

АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Број: 704/24

**ИЗМЈЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
ЗА ПОТРЕБЕ МАЛЕ ПРИВРЕДЕ У ПОДОРУГЛОЈ
(РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ САОБРАЋАЈНИЦЕ
МРКОЊИЋ ГРАД – ЦРНА РИЈЕКА И ГРАДСКОГ ГРОБЉА)**

- нацрт -

ДОБОЈ, фебруар 2025. године



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Број: 704/24

ПРЕДМЕТ: ИЗМЈЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПОТРЕБЕ МАЛЕ ПРИВРЕДЕ У ПОДОРУГЛОЈ (РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ САОБРАЋАЈНИЦЕ МРКОЊИЋ ГРАД – ЦРНА РИЈЕКА И ГРАДСКОГ ГРОБЉА

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ: ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ ОПШТИНЕ МРКОЊИЋ ГРАД

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: »ДОБОЈИНВЕСТ« АД ДОБОЈ

НАРУЧИОЦИ: СТЕПАНОВИЋ МАРКО
„МГ МИКИ“ Д.О.О. МРКОЊИЋ ГРАД
ЈАГУЗОВИЋ ЛАЗАР
ШИКМАН ЈЕЛЕНА
ШИКМАН МЛАДЕН
ЗП „ХИДРОЕЛЕКТРАНЕ НА ВРБАСУ“ А.Д. МРКОЊИЋ ГРАД
ЦВИЈИЋ ТРИВУН

РАДНИ ТИМ :

Угљеша Мишић, дипл.инж.арх., координатор израде Плана и носилац израде урбанистичког рјешења,
број лиценце: ФЛ-8092/18.....

Раденко Мићановић, дипл.инж.грађ., носилац израде саобраћајног рјешења
број лиценце: ФЛ-6505/16.....

Златко Ђурић, дипл.инж.грађ., сарадник на саобраћајном рјешењу
број лиценце: ФЛ-3939/16.....

Драган Драгашевић, дипл.инж.грађ., носилац израде хидротехничког рјешења
број лиценце: ФЛ-1517/16.....

Симеун Васиљевић, дипл.инж.ел., носилац израде ЕЕ и ТТ рјешења
број лиценце: ФЛ-2897/15.....

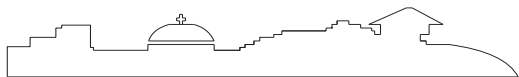
Младен Радовановић, дипл.инж.маш., носилац израде термоенергетског рјешења
број лиценце: ФЛ-4283/16.....

Мирославка Нарић, грађ. техничар.....

Свјетлана Славуљица, грађ. техничар.....

ГЕНЕРАЛНИ ДИРЕКТОР:

Смиљана Ђурић, дипл.екон.



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

САДРЖАЈ:

I ОПШТИ ДИО

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

А) УВОДНИ ДИО

Б) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА

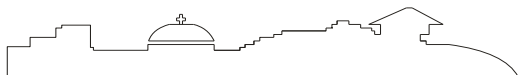
В) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Г) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА

Прилог: - Табела валоризације постојећег грађевинског фонда

III ГРАФИЧКИ ДИО

1а.	Геодетска подлога	P = 1:1000
1б.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - спратност и намјена објеката -	P = 1:1000
1в.	Валоризација постојећег грађевинског фонда - бонитет објеката -	P = 1:1000
1г.	Постојећа намјена површина	P = 1:1000
1д.	Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре	P = 1:1000
2.	Карта власничке структуре	P = 1:1000
3.	Инжењерскогеолошка карта - Извод из Урбанистичког плана општине Мркоњић Град	P = 1:5000
4а.	Извод из Просторног плана општине Мркоњић Град - Намјена простора - план	P = 1:50000
4б.	Извод из Урбанистичког плана општине Мркоњић Град - Планирана функционална и просторна организација	P = 1:5000
4в.	Извод из Регулационог плана комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и градског гробља - Спратност објеката и размјештај садржаја	P = 1:1000
5а.	План просторне организације	P = 1:500
5б.	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 = 1:500
8.	План инфраструктуре – хидротехника	P = 1:1000
9.	План инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације	P = 1:1000
10.	План уређења система зелених површина	P = 1:1000
11.	План грађевинских и регулационих линија	P = 1:500
12а.	План парцелације – површине и бројеви парцела	P = 1:1000
12б.	План парцелације – координате ломних тачака и дужине фронтних граница парцела	P = 1:1000

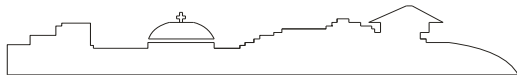


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

I ОПШТИ ДИО



На основу члана 40. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број: 40/2013, 2/2015 - Одлука УС, 106/2015, 3/2016,104/2018 - Одлука УС и 84/2019), и члана 36. Статута општине Мркоњић Град („Службени гласник општине Мркоњић Град“, број 10/17), Скупштина општине Мркоњић Град на 29. одржаној дана 27.06.2024. године, донијела је

О Д Л У К У

о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град- Црна ријека и Градског гробља)

Члан 1.

