљиште у приватном власништву и јавно земљиште (нешто више је приватног земљишта 57%). Однос приватног и јавног земљишта приказан је на графичком прилогу *Карта власничке структуре*.

Увидом у катастарску парцелацију земљишта установљено је да је иста изразито хетерогена. Јавне површине, односне парцеле јавног земљишта су углавном крупније, док су парцеле индивидуалних стамбених објеката доста уситњене у складу са карактером.

Приликом израде документације нижег реда, неопходно је користити ажурне податке о власништву, када ће се прецизно утврдити границе катастарских парцела, као и власништво истих.

### 3.5. Постојећа намјена површина и заступљеност јавних садржаја

Приказ постојеће намјене површина према доминантним функцијама приказан је на графичком прилогу: *Постојећа намјена површина*.

На графикону бр. 1 приказана је заступљеност појединих намјена у оквиру обухвата.



Графикон бр. 1. Приказ структуре постојеће намјене површина

### 3.5.1. Становање

У предметном обухвату је функција становања заступљена у виду објеката индивидуалног, али и вишепородичног карактера. У случају стамбено-пословних објеката, простори који одговарају стамбеној намјени претежно су организовани на спратним етажама, док се пословање одвија у приземљу.

Становање индивидуалног типа доминира у односу на становање вишепородичног карактера (један објекат). Стамбени објекти су слободностојећи, изграђени уз улицу Српских владара. У склопу њихових парцела се налазе засебни помоћни објекти и гараже, рјеђе у функцији пословних или стамбених садржаја. У извјесној мјери помоћни објекти су изграђени уз главне објекте.

Цјелокупан простор обухвата Плана карактерише умјерено густа изграђеност и слободностојећи објекти, те мало слободног простора у оквиру парцела индивидуалних објеката.

Индивидуални објекти су различитог бонитетног стања, од доброг, до изразито лошег (објекти нису у употреби) док је вишепродични објекат доброг бонитетног стања. Спратност индивидуалних објеката је углавном од П до П+2 (просјечно П+Пк), а објекта намијењен вишепородичном становању спратност је По+П+3+Пе.

### 3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У предметном обухвату Плана пословање је заступљено у објектима искључиво пословне намјене и стамбено-пословним објектима, као пратећа функција становања.

Привредне дјелатности на подручју обухвата припадају групи терцијарних и кварталних.

Пословни објекти који су искључиво пословне намјене су Хотел Приједор и објекат Тржнице, док се пословање у оквиру индивидуалних објеката јавља најчешће у приземној етажи стамбено-пословних објеката.

### 3.5.3. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

У оквиру обухвата Плана нису заступљени објекти јавних служби и других друштвених дјелатности. Објекти у којима се одвијају јавне дјелатности и активности доступне неодређеном броју лица (пословне, спортске и угоститељске) су Хотел Приједор, објекат Тржнице као и спортски терени и спортски клуб.

### 3.5.4. Спорт и рекреација

У оквиру обухвата Плана као садржаји спорта и рекреације евидентирани су спортски терени и спортски клуб - тениски клуб „Др Младен Стојановић“, али се као спортско-рекреативне површине може третирати и зона шеталишта уз ријеку „Сану“.

### 3.6. Биланс стања изграђености и кориштења простора

Према валоризационој основи постојећег стања, у простору обухвата Плана, установљени су сљедећи урбанистички параметри:

<b>БИЛАНС СТАЊА</b> <b>(P = 4.34 ha)</b>		
<b>БГП становања</b>		<b>3.339 m<sup>2</sup></b>
<b>БГП пословања</b>		<b>1.683 m<sup>2</sup></b>
<b>БГП помоћних објеката</b>		<b>470 m<sup>2</sup></b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА</b>		<b>9.210 m<sup>2</sup></b>
		<b>17.219 m<sup>2</sup></b>
<b>Коефицијент заузетости</b>	П под објектима / П обухвата	<b>0,22</b>
<b>Коефицијент изграђености</b>	укупан БГП / П обухвата	<b>0,40 (40 %)</b>

## **II ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ - Извод из измјене и допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом**

### **1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОГРАФСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА**

Зона обухвата предметног Регулационог плана - Централне зоне града, ограничена је са сјевера жељезничком пругом Нови Град - Б.Лука до ријеке Сане на југозападу, као и Пећана (сјеверозападно) до улице Краља Александра на југу.

Предметна зона запрема само средиште града и покрива простор површине цца 65,0 хектара, који се може угрубо дефинисати 1000x700 м са мањим одступањима унутар дефинисаног простора.

Конфигурација терена се може окарактерисати као приближно раван терен, иако исти благо пада у назначеним правцима од коте 137,00 (на сјеверу) до коте 133,70 (на југу), дакле неких 0,50 %, колико и јесте пад главне улице (Краља Петра И Карађорђевића).

Исто тако можемо рећи да терен благо пада и попречно гледано са југа 137,00 према Пећанима - сјеверно од коте 135,50 м, дакле опет је у питању приближно исти пад од неких 0,50 %.

Из изложеног се може закључити, да потез - Централне зоне града у дужини од цца 1000,0 м1, пада дијагонално од сјевероистока до југозапада и то у назначеном паду од 0,50 % дакле логично према Береку и Сани.

## 1.2. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКЕРИСТИКЕ ТЛА

У инжењерско геолошком смислу наведени простор се понаша разнолико и према расположивим геомеханичким извјештајима за карактеристичне локације имамо :

На локацији станови солиданрности "СТУБ" би изгледао овако :

- на површини : слој хумуса  $d=0,30$  м
- испод слој глина средње пластичности (тешко гњечиве) смеђе сиве боје;  $d=0,80\div 2,00$  м
- слиједи слој глина високе пластичности (тешко гњечиве) смеђе сиве боје;  $d=1,10\div 5,00$  м
- глина средње пластичности (лако до тешко гњечива) смеђе боје;  $d=4,80\div 6,00$  м
- добро градуиран шљунак, средње збијен (мах. зрно  $\varnothing 7$  цм) сиве боје;  $d=5,80\div 8,00$  м

Ниво подземних вода регистрован на дубини од 2,80 м, са површине терена и то према геомеханичком извјештају са локације солитера П+9, код Градске тржнице, у непосредној близини и ако су истражни и радови извођени у току августа мјесеца - када је ниво подземних вода и најнижи, док на локацији хотела "Приједор" на самој обали ријеке Сане, исти би изгледао овако :

- површински слој тла :  $d=1,90\div 5,50$  м, састоји се од органских материјала са прослојцима пијеска, средње до лако гњечиве конзистенције,
- слиједе алувијални наноси дебљине :  $10,0\div 14,0$  м, пјесковитог шљунка, средње до добре збијености и пијеска са прослојцима тресета (рахли до средње збијености),
- на дубини од :  $15,0\div 16,0$  м, регистрован је слој глиновитих материјала полуврстог конзистентног стања.

За вријеме бушења, регистрован је максимални ниво подземних вода на дубини од 1,50 м, испод површине терена (кота 133,50 м.НВ).

Сеизмичност терена утврђена је сеизмичким истраживањима из 1979.год. у оквиру израде Урбанистичког плана Приједора.

Мјерењем микротремора и сеизмичким истраживањима из 1979.год. у оквиру израде Урбанистичког плана Приједора.

Мјерењем микротремора и сеизмичком микрорејонизацијом утврђено је да је сеизмичност на предметној локацији : 7<sup>о</sup> МЦС, са вриједношћу коефицијента сеизмичности  $K_s = 0,018$  (инжењерскогеолошка карта у прилогу).

## 1.3. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Из свега изложеног, може се закључити да се ипак ради о већем полипростору са врло неуједначеним саставом тла по дубини, ово се поготово односи на површинске слојеве тла до дубине од 3,00 м, који у углавном и интересантни за директна - плитка темељења објеката различите спратности и намјене.

Простори уз пругу, па и Пећани са дијелом средишта су углавном прихватљиви са тог становишта, међутим што се више примичемо водотоцима Берека и поготово Сане, то су услови у том погледу неповољнији.

Заједничка је карактеристика висок ниво подземних вода и у најсушнијим периодима године, па би се могло рећи да се ради о локацијама неповољним за изведбу објеката са подземним етажама (подрумима) и то поготово у непосредној близини вотока ријеке Сане.

Напомињем да је предметно подручје још увијек недовољно истражено да би се могла изрећи генерална оцјена у том погледу.

Због тога је потребно, да се прије пројектовања и изградње објеката, ураде детаљна геомеханичка истраживања, а која су прописана законским и подзаконским актима.

- Закон о уређењу простора
- Закон о геолошким истраживањима
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објеката (Сл. лист СФРЈ 15/90).

За објекте са сложеним и специфичним конструктивним системима, сеизмичке параметре треба одредити на основу детаљних испитивања, динамичких карактеристика локације, темељног тла и објеката.

- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмички активним подручјима (Сл. лист СФРЈ 39/64).

Као што је већ речено, предметни простор обухвата је оцјењен као повољан за изградњу објеката разноврсне намјене, изузев објеката са подземним етажама (подрумским) јер је регистрован релативно висок ниво подземних вода, на дубинама већ испод 2,50 м.

Због слабе водопропусности темељног тла - глина, дакле водоносни слојеви, а исти су практично и основа за пројектовање и темељење будућих објеката, потребно је и адекватно рјешење површинске одводње. О овом посебно водити рачуна и путем различитих дренажа и мрежом површинских одводних канала, квалитетно рјешавати одводњу до оближњих отворених реципијената, јер зато постоје сви услови Напомена :

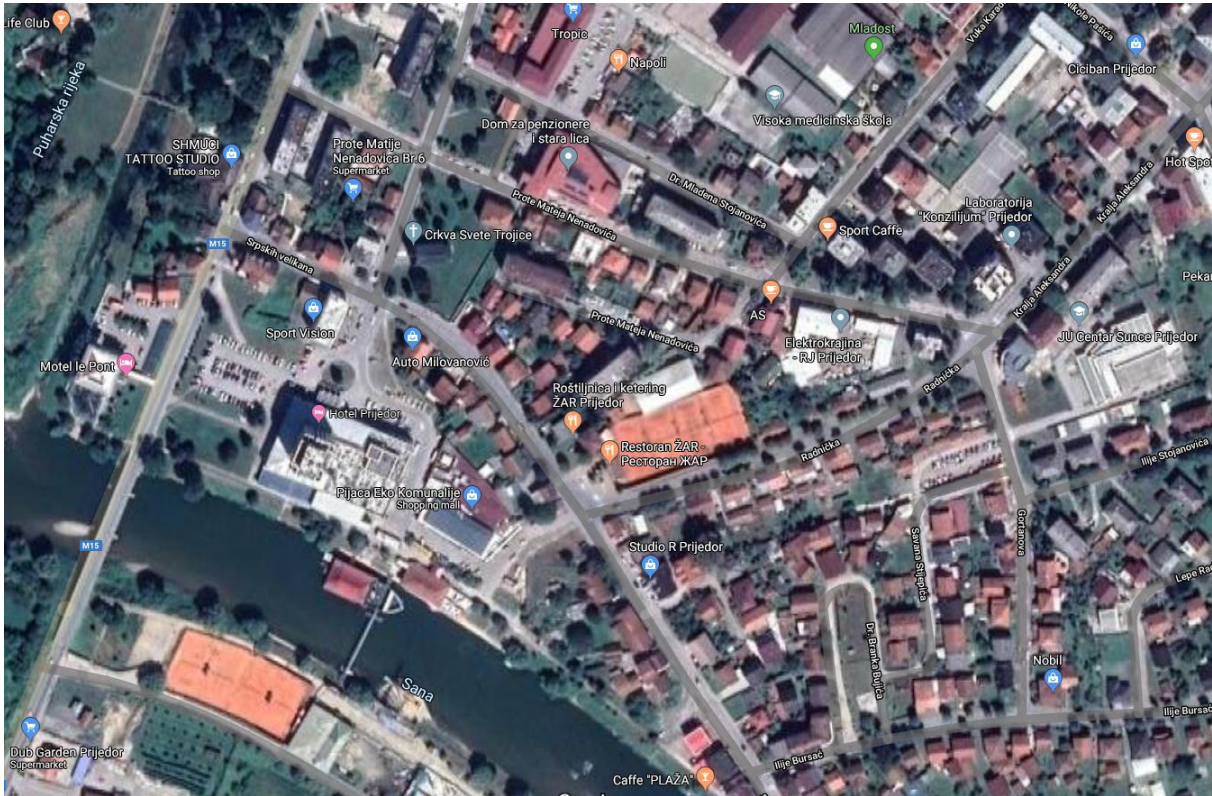
Опсег и врсту геотехничких и истражних радова потребно је прилагодити и карактеру будућих објеката и темељном тлу са којим ће објекти бити у садејству - интерактивно.

### **III КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА**

#### **1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**

Преметна локације се налази на излазу из централног подручја града Приједора, односно обухвата површину између Улица Краља Петра Првог Ослободиоца (магистрални пут М15 (дионица 159 Приједор-Тукови)) и Српских великана, док је са јужне стране граница Обухвата корито ријеке Сане. Поред наведеног, обухваћене су и површине у оквиру комплекса тениског клуба – „спортски комплекс“.

Предметни простор је изграђен, а изграђена структура се може подијелити у неколико цјелина, које прати и саобраћајна инфраструктура неопходна за функционисање постојећег стања изграђености објеката. Намјена која преовладава је пословање. У оквиру предметног обухвата се, од доминантнијих пословних садржаја, налазе објекти хотела „Приједор“, те објекат тржнице. У оквиру грађевинске парцеле хотела, се налази формиран површински паркинг простор, као и формиране саобраћајне површине, како колске, тако и пјешачке. Стање коловоза је на задовољавајућем нивоу. У оквиру тржнице, не постоје прецизно дефинисане површине за паркирање, те се паркирање одвија у склопу манипулативних површина, без јасно исцртаних паркинг мјеста. Терен предметне локације је раван.



Прилог бр.3.: Сателитски снимак локације (google earth) – са означеним називима постојећих саобраћајница

### 1.1. Пјешачке комуникације

У оквиру обухвата измјене плана постоје изграђене пјешачке стазе. У склопу Улица Краља Петра Првог Ослободиоца и Српских великана постоје обострани тротоари, који су промјенљивих ширина због постојеће изграђености објеката, као и ограда од дворишта истих.

### 1.2. Бицикличке комуникације

У оквиру обухвата измјене плана не постоје изграђене бицикличке стазе.

### 1.3. Паркирање

У оквиру обухвата измјене плана не постоје јавна паркиралишта. Паркирање за генерисане потребе остварују се у оквиру власничких парцела објеката.

### 1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру обухвата измјене плана не постоје аутобуска стајалишта и окретнице.



## 2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 2.1. Водовод

На предметном локалитету постоје изграђене инсталације јавног градског водовода.

Јавну водоводну инфраструктуру у непосредном окружењу предметног локалитета сачињавају:

- примарни цјевоводи профила Ø350 mm Ø500 mm у коридору улице Краља Петра I ослободиоца
- цјевовод профила Ø125 mm, који је изграђен у коридору улице Српских великана и Радничке улице.

### 2.2. Канализација

На предметном локалитету постоји изграђена јавна канализациона инфраструктура мјешовитог типа и исту сачињава:

- мјешовити колектор профила Ø300 mm који је изграђен у улици Српских великана и Радничкој улици.

Трасе јавне канализационе мреже уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника.*

### 2.3. Водотоци

Јужном границом предметног обухвата протиче ријека Сана. Обале ријеке Сане су на предметном дијелу усјечене тако да подручје није угрожено плављењем усљед великих вода.

## 3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

### 3.1. Електроенергетика

Електроенергетска инфраструктура која се налази на предметном локалитету, односно у оквиру обухвата Регулационог плана, као и у непосредном окружењу истога, приказана је на графичком прилогу.

У оквиру предметног обухвата постоји изведена трафостаница МБТС „Н. Хотел“, инсталисане снаге 630kVA. Иста је прикључена на постојећу средњенапонску мрежу подземним средњенапонским кабловима, чије су трасе приказане на графичком прилогу.

У непосредном окружењу предметног обухвата налазе се постојеће трафостанице и то: БТС „Партизанска“ 400 kVA и МБТС „Ф - 2“ 400 kVA.

Позиције трафостаница, као и трасе средњенапонских каблова који су приказани на графичком прилогу, преузети су из „Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом“.

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет регулационог плана и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласности на локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране РЈ “Електродистрибуција” Приједор.

У оквиру предметног обухвата, дуж постојећих саобраћајница постоји изведена јавна расвјета, која је дјелимично изведена на металним стубовима (канделаберима), а дјелимично на армирано-бетонским стубовима нисконапонске мреже на којима су монтиране лире са свјетилкама.

Због непостојања ажурног катастра позиције стубова јавне расвјете нису приказане на графичком прилогу.

Због непостојања ажурног катастра подземне електроенергетске инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника РЈ "Електродистрибуција" Приједор.

### 3.2. Телекомуникације

На локалитету који се налази у оквиру предметног обухвата Регулационог плана постоји изграђена ТК инфраструктура која је приказана на графичком прилогу.

Трасе ТК канализације које се налазе на предметном локалитету су приказане на графичком прилогу, и исте су преузете из „Измјене и допуне Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичком комплексом“.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћеног представника МТЕЛ-а а.д. Бањалука ИЈ Приједор.

## 4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На подручју обухваћеном Регулационим планом дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I ослободиоца, Радничке и Спортских великана (радни назив "Сана Б-1"-преднацрт плана) постоји дјелимично изграђена вреловодна мрежа градског топлификационог система, односно егзистира вреловод ДН150 који води до топлотне станице "29". Топлотна енергија потребна за загријавање објекта (хотел Приједор) у обухвату овог регулационог плана се дистрибутира из градске топлане "Топлана" а.д. Приједор.

Постојећи објекти у непосредном окружењу који су изван обухвата овог плана, потребну топлотну енергију обезбјеђују из индивидуалних топлотних извора који су изведени као појединачни извори топлоте по просторијама или као мањи системи централног гријања са котловницама.

## 5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Систем зелених површина представља комплекс просторно повезаних градских и приградских зелених површина свих категорија, са одређеном функцијом и намјеном. Основне функције зеленила су побољшање санитарно – хигијенских услова, затим стварање повољних микро-климатских услова, као и повећање амбијенталне вриједности простора. Зелене површине, односно њихово уређење као компонента урбанизације насеља, имају велики значај у животу и раду људи, па им је потребно дати третман битне инфраструктурне компоненте.

### Еколошки услови

Према еколошко – вегетацијској рејонизацији БиХ, градско подручје Приједора налази се у оквиру припанонске области односно сјеверозападно – босанског подручја.

Подручје се карактерише умјерено – континенталном климом, са утицајима атланске. Просјечна температура износи 10.2 °С, док у вегетационом периоду износи 16.6 °С. Средња годишња количина падавина износи 1005 mm, од чега на вегетациони период отпада 553 mm. Вегетациони период траје 200 дана, док је индекс климе Im 11.

У педолошком смислу подручје обухвата се не може сврстати у класичне педолошке картографске јединице због значајне измјешаности профила услед грађења, па се карактерише земљиштима типа урбосола, насталих трансформацијом смеђих бескарбонатних тала која су прекривала овај простор (Педолошка карта СФРЈ, секција Приједор 2). Обале Сане представљене су земљиштима типа рецентних флувисола.

Исконска вегетација подручја обухвата била је представљена шумама лужњака и граба (*Carpino betuli* – *Quercetu roboris*), што представља и потенцијалну вегетацију највећег дијела обухвата док је приобално подручја Сане било представљено шумама бијеле и крпе врбе /*Salicetum albae* – *fragilis*/

### **Систем зелених површина**

Локација која је предмет Регулационог плана обухвата градско подручје Града Приједора и простире се на површини од 4,34 ha. Ову површину одликује урбано, изграђено подручје. Елементи зеленила су интерполисани са изграђеним цјелинама, са присуством лишћарског и четинарског дрвећа и жбуња. У наредном периоду је потребно обратити пажњу на одржавање зелених површина и њихово планско уређење, ради повезивања у јединствену зелену матрицу града и околине. Планским рјешењем се предвиђа максимално очување постојећег дендрофонда, допуњавање дрворедних праваца и уређење јавних зелених површина.

## **IV ГРАДИТЕЉСКО И ПРИРОДНО НАСЉЕЂЕ**

Увидом у постојеће стање на терену, као и и анализом претходно израђене планске документације за предметни обухват, установљено је да на истом нема евидентираних археолошких локалитета, као ни природног нити градитељског насљеђа. Уколико се у току израде документације нижег реда или у току извођења радова на терену, утврди да на предметном локалитету постоје локалитети градитељског или природног насљеђа, исте је потребно третирати уз сагласност и смјернице надлежне институције, те у складу са важећом законском регулативом за предметну област.

## **V ЖИВОТНА СРЕДИНА**

Немарна и неконтролисана промјена природних услова услед урбанизације коју карактеришу експлоатација природних ресурса (објекти, асфалт, инфраструктура) проузрокује кризу у животној средини која се манифестује у различитим облицима, прије свега као:

1. загађивање вода (површинских и подземних);
2. нагомилавање чврстог отпада;
3. загађивање атмосфере;
4. појава буке и др.

Загађење ваздуха настаје емисијом полутаната у атмосферу, као последица сагоријевања различитих врста горива у окружењу овог обухвата, који се употребљавају најчешће у саобраћају или као енергенти, као и транспортом загађујућих материја из сусједних региона (регионални утицаји).

Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама објеката. Оно што је неопходно нагласити, између осталог, је да квалитет ваздуха на овом подручју у великој мјери зависи од климатских карактеристика, као и укупних имисионих вриједности полутаната ширег ваздушног поља Модриче.

Полутанти који се истичу као загађивачи, односно који се обично налазе у зони умјереног ограничења су: угљендиоксид, азот, сумпордиоксид, као и тешки метали попут олова, кадмијума и арсена.

Деградација тла огледа се у оквиру изграђеног дијела који је покривен инфраструктуром.

## **VI УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА**

Увидом на терену установљено је да предметни простор у постојећем стању у значајној мјери прилагођен кретању особа са умањеним тјелесним способностима.

## **В. ПРОБЛЕМИ СТАЊА**

## 1. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању може се констатовати да су исказане потребе од стране заинтересованих лица да се у оквиру овог простора планским интервенцијама омогући реална проводивост Плана, одрживост, те да се затечене структуре (и у грађевинском и у контексту намјена) подигну на виши ниво урбанитета, примјерено положају на којем се предметни простор налази.

На основу анализе постојећег стања, те његовог поређења са стањем изведености ранијих планских рјешења за овај простор, установљени су проблеми које је потребно превазићи у планском концепту. Анализом важеће просторно планске-документације и постојећег стања изграђености простора утврђено је да је према планским рјешењима важећег регулационог плана (*Измјене и допуне регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом*) реализован само пар објеката и то објекат спортске хале у оквиру спортског комплекса, као и вишепородични стамбено-пословни објекат на к.ч.бр. 3191/1 к.о.Приједор 1. Реализација планских рјешења у овако малом проценту последица је у највећој мјери немогућности реализације планираног наставка Радничке улице и споја са улицом Краља Петра I Ослободиоца, те ангажовање велике површине земљишта која је у приватном власништву за реализацију исте, односно немогућност рјешавања имовинско-правних односа. Такође, *Урбанистичким планом Приједора 2012-2032* (из 2014. године.) извршене су измјене у концепту планског рјешења саобраћаја. Односно, Регулационим планом је поменута саобраћајница (продужетак Радничке злице) дефинисана као једна од доминантнијих градских саобраћајница, али се међутим усвајањем новог Урбанистичког плана плански концепт промијенио, те је као доминанта саобраћајница задржана паралелна улица Српских великана.

С обзиром на саму природу и изразиту хетерогеност самог простора са посебном пажњом је потребно усмјерити привођење одговарајућој намјени и физичкој структури предметног простора, а са нагласком на усклађивање са карактером и значајем окружења.

У оквиру предметног простора је уочено неколико значајних проблема.

Предметно подручје, као значајан градски потенцијал, као проблем има уситњеност изграђене структуре и припадајућих парцела. Такође, изражена је и егзистенција бројних објеката, који својим бонитетом, изгледом и карактером нису у складу са потенцијалима предметног локалитета. Поред тога, дио претходно поменуте изграђене физичке структуре има лош бонитет, што је препознато као неадекватно за значај и диспозицију предметне локације.

## 2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### 1. Саобраћај

Предметни простор, односно предметну локацију, је са саобраћајног аспекта потребно сагледати у оквиру саобраћајне мреже непосредног простора. Како је ријеч о обухвату у склопу којег се јављају објекти разних намјена, потребно је обезбиједити адекватни колски и пјешачки приступ сваком објекту.

Важећом планском документацијом за предметни простор, а у оквиру предметног обухвата (односно на западној и сјеверној границе Обухвата овог плана) планиране су саобраћајнице које тангирају предметну локацију. У склопу саобраћајног профила истих планиране су обостране пјешачке стазе, односно корекције постојећих пјешачких стаза, како би се извршила уклапања постојећег стања изграђености, са планираним садржајима. Тренутно стање изграђености представља проблем у даљем ширењу саобраћајних површина, како је стање изграђености објеката доста густо, са раније формираним саобраћајним коридорима, које је тешко ширити, јер просторне могућности не дозвољавају.

Овим Планом дефинисана је нова просторна организација-распоред објеката и пратеће инфраструктуре, односно мијењају се планирани објекти као и организација партерних површина у склопу грађевинских парцела објеката. Како би се дефинисали адекватни приступи, формирала грађевинска парцела и омогућило функционисање саобраћаја, предложена је измјена јавних саобраћајних површина унутар предметног обухвата и то на начин да се укида један дио крака јавне саобраћајнице дефинисане матичним Регулационим планом у дужини од око 80.0m, а у зони предметног обухвата. На мјесту прикључка поменуте саобраћајнице на Улицу Краља Петра Првог Ослободиоца (магистрални пут М15 (дионица 159 Приједор-Тукови)) задржан је прикључак, како би се обезбједио приступ до планираног објекта (подземне етажне и рампе). Укидањем дијела поменуте саобраћајнице не нарушава се функционисање околне планиране саобраћајне мреже, односно све парцеле у непосредном окружењу ће и даље имати јавни приступ. Како је планирана саобраћајна мрежа у овој зони густа и све планиране грађевинске парцеле су покривене могућностима приступа на планирану јавну саобраћајну мрежу.

На нивоу околне саобраћајне мреже, саобраћајнице у непосредном окружењу предметног обухвата у постојећем стању представљају централне градске саобраћајнице, које тренутно својим попречним профилима могу поднијети постојећа саобраћајна оптерећења, али повећање саобраћаја у дужем временском периоду може да доведе до проблема у нагомилавању саобраћаја и смањивања безбједности саобраћаја.

У оквиру предметног обухвата нема изграђених бициклических стаза. Наведено доводи до тога да се бициклисти крећу по коловозу или пјешачким стазама, чиме је безбједност свих учесника у саобраћају угрожена.

На предметном простору не постоје јавна паркиралишта, првенствено што се ради о подручју које је намјеном конципирано на начин да се паркирање обавља у оквиру грађевинских парцела индивидуалних, колективних, пословних и других објеката.

## **2. Хидротехника**

### **2.1. Водовод**

Постојећа водоводна мрежа ширег подручја је оцијењена као повољна, те сходно томе, не постоје проблеми око снабдијевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом. У појединим улицама постојећи цјевоводи су дотрајали те је неопходно испланирати нове трасе које ће новим потрошачима обезбједити потребне количине санитарне и противпожарне воде.

### **2.2. Канализација**

Постојећа канализациона мрежа је мјешовитог типа, односно постојећим колектором се одводе и фекалне и оборинске воде са предметног подручја. Како би се постојећи колектор растеретио, неопходно је планирати изградњу оборинске канализације, док би се постојећа канализација користила за фекалне упртијебљене воде.

## **3. Електроенергетика и телекомуникације**

### **3.1. Електроенергетика**

Један мањи дио трасе постојећих средњенапонских водова којим је напојена трафостаница МБТС „Н. Хотел“, омета извођење планираних радова на изградњи планираних објеката у складу са новоформираном просторном организацијом, те је потребно предвидјети измјештање истих, а све према условима које пропише РЈ “Електродистрибуција” Приједор.

Због непостојања ажурног катастра подземне електроенергетске инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника РЈ "Електродистрибуција" Приједор.

### **3.2. Телекомуникације**

Не постоје проблеми везани за ТК инфраструктуру.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћеног представника МТЕЛ-а а.д. Бањалука ИЈ Приједор.

### **3.3. Топлификација**

Основни и највећи проблем у обухвату овог Плана је тај што градска "Топлана" а.д. Приједор нема разгранату топлификациону мрежу за дистрибуцију топлотне енергије до објеката који имају потребу за гријањем, иако претходно наведено комунално предузеће располаже са довољним топлотним капацитетом који би се користио у сврху гријања објеката.

## **4. Зелене површине**

Када су у питање зелене површине, потребно је посветити пажњу уређењу постојећих и планираних зелених површина. Поред уређења јавних зелених површина, у смислу да се истакне како њихова декоративност тако и функционални значај, треба подтакнути власнике приватних парцела да уреде властите парцеле, чије уређење неће одступати од зелене матрице града. Јавне зелене површине је потребно учинити доступним становништву и уредити у циљу што бољег коришћења.

## **3. ОЦЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА**

Обухват Плана представља дио најужег градског центра што значи да се одређени урбани модели организације простора морају подићи на виши ниво уређења.

Постојећа матрица изграђених објеката даје добру основу за даље уређење простора методама изградње односно реконструкције, и реорганизације постојећих и новопланираних физичких структура, са детаљним уређењем свих видова функционисања јавних и заједничких простора: зелених површина, поплочаних површина и пјешачких стаза, дјечијих игралишта, дендроматеријала и урбаног мобилијара.

## **Г. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**



Након наведених података о општем стању уређености простора у обухвату Плана и података о планирању, може се констатовати да су исказане потребе да се овај простор планским интервенцијама доведе у стање примјерено локалитету и степену урбанитета.

Могућности за досадашњу изградњу и уређење на овом простору дјелимично су биле ограничене постојећим Регулационим планом, с обзиром на то да је у склопу истог мања пажња била посвећена постојећој власничкој структури на терену. Оно што је најзначајније у новом планском рјешењу је да се одреди и разгарничи простор јавног и осталог земљишта те да се испоштује постојеће катастарска подјела и имовински односи у циљу лакшег и бржег провођења планских рјешења.

За потребе израде Плана је, осим већ претходно исказаних смјерница Носиоца припреме Плана пристигао незнатан број захтјева грађана.

У том смислу, потребно је дефинисати концепт развоја, који ће омогућити што ефикаснију реализацију Плана у будућности.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- планским одређењем формирати простор високог урбаног стандарда;
- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати квалитетно пословање и становање;
- остварити боље услове за функционисање јавних садржаја и активности на подручју плана;
- искористити постојећи потенцијал за формирање система зелених површина;
- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- дати оцјену стања саобраћајног система, саобраћајне инфраструктуре,
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- одредити се у интервенцији према урбанистичко-архитектонском третману
- усаглашавањем интереса активирати изградњу пословних и стамбено-пословних објеката на предметним локацијама и уређење отворених и зелених површина.

## **1. СТАНОВНИШТВО И СТАНОВАЊЕ**

Предметно подручје је у извјесној мјери изграђено објектима индивидуалног становања, али је с обзиром на позицију предметног простора у оквиру урбане матрице града, те непосредну близину ријеке Сане, а у складу са достављеним Програмским задацима од стране заинтересованих лица односно власника некретнина на предметном простору, (већ у процесу израде Иницијативе за измјену регулационог плана) констатовано да је нагласак потребно прије свега ставити на пословне дјелатности, али и спортско-рекреативне, а да је интерес за изградњу простора стамбене намјене изражен на простору уз улицу Српских владара, односно да је пажњу потребно усмјерити на планирање вишепородичних стамбено-пословних објеката. Нови стамбени простор се добија углавном замјенском изградњом стамбених и стамбено-пословних индивидуалних објеката. Овакви трендови су реални због карактера постојеће изграђене средине, те атрактивности локације у контексту урбане матрице града.

## **2. ПОСЛОВНЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ**

Планирана је даља афирмација пословних садржаја у оквиру обухвата Плана у виду проширења капацитета и разноврсности услуга постојећег Хотела Приједор, те подизањем нивоа услуга (али и физичке структуре) пословних садржаја Тржнице, као и планирањем других нових пословних објеката.

### 3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Потребно је наставити рад на унапређењу постојећих спортско-рекреативних простора и садржаја, али и формирати „тачкасте“ пунктове за рекреацију гдје год то просторне могућности дозвољавају.

### 4. ИНФРАСТРУКТУРА

#### 4.1. Саобраћај

Основни концепт плана саобраћаја и нивелације је дефинисан на начин да се испуне захтјеви, који се траже од саобраћајне мреже, а то су: ефикасне везе са околином, адекватна унутрашња мрежа и приступи планираним садржајима, као и веза постојећих садржаја са планираним садржајима, обезбјеђивање и диференцирање површина (коловози, тротоари и сл.) за различите видове саобраћаја, било да су генерисани у подручју планирања или су пак транзитног карактера.

#### 4.2. Хидротехника

##### Водовод

Планирани садржаји у обухвату Плана снабдијеваће се водом са јавне градске водоводне мреже.

Постојећа водоводна мрежа ширег подручја је оцијењена као повољна и не постоје проблеми око снабдијевања предметног локалитета санитарном и хидрантском водом.

У новопланираним саобраћајницама је планирана изградња нових цјевовода којима ће се обезбиједити потребне количине воде за планиране потрошаче. Такође је и дуж улице Српских великана потребно извршити реконструкцију, односно замјену постојећег цјевовода Ø125 mm, као и постојећег цјевовода Ø300 mm дуж улице Краља Петра I Ослободиоца.

Положај постојећих и планираних траса водовода уцртани су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника.*

##### Канализација

Постојећи систем прикупљања и одвођења отпадних вода ширег подручја је мјешовитог типа, тј. заједничким колекторима се одводе фекалне (употријебљене) воде од објеката и површинске воде са саобраћајница, кровних површина, паркинга и осталих слабије пропусних површина.

Новопланираним саобраћајницама се предвиђа изградња сепаратног типа канализације, односно планирана је изградња оборинских и фекалних колектора.

Трасе постојеће и планиране канализације уцртане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника.*

#### 4.3. Зелене површине

У односу на затечено стање система зелених површина, као и планске пројекције, постављају се сљедећи циљеви:

- Очување и одржавање постојећих дендрофонда у оквиру обухвата,
- Попуњавање постојећих дрворедних праваца,
- Формирање зелених групација у скалду са функцијом простора,
- Повезивање зелене матрице града са околним зеленилом.

#### 4.4. Електроенергетика

Циљ израде регулационог плана је да се уобзире и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена да ли се планирани објекти могу прикључити на постојећу електроенергетску мрежу.

#### 4.5. Телекомуникације

Циљ израде регулационог плана је да се уобзире и проанализира постојећа ТК инфраструктура, те да се изврши процјена да ли се планирани објекти могу прикључити на постојећу ТК инфраструктуру.

#### 4.6. Топлификација

Као и обично, када се планира у простору, прије самог почетка неопходно је поставити одређене циљеве који се желе постићи, као и стандарде из појединих области којима се тежи. У овом случају, имајући у виду изграђеност простора одређени су слиједећи циљеви и то:

- стварање ефикасне и функционалне градске топлификационе (ширење мреже) и
- стварање гасне мреже, када се за то стекну потребни услови.

Објекти у обухвату овог Плана су у највећој мјери пословно - стамбени. Због боравка људи у овим просторијама, исте је потребно загријавати у зимском периоду.

Циљ овог Плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија буде рационално, технички оптимално, прилагодљиво промјенама и да се заснива на систему даљинског гријања из градске „Топлане“ а.д. Приједор.

### 5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми за заштиту животне средине од објеката полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на сљедеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумијева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица;
- у процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати и јасно утврдити утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви, овим Регулационим планом се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају, како на дефинисању заштите основних природних елемената, тако и на заштити слободних простора, градске баштине, мреже зелених површина и културног пејзажа.

Основне потребе заштите се заснивају у заштити природних елемената животне средине и радом створених човјекских вриједности које су дио ове урбане цјелине, а које могу битно да утичу на квалитет човјековог живота у њој.

Заштита животне средине овог Плана постићи ће се остваривањем више појединачних циљева, који се односе на:

- Заштиту вода од загађења (свеобухватно каналисање и пречишћавање отпадних вода из објеката);
- Заштиту земљишта од загађења (спречавање депоновања отпада на за то неподвижним мјестима, итд.);
- Заштиту ваздуха од загађења (кроз обезбјеђење еколошки повољног система топлификације, контролисање аерозагађења од саобраћаја, као и поштовање мезо и микроклиматских услова при избору локација за потенцијалне загађиваче);
- Заштиту од буке (кроз адекватно планирање саобраћајница и саобраћајних токова и контролисања саобраћајне буке, као и различите мјере заштите, почевши од правилног лоцирања извора буке у односу на пријемник, смањења стварања буке и спречавања њеног ширења у околину, итд.);
- Заштиту вегетације, при чему се мисли на вегетацију планирану Регулационим планом.

Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комодитета, тј. комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране, ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

У том смислу, неопходно је максималном заштитом постојећих природних ресурса унутар обухвата Плана, правилном диспозицијом загађивача, адекватним уређењем система зелених површина итд., обезбиједити такве услове који ће битно утицати на унапређење квалитета живљења и амбијенталних вриједности на подручју обухвата овог Плана.

## **6. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ**

Биланс потреба и могућности у овом простору није егзактно исказан приликом дефинисања програмског задатка и смјерница за израду Плана, али је он у суштини дефинисан кроз могућности које разматрани простор пружа за могућу нову изградњу и уређење. Потребно је оне дијелове изградњеног ткива који својим нивоом уређења не одговарају значају локалитета, моделима замјенске изградње, реконструкције, интерполације и уређења довести на потребан ниво урбанитета.

## **Д . КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА**

## 1. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

**Основна концепција** изградње и уређења простора базирана је на вредновању постојећег стања, анализи просторних и природних могућности локације, анализи конкретних захтјева заинтересованих лица достављених у периоду прикупљања информационо-документационе основе за израду Плана, као и у току израде Иницијативе за измјену плана, те усаглашавању са представницима надлежних инфраструктурних предузећа, надлежних јавних институција и градских структура.

Као и важећом спроведбено-планском документацијом, тако је и овим Планом, комплетно земљиште у просторној цјелини намијењено за грађевинско, а с обзиром на то да се локалитет налази у средишњој градској зони. Предложеном основном концепцијом просторне организације задржана је постојећа урбана матрица града.

Позиција просторне цјелине на мапи града детерминише потреба за високим степеном уређености простора, са комбинацијом различитих функција које изазивају изражену фреквентност становништва, те намеће потребу за изразитим уобличавањем урбаних форми.

Габарити објеката, чија изградња се овим Планом предвиђа, формирани су, обликовани и размјештени у простор на начин који обезбјеђује аутентичност урбане структуре, опште пропорције облика и амбијенталне карактеристике градског блока, чиме се постиже хармонија у односима између нових, савремено конципираних и постојећих градских структура, остављајући притом довољно простора пројектантима да искажу креативност у погледу обликовања, унутар заданих оквира.

Планским рјешењем су дати услови за уређење простора и правила грађења а у складу са циљевима који се односе на оптимизацију искориштености постојећих катастарских парцела у смислу могућности за будућу изградњу.

Претежна намјена простора у обухвату Плана је пословање, али и становање са пратећим намјенама и дјелатностима. У оквиру основне намјене становања дозвољавају се компатибилне намјене, комерцијалне дјелатности (трговина, угоститељство, услуге), јавне службе (образовање, здравство, култура, спорт), како у јавном тако и у приватном сектору, те друге намјене које не ометају основну намјену становања већ је допуњују.

Јавно грађевинско земљиште планирано је у оквиру регулације, а обухвата јавне саобраћајне површине (колске и пјешачке), јавне зелене површине односно зону планираног уређења обале ријеке Сане.

Остало грађевинско земљиште намијењено је за пословање, становање са компатибилним дјелатностима, и спортске садржаје.

## 2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Детаљна намјена површина приказана је на карти бр. 5а. *План намјене површина.*

Из разлога дефинисања квалитетнијих и детаљнијих правила грађења, уређења простора и свих осталих параметара, те њихове усклађености са појединачним типовима планиране градње и парцелације, комплетно грађевинско земљиште подијељено је на зоне са доминантном намјеном (приказане на графичком прилогу бр. 5а: *План намјене површина*).

Предложеном рјешењем је на предметној локацији предвиђена реализација пословних и стамбено – пословних садржаја. Њихова просторна диспозиција је у великој мјери била условљена већ формираним садржајима на терену. У том смислу, прије свега се могу издвојити просторне цјелине спортског комплекса

и хотела Приједор. Поред наведеног планиране су још двије грађевинске парцеле пословних саржаја (пословни објекат и бензинска станица), те два низа стамбено – пословних и пословних објеката.

### **Стамбено-пословна зона вишепородичног карактера**

Са јужне стране улице Српских великана је предвиђена изградња стамбено – пословних објеката, чија спратност је дефинисана као П+3+Пе. Објекти овог низа су наставак уличног профила који је започет пословним блоком. У том смислу, наведени низ представља интерполацију са постојећим вишепородичним стамбено – пословним објектом. Приступ објектима омогућен је из улице Српских великана (пјешачки), али и из планиране саобраћајнице са југозападне стране (пјешачки и колски).

Паркирање за станове и пословне просторе у оквиру објеката је потребно обезбиједити у оквиру грађевинске парцеле. С тим у вези остављена је могућност да се у оквиру приземља објеката могу планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта, као и пасажи унутар објеката, поштујући важеће стандарде и прописе из ове области. Пасажи могу бити не само пјешачки већ и колски, како би се остварио приступ у задњи дио парцеле те на тај начин формирали привремени приступи на улицу Српских великана, а све у случају немогућности рјешавања имовинско – правних односа за формирање планског приступа са југозападне стране објеката односно са планиране саобраћајнице.

**Зона пословања** подијељена је на четири цјелине:

#### **Зона пословања П1 - низ планираних пословних објеката**

Обухвата низ планираних пословних објеката у сјеверозападном дијелу Плана, на углу улица Српских великана и Краља Петра I Ослободиоца, а уз већ изграђени стамбено – пословни објекат. Спратност планираних објеката је дефинисана као П+3+Пе, што одговара спратности изграђеног објекта. Колски приступ објектима, односно подземним етажама предвиђен је са јужне стране, а у виду колске рампе за приступ јединствененој/повезаној подземној етажи за предметну групацију објеката укључујући и подземну етажу постојећег вишепородичног стамбено-пословног објекта. Овакав концепт преузет је из важеће спроведбено-планске документације.

#### **Зона пословања П2 - Просторна цјелина хотела „Приједор“**

Планским рјешењем је предвиђено проширење капацитета и разноврсности услуга и садржаја постојећег комплекса хотела „Приједор“ у виду доградње објекта спратности П+1 са његове сјеверозападне стране. Дефинисана је припадајућа грађевинска парцела комплекса хотела, као и њено уређење у виду организације паркинг простора за путничке аутомобиле и аутобусе при чему се максимално водило рачуна о постојећој власничкој структури.

#### **Зона пословања П3 - Планирани пословни објекат – „Тржница“**

На подручју на којем се тренутно налази тржница, а које се налази југоисточно у односу на хотел планирана је изградња пословног објекта спратности П+2, са приступом са сјеверне стране из планиране саобраћајнице.

#### **Зона пословања П4 - Планирани комплекс бензинске станице**

У крајњем југоисточном дијелу Плана је планирана изградња комплекса бензинске станице, у оквиру којег је предвиђена изградња главног објекта са припадајућом надстрешницом, објектом за прање возила, пратећом инфраструктуром и др. Наведена организација је оквирна, а с обзиром на специфичну намјену и технолошке потребе садржаја, иста ће бити прецизирана у току израде документације нижег реда, а све у складу са у том тренутку актуелном законском регулативом, приликом чега је неопходно посебну пажњу посветити противпожарним условима.

### **Зона спорта и рекреације - Просторна цјелина спортског комплекса**

У оквиру ове зоне је предвиђена изградња нових пословних објеката који ће бити у функцији спортског комплекса, а са циљем проширења постојећих садржаја и разноврсности услуга, уз реорганизацију припадајућих партерних површина.

### **3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ**

*Регулациона линија*, у складу са важећом законском регулативом, је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене, док су *јавне површине* земљишне или водне површине које су документом просторног уређења или на основу њега одређене нумерички и графички или само графички, намијењене за јавну употребу, јавне дјелатности и активности и које су као такве доступне неодређеном броју лица.

Регулационе линије на простору обухвата формиране су на начин да одвајају јавне површине, односно површине саобраћајница са пратећим зеленим површинама, јавне водне површине и остале површине уз ријеку Сану намијењене јавној употреби, од земљишта намијењеног за изградњу објеката.

Регулационе линије приказане су на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*.

### **4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

*Грађевинска линија*, у складу са важећом законском регулативом, је планска линија на површини, изнад или испод површине земље и воде, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренијим дијелом објекта.

На графичком прилогу *План грађевинских и регулационих линија* назначене су грађевинске линије приземља планираних објеката, односно линије до којих се приземља објеката могу градити. Прецизна позиција објекта, у односу на назначене грађевинске линије, као и хоризонтални и вертикални габарити истих (уз пошовање прописаних урбанистичких параметара за поједине зоне - поглавље број 7 текстуалног дијела Плана), дефинисаће се изградом документације нижег реда. Грађевинске линије планираних објеката формиране су на начин да се обезбиједи квалитетно позиционирање планираних објеката у односу на дефинисане јавне површине, те квалитетно уклапање планираних објеката са постојећим објектима који се задржавају у планском концепту.

Оквирни хоризонтални габарити и максимални вертикални габарити планираних објеката представљени су на графичким прилозима овог елабората: *План просторне организације и План грађевинских линија*.

У односу на хоризонтални габарит и успостављене грађевинске линије могуће је формирање препуста на спратним етажама, у виду препуста ширине до 2.0 метра, под условом да не прелазе границу грађевинске парцеле и регулациону линију.

Обликовни грађевински елементи (улазне надстрешнице без стубова и сл.) могући су на дијеловима објекта вишим од 3m у односу на коту терена. Није дозвољено формирање наведених грађевинских елемената на начин да њихова хоризонтална пројекција прелази регулациону линију, нити границу грађевинске парцеле.

За постојеће објекте који су Планом предвиђени за задржавање, као и за објекте предвиђене за реконструкцију, могуће је градити замјенске објекте.

Иако то није назначено на графичким прилозима Плана, сви планирани објекти (као и замјенски објекти) могу имати једну или више подрумских етажа у оквиру којих је могуће смјестити помоћне и техничке просторије, као и дијелове пословних простора, те обезбиједити гаражирање возила, а све под условима да су задовољени сви технички услови дефинисани важећим прописима.



Број етажа намијењених гаражирању возила је опцион и дефинисаће се за сваки појединачни објекат приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, у складу са потребама и могућностима конкретне локације, када ће се дефинисати и њихов коначни облик и хоризонтални габарит. Габарит подземних етажа је могуће градити изван грађевинских линија дефинисаних за надземни дио објекта које су приказане на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*, али на начин да висина гараже (укључујући завршну плочу (односно завршни слој) гараже) није виша од коте околног уређеног терена. Дефинитивне грађевинске линије подземних етажа утврђиваће се приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за сваку појединачну локацију, узимајући притом у обзир све параметре прописане Планом, а нарочито услове везане за обезбјеђење потребног броја паркинг мјеста, прописани начин постављања инфраструктурних прикључака (шахтови) и сл.

У складу са потребама, могуће је формирати пасаже унутар објекта, поштујући важеће стандарде и прописе из ове области. Пасажи могу бити не само пјешачки већ и колски. Оставља се могућност формирања пасажа нарочито кроз објекте планиране са јужне стране улице Српских великана, како би се остварио приступ у задњи дио парцеле те на тај начин формирали привремени приступи на Улицу Српских великана, а све у случају немогућности рјешавања имовинско – правних односа за формирање планског приступа са југозападне стране објекта односно са планиране саобраћајнице.

## 5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Парцелација земљишта у оквиру обухвата Плана дефинисана је на графичким прилозима: *План парцелације*, које су дефинисане постојећим и планираним границама, бројевима и површином парцелае.

У складу са тим, дефинисано је сљедеће:

- засебне грађевинске парцеле објекта,
- саобраћајне и остале јавне површине.

Дозвољава се минимална корекција граница планираних грађевинских парцела у случајевима када је то неопходно због усклађивања имовинско-правних односа.

Двије или више грађевинских парцела могу се спајати у једну. У том случају се детаљним урбанистичко-техничким условима одређују нови габарити објекта на тој парцели, водећи рачуна о планским рјешењима околног простора.

Парцелација јавних површина дефинисана је на начин да су одвојене јавне површине од осталог земљишта. Дозвољена је фазна реализација јавних површина, а у складу са сегментима реализације и формирање засебних грађевинских парцела појединих сегмената.

На графичком прилогу бр.5а: *План просторне организације* дефинисане су оквирне површине у склопу припадајућих парцела објекта које је потребно уредити за потребе функционисања планираних садржаја. Прецизне површине унутар грађевинских парцела биће дефинисане приликом израде документације нижег реда, у складу са важећом документацијом из ове области.

**Парцеле инфраструктурних објекта:** За надземне инфраструктурне објекте дефинисане су засебне грађевинске парцеле. Уколико се, због немогућности реализације инфраструктурног објекта на одређеној позицији, укаже потреба за њеним измијештањем на други локалитет, потребно је, кроз детаљне урбанистичко-техничке услове за изградњу тог инфраструктурног објекта дефинисати грађевинску парцелу оптималне површине са обезбијеђеним трајним приступом.

## 6. ГРАНИЧНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА

На графичком прилогу бр. 5а: План намјене површина приказане су планиране зоне за које су у наставку текста (поглавље број 7) дати и сви неопходни параметри и општи урбанистичко-технички услови за градњу објеката.

Напомена:

Коефицијент изграђености представља однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске парцеле, а коефицијент заузетости је однос тлоцртне површине свих објеката на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле (у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, Службени гласник Републике Српске број 40/13 и Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, Службени гласник Републике Српске број 115/13).

## 7. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овим Планом и условима дефинисани су сви релевантни регулативно-урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката у подручју Плана.

**Текстуални дио Плана и сви графички прилози чине јединствен документ који у регулативном смислу обавезују све субјекте без обзира у којој фази реализације Плана учествују.**

Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану. Ти подаци се односе на:

- намјену објекта,
- хоризонталне и вертикалне габарите,
- ситуативни размјештај објекта и површина,
- орјентационе нивелационе коте,
- услове за прикључење на саобраћајну мрежу и задовољење саобраћајних потреба,
- максималну изграђеност парцеле,
- архитектонско обликовање објекта,
- услове за уређење слободних површина,
- услове за прикључење објекта на комуналну хидротехничку, енергетску и ТТ мрежу и
- услове заштите животне средине, еколошке услове и услове заштите од пожара, и сл.

Сви ови подаци детерминишу се као посебан урбанистичко-регулативни документ за сваки објекат или блок као цјелину у виду детаљних урбанистичко-техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за њихово дефинисање представља овај План.

Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се намјена зграда и њихових дијелова, хоризонтални и вертикални габарити, положај према грађевинским линијама и према границама грађевинске парцеле, положај помоћних просторија, услови прикључења на комуналне инсталације и саобраћајнице, услови у погледу фасада, кровова, ограда, паркиралишта, озелењавања и уређења парцела и др.

За зграде планиране у склопу јединствене функционално-техничке цјелине, детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за цијели комплекс односно цјелину. За остале зграде, за саобраћајнице и саобраћајне површине, за инфраструктурне инсталације, уређење јавних и зелених површина и сл. детаљни урбанистичко-технички услови израђују се, по правилу, за поједине објекте, односно за поједине површине.

Детаљни урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, и служе као стручна подлога за издавање локацијских услова и за пројектовање.

Општински орган управе надлежан за просторно уређење може на основу своје оцјене или на иницијативу комисије Скуштине Општине надлежне за послове просторног уређења, организације која је носилац израде детаљних урбанистичко-техничких услова, подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, пројектанта или другог заинтересованог лица, одлучити да се прије или истовремено са изработом детаљних урбанистичко-техничких услова за значајније грађевине израде идејна рјешења грађевина на које се услови односе.

У урбанистичко-техничким условима, који чини саставни дио локацијских услова, у складу са овим Планом утврђују се:

- Намјена објекта и основна квантификација површина;
- Максималне димензије хоризонталног габарита објекта и облик габарита, вертикални габарит мјерен од будуће нивелете терена или бројем надземних етажа – спратност објекта;
- Ситуативни положај објекта и површина, облик основе приземља и спратова ако су различити, приказује се на графичком дијелу документа. Грађевинске и регулационе линије дефинисане су координатама тачака или дистанцама од постојећих објеката и тачака на терену;
- Нивелета пода приземља – (улазни подест) – се одређује као приближна вриједност са тачношћу  $\pm 20$  цм. У неким случајевима одређује се тачна нивелета. Означава се апсолутном котом. За одређивање нивелете мјеродавна је нивелација околног простора, тј. нивелета саобраћајних површина (улица, тротоар, трг). У том смислу, за објекте код којих је планирана подземна етажа, дефинисаће се да ли ће се градити подрумска или сутеренска етажа. Посебну пажњу код одређивања коте приземља потребно је обратити код објеката ламеларног типа градње, гдје је неопходно утврдити јединствену коту приземља за све ламеле код објеката на равном или терену мањег нагиба, док је код ламеларне градње објеката на терену већег нагиба, коту приземља потребно прилагодити нагибу терена, користећи методу каскадирања објеката у рационалној мјери која ће омогућити складно формирање низа објеката, односно уличног фронта.
- У условима за прикључење на саобраћајну мрежу графички и текстуално се одређују прилази објекту, њихова позиција, геометријски облик и површинска обрада, ширина, ивичњаци, радијуси закривљења и сл.
- У условима за уређење слободних површина око објекта текстуално и графички треба дати податке о величини, облику, намјени и начину обраде тих површина. Поставља се захтјев да уређење слободних површина буде и инвестиционо и грађевински, саставни дио изградње објекта. Објекат се може сматрати готовим, бити технички примљен и предан на употребу тек пошто су изграђене и све околне површине које му припадају. Уређење ових површина се врши према посебном пројекту који чини саставни дио пројектне документације објекта.
- Условима заштите утврдити обавезу пројектовања и изградње таквог објекта који ће испунити све прописане стандарде и захтјеве који се односе на заштиту и сигурност коришћења предметног објекта и објеката у његовом окружењу. Ово се прије свега односи на статичку и сеизмичку сигурност објекта, функционалност у његовом коришћењу, противпожарну сигурност, енергетску ефикасност и друго.
- Услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу детерминишу обавезу и начин под којима објекти морају бити прикључени на градску мрежу хидротехничке, енергетске и ТТ инфраструктуре.
- Основ за детерминисање услова прикључења приказан је на одговарајућим прилозима графичког дијела Плана.
- У условима треба утврдити и обавезу инвеститора за прибављање потребних геотехничких података о тлу путем непосредних истражних радова на микролокацији.