Приступа се измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град - Црна ријека и Градског гробља), у даљем тексту: План.

Измјеном Плана ће бити обухваћен локалитет између саобраћајнице Мркоњић Град - Црна ријека и Градског гробља, у којем се налазе пословни и други објекти, у укупној површини од 1,51 ха, који је приказан на графичком прилогу ове Одлуке.

Члан 2.

План се доноси за временски период од 10 (десет) година.

Члан 3.

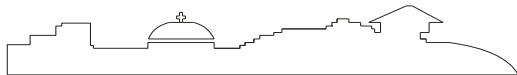
За израду Плана дефинишу се следеће смјернице:

- План изградити у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Правилника о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења, Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, те другим прописима из посебних области релевантних за планирање и уређење простора (саобраћај, снабдијевање водом и енергијом, телекомуникације, заштита од природних непогода и техничких инцидената, заштита ваздуха, воде, тла, природних вриједности, културних добара, пољопривредног и шумског земљишта и других елемената животне средине и др.),
- Приликом израде Плана потребно је водити рачуна о јавном интересу и општим и посебним циљевима просторног развоја,
- Носилац израде обавезан је обезбиједити усаглашеност Плана – у току његове израде, са документом просторног уређења ширег подручја, односно да је у сагласности са важећим планским документом најближег претходног нивоа.

Члан 4.

Преднацрт Плана израдиће се у року од 60 дана од закључења уговора о изради Плана.

Приједлог плана утврдиће носилац припреме Плана и Начелник општине након одржавања јавне расправе на нацрт Плана која се мора одржати у року од 30 дана од



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

дана затварања јавног увида из члана 48. став (5) Закона о уређењу простора и грађењу ("Службени гласник Републике Српске" број: 40/13,106/15,3/16 и 84/19). Приједлог Плана утврђује се у складу са закључцима са јавне расправе.

Члан 5.

Садржај Плана начелно је одређен чланом 35. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), а детаљније одредбама од члана 144. до члана 154. Правилника о начину израде, садржају и формирању документа просторног уређења („Службени гласник Републике Српске“, број: 69/13).

Члан 6.

Носилац припреме Плана утврђује Нацрт Плана, мјесто, вријеме и начин његовог излагања на јавни увид.

Нацрт Плана биће изложен на јавни увид у трајању од 30 дана у просторијама Носиоца припреме и Носиоца израде Плана.

О мјесту, времену и начину излагања Нацрта Плана на јавни увид, јавност ће бити обавјештена огласом објављеним у средствима јавног информисања осам (8) дана прије почетка јавног увида и петнаест (15) дана од почетка излагања нацрта на јавни увид.

Носилац израде Плана обавезан је да размотри све примједбе, приједлоге и мишљења који су достављени током јавног увида и да прије утврђивања приједлога Плана о њима заузме свој став који у писаној форми доставља носиоцу припреме Плана и лицима која су доставила своје приједлоге, примједбе и мишљења.

Став Носиоца израде Плана о примједбама, приједлозима и мишљењима разматра се на јавној расправи која ће се заказати и одржати у року утврђеним одредбама члана 48. став (5) и (6) Закона о уређењу простора и грађењу. У складу са закључцима утврђеним на јавној расправи, Носилац припреме Плана и Начелник општине утврдиће приједлог Плана и доставити га Скупштини општине на усвајање.

Члан 7.

Средства за израду Плана и трошкове у поступку његовог доношења обезбиједиће Стјепановић Томислава Марко из Бањалуке, д.о.о. „МГ МИКИ“ Мркоњић Град, Јагузовић Павла Лазар из Мркоњић Града, Шикман Милорада Јелена, Шикман Милорада Младен из Мркоњић Града, ЗП „Хидроелектране на Врбасу“ а.д. Мркоњић Град и Тривун Цвијић из Мркоњић Града, на начин да исте снесу у једнаким дијеловима.

Члан 8.

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно планирање и комуналне послове општине Мркоњић Град.

Члан 9.

Носилац припреме Плана дужан је да у току израде Плана обезбиједи сарадњу и усаглашавање ставова, а Носилац израде Измјене плана – стручна организација која ће израђивати План дужна је да сарађује са надлежним органима и организацијама за послове планирања и програмирања развоја, те предузећима у чијој је надлежности



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

саобраћајна, комунална и енергетска инфраструктура, а да обавезно прибави мишљења на приједлоге планских рјешења од:

- КП „ПАРК“ а.д. Мркоњић Град,
- ТЈ „Електродистрибуција“ Мркоњић Град,
- Телекомуникације РС а.д. Бања Лука,
- ЈП „Путеви Републике Српске“,
- органи и правна лица у чијем дјелокругу су: противпожарна заштита, заштита животне околине, сеизмолошка и заштита културно – историјског и природног наслеђа.