## 7.1. Планирани објекти

### Стамбено-пословна зона вишепородичног карактера

Типологија градње: низ објеката (ламеле)

Планирана намјена: стамбено-пословни

Препорука је да се пословање планира у приземљу стамбено-пословних објеката. Могуће је да се пословни садржаји појаве и у вишим етажама. У приземљу објеката (дијелом или у потпуности), према потреби је могуће формирати садржаје за гаражирање возила и/или пратеће садржаје. Није обавезно да се у оквиру приземља или било којег другог дијела објеката појаве пословне дјелатности, односно објекат у потпуности може бити стамбени.

Дијелови објеката могу се дјелимично намијенити за пословне дјелатности компатибилне становању (препорука: администрација, услужне дјелатности, занатске и трговинске дјелатности, култура и образовање и сл.), односно такве да буком, вибрацијама и другим штетним дејствима не утичу на становање у предметној или сусједним ламелама, те не доводе до прекомјерног оптерећења саобраћаја на локалитету. Ово се односи како на приземну, тако и остале етаже објекта, под условом да се не промијени у потпуности намјена и карактер планираног објекта.

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија*, те текстуалним дијелом.

Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност, приликом чега је неопходно код ламеларне градње обезбиједити хармонично уклапање спратних вијенаца ламела. Дефинитиван облик и површина посљедње етаже утврђиваће се кроз детаљне урбанистичко-техничке услове, односно иста може бити обликована као повучена, али не и мансардна.

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања објекта обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије (у смислу да приземље објекта не смије прећи назначену грађевинску линију). Могуће је повлачење објекта у односу на дефинисану грађевинску линију, али не на ивицама грађевинске парцеле према сусједним ламелама, а како би се остварио уједначен улични фронт и континуитет градње.

Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

У складу са потребама, могуће је формирати пасаже унутар објеката, поштујући важеће стандарде и прописе из ове области. Пасажи могу бити не само пјешачки већ и колски, како би се остварио приступ у задњи дио парцеле те на тај начин формирали привремени приступи на улици Српских великана, а све у случају немогућности рјешавања имовинско – правних односа за формирање планског приступа са југозападне стране објекта односно са планиране саобраћајнице.

Урбанистички параметри:

коэффициент заузетости 0,8

коэффициент изграђености 3,5

Уређење грађевинских парцела: на графичким прилозима Плана назначен је приједлог уређења површина грађевинске парцеле објекта, док ће прецизан бити дефинисан израдом документације нижег реда. Све површине парцела изван габарита објекта морају бити третиране као површине заједничког коришћења, односно у оквиру њих би требала бити омогућена јавна пјешачка комуникација за неограничен број људи.

**Подземни габарит:** Иако то није назначено на графичким прилозима Плана, испод планираних објеката остављена је могућност изградње подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије стамбених простора, инфраструктурне садржаје, просторије у функцији пословања у оквиру приземне или неке друге етаже и сл., односно оне садржаје који према стандардима не захтијевају дневну свјетлост).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл. и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

**Паркирање** за станове и пословне просторе у оквиру објеката је потребно обезбиједити у оквиру грађевинске парцеле.

Уколико се укаже потреба, а остваре технички и функционални услови, у оквиру приземља објеката могуће је планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта.

Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

**Помоћни објекти:** Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката.

## **Пословне зоне**

### **Зона пословања П1 - низ планираних пословних објеката**

**Типологија градње:** објекти у низу

**Планирана наміјена:** пословни објекти (администрација, услужне дјелатности, занатске и трговинске дјелатности, угоститељство, култура, образовање и сличне дјелатности примјерене ужој градској зони)

**Вертикални габарит:** у складу са графичким прилогом: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија*. Није обавезно да сви објекти достигну планирану спратност.

**Позиције објеката и хоризонтални габарит:** Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања објеката обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Могуће је повлачење дијела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

**Урбанистички параметри:**

коэффициент заузетости 0,85  
коэффициент изграђености 3,5

Уређење грађевинских парцела: Све површине парцеле изван габарита објеката потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметних објеката.

Подземни габарит: Испод планираних објеката предвиђена је изградња подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објеката, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје и сл).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл, и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Паркирање за станове и пословне просторе у оквиру објеката је потребно обезбиједити у оквиру грађевинске парцеле.

Уколико се укаже потреба, а остваре технички и функционални услови, у оквиру приземља објеката могуће је планирати паркинг гараже или паркинг мјеста, адекватног обликовања које мора бити у складу са цјелокупним архитектонским изразом објекта.

Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

## **Зона пословања П2 - Просторна цјелина хотела „Приједор“**

Типологија градње: слободностојећи објекат-планирана доградња

Планирана намјена: пословни објекат – угоститељство и пратећи садржаји

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија.*

Позиције објеката и хоризонтални габарит: Позиција објекта (планиране доградње) на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања истог обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Могуће је повлачење дијела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију. Оптималне димензионалне карактеристике планиране доградње објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

Урбанистички параметри:

коэффициент заузетости 0,6  
коэффициент изграђености 3,0

Уређење грађевинске парцеле: Све површине парцеле изван габарита објекта потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметних објеката.

Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.

Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард функционисања на предметном локалитету.

**Подземни габарит:** Испод планиране доградње оставља се могућност изградње подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објекта, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје и сл).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

**Помоћни објекти:** Није дозвољена градња помоћних објекта у оквиру грађевинских парцела објекта. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

### **Зона пословања ПЗ - Планирани пословни објекат – „Тржница“**

**Типологија градње:** слободностојећи објекат

**Планирана намјена:** пословни објекат (администрација, услужне дјелатности, занатске и трговинске дјелатности, угоститељство, култура, образовање и сличне дјелатности примјерене ужој градској зони)

**Вертикални габарит:** у складу са графичким прилогом: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија.*

**Позиције објекта и хоризонтални габарит:** Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања истог обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Могуће је повлачење дијела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију. Оптималне димензионалне карактеристике објекта приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

**Урбанистички параметри:**

коэффициент заузетости 0,6  
коэффициент изграђености 3,0

**Уређење грађевинске парцеле:** Све површине парцеле изван габарита објекта потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметног објекта.

Начини озелењавања парцела описани су у одговарајућем поглављу.

Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард функционисања на предметном локалитету.

Подземни габарит: Испод планиране доградње оставља се могућност изградње подземних етажа намијењених за гаражирање возила корисника објекта, те смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта.

У оквиру подземне етаже је, осим простора намијењених за паркирање возила, уколико се укаже могућност и задовоље сви неопходни услови за функционисање објекта, могуће смјестити и неке друге садржаје у функцији предметног објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје и сл).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

Стандарди за паркирање дефинисани су у одговарајућем поглављу текста.

Дозвољава се наткривање рампи за прилаз подземним гаражама у виду самосталних конструкција, које морају бити обликовно усклађене са објектом и окружењем, а препоручује се и њихово озелењавање у виду пузавица или сл.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објекта у оквиру грађевинских парцела објекта. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

## **Зона пословања П4 - Планирани комплекс бензинске станице**

Типологија градње: слободностојећи објекти – комплекс: главни објекат са припадајућом надстрешницом, објектом за прање возила, пратећом инфраструктуром и др.

Планирана намјена: пословни објекат (објекат у функцији пута)

Вертикални габарит: у складу са графичким прилогом: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија.*

Позиције објекта и хоризонтални габарит: Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Приликом позиционирања објекта обавезно је придржавати се планиране грађевинске линије. Оптималне димензионалне карактеристике објекта приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда. Наведена организација је оквирна, а с обзиром на специфичну намјену и технолошке потребе садржаја, иста ће бити прецизирана у току израде документације нижег реда, а све у складу са у том тренутку актуелном законском регулативом, приликом чега је неопходно посебну пажњу посветити противпожарним условима.

Урбанистички параметри:

коэффициент заузетости 0,6

коэффициент изграђености 1,5



**Уређење грађевинске парцеле:** Све површине парцеле изван габарита објекта потребно је третирати као манипулативне површине неопходне за несметано функционисање предметног комплекса.

Уколико се укаже потреба, приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, а ради постизања оптималнијих саобраћајних рјешења, могуће је за потребе приступа и/или паркирања ангажовати и дио грађевинске парцеле који није на графичким прилозима прецизиран за ту намјену, под условом да се не угоражавају остале колске и пјешачке комуникације око објекта, те не умањује стандард функционисања на предметном локалитету.

**Подземни габарит:** Испод планиране доградње оставља се могућност изградње подземних етажа намијењених за смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта (пратеће просторије, инфраструктурне садржаје и сл).

Кроз детаљне урбанистичко-техничке услове обавезно је утврдити све неопходне површине на нивоу парцеле које је потребно обезбиједити за инфраструктурне прикључке, заштиту вриједних примјерака дендрофлоре, позиције и величине приступне рампе и сл., и у складу с тим утврдити реалне хоризонталне габарите подземних етажа.

### **Зона спорта и рекреације - Просторна цјелина спортског комплекса**

**Типологија градње:** слободностојећи објекти

**Планирана намјена:** пословни објекти у функцији спорта и рекреације, спортски садржаји, терени затворени и отворени, спортски клуб, теретана, и сл.

**Вертикални габарит:** у складу са графичким прилогом: *План расторне организације и План грађевинских и регулационих линија.*

**Позиције објеката и хоризонтални габарит:** Позиција објекта на парцели детерминисана је грађевинском линијом. Оптималне димензионалне карактеристике планираних објеката приказане су на графичким прилозима и детаљно ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда.

**Урбанистички параметри:**

коэффициент заузетости 0,4  
коэффициент изграђености 1,0

**Уређење грађевинских парцела:** Препоручује се ограђивање грађевинских парцела које припадају овим зонама, с обзиром на њихову намјену. Препоручује се коришћење живих ограда. У зони према регулационој линији ограда се мора смјестити у цјелости унутар грађевинске парцеле објекта, а на бочним странама ограду је могуће поставити унутар парцеле или по граници двију сусједних парцела уз сагласност њених власника.

С обзиром на то да се ради о специфичним објектима, број паркинг мјеста и начин њихове реализације, дефинисаће се тек приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова, када је неопходно прецизно дефинисати садржаје у оквиру објекта, те површине које се за исти намјењују, у оквиру грађевинске парцеле и/или објекта на предметној грађевинској парцели, те у оквиру јавних површина у непосредном окружењу, а све у складу са актуелним прописима за поједине области .

**Подземни габарит:** Испод планираних објеката могућа је изградња подземних етажа намијењених за смјештај помоћних и техничких просторија неопходних за функционисање објекта.

Помоћни објекти: Није дозвољена градња помоћних објеката у оквиру грађевинских парцела објеката. Све помоћне просторије морају се смјестити у оквиру основног габарита.

## 7.2. Третман постојећег грађевинског фонда

### 7.2.1. Објекти који се задржавају

Планским рјешењем је предвиђено задржавање објеката хотела приједор, постојећег вишепородичног стамбено-пословног објекта изграђеног на 3191/1 к.о. Приједор 1, те објеката у оквиру спортске зоне. Поменути објекти представљају дијелове Зона за које су у претходном поглављу дефинисани параметри грађења и начина уређења простора. У конкретном случају за поменуте објекте важи:

Власници/корисници постојећих зграда које се задржавају у предметним блоковима имају у погледу тих зграда право на:

- 1.1. доградњу-надзиђивање до спратности означене на карти: *План просторне организације и у тексту*
- 1.2. доградњу објеката у складу са могућностима локације те поштујући параметре дефинисане актуелном законском регулативом (*Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, Правила изградње за урбане стамбене и опште зоне већих густина*, члан 55-58)
- 1.3. текуће одржавање зграда, уређаја, инсталација, приступа и земљишта који служе згради,
- 1.4. преградњу која нема карактер нове градње,
- 1.5. конзервацију грађевине,
- 1.6. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- 1.7. друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду.
- 1.8. реконструкција фасаде са циљем осавремењивања фасаде
- 1.9. затварање тераса, лођа и балкона: под условом да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде, да се овом интервенцијом не нарушава однос према сусједним објектима, те не угрожавају станари предметног ни сусједних објеката.
- 1.10. **изградњу замјенских објеката на локацији** (тзв. обнова локације) према параметрима грађења за ту зону.

### 7.2.2. Објекти предвиђени за рушење

Објекти предвиђени за уклањање ради реализације планираних садржаја приказани су на графичком прилогу бр.14: *Карта рушења*. За оне објекте који нису приказани на наведеном графичком прилогу, као ни на графичком прилогу бр. 5: *План просторне организације*, сматра се да се могу задржати у постојећем стању.

Приликом изградње урбанистичке и пројектне документације за саобраћајнице потребно је у што већој мјери задржати постојећи вриједни дендроматеријал. Међутим, уколико је за потребе реализације планских рјешења јавних – саобраћајних површина неопходно извршити уклањање појединих примјерака, исте је неопходно надомјестити садњом нових у непосредној близини, гдје за то постоји могућност.

### **7.2.2.1. Објекти који се уклањају ради изградње јавних садржаја**

Објекти који су на подручју Плана предвиђени за уклањање ради изградње јавних површина и садржаја имају до момента уклањања право на интервенције санације и адаптације у сврху текућег одржавања зграде. Наведено се односи на легално изграђене објекте, као и на објекте који су у поступку легализације.

### **7.2.2.2. Објекти који се уклањају ради градње осталих садржаја (замјенска градња на парцели)**

До момента реализације Планом предвиђених рјешења на парцелама које нису од јавног интереса, постојећи објекти имају право на сљедеће интервенције:

- 1.1. интервенције санације, адаптације и реконструкције са циљем текућег одржавања зграде
- 1.2. доградњу у циљу обезбјеђења основних хигијенских услова (купатило и WC),
- 1.3. преградњу која нема карактер нове градње,
- 1.4. конзервацију грађевине,
- 1.5. привремену промјену намјене зграде, или дијелова зграде, укључујући и адаптацију таванског или подрумског простора у стамбени, пословни или помоћни простор, без подизања висине надзитета,
- 1.6. замјену крова, без подизања висине надзитета,
- 1.7. изградњу прикључака на комуналне инсталације,
- 1.8. друге интервенције на згради, уређајима и инсталацијама, којима се обезбјеђује нормално коришћење зграде или земљишта које се користи уз зграду, а не онемогућује или знатно не отежава реализација планског рјешења.  
Као друге интервенције, у смислу претходног става, не сматрају се веће интервенције (надзиђивање једне или више етажа, замјена крова са подизањем надзитета, изградња нових грађевина сталног карактера и сл.).

Наведено се односи на легално изграђене објекте, као и на објекте који су у поступку легализације.

### **7.3. Привремени објекти**

Постављање привремених објеката (у оквиру постојећих парцела објеката и на јавним површинама) у оквиру обухвата Плана могуће је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, те осталим актуелним подзаконским актима, општинским одлукама о уређењу простора и грађевинском земљишту и др.

### **7.4. Правила архитектонског обликовања**

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора како би се добило уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спријече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких домета у архитектонском изразу.

#### *Поштовање контекста*

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито уколико у окружењу постоје објекти и природни елементи културно-историјског наслеђа.

### *Поштовање изворног архитектонског стила*

Приликом градње нових објеката, примјена савремених стандардних стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу. Приликом интервенција на постојећем објекту морају се сви радови вршити интегрално, на цијелом објекту, тј. није дозвољено извођење било каквих парцијалних радова и рјешења.

### *Поштовање изворне фасаде*

Приликом интервенција на постојећим објектима, треба очувати изворно архитектонско и колоритно рјешење фасаде, осим ако се не ради о објекту који не представља вриједно архитектонско или културно наслеђе – а својом постојећом фасадом се не уклапа у амбијент и таква интервенција треба да допринесе његовом бољем усаглашавању са околином.

### *Угљешавање дворишних фасада*

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са „главним“ фасадама, нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни дио укупног простора насеља и предвиђена су за пјешачка кретања, а имају и одређене садржаје намјене јавном коришћењу.

### *Употреба корективног зеленила*

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент градског простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална, али и естетска – нарочито када се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мјере нису могуће, препоручује се примјена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова и сл.

### *Угљешавање јавних простора*

Јавни простор, као најважнији елемент урбаног простора, мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем. Такви простори треба да буду међусобно усаглашени и уједначени у примјени мобилијара, расвјете, начина поплочавања, избора боја, материјала и сл. Такође, уколико на њима постоји неадекватна урбана опрема (која наружује простор) или неодговарајући садржаји у виду (киосци, тезге, терасе угоститељских објеката, произвољно одабрана и постављена расвјета и сл.) препоручује се да се иста уклони уколико не задовољава урбанистичке, техничке и естетске прописе за поједине локације, те евентуално замијени другом, адекватнијом, а што ће се дефинисати документацијом нижег реда.

### *Третман модерне и савремене архитектуре*

Објекти модерне и савремене архитектуре могу се третирати двојачко: као постојећи објекти код којих постоји потреба за вршењем одређене интервенције или као планирани објекти који треба да буду спона између других постојећих објеката. У оба случаја проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећег и новог треба рјешавати спровођењем пажљиве архитектонско-урбанистичке анализе прије било какве интервенције у простору.

Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора кроз активирање зоне приземља објеката новим (одговарајућим) садржајима, очување и унапређење функције објеката у контексту локације и сл.

Што се тиче примјене обликовно-архитектонских поступака у третирању објеката модерне и савремене архитектуре, треба поштовати сљедеће принципе:

- неутралност: надоградњу и доградњу новог дијела на постојећем објекту извршити тако да изворни волумен, архитектура и карактер објекта остану препознатљиви, а нови дијелови буду повучени и урађени уздржано и ненаметљиво
- маниризам: ако се доградња и надоградња раде тако да се врши промјена волумена постојећег објекта, онда то треба да буде урађено коришћењем исте архитектонике о материјализације
- транспозиција: када се надоградња и доградња ослања на постојећи објекат, треба примјенити принципе и елементе композиције са тог објекта, исте или сличне материјале, стилизовану секундарну и терцијарну пластику и сл.
- модернизација: подразумијева давање савременијег (и примјеренијег) изгледа постојећем објекту, односно преобликовање фасаде, када се чува само волумен зграде, а архитектоника и материјализација се остварују у духу времена у којем се интервенција ради.
- контрастирање: поступак надоградње и доградње новог дијела постојећег објекта или предузимање друге грађевинске интервенције на објекту, на начин да изворни објекат остане препознатљив, а да нови дијелови буду у другачијем архитектонском маниру и материјализацији
- други урбанистички поступци: као интервенције на објекту или у простору, могу бити примјењени и други архитектонско-урбанистички поступци, под условом да представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних цјелина.

## 7.5. Урбана опрема

Скулптуре, споменике, фонтане и сличне елементе оплемењивања простора могуће је поставити на локалитетима који се у току реализације планских рјешења покажу адекватним и атрактивним са становишта амбијента, сагледивости и сл.

## БИЛАНС ПЛАНСКИХ РЈЕШЕЊА

<b>БИЛАНС ПЛАНА</b>			
<b>(P = 43 400 m<sup>2</sup> - 4,34 ha)</b>			
	Постојећи (задржани) објекти	Планирани објекти	УКУПНО
<b>Површина под објектима</b>	5 325 m <sup>2</sup>	5 540 m <sup>2</sup>	<b>10 865 m<sup>2</sup></b>
<b>Укупна БГП</b>	14 265 m <sup>2</sup>	12 755 m <sup>2</sup>	<b>27 020 m<sup>2</sup></b>
<b>БГП становања</b>	1 300 m <sup>2</sup>	7 420 m <sup>2</sup>	8 720 m <sup>2</sup>
<b>БГП пословања</b>	12 965 m <sup>2</sup>	13 355 m <sup>2</sup>	<b>26 320 m<sup>2</sup></b>
<b>Коефицијент изграђености</b>	П под објектима / П обухвата		<b>0.25 (25%)</b>
<b>Коефицијент искоришћености</b>	укупна БГП / П обухвата		<b>0.63</b>
<b>Број стамбених јединица</b>			<b>110</b>
<b>Број становника (3 стан./ст. јед.)</b>	110 x 3,3		<b>330</b>
<b>Густина становања стан./ха</b>	330 / 4,34		<b>76</b>
<b>БГП објеката који се руше</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стамбени објекти: 2040 m<sup>2</sup></li> <li>• пословни објекти: 150 m<sup>2</sup></li> </ul>		<b>2 190 m<sup>2</sup></b>

Напомена:

У претходној табели приказан је биланс Плана на начин да су раздвојене бруто грађевинске површине стања које се задржавају и планских површина у којој су исте раздвојене на површине становања, пословања и осталих објеката. У табели су такође дате и површине објеката који се уклањају.

## 8. ОБЕЗБЈЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ И ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

### 8.1. Саобраћајне површине

Основну поставку саобраћајне матрице на предметном подручју је поставио *Урбанистички план Приједора* којим је предвиђено да се предметне примарне саобраћајнице задржавају као градске, изузев улице Краља Петра I Ослободиоца која се задржава као дио магистралног пута (Прилог број 4).



**Прилог број 4:**  
Извод из Урбанистичког  
плана Приједора 2012-2032,  
графички прилог План  
саобраћаја и нивелација

*Напомена:*  
Део задржане трасе  
магистралног пута М15 је  
назначен црвеном линијом

Јавне саобраћајне површине концептуално су у највећој мјери преузете из важеће спроведбено-планске документације за предметни простор, са измјенама које се дефинишу овим документом, а које се односе на формирање кружне раскрснице на мјесту укрштања Улица Радничке и Српских великана. Даље, концепт је формиран на начин да је извршено укидање дијела планиране саобраћајнице сјеверно од постојећег паркинга хотела Приједор у дијелу који се веже на Улицу Краља Петра Првог Ослободиоца (магистрални пут М15 (дионица 159 Приједор-Тукови)). Планирана је веза преосталог дијела саобраћајнице на Улицу Српских великана. У зони укидања саобраћајнице која је била дефинисана ранијом планском документацијом, задржан је прикључак, како би се формирао приступ до партерне површине планираног објекта, као и приступ подземној етажи истог.

Јавна површина обезбјеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог грађевинског земљишта, тако да је и у зони формирања кружне раскрснице и зони планиране јавне саобраћајнице јужно од Улице Српских великана дефинисана регулациона линија у складу са предметним саобраћајним рјешењем.

У склопу графичког прилога бр.7: *План саобраћаја и нивелација*, саобраћајне површине изван обухвата су информативно приказане (преузете из важеће спроведбено-планске документације).

## 8.2. Зелене и рекреативне површине

## 8.3. Привреда и услуге

Дјелатности које су планиране на подручју обухвата Плана припадају домену терцијарних и кварталних дјелатности, гдје је основни услов за њихово инкорпорирање у постојећу структуру да ни на који начин (буком, вибрацијама, штетним материјама, те прекомјерним оптерећењем саобраћаја и паркирања) не ремете стамбену функцију у предметном или објектима у окружењу.

Планом је предвиђено да се у оквиру планираних објеката намијењених вишепородичном становању оптимално, али не и обавезно, приземља предвиде за пословне дјелатности, чиме ће се обезбиједити дјелатности потребне за функционисање насеља.

## 8.4. Јавне и друштвене службе

Вило који објекат, или његов дио, који у просторном и инфраструктурном смислу може задовољити потребе једног садржаја јавних и друштвених служби, може се, уз поштовање прописаних стандарда планирати за

дјелатности из овог домена, уколико се, приликом кориштења простора или кроз развојне планове одређених градских институција укаже потреба за њима.

## 9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

Опремање техничком и комуналном инфраструктуром дефинисано је кроз графички и текстуални дио Плана.

### 8.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Овим рјешењем су, јавне саобраћајне површине изван предметног обухвата, преузете у потпуности из важеће спроведбено-планске документације и информативно приказане.

Приликом дефинисања приједлога организације саобраћајне мреже поштована је саобраћајна концепција тренутно важећих регулационих планова, изузев у дијелу који се односио на планирање саобраћајнице у централном дијелу блока. Она је у претходном периоду била планирана подужно кроз централни дио предметних површина, али се међутим усвајањем новог Урбанистичког плана плански концепт промијенио, те се она више не планира. Извршено је укидање дијела саобраћајнице у дужини од око 80.0m. Укидањем дијела поменуте саобраћајнице не нарушава се функционисање околне планиране саобраћајне мреже, односно све парцеле у непосредном окружењу ће и даље имати јавни приступ. Како је планирана саобраћајна мрежа у овој зони густа и све планиране грађевинске парцеле су покривене могућностима приступа на планирану јавну саобраћајну мрежу.

Измјене су извршене и у повећању проточности саобраћаја и стварања услова за повећање безбједности саобраћаја.

У складу са наведеним поставкама, рјешење саобраћаја овим приједлогом подразумијева:

- У југозападном дијелу обухвата омогућио би се квалитетнији приступ објектима на раскрсници улица Краља Петра Првог Ослободиоца и Српских великана излазном траком са магистралног пута. Дио паркирања обезбиједио би се у подземним етажама, а остатак површински са 6 пм, као и са дефинисаном могућом позицијом рампе.

- Надаље би се формирала сабирна улица која води до „блока“ хотела Приједор и даље омогућујући квалитетнији приступ објектима и већу прегледност саобраћаја за кориснике. Профил планиране улице је 5,5m, уз једнострану тротоар.

- Претварање трокраке раскрснице улица Српских Великана и Радничке у кружну раскрсницу, чиме би се повећала пропусна моћ и избјегли конфликти са пјешацима. Пјешацима би се омогућио приступ од раскрснице до ријеке Сане шеталиштем, профила 5m.

- У односу на постојећу саобраћајну мрежу планиран је додатни прикључак у зони планиране бензинске пумпе, који је усклађен са технолошким потребама.

У оквиру грађевинске парцеле дата је могућа организација саобраћаја на начин да обезбједи функционисање саобраћаја до нивоа који је неопходан за предметне садржаје.

#### 8.1.1. Пјешачки саобраћај

Овим Планом уобличене су постојеће пјешачке стазе, а дефинисане су и пјешачке површине за приступ до шеталишта уз Сану. Такође, уз планирану саобраћајницу предвиђен је једнострану тротоар, оквирне ширине 1.80m. Оставља се могућност формирања улазно/излазних грла на планирану саобраћајницу, на начин да се у тој зони укину планирани тротоари.



### 8.1.2. Бициклически саобраћај

Што се тиче планирања бициклических стаза у оквиру обухвата Плана, а на основу анализе Студије бициклических рута подручја Града Приједора, утврђено је да су поменутом студијом дате локације за изградњу сегмената бициклических стаза, те да је једна у зони предметног обухвата Плана (дијелом уз улицу Краља Петра I Ослободиоца, у зони између хотела „Приједор“ и улице Српских великана, те да се исте настављају према истоку дуж обале ријеке Сане). С обзиром да је Обухватом предметног регулационог плана обухваћен само сегмент подручја Града Приједора овим документом се оставља могућност да се бициклическе стазе реализују када се за то створе услови у ширем подручју, те ће се исте реализовати корекцијом пјешачких, поплочаних и зелених површина на ширем обухвату, као и у склопу коловозних површина.

### 8.1.3. Паркирање

У зони грађења предметних објеката потребе за паркирањем неопходно је остварити у оквиру припадајућих грађевинских парцела. Приликом израде урбанистичко – техничких услова и техничких рјешења (Пројектне документације) корисна површина пословних садржаја дефинисаће се у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС бр. 115/13).

### 8.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру обухвата Плана нису планирана аутобуска стајалишта и окретнице.

### 8.1.5. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Урбанистичко - техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко - техничким условима.

- сви хоризонтални саобраћајни елементи дефинисани су котама у оквиру графичких прилога: „План саобраћаја и нивелације“ и обавезујући су за пројектанта и извођача радова, са могућим минималним одступањима која ће се утврдити у оквиру докумената нижег реда;
- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, а што ће се прецизно дефинисати документацијом нижег реда;
- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње;
- нивелационе коте на графичким прилозима: „План саобраћаја и нивелације“ су оријентационе;
- одводњу оборинске воде извршити системом сливника, решетки или цјевовода са одводом до реципијента, а избор сливника/решетке ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пјешачка стаза) или на неко друго задовољавајуће техничко рјешење;
- на сваком прилазу пјешачким површинама уградити одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање лица са умањеним тјелесним способностима;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом, а у складу са потребама функционисања предметних објеката;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената или на неки други адекватан технички начин, у складу са теренским условима;
- све саобраћајне површине обавезно освијетлити адекватном расвјетом;

- вертикалну и хоризонталну саобраћајну сигнализацију извести у складу са одредбама Закона о основама безбједности у саобраћају и Правилника о саобраћајним знаковима и сигнализацији на путевима, начину обиљежавања радова и препрека на путу и знаковима које учесницима у саобраћају даје овлаштено лице;
- саставни део ових услова су графички прилози.

### **Урбанистичко - технички услови за саобраћајне површине у оквиру приватне парцеле**

Урбанистичко - техничким условима прописују се општи и посебни услови које је потребно испунити да би сви планирани садржаји везани за саобраћај били доведени у услове квалитетног и поузданог коришћења у траженом обиму и по квалитету услуга најмање до нивоа који се прописује овим урбанистичко - техничким условима:

- сви хоризонтални саобраћајни елементи приказани су орјентационо, како би се добила слика о могућности уређења грађевинске парцеле, док ће се тачно уређење грађевинских парцела дефинисати документацијом нижег реда;
- димензионисање саобраћајних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, а што ће се прецизно дефинисати документацијом нижег реда;
- нивелацију колских и пјешачких површина ускладити са околним простором тј. већ изграђеним садржајима и планираним јавним саобраћајним површинама, као и са потребом задовољавања ефикасне оборинске одводње – воду не усмјеравати на јавне површине;
- површинску обраду колских и пјешачких површина извести од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената или других природних или вјештачких материјала, који се одређују техничком документацијом, а у складу са потребама функционисања предметних објеката;
- оивичење коловозних и пјешачких површина радити од префабрикованих бетонских елемената или на неки други адекватан технички начин, у складу са теренским условима;
- у оквиру паркинга могуће је извршити садњу сребрне липе (*Tilia argentea*) и млијеча (*Acer platanoides*), са перфорацијама на паркиралиштима. Због специфичних еколошких услова на оваквим локацијама предвиђена је садња кугластих форми млијеча (*Acer platanoides* "Globosum") и бијелог јасена (*Fraxinus excelsior* "Globosum"). У оваквим оваквим перерфорацијама такође је дозвољена садња шумских воћарица из рода *Sorbus*. Оваквим рјешењем се повећава простор за паркинг мјеста која нису изложена сунцу и погушћавања дрворедна мрежа.
- Оставља се могућност формирања пасажа кроз објекте планиране са јужне стране Улице Српских великана, како би се остварио приступ у унутрашњост парцеле и формирали привремени приступи на Улицу Српских великана, а све у случају немогућности рјешавања имовинско – правних односа за формирање планског приступа.

### **Одреднице и смјернице за провођење Плана**

Хоризонтални габарити саобраћајница и саобраћајних површина су, по правилу, фиксни.

Детаљним урбанистичко – техничким условима могу се одредити минимална одступања од хоризонталних и подужних елемената саобраћајница и саобраћајних површина као и геометрије на споју предметног обухвата на јавну саобраћајницу, ако то захтијевају оправдани технички разлози образложени идејним пројектом, или други оправдани разлози (фазна изградња саобраћајнице, фазно рјешавање имовинско-правних односа и сл.).

## 8.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Планским рјешењем је предвиђено очување постојећих елемената зеленила (посебно четинарских стабала) као и формирање нових зелених групација у циљу повећања амбијенталне вриједности цјелокупног простора и повећања свих позитивних утицаја које зеленило пружа.

Стање зелених површина је сагледано по категоријама којима припада:

- Зелене површине јавног коришћења (дрвореди, јавне зелене површине),
- Зелене површине ограниченог коришћења (зелене површине објеката индивидуалног становања, зелене површине пословних и јавних објеката),
- Зелене површине специјалне намјене (уређење обале ријеке Сане).

### 8.2.1. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНОГ КОРИШТЕЊА

Зелене површине јавног коришћења својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испуњавају најважније социјалне функције. У конкретном случају, у ову категорију зеленила спадају сљедећи елементи система зеленила: дрвореди и јавне зелене површине.

#### Дрвореди

У композиционом смислу, дрвореди представљају костур у систему зеленила јер повезују све категорије зелених површина. У предметном обухвату се планира дрворед уз Радничку улицу. Планира се задржавање постојећег дрвореда и попуњавање празнина гдје је потребно са постојећом врстом (*Platanus acerifolia*). Уз улицу Српских великана се налазе објекти пословних комплекса и приватне парцеле које ће се уређивати у складу са потребама и могућностима власника.

Садњу дрвореда уз саобраћајнице је неопходно извести у зелене траке истих. Планирани дрвореди изводиће се на основу пројектне документације и у оквиру пројектовања саобраћајне мреже.

#### Јавне зелене површине

У оквиру обухвата Плана предвиђено је уређење мањих јавних зелених површина очувањем постојећег зеленила и увођењем нових дрвенастих и жбунастих врста. За ове потребе се предлаже кориштење сљедећих врста: *Tilia argentea*, *Fraxinus excelsior*, *Acer sp.*, *Jasminum nudiflorum*, *Syringa vulgaris*, *Hybiscus syriacus*, *Acer palmatum*, *f. atropureum*, *Buxus sempervirens*, *Thuja sp.* и друге. Конкретни елементи пејзажног уређења ће се дефинисати израдом пројектне документације.

#### ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШТЕЊА

Ова категорија зелених површина има ограничен приступ било због свог карактера или посебне категорије корисника. У ову категорију спадају зелене површине објеката индивидуалног становања и зелене површине пословних и јавних објеката.

#### Зелене површине објеката индивидуалног становања

У оквиру обухвата који је предмет Регулационог плана налази се велики број објеката индивидуалног становања. Уређење истих треба бити у складу са савременим принципима озелењавања, а који неће одступати од зелене матрице града. Композиција ове категорије зеленила треба да је усклађена са архитектуром куће, са средином у којој се налази и зеленом матрицом града.

Пошто индивидуалне парцеле због своје затворености не допуштају друштвене интервенције код формирања зеленила, неопходно је инструкцијама и савјетима помоћи власницима код уређење приватних дворишта.

#### Зелене површине пословних и јавних објеката

Зелене површине око пословних и јавних објеката спадају у зелене површине ограниченог коришћења. Ове површине су прилагођене намјени и функцији објеката, те формиране тако да се првенствено обезбиједи заштитно и амбијентално зеленило просторног обухвата. Предлаже се уређење ових површина декоративним врстама које ће пејзажно употпунити овај простор.

## ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЈЕНЕ

У ову категорију зеленила спада обала ријеке Сане. Функција поменуте категорије зелених површина јесте заштита ријечне обале од негативног дејства ријеке, и стварање повољног амбијента за кориснике овог простора. Уређење овог простора заснивано је на максималном очувању постојећег дендрофонда. Овај појас ће се уредити кроз израду пројект уређења обале ријеке Сане, а при избору врста дендрофонда, неопходно је водити се станишним захтјевима истих и циљевима који се желе постићи.

## 8.2.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 8.2.2.1. Концепт планског рјешења

#### Водовод

Постојећи и планирани садржаји у обухвату Плана снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже. Дуж постојећих и планираних саобраћајница планирана је изградња нових цјевовода (на дијеловима гдје иста није изграђана). Такође, због дотрајалости постојећих цијеви и цијеви недовољних профила у појединим улицама неопходна је изградња нових цјевовода на одређеним потезима.

Пречнике цјевовода усвојити према хидрауличком прорачуну, с тим да је препоручени минимални пречник због истовременог обезбјеђивања довољних количина воде за санитарне и потребе заштите од пожара 110mm.

Прорачун потребних количина воде се врши по сљедећем нормативу:

- специфична потрошња воде на дан по становнику  $q_{sp}=220$  л/ст/дан
- специфична потрошња воде на дан по запосленом  $q_{sp}=150$  л/зап/дан
- коефицијент дневне неравнојерности  $K_{dn}=1.15$
- коефицијент часовне неравнојерности  $K_c=1.40$

Цјевоводи поред снабдијевачке улоге имају и улогу да обезбиједу довољне количине противпожарне воде.

#### Канализација

Регулационим планом предвиђено је задржавање постојећих колектора мјешовитог типа (који ће се након изградње планираних оборинских колектора користити као фекални), као и изградња нових оборинских и фекалних колектора у новопланираним улицама. Дакле, овим Планом предвиђен је раздјелни (сепаратни) канализациони систем, тј. посебним каналима се одводе санитарне отпадне воде, а посебним каналима се врши одводња површинских вода са кровних и манипулативних површина, паркинга и осталих слабије пропусних површина.

Плански елементи за прорачун количина фекалних отпадних вода су:

- број становника прикључених на водовод за санитарне потребе;
- просјечна густина насељености;
- специфична потрошња воде за становништво;
- одговарајући коефицијенти неравнојерности.

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су:

- припадајућа сливна површина;
- интензитет мјеродавних киша;
- одговарајући коефицијент отицања.

### 8.2.2.2. Општи услови изградње и реконструкције хидротехничке инфраструктуре

#### Водовод

Планирани садржаји у обухвату Регулационог плана, снабдијеваће се водом са градске водоводне мреже, односно према додатним условима предузећа надлежног за управљање водоводом.

Положаји постојећих и планираних цјевовода водоводне мреже су уцртани на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

Количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о Заштити од пожара.

Плански елементи за прорачун потребних количина воде и димензионисање секундарне водоводне мреже су:

- планирани број становника,
- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан);
- планирани коефицијети неравномјерности (дневне неравномјерности 1,15, часовне неравномјерности 1,40);
- потребне количине воде за гашење пожара према прописима Закона о заштити од пожара.

На нивоу урбанистичко – техничких услова потребно је ријешити проблематику прикључења објеката на јавни водовод, водећи рачуна о томе да водомјерно окно буде лоцирано на власничкој парцели, а према додатним условима надлежног комуналног предузећа за одржавање водовода.

#### Канализација

У обухвату Плана предвиђено је задржавање постојећих колектора мјешовитог типа (који ће се након изградње планираних оборинских колектора користити као фекални), као и изградња нових фекалних и оборинских колектора у новопланираним улицама.

Трасе цјевовода постојеће и планиране канализационе инфраструктуре приказане су на графичком прилогу: *План инфраструктуре – хидротехника*.

За прорачун количина фекалних (употријебљених) вода плански елементи су:

- планирани број становника који су прикључени на јавни водовод;
- планирана специфична потрошња воде (220 литара по становнику на дан) и
- одговарајући коефицијенти неравномјерности (коефицијент дневне неравномјерности  $K_{dn}=1.15$ , коефицијент часовне неравномјерности  $K_n=1.40$ ).

Плански елементи потребни за прорачун оборинске канализације су:

- припадајућа сливна површина;
- интензитет мјеродавних киша и
- одговарајући коефицијенти отицања.

Канализациона (ревизиона) окна у склопу партерног уређења објеката смјестити на власничкој парцели.

Квалитет фекалних (употријебљених) вода, као и површинских вода од падавина мора да буде у складу са Правилником о условима испуштања отпадних вода у јавну канализацију ("Службени Гласник РС", број

44/01), као и Правилником о условима испуштања отпадних вода у површинске воде ("Службени Гласник РС", број 44/01).

Графички прилог: *План инфраструктуре – хидротехника* је саставни дио ових услова.

На ове услове је потребно прибавити сагласности од стране надлежног комуналног предузећа за одржавање канализације.

### 8.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

#### 8.2.3.1. Електроенергетика

##### Трафостанице и средњенапонски каблови

Предметни обухват Регулационог плана је обухваћен постојећим спроведбеним документима просторног уређења, и то највећим дијелом „Измјенама и допунама Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом“, а мањим дијелом „Допунама Регулационог плана централне зоне Приједора са споменичким комплексом – II фаза“ (зона раскрснице Радничке улице и улице Српских великана).

Датим Регулационим плановима је на значајно ширем обухвату градског језгра конципирана изградња електроенергетске инфраструктуре која ће се користити за напајање постојећих и планираних објеката електричном енергијом.

Овим регулационим планом се третира само један мањи дио простора који је претходно дефинисан претходно наведеним регулационим плановима.

Постојећи објекти унутар предметног обухвата се снабдијевају електричном енергијом са постојећих трафостаница (које се налазе унутар предметног обухвата и у непосредном окружењу истог).

У складу са претходно наведеним, овим регулационим планом се задржава концепт претходних планова, јер је снабдијевање електричном енергијом објеката у оквиру предметног обухвата везано и за постојећу и планирану електроенергетску инфраструктуру изван предметног обухвата.

У складу с тим, у оквиру предметног обухвата предвиђа се изградња једне нове дистрибутивне трафостанице, која је предвиђена да се користи за напајање електричном енергијом планираних објеката на углу улица Краља Петра 1 Ослободиоца и Српских великана, као и објеката у окружењу изван предметног обухвата, а као што је то предвиђено претходно наведеном документацијом.

Планирана трафостаница је предвиђена преносног односа 20(10)/0,4 kV, са трансформаторима снаге 2x630 kVA (максимално 2x1000 kVA).

Напомена: Инсталисана снага трансформатора, преносни однос трансформатора, као и потреба за изградњом кућице за смјештај два трансформатора ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Позиција планиране трафостанице је приказана на графичком прилогу. Трафостаницу градити као слободностојећи објекат чије ће се архитектонско рјешење уклопити у околни простор. За потребе изградње планиране трафостанице предвиђена је засебна грађевинска парцела, као што је приказано на графичким прилозима.

Планирана трафостаница је предвиђена да буде двострано прикључена на средњенапонску мрежу подземним средњенапонским кабловима чије су трасе приказане на графичком прилогу.

Овим регулационим планом је остављена могућност промјене техничког рјешења средњенапонског прикључка планиране трафостанице, а што ће све бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Овим регулационим планом је остављена могућност реконструкције постојеће трафостанице МБТС „Н. Хотел“ и њеног проширења инсталисане снаге са 630 kVA на 2x630 kVA, што ће све бити дефинисано

урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а све према условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Овим регулационим планом је остављена могућност замјене постојећих средњенапонских каблова што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а све према условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

За потребе измјештања постојећих средњенапонских каблова који ометају извођење планираних радова као и за потребе полагања нових електроенергетских каблова оставља се могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.

Сви детаљи везани за измјештање и/или замјену постојећих средњенапонских каблова, као и детаљи везани за евентуалну изградњу електроенергетске кабловске канализације, ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом, а према условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

### **Нисконапонски развод**

Пренос електричне енергије од трафостаница до потрошача вршити подземним нисконапонским кабловима, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Трасе нисконапонских каблова ће бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

За потребе полагања планираних нисконапонских каблова, те за потребе измјештања постојећих нисконапонских каблова који ометају извођење планираних радова остављена је могућност изградње електроенергетске кабловске канализације.

Потреба за изградњом поменуте ЕЕ кабловске канализације ће бити дефинисана урбанистичко-техничким условима, техничком документацијом и условима које пропише РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ Приједор.

### **Јавна расвјета**

Овим регулационим планом је остављена могућност реконструкције постојеће јавне расвјете и изградња нове што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и пројектом, а према условима надлежног одјељења Градске управе.

Расвјету саобраћајница, паркинга и пјешачких комуникација које се налазе у обухвату регулационог плана извести у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ („Recommendations for the Lighting od Roads for Motor and Pedestrian Traffic“).

Тип и висину стубова, распоред стубова, тип свјетилки, као и тип и снагу сијалица, одредити у складу са фотометријским прорачуном и пројектним задатком, а у складу са важећим стандардима и важећим препорукама СІЕ.

Напајање расвјете на предметном локалитету извести подземним нисконапонским кабловима, чије ће трасе бити дефинисане урбанистичко-техничким условима и пројектом.

За потребе прикључења постојеће расвјете, те за потребе прикључења планиране расвјете потребно је предвидјети изградњу разводног ормара јавне расвјете у непосредној близини трафостанице, што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима електродистрибуције.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлаштених представника РЈ „Електродистрибуција“ Бања Лука.

### 8.2.3.2. Телекомуникације

За потребе прикључења постојећих и планираних објеката на ТК инфраструктуру, односно за потребе полагања нових телефонских каблова на предметном локалитету, као и за потребе измјештања постојећих телефонских каблова, овим регулационим планом је предвиђена изградња телефонске кабловске канализације.

Траса планиране телефонске канализације, као и распоред телефонских окана, су приказани на графичком прилогу.

Сви детаљи везани за изградњу планиране телефонске кабловске канализације ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише МТЕЛ а.д. Бањалука ИЈ Приједор.

Телефонски развод у обухвату регулационог плана извести подземним телефонским кабловима чије ће трасе бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

Овим регулационим планом је остављена могућност укидања и/или измјештања постојеће ТК инфраструктуре која омета извођење планираних радова.

Сви детаљи везани за укидање и/или измјештање постојеће ТК инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише МТЕЛ а.д. Бањалука ИЈ Приједор.

Трасе телефонских каблова усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.

Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.

Приликом вођења кабла испод саобраћајница потребно је изградити телефонску кабловску канализацију.

Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.

Сва укрштања и паралелна вођења телефонских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

У циљу обезбјеђења квалитетног преноса информација у националној и интернационалној мрежи захтјева се да низ параметара који су од утицаја на квалитет преноса буду у прописаним границама.

Будући да се ради о мјесној телефонској мрежи, биће неопходно обезбиједити испуњење прописаних захтјева у дијелу у коме се они односе на мјесну мрежу.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника МТЕЛ-а а.д. Бањалука ИЈ Приједор.

### 8.2.3.3. Општи услови за изградњу електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре

#### Општи услови - Електроенергетика

Електроенергетске каблове пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.

Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.

Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама ЕДБ.

Трасу нисконапонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.

Сва укрштања и паралелна вођења енергетских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.



## Техничке препоруке приликом укрштања и паралелног вођења електроенергетских каблова са другим инфраструктурним инсталацијама

### Укрштање и паралелно вођење са телефонским кабловима

Приликом паралелног полагања енергетских са телефонским каблом, мора се између њих постићи растојање минимално 0.5 м, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев  $\varnothing 100$  мм.

На мјесту укрштања енергетског кабла са телефонским каблом, вертикална удаљеност мора износити минимално 0.5 м. Угао укрштања треба да буде:

- у насељеним мјестима : најмање  $30^\circ$ , по могућности што ближе  $90^\circ$  ;
- ван насељених мјеста : најмање  $45^\circ$ .

### Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цијеви треба да износи најмање 0.4 м.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цијеви на растојању од најмање 0.3 м.

Уколико не могу да се постигну горе наведени размаци на тим мјестима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цијев.

На мјестима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цијеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

### Укрштање и паралелно вођење каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.

Удаљеност кабла и топловода код паралелног вођења износи минимално 1 м.

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода, на растојању од минимално 0.6 м. Између енергетског кабла и топловода поставља се, при укрштању, топлотна изолација дебљине 0.2 м од полиуретана, пјенушавог бетона итд.

Каблови се полажу у азбестноцементне цијеви унутрашњег пречника 100 мм чија дужина са обје стране премашује ширину канала за 1.5 м. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 м са сваке стране спољних ивица цијеви, а шире од канала 1.2 м са сваке стране.

### Укрштање и паралелно вођење каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

- 0.8 м у насељеним мјестима,
- 1.2 м изван насељених мјеста.

Размаци могу да се смање до 0.3 м ако се кабл положи у заштитну цијев дужине најмање 2 м са обе стране мјеста укрштања или цијелом дужином паралелног вођења.

### Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не смије да буде мањи од 0.07 м при паралелном вођењу, односно 0.2 м при укрштању.

Да би обезбједили размак између каблова у рову, цијелом дужином трасе се може поставити низ опека, које се монтирају насатнице, на међусобном размаку од 1 м.

## Општи услови - Телекомуникације

Телефонски кабл пројектовати и полагати на основу важећих техничких прописа.  
 Обавезно предвидјети механичку заштиту каблова на мјестима полагања каблова испод саобраћајница, тротоара и других асфалтираних површина.  
 Кабловску трасу на цијелој дужини означити са прописаним ознакама.  
 Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.  
 Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.  
 Сва укрштања и паралелна вођења телефонских каблова и остале инфраструктуре извести према важећим техничким прописима.

## Техничке препоруке за полагање подземних ТК објеката и инсталација у односу на друге подземне и надземне објекте или инсталације

Приликом израде трасе за полагање подземних ТК објеката и инсталација треба водити рачуна са њено растојање од других подземних и надземних објеката или инсталација буде према прописаним растојањима датим у сљедећој табели:

ВРСТА ПОДЗЕМНОГ ИЛИ НАДЗЕМНОГ ОБЈЕКТА	УДАЉЕНОСТ [m]	
	Хоризонтална	Вертикална
<b>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:</b>		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- преко 10 kV	>1	>0,5
<b>СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА</b>		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 380 kV	>25	-
<b>ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ</b>	>0.6	>0.5
<b>ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА</b>	>0.5	>0.5
<b>РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ</b>	>0.5	>0.5
<b>ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА</b>		
-цијевоводи отвореног начина грађења	>0.8	>0.8
-цијевоводи полузатвореног начина грађења	>0.5	>0.8
-цијевоводи затвореног начина грађења	>0.5	>0.8

Уколико не могу да се одрже ова растојања потребно је примјенити допунске заштитне мјере за телефонске каблове.

## 8.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

### Концепт планског рјешења

На подручју обухваћеном предметним Регулационим планом дијела централног подручја Приједора између десне обале Сане и дијелова улица Краља Петра I ослободиоца, Радничке и Спортских великана (радни назив "Сана Б-1"-преднацрт плана) постоји дјелимично изграђена вреловодна мрежа градског топлификационог система, односно егзистира вреловод ДН150 који води до топлотне станице "29".

Градска топлана "Топлана" а.д Приједор располаже са довољним капацитетом система даљинског гријања за загријавање објеката који се налазе у обухвату предметног Плана, а које тренутно износи 4 MWth.

На основу претходно наведеног, планирано је да се потребна топлотна енергија за топлификацију планираних пословно-стамбених објеката обухваћени овим Планом обезбједи из система даљинског гријања градске топлане "Топлане" а.д. Приједор.

Динамику, начин, редослијед и услове под којима се врши изградња и прикључење планираних објеката на топлификациони систем, регулише и прописује надлежно предузеће у области транспорта и дистрибуције носиоца топлотне енергије. Опште и техничке услове прикључења, транспорта и дистрибуције носиоца топлотне енергије на овом простору, дефинисаће градска „Топлана“ а.д. Приједор.

У графичком прилогу "План инфраструктуре:топлификација и гасификација" је приказана како постојећа, тако и планирана мрежа система даљинског градског гријања.

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте.

### Гасификација

Увидом у планове вишег реда може се видјети да је планиран процес гасификације сјеверозападног дијела РС. Приједор је такође обухваћена тим пројектом. С обзиром на то потребно је и планирана рјешења загријавања у обухвату овог регулационог плана базирати на природном гасу, као еколошки веома повољном енергенту. Природни гас има веома повољне карактеристике и посебан значај у области заштите животне средине. Примјена природног гаса код потрошача имаће вишеструке позитивне ефекте (смањена емисија штетних продуката сагоријевања, уређаји на гас су са великим коефицијентом искориштења, мјерењем утрошка гаса омогућена је рационална потрошња). Нарочито је изражена потреба за рјешењем питања загријавања планираних објеката која су овим регулационим планом предвиђене за изградњу. Овакви објекти захтијевају рјешења која ће бити функционална и уколико не дође до реализације гасоводног система. Изградњу нових објеката треба да прати и примјена стандарда ЈУС У.Ј5.600:2002 који се односи на област пролаза топлоте према којем се прописују максимални коефицијенти трансмисије. На овај начин се појединачно смањују укупни трошкови гријања, што има позитиван ефекат, како на појединце тако и на природно окружење. У графичком приказу учртани су цјевоводи за снабдијевање потрошача гасом кад се за то стекну услови. Мјеста прикључења на главне цијеви довода гаса, као ни мјерно-регулационе станице, нису одређивани и биће предмет студије гасификације овог простора.

При пројектовању и изградњи гасовода придржавати се свих законских прописа и стандарда за ову област који у том тренутку буду на снази

Хлађење просторија у лјетном периоду обезбједити локалним или централним системимом за хлађење по просторијама. Провјетравање просторија обезбједити природним путем, а гдје то није могуће, обезбједити одговарајућу инсталацију за принудно провјетравање.

### Топлотни конзум објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објекта. Површине објекта се класификују према

намјени појединих садржаја. На тај начин се усваја специфична топлота чије су бројне вриједности дате на бази искуствених података:

- Становање колективно.....	0,12	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Становање индивидуално.....	0,14	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Пословни простор и образовање.....	0,15	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Занатске и трг.радње.....	0,15	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Пословни простори образовање.....	0,15	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Здравствене и дјечије установе.....	0,17	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Биоскоп и дом културе.....	0,12	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Школа.....	0,15	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Дјечији вртић.....	0,17	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Амбуланта.....	0,17	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Друштвени дом.....	0,12	kW/m <sup>2</sup> (БГП)
- Вјерски објекти.....	0,12	kW/m <sup>2</sup> (БГП)

$$Q_s = P_s \cdot q_s \quad [kW]$$

гдје је:

$P_s$  [m<sup>2</sup>] - бруто грађевинска површина планираних објеката

$q_s$  [kW/m<sup>2</sup>] - специфична топлота.

#### Бруто грађевинске површине планираних објеката:

Пословање: 13355 m<sup>2</sup>,  
Становање: 7420 m<sup>2</sup>,  
Укупно: 20.775,00 m<sup>2</sup>,

#### Процјена топлотног конзума планираних објеката:

Пословање: 13355 x 0,15 = 2.003,25 kW;  
Становање: 7420 x 0,12 = 890,40 kW;  
Укупно: 2.893,65 kW.

Процјењени максимални топлотни конзум планираних пословно-стамбених објеката је око **2.893,65 kW** (под условом да се сав простор загријава).

**Напомена:** Правилником о методологији за израчунавање енергетских карактеристика зграда, Р.С. од априла 2015. године – Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију се наводе стандарди који су везани за енергетску ефикасност зграда.

Сходно реченом, примјеном најновијих стандарда везани за енергетску ефикасност зграда, процијењени топлотни конзум би био мањи (за високо изоловане зграде је 0,10 kW/m<sup>2</sup> (БГП)):

$$20.775,00 \times 0,10 = 2.077,50 \text{ kW.}$$

На тај начин процијењени укупни топлотни конзум планираних пословно-стамбених објекта, примјеном претходно наведеног правилника везаног за енергетску ефикасност зграда, би износио око 2.077,50 kW, под условом да се сав простор загријава.

## Општи услови за изградњу и реконструкцију термоенергетских инсталација

Услови за топлофикацију планираних стамбено - пословних објеката за прикључење на систем даљинског гријања:

### Вреловод:

Вреловод извести према слиједећим условима:

- Вреловодни прикључак димензионисати за температурни режим рада 130/73 °С;
- Вреловод положити подземно, одабрати безканално полагање са челичним фабричним предизолованим цијевима.

У фази пројектовања, дозвољено је одређено одступање од назначене трасе с циљем постизања самокомпензације температурних издужења вреловода. Споменуто одступање не смије угрозити друге инфраструктурне објекте. Тачну локацију планираних топлотних станица, шахта као и трасе цијеви система даљинског гријања ће се позицирати кроз израду техничко-пројектне документације а уз сагласност комуналног предузећа "Топлана" а.д. Приједор.

### Топлотна станица

Топлотну станицу извести према слиједећим условима:

- топлотна станица је индиректна ( са измјењивачем топлоте );
- топлотну станицу пројектовати за температурни режим рада 130/73-90/70 °С;
- регулација температуре полазне воде у функцији од температуре спољног ваздуха;
- Топлотну станицу инсталирати унутар планираних стамбено – пословних објеката;

### Унутрашње инсталације

Унутрашње инсталације извести према слиједећим условима:

- температурни режим рада мреже је 90/70°С;
- систем гријања, вентилације и климатизације ће одабрати пројектант у сарадњи са инвеститором, а у зависности од намјене појединих простора.

Уколико се укаже потреба, оставља се могућност да се топлотна енергија обезбједи алтернативним начином, односно из индивидуалног топлотног извора.

## МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност у зградама подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе или раде у згради или објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO<sub>2</sub>. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Европска Унија наглашава важност енергетске ефикасности и увела је енергетску ефикасност у кључне циљеве Европске Уније до 2020. године – 20% повећање енергетске ефикасности, 20% повећања употребе обновљивих извора енергије и 20% смањења карбонских емисија, све до 2020. године.

Кључна подручја у којима се могу примјенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:

- Топлотна изолација зграде – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне,
- Гријање,
- Хлађење и вентилација,
- Припрема потрошне топле воде.

Кориштење електричне енергије у домаћинству – штедљива расвјета, кућански електрични уређаји укључујући фрижидере, машине за прање и сушење веша, машине за прање посуђа и мале кућанске уређаје – ТВ, ДВД, музичке линије, компјутере, принтере, микровалне пећи, миксере, вентилаторе и сл.

Могућности за финансијске уштеде су значајне, овисно о врсти имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедети са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјену мјера енергетске ефикасности, потрошач наставља остваривати уштеде.

Велики проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично необновљиви и чија експлоатација доводи до трајног визуелног (уништење пејзажа), али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне посљедице за планету.

На основу досадашњег искуства установљени су начини за искориштење нових извора енергије, тзв. „алтернативних“ извора, код којих је суштинска предност у односу на конвенционалне изворе енергије то да се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже („обновљиви“ извори). Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија вјетра, воде и биомасе.

Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се одредиле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог Плана могу примјенити и тако доприњети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су сљедеће:

1. код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са сусједном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8cm унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
2. приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.
3. одавање топлоте треба смањити стриктно примјеном важећих прописа који се односе на ту област
4. пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.
5. све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.
6. на погодном постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком смислу (визуелно, физички и сл.).

При пројектовању, изградњи и експлоатацији планираних пословно-стамбених објекта, са становишта топлификације испоштовати слиједеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, („Службени гласник РС“, број 40/13, 106/15 и 3/16);
  - Закон о заштити од пожара, („Службени гласник РС“, број 94/19);
  - Закон о заштити на раду, („Службени гласник РС“, број 01/08);
  - Закон о заштити ваздуха, („Службени гласник РС“, број 124/11);
  - Закон о заштити животне средине, („Службени гласник РС“ број, 71/12 );
  - Правилник о мониторингу квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
  - Правилник о граничним вриједностима квалитета ваздуха, („Службени гласник РС“, број 39/05);
  - Закон о комуналним дјелатностима, („Службени гласник РС“, број 124/11);
  - Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, („Службени гласник РС“, број 11/18);
  - Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија, („Службени лист СФРЈ“, број 24/87);
  - Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару, („Службени лист СФРЈ“, број 45/83);
  - Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију, („Службени лист СФРЈ“, 38/89);
  - Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ 87/93“);
  - Правилник о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица („Службени гласник РС“, број 11/18);
  - Правилник о измјенама и допунама Правилника о техничким нормативима заштите од пожара у објектима намијењеним за јавну употребу у којима се окупља, борави или ради већи број лица („Службени гласник РС“, број 6/19);
  - Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/1995);
  - Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације
  - Опште и техничке услове за испоруку топлотне енергије "Топлане" а.д Приједор
- све друге важеће законске прописе из ове области.

## 9. GEOTEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐEЊE

Анализа геотехничких услова представља основ за планирање простора. Прије израде техничке документације и изградње предметних објекта неопходно је испоштовати све обавезе дефинисане сљедећим законским и подзаконским актима:

- Закон о уређењу простора и грађењу (Сл.гл. Републике Српске 40/13, 106/15 и 3/16);
- Закон о геолошким истраживањима (Сл.гл. Републике Српске 110/13);
- Закона о водама;
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и извођење радова на темељењу грађевинских објекта (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.л.СФРЈ 31/81, 49/82,29/83, 21/88, 52/90);
- Закон о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.л. СФРЈ 39/64);
- Правилника о садржају програма пројекта и елабората геолошких истраживања («Сл.Гл. РС», 112/12);

На предметном простору обавезна је примјена одредаба Закона о водама, односно режиму заштите вода, те заштите од штетног дејства вода и др. Код пројектовања уважавати природни максимални ниво вода, посебно на нижем терену.

За уређење грађевинског земљишта по предметном планском рјешењу обавезна је потпуна површинска одводња (дренажа) у циљу спречавања неконтролисаног проквашавања тла, а по одговарајућем плану (пројекту).

Пројектовање и темељење објеката вршити у свему по одредбама важећих правилника. Посебно се указује да на предметном простору постоји могућност да је темељно тло хетерогеног састава, па је у том смислу потребно примјењивати и надзор ископа темељних јама.

Да би се обезбједила безбједна градња потребно је такође испоштовати и сљедеће:

- Уградњу насипа на коме ће се вршити градња потребно је извести према Стандарду ЈУС-а који, између осталог дефинише врсте материјала (крупноћу зрна и влажност), начин уградње (уклањање хумусног слоја, насипање у слојевима, збијање насутог материјала сагласно оптималној влажности материјала при збијању) и друго;
- Усјеке терена потребно је обезбједити потпорним зидовима,
- Дефинисати ниво насипа тако да не утиче на сусједне парцеле (слијевање вода на сусједне парцеле...);
- Подземне просторије могуће је пројектовати према условима хидрогеолошких података, односно хидрогеолошких истраживања како је прописима одређено. Имајући у виду да је ниво подземних вода промјењив, приликом ових истраживања посебну пажњу обратити на максималне ниво подземних вода;
- Дренажу површинских вода изводити по одговарајућем пројекту, у циљу обезбјеђења неконтролисаног проквашавања тла што би имало штетно дејство.
- Уколико детаљна геолошка истраживања (неопходна у оквиру ових услова) дефинишу присуство неких клизишта или др. савремених геолошких процеса (изазваних природним или антропогеним факторима) који би се могли одразити неповољно на планиране објекте, потребно је стопирати издавање грађевинске дозволе до санирања тог дијела терена;

Није дозвољено темељење објеката на насутом тлу.

Као општи закључак о геотехничким условима предметног подручја стоји да је исти претежно повољан као грађевинско земљиште.

Препоручује се примјена отвореног система изградње. Увијек кад је то могуће избјегавати коридорски систем изградње.

Стари системи изградње, затворени стамбени блокови, са становишта сеизмичке катастрофе нису повољни. Зато овај принцип изградње у новим градским зонама Бањалуке, не треба примјењивати. Постојећи блокови који су јако уски, односно збијени, треба, у фази њихове реконструкције или санације створити продоре, бар на два мјеста тако да се омогући прилаз у унутрашњости блока.

У непосредној вези са овим, а од истих разлога, препоручује се и примјена мање густине изградње од уобичајених норматива. Мања густина изградње обезбјеђује и веће слободне или зелене површине између објеката. Зато на овом мјесту указујемо на предност и потребе примјењивања отвореног система изградње и на потребу мање густине изградње, са основним циљем да се умање или искључе и посредне штете од евентуалних јаких земљотреса.

Препоручује се грађење вишеспратних објеката који су повољнији у односу на објекте мање спратности.



У принципу треба да се избјегава надоградња постојећих објеката.

На простору овог плана могућа је градња објеката различите спратности с тиме што треба очекивати већи интензитет сеизмичког дејства код објеката мање спратности (до 4 спрата).

Овим регулационим планом одређују се мјере заштите којима ће се обезбједити уређење и очување тла као грађевинског земљишта, животне средине и заштићених зона. Планом се одређује дјеловање свих субјеката, а посебно корисника у циљу рационалног коришћења овог простора, а исте се састоје у сљедећем:

- заштита тла,
- заштита вода
- заштита грађевинског земљишта.

Заштиту тла обезбјеђивати од сваког онечишћења, а грађевинским радовима и уређењем простора обезбједити стабилност терена.

Заштиту подземних и површинских вода обезбједити примјеном свих техничких мјера, које ће спријечити грађење.

## **10. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ**

Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина, који нису обухваћени достављеном документацијом, стави под заштиту, третман таквих објеката и цјелина, као и до сада евидентираних објеката, површина и природних вриједности мора бити у складу са Законом о културним добрима и осталом важећом законском регулативом из ове области.

Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату Плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и у складу са Законом о културним добрима, обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера. У случају проналаска фосила и минерала који би могли представљати природну вриједност налазач је дужан да обавијести надлежно Министарство или Завод.

Пројектну документацију свих објеката који се граде у тангентним зонама валоразованих културних добара потребно је доставити на сагласност Заводу.

У План су уграђене сљедеће мјере заштите природе:

- У циљу побољшања еколошких и микроклиматских услова мора се створити квалитетан зелени систем у виду мреже дрвореда и затрављених површина који прожима насеље и повезује се са природним окружењем изван предметног подручја.
- У што већој мјери потребно је задржати природне квалитете простора, односно пројектовање вршити тако да се очува цјелокупан природни пејзаж.  
Приликом израде детаљних урбанистичко-техничких услова за сваку локацију потребно је детаљно утврдити карактеристике постојећег дендрофонда, те га у максималној могућој мјери укомпоновати у пејзажно уређење.
- За озелењавање је потребно користити првенствено аутохтоне биљне врсте.

## 11. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми за заштиту животне средине полазе од међународно утврђених еколошких принципа који се могу свести на сљедеће:

- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица;
- у процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати и јасно утврдити утицај њихове изградње и рада на квалитет животне средине.

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви, овим Регулационим планом се дефинишу и одређена рјешења која се заснивају, како на дефинисању заштите основних природних елемената, тако и на заштити слободних простора, градске баштине, мреже зелених површина и културног пејзажа.

У току процеса планирања уређења и изградње простора посебна пажња је посвећена односу који производи пласман свих изграђених садржаја на природну средину. Балансиран је однос изграђености према квалитету земљишта, плански је квалитетно и рационално третирана сва инфраструктура која мора бити изведена у складу са свим законским и хуманим нормама, да максимално штити природну средину и обезбјеђује неопходан стандард живљења и рада.

У том смислу, на подручју обухвата Плана не смију се градити грађевине које би својим постојањем, начином градње или употребом, посредно или непосредно, угрожавале живот, здравље и рад људи, односно угрожавале вриједности животне средине изнад дозвољених граница утврђених посебним законима и прописима заштите животне средине.

Унутар подручја обухвата Плана, односно у његовој непосредној близини, не може се уређивати или користити земљиште на начин који би могао изазвати посљедице у смислу претходног става.

Мјере санације, очувања и унапређења животне средине и његових угрожених дијелова (заштита зрака, вода и тла, као и заштиту од буке и вибрација) потребно је проводити у складу са важећим законима, одлукама и прописима из подручја заштите животне средине.

У том смислу, за постојеће објекте специфичних намјена (нпр. дуванска индустрија до реализације планског рјешења, бензинска станица и сл.), те планираних садржаја за које је то у складу са правилницима потребно, неопходно је вршити редовна испитивања утицаја на животну средину, те у складу са резултатима вршити евентуално повећање стандарда живљења у смислу спречавања негативних утицаја на окружење и сл.

### Заштита зрака

Основна проблематика код самог планирања намјене површина и извора полутаната је тренутно непостојање система управљања квалитетом ваздуха, односно јединствени мониторинг на основу којег се може не само закључити стање квалитета, него и управљати њиме, како на подручју овог обухвата, тако и на подручју цијеле територије Републике.

Сагледавањем једног таквог система, потреба које постоје у њему и само лоцирање загађивача би било адекватније, чиме би се обезбиједио још већи квалитет животне средине.

У фази планирања објеката и лоцирања загађивача ваздуха, потребно је водити рачуна о адекватној намјени простора која ће моћи обезбиједити адекватан квалитет ваздуха једног савременог урбаног подручја.

Ради заштите зрака, објекте треба извести тако да нису извор онечишћења зрака било прашином, било испустом плинвитих твари. За одвод зрака из гаража треба одабрати таква мјеста која неће угрожавати људе у околном простору.

Сва постројења која имају намјену обезбјеђења топлотне енергије, као и активности које се планирају спровести у ту сврху, морају бити у складу са Законом о заштити ваздуха, као и осталим подзаконским актима и регулативама из ове области.

### **Заштита вода**

На подручју обухвата овог Регулационог плана предузеле су се одређене мјере у погледу заштите вода и то би био онај минимум који би се требао испунити да би се испунили захтјеви заштите животне средине, прописани како законским регулативама, тако исвјетским стандардима и прописима.

Једна урбана средина попут ове захтијева обједињавање система за водоснабдијевање и увођење сепарационог комуналног система, чија су рјешења и дата овим Планом.

Загађење подземних вода спријечиће се изградњом непропусне канализацијске мреже.

Обавезна је уградња додатних прочистача (мастоловаца, хватача уља и сл.) прије упуштања отпадних вода у систем јавне градске канализације, како за отпадне воде из гаража, тако и за оборинске воде паркинг површина и пјешачких површина.

Спој на јавну канализацију треба извести преко јединствених прикључака - мјерно ревизионих окана.

Оборинску одводњу с отворених површина колских комуникација треба извести водонепропусним сливником.

Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту.

Сви дијелови одводње требају бити водонепропусни.

Сва рјешења која се планирају спровести кроз овај План неопходно је извести у складу са Законом о водама РС.

### **Заштита земљишта**

Заштита земљишта овог Регулационог плана најбоље ће се постићи:

- законским регулисањем и онемогућавањем бесправне градње објеката;
- регулисањем отпадних вода свих загађивача у циљу спречавања промјене хемизма тла и продирања загађивача у подземље;
- контролисано и савјесном употребом органских материја, нафте и њених деривата;
- одговарајућим техничко-технолошким рјешењима у котловницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи итд.);
- адекватним планирањем саобраћајница са свим неопходним заштитним мјерама.
- Да би се тло заштитило од загађења отпадом треба спријечити загађења системом издвојеног и организованог сакупљања и одвожења комуналног отпада.

## Заштита од буке

За заштиту од буке треба предвидјети све мјере да грађевине према вањском простору не шире буку већу од допуштене. Смањење утицаја буке из вањског простора према објекта спријечиће се уградњом адекватних материјала у објекте, те садњом дендроматеријала по ободу саобраћајних површина.

## Управљање чврстим отпадом

Пошто је правилно управљање чврстим отпадом један од врло битних предуслова за управљање квалитетом земље једног урбаног подручја, потребно је и посветити посебну пажњу овој проблематици с обзиром на неадекватно функционисање овог система.

Сви пословни и производни објекти и уопште објекти који немају намјену становања, у оквиру своје парцеле морају да испоштују дефинисане прописе у зависности од њихових потреба, које су одређене њиховом намјеном.

Ове мјере које се предвиђају да би се регулисале локације посуда за сакупљање смећа, њихов размјештај и фреквенција одвожења прикупљеног отпада, су онај минимални услов који се треба испунити да би се испоштовали санитарно-хигијенски и естетски услови у једном насељу оваквог типа.

Евакуацију чврстих отпадних материја са предметног локалитета треба предвидјети у складу са документацијом вишег реда, те у складу са динамиком одвоза коју усвоји надлежно комунално предузеће.

У процесу свих неопходних радњи које се односе било на прикупљање, уклањање, складиштење, депоновање и уопште подизања система за управљање отпадом, неопходно се придржавати основних мјера које су предвиђене Законом о управљању отпадом.

Уз вишестамбене грађевине треба осигурати површину за поставу пластичних контејнера запремине 1.100 л која се мора моћи прати и дезинфицирати. За сваки контејнер (дим 1.370x1.090x1.460 мм) треба осигурати 3,0 м<sup>2</sup> површине. На сваких 20 станова треба предвидјети један контејнер.

Дужина пута за вожњу контејнера до возила комуналног предузећа може бити макс. 15м. Приступне саобраћајнице за возила треба димензионирати на мин. 100 кН осовинског притиска, а радијус мора бити 12м. Тамо гдје није могуће осигурати простор у згради, формираће се плато за контејнере изван зграде.

У насељу треба водити рачуна о одвајању различитих врста отпада ради рециклирања (стакло, ПЕТ амбалажа, картон, метал, алуминиј, биолошки отпад).

## 12. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ОД ПОЖАРА

Довољне количине воде за гашење пожара потребно је осигурати одговарајућим димензионисањем планиране и реконструкцијом постојеће јавне водоводне мреже с мрежом вањских хидраната у складу с важећим прописима. Вањске (уличне) хидранте потребно је пројектовати и изводити као надземне.

Ватрогасни приступи осигурани су по свим јавним саобраћајним површинама, а додатни ватрогасни приступи и површине за рад ватрогасне технике утврђиваће се кроз посебан елаборат противпожарне заштите, који је саставни дио документације за извођење и који се, у складу са Законом о заштити од пожара, на одговарајући начин верификује код овлаштене институције.

Приликом свих интервенција у простору, те израде пројектне документације која се израђује на темељу овог Плана обавезно је потребно придржавати се сљедећих прописа:

- Закон о заштити од пожара,
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија,
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене плаоје за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара,
- Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија.

### **13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА У СЛУЧАЈУ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, РАТНИХ КАТАСТРОФА И ТЕХНОЛОШКИХ АКЦИДЕНАТА**

Приликом пројектовања и извођења објеката на простору обухвата предметног Плана неопходно је примјенити све прописане мјере за заштиту објеката од елементарних и других непогода.

У циљу заштите грађевинских објеката и других садржаја у предметном простору, потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир све мјеродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина сњежног покривача, јачина вјетра, носивост терена, висина подземних вода и сл) у складу са позитивним законским прописима.

Заштита од удара грома треба да се обезбједи изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и уземљене. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити и замјенити, с обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

Посебну пажњу обратити на одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, Законом о заштити од елементарних непогода, Законом о заштити од пожара - пречишћени текст, те осталим прописима који дефинишу ову област.

На подручју обухвата Плана планирана је заштита становништва од природних и ратних катастрофа у заклонима – у подземним етажама вишепородичних стамбених и пословних објеката које се планирају као гараже. У исту сврху могу се користити и подрумске просторије у свим грађевинама.

### **14. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

Енергетска ефикасност у зградама подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.

Увођењем мјера енергетске ефикасности у зграде и објекте, људи смањују непотребно расипање и прекомјерну потрошњу енергије. Стога, корисници зграда или објеката остварују директне финансијске уштеде и побољшање квалитете боравка у истима. Осим уштеде енергије, мјере енергетске ефикасности ће побољшати животни стандард људи који живе, или раде у згради, или објекту. Поред тога, мјере енергетске ефикасности смањују емисије стакленичких гасова, укључујући и CO<sub>2</sub>. С обзиром на смањење потребе за примарном енергијом, енергетска ефикасност је једнака новом извору енергије.

Европска Унија наглашава важност енергетске ефикасности и увела је енергетску ефикасност у кључне циљеве Европске Уније до 2020. године – 20% повећање енергетске ефикасности, 20% повећања употребе обновљивих извора енергије и 20% смањења карбонских емисија, све до 2020. године.

Кључна подручја у којима се могу примјенити мјере енергетске ефикасности су сљедећа:

Топлотна изолација зграде – изолација вањског омотача (зидови, кров и под), прозори, ролетне; гријање; хлађење и вентилација; припрема потрошне топле воде;

Кориштење електричне енергије у домаћинству – штедљива расвјета, кућански електрични уређаји укључујући фрижидере, машине за прање и сушење веша, машине за прање посуђа и мале кућанске уређаје – ТВ, ДВД, музичке линије, компјутере, принтере, микровалне пећи, миксере, вентилаторе и сл.

Могућности за финансијске уштеде су значајне, овисно о врсти имплементираних мјера енергетске ефикасности, уопште 20-30% се може уштедети са малом инвестицијом. Могуће је уштедјети између 5-10% само користећи енергију на паметан и рационалан начин. Када потрошач већ отплати иницијалну инвестицију у примјену мјера енергетске ефикасности, потрошач наставља остваривати уштеде.

Велики проблеми око обезбјеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично необновљиви и чија експлоатација доводи до трајног визуелног (уништење пејзажа), али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне посљедице за планету.

На основу досадашњег искуства установљени су начини за искориштење нових извора енергије, тзв. „алтернативних“ извора, код којих је суштинска предност у односу на конвенционалне изворе енергије то да се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже („обновљиви“ извори). Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија вјетра, воде и биомасе.

Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се одређеле за овакав вид штедње и бриге о природи.

Правила и мјере које се на подручју овог Плана могу примјенити и тако допринјети већем коришћењу обновљивих извора и уштеди енергије су сљедеће:

- код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољашње топлотне изолације зидова – ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са сусједном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8цм унутар јавног простора, односно унутар сусједне парцеле (уз сагласност сусједа).
- приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити кориштење обновљивих извора енергије и то тако да се предметном градњом иста могућност не умањи и постојећим објектима, односно другим планираним објектима, али и поштујући остале услове за изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних цјелина, уређење површина, уљепшавање града и сл.
- одавање топлоте треба смањити стриктном примјеном важећих прописа који се односе на ту област
- пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени - што ће се утврдити детаљним урбанистичко-техничким условима. У случају да су ови уређаји одобрени као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони гријања смањују осунчање између 9 и 15 часова за више од 20%.
- све мјере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу се непосредно одобрити на основу стручно припремљеног техничког рјешења, а у складу са претходним условима – а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбиједити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове.
- на погодан постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеда енергије, уколико не дјелују штетно на сусједни простор у било ком смислу (визуелно, физички и сл.).

## **15. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА**

Пројектовање и функционисање објеката и површина у оквиру простора обухвата Плана ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање грађевина за несметано кретање дјеце и особа са умањеним тјелесним способностима, те осталим прописима који дефинишу ову област.

## 16. ЕКОНОМСКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПЛАНА

### 16.1. УВОД

Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, термотехничке инфраструктуре, гасификације, хортикултурног уређења, односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.

Имајући у виду важећу законску регулативу из ове области, утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.

У складу са Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) утврђују се оријентациони трошкови уређења грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) на основу елемената (идејних рјешења) из Плана за предметни обухват.

### 16.2. Основни циљеви израде и доношења Програма

Како се према Правилнику о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној овом измјеном дијела Плана, врши само према усвојеном програму уређења који доноси Скупштина Града, основни циљеви израде овог документа проистичу из законских одредби и утврђују се како слиједи:

- дефинисање програмског основа за привођење намјени грађевинског земљишта у складу са предметним Планом;
- сагледавање свих прописаних радњи и активности на пословима припремања и опремања грађевинског земљишта,
- глобално сагледавање свих трошкова (изражених у конвертибилним маркама) на припремању и опремању грађевинског земљишта у обухвату измјене дијела Плана,
- процјена просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup>.

На бази овако дефинисаних циљева, одговарајући органи могу дефинисати стратегију и доносити одговарајуће инвестиционе одлуке везано за изградњу и уређење грађевинског земљишта, укључујући и модалитете изградње, односно модалитете финансирања изградње.

Економска валоризација дефинисана овим документом, представља цијену трошкова по 1m<sup>2</sup> бруто-грађевинске површине, за планиране интервенције на изградњи инфраструктуре у обухвату Плана.

### 16.3. ПРИПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У фази припремања грађевинског земљишта утврђују се све неопходне активности на припремању грађевинског земљишта, као и трошкови њихове реализације подразумијевајући израду геодетских подлога, рјешавање правно - имовинских односа, затим израду урбанистичко - планске документације, израду одговарајуће техничке документације, као и вођење оперативне координације у припремању грађевинског земљишта.

Како је већ реализован дио ових активности, сва постојећа документација која се односи на припремање грађевинског земљишта чини саставни дио ових трошкова.



### 16.3.1. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Према уговору између наручиоца и носиоца израде – предузећа „ROUTING“-д.о.о. Бањалука, геодетске подлоге су преузете од наручиоца.

<b>Укупни трошкови израде геодетских подлога износе:</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

### 16.3.2. ИМОВИНСКО-ПРАВНИ ОДНОСИ

Као једну од ставки у реализацији овог Регулационог плана треба издвојити рушење објеката ради изградње планираних објеката инфраструктуре.

Приликом реализације планских рјешења неизбежно је и уклањање већег броја објеката од чега је ради изградње објеката јавне комуналне инфраструктуре потребно уклонити укупно око 3 136 м<sup>2</sup> уклања, и то: 425 м<sup>2</sup> стамбених објеката, 2348 м<sup>2</sup> пословних и око 363 м<sup>2</sup> помоћних објеката.

<b>Имовинско-правни односи</b>	<b>Износ</b>
а) Трошкови изузимања грађевинског земљишта (4.500,00 м <sup>2</sup> x 100,00 КМ)	<b>450.000,00</b>
б) Трошкови рушења објеката (3.136,00 м <sup>2</sup> x 100,00 КМ)	<b>313.600,00</b>
<b>Укупно:</b>	<b>763.600,00</b>

### 16.3.3. УРБАНИСТИЧКО – ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Неодвојиви дио припремних радова на опремању грађевинског земљишта чини урбанистичко - планска документација, и то регулациони план и урбанистичко - технички услови за пројектовање и грађење саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења.

<b>Документ</b>	<b>Износ</b>
Израда регулационог плана	<b>8.190,00</b>
Израда урбанистичко-техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре:	
Саобраћајне површине..... 4.587,00 КМ	
Хидротехника..... 2.444,00 КМ	
Електроенергетика и телекомуникације..... 2.313,00 КМ	
Термоенергетика - Гасификација..... 1.800,00 КМ	<b>11.140,00</b>

<b>Трошкови израде наведене урбанистичко – планске документације износе:</b>	<b>19.334,00</b>
--	------------------

### 16.3.4. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

За потребе опремања грађевинског земљишта - изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења, утврђује се потребна структура техничке документације - пројеката за извођење ових радова.

У даљем тексту се наводе трошкови израде техничке документације на бази утврђене инвестиционе вриједности програмираних радова из поглавља "4".

#### 16.3.4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.1. која износи **339.773,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:</b>	<b>15.290,00</b>
--	------------------

#### 16.3.4.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.2. која износи **244.430,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:</b>	<b>12.221,00</b>
--	------------------

#### 16.3.4.3. ЕНЕРГЕТСКА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.3. која износи **256.990,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:</b>	<b>7.710,00</b>
--	-----------------

#### 16.3.4.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА - ГАСИФИКАЦИЈА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности из тачке 4.3. која износи **271.230,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

<b>Трошкови израде техничке документације за изградњу термоенергетске инфраструктуре износе:</b>	<b>4.200,00</b>
--	-----------------

### 16.3.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

Укупни трошкови израде техничке документације - пројекта за извођење саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и уређење зелених површина, дати су у сљедећој табели:

	Техничка документација	Износ
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	15.290,00
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	12.221,00
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	66.753,00
г)	за топлификацију - гасификација	4.200,00

<b>Укупни трошкови израде техничке документације износе:</b>	<b>98.464,00</b>
--	------------------

### 16.3.6. ОПЕРАТИВНА КООРДИНАЦИЈА У ПРИПРЕМАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Оперативна координација у припремању грађевинског земљишта је координација свих активности на припреми и изради техничке документације - пројекта за извођење саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења.

Ови трошкови су дати на бази наведених трошкова и износе 2% од њихове укупне вриједности.

<b>Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1.970,00</b>
--	-----------------

### 16.3.7. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

	Опис радова	Износ
а)	израда геодетске подлоге	0,00
б)	рјешавање имовинско-правних односа	763.600,00
в)	израда урбанистичко-планске документације	19.334,00
г)	израда техничке документације - пројекта за извођење	98.464,00
д)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	1.970,00

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:</b>	<b>883.368,00</b>
--	-------------------

#### 16.4. ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Опремање грађевинског земљишта у смислу Закона о грађевинском земљишту подразумијева изградњу саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре, као и уређење зелених површина.

Програмом се утврђују трошкови опремања земљишта на бази идејних рјешења, као и других идејних и планских рјешења садржаних у предметном Регулационом плану.

##### 16.4.1. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

А. Саобраћајна инфраструктура	Јед. мјере	Количина	Јед. цијена	Цијена
1. Реконструкција саобраћајнице	м2	1.034,00	67,00	69.278,00
2. Изградња саобраћајнице	м2	1.317,00	75,00	98.775,00
3. Изградња тротоара				
3.1. Пјешачке површине са бетонском галантеријом или асфалтом	м2	3.180,00	54,00	171.720,00
<b>УКУПНО:</b>				<b>339.773,00</b>

<b>Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре износе:</b>	<b>339.773,00</b>
---	-------------------

#### 16.4.2. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

<b>Б. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
	Јед. мјере	Количина	Јед. цијена	Цијена
<b>Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА</b>				
1. Изградња фекалног колектора:				
профил Ø300 мм	м'	63.0	150.00	9450.00 КМ
2. Изградња оборинског колектора:				
профили Ø300-Ø600 мм	м'	803.0	160.00	128480.00 КМ
<b>УКУПНО:</b>				<b>137930.00 КМ</b>
<b>Б.2. ВОДОВОД</b>				
1. Изградња водовода:				
профил Ø300 мм	м'	170.0	250.00	42500.00 КМ
профил Ø110-Ø160 мм	м'	640.0	100.00	64000.00 КМ
<b>УКУПНО:</b>				<b>106500.00 КМ</b>
<b>Б.1. КАНАЛИЗАЦИЈА</b>		<b>137930.00 КМ</b>		
<b>Б.2. ВОДОВОД</b>		<b>106500.00 КМ</b>		
<b>УКУПНО:</b>		<b>244430.00 КМ</b>		

### 16.4.3. ИЗГРАДЊА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Рб.	Опис радова	Јед.мјере	Количина	Јед.цијена са ПДВ-ом (КМ)	Ук. цијена са ПДВ-ом (КМ)
<b>А</b>	<b>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
1	Изградња трафостанице типа МБТС или ЗТС 10(20)/0.4 kV, 2x630 kVA Напомена: Преносни однос и снага трансформатора ће бити дефинисани УТ-условима и условима које пропише РЈ "Електродистрибуција" Приједор.	ком.	1	150.000,00	150.000,00
2	Полагање једножилних 20 kV каблова типа ХНЕ 49-А за потребе прикључења планиране трафостанице	m	900	23,40	21.060,00
3	Изградња нове јавне расвјете	m	700	57,90	40.530,00
4	Измјештање постојећих средњенапонских каблова и измјештање и/или укидање постојеће нисконапонске мреже која омета извођење планираних радова	пауш.	1	30.000,00	30.000,00
	<b>УКУПНО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				<b>241.590,00</b>
<b>Б</b>	<b>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
1	Изградња ТК кабловске канализације и мини ТК кабловске канализације, комплет са кабловским окнима	m	400	38,50	15.400,00
	<b>УКУПНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				<b>15.400,00</b>
	<b>УКУПНО А+Б:</b>				<b>256.990,00</b>
<b>Ц</b>	Израда пројеката за извођење електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре (3% од укупне инвестиције)				7.709,70
<b>Д</b>	Израда урбанистичко-техничких услова - 30% од вриједности пројеката				2.312,91
	<b>УКУПНО А+Б+Ц+Д са ПДВ-ом (КМ):</b>				<b>267.012,61</b>

<b>Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре износе:</b>	<b>267.012,00</b>
--	-------------------

#### 16.4.5. ИЗГРАДЊА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

##### Термоенергетске инсталације у објекти ма (примарна страна)

	Количина (Ком.)	Јединична цијена (КМ)	УКУПНО (КМ)
– топлотна подстанца	3	38000	114000

##### Подземне термоенергетске инсталације

	Дужина (м)	Јединична цијена (КМ)	УКУПНО (КМ)
- вреловод	172	685	117820
<b>Укупно:</b>			

##### Рекапитулација

Укупна инвестициона вриједност за израду нових термоенергетских инсталација	231820
Трошкови израде УТУ-а	1800
Трошкови израде Техничке документације	4200

<b>УКУПНО</b>	<b>237820</b>
---------------	---------------

17% ПДВ = 40429,40 КМ

278.249,40 КМ

<b>Трошкови изградње терменергетске инфраструктуре износе:</b>	<b>278.249,40</b>
--	-------------------

#### 16.4.5. СТРУЧНИ НАДЗОР НАД ОПРЕМАЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта - изградњом саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и уређењем зелених површина обухвата: контролу одговарајуће примјене техничке документације, контролу и провјеру квалитета извођења свих врста радова и примјену прописа, стандарда, техничких норматива и норми квалитета радова, контролу квалитета материјала, опреме и инсталација који се уграђују, давање упутстава извођачу радова и по потреби, обезбеђење детаља за извођење радова.

Трошкови вршења стручног надзора обрачунати су примјеном коефицијента 2% на укупну инвестициону вриједност опремања грађевинског земљишта (1.069.923,00КМ).

<b>Трошкови вршења стручног надзора над опремањем грађевинског земљишта износе:</b>	<b>22.250,00</b>
---	------------------

#### 16.4.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

	Опис радова	Износ
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	339.773,00
в)	изградња хидротехничке инфраструктуре	244.430,00
г)	изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	256.990,00
д)	изградња термоенергетске инфраструктуре-гасификација	271.230,00
ђ)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	22.250,00
<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>		<b>1.134.673,00</b>

#### 16.5. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У поглављима “3” и “4” утврђена је висина инвестиционих улагања за припремање, односно опремање грађевинског земљишта на простору Регулационог плана.

У овом поглављу утврђују се и укупни трошкови уређења грађевинског земљишта.

##### 16.5.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вриједности из поглавља 3. и износе:

<b>Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>883.368,00</b>
---	-------------------

##### 16.5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вриједности из поглавља 4. и износе:

<b>Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:</b>	<b>1.134.673,00</b>
---	---------------------

##### 16.5.3. УКУПНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта добијају се као збир укупних трошкова припремања и укупних трошкова опремања и износе:

<b>Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта износе:</b>	<b>2.018.041,00</b>
--	---------------------



## 16.6. НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Према Закону о грађевинском земљишту, утврђује се и просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта, односно утврђује учешће трошкова уређења грађевинског земљишта у цијени изградње 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине (БГП).

Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дијељењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених у поглављу “5” са укупном планираном БГП објекта утврђеном по Регулационом плану, а која износи **12.755,00m<sup>2</sup>** (укупно).

Из наведеног слиједи да је укупна планирана бруто грађевинска површина на име које ће инвеститори уплаћивати Граду накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и једнократну ренту износи

<b>Трошкови опремања и припремања грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> планиране бруто грађевинске површине износе :</b>	<b>158,00 KM</b>
--	------------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних решења саобраћајне, хидротехничке, електроенергетске, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења из Регулационог плана, приликом утврђивања просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта неопходно је уградити и трошкове других, у овом тренутку неутврђених радова, и висину накнаде, у том смислу, увећати за 30%.

<b>Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:</b>	<b>205,00 KM</b>
---	------------------

## ЗАКЉУЧАК

- Наведене активности захтијевају мултидисциплинаран и високо координисан приступ. Сваки други приступ неће дати ни очекиване финансијске ефекте, ни коректна техничка и друга рјешења.
- Трошкови уређења грађевинског земљишта урађени су на основу елемената из предметног Регулационог плана и идејних рјешења саобраћајне, хидротехничке, енергетске, електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре и хортикултурног уређења. Због тога висину инвестиционих улагања у уређење грађевинског земљишта треба прихватити са могућом толеранцијом од  $\pm 10\%$ .
- Наведени трошкови у цјелини представљају основ за одговарајуће процјене за инвестиционе одлуке у процесу изградње, посебно са становишта дефинисања модалитета изградње и модалитета финансирања изградње.
- Одговарајуће стручне службе, у случају интензивирања изградње, морају се адекватно организовати на један од начина - формирати властити стручни оперативни тим који ће водити, координисати и синхронизовати све активности на изградњи и уређењу грађевинског земљишта, или те послове, на одговарајући начин, повјерити квалификованој и лиценцираној институцији - предузећу. Другачији приступ ће дати лошије тј. слабе резултате.

### III ГРАФИЧКИ ДИО