Органи, организације и предузећа из става 1. овог члана дужни су сарађивати са носиоцем израде Плана, давати приједлоге, мишљења, примједбе и податке везане за рад на изради Плана.

Члан 10.

Носилац израде ће доставити Носиоцу припреме елаборат Плана у дигиталном облику и аналогном облику у уговореном броју примјерака.

Члан 11.

До ступања Плана на снагу, на простору из члана 2. ове одлуке утврђује се забрана грађења.

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Мркоњић Град“.

Број: 02-022-68/24
Дана, 27.06.2024. године.

ПРЕДСЈЕДНИК СО
Стевица Еремија, с.р.

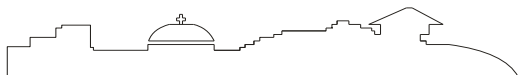
Тачност преписа овјерава



СЕКРЕТАР СО
Милена Малешевић

ДОСТАВИТИ:

1. Кабинет начелника општине,
2. Стјепановић Марко („Тргопромекс“), Мркоњић Град, ул. Светог Саве бб,
3. Јаковљевић Борка („МГ МИКИ“), Мркоњић Град, ул. Јована Рашковића бб,
4. Јагузовић Лазар, Мркоњић Град, ул. Петра Кочића 21,
5. Шикман Јелена, Мркоњић Град, ул. Југ Богдана 7,
6. Шикман Младен, Мркоњић Град, ул. Југ Богдана 7,
7. Џвијић Тривун, Мркоњић Град, Подоругла бб,
8. ЗП „Хидроелектране на Врбасу“ а.д. Мркоњић Град,
9. Одјељење за просторно планирање и комуналне послове,
10. „Службени гласник општине Мркоњић Град“,
11. Евиденција и
12. Архива.

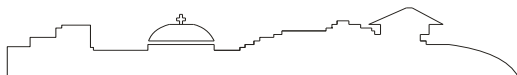


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

II ТЕКСТУАЛНИ ДИО

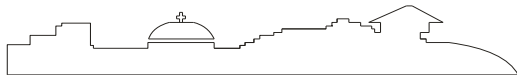


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

А. УВОДНИ ДИО



I УВодно ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради Измјене Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља) – у наставку текста *План*, приступило се након што је Скупштина општине Мркоњић Град на сједници одржаној 27.06.2024. године донијела је Одлуку о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља).

Носилац припреме Плана је Одјељење за просторно планирање и комуналне послове, општина Мркоњић Град, а носилац израде предузеће АД ДОБОЈИНВЕСТ Добој.

Одлуком о приступању изради одређен је обухват укупне површине од 1.51ha.

Основни циљ реорганизације простора односи се на уобличавање урбаних форми блокова за које су исказани конкретни захтјеви од стране носиоца припреме и заинтересованих лица, са циљем имплементације новонасталих потреба на предметном простору, те лакше и брже реализације планских рјешења.

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 следеће 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 52/20)
- и осталих прописа 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 облике инфраструктуре. Планска рјешења су конципирана довољно флексибилно да омогуће различите архитектонске интерпретације у обликовању простора и висок квалитет у пројектовању, грађењу и реконструкцији.

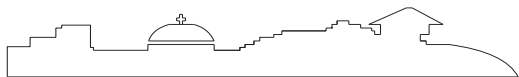
II ПОДАЦИ О ПЛАНИРАЊУ

1. ДОКУМЕНТАЦИЈА ВИШЕГ РЕДА

Према Закону о уређењу простора и грађењу, просторно уређење као цјеловито старање о природној и изграђеној средини, усмјерава се одговарајућим плановима.

Регулациони план, као спроведбени документ, има основу у стратешком документу вишег реда, а када се ради о општини Мркоњић Град, то су:

- Просторни план општине Мркоњић Град 2016 – 2036. године (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 1/18) - према којем је предметна локација дефинисана као грађевинско земљиште, које са сјеверне стране тангира регионални пут (графички прилог: *Извод из Просторног плана општине Мркоњић Град - Намјена простора – план*);
- Урбанистички план општине Мркоњић Град 2018 – 2038. године (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 6/22) – према којем је предметна локација дефинисана као зона пословања



(графички прилог: *Извод из Урбанистичког плана општине Мркоњић Град - Планирана функционална и просторна организација*).

2. ОБАВЕЗНОСТ ДОНОШЕЊА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Законом о уређењу простора и грађењу је регулисано за која подручја су општине и градови обавезни да донесу регулационе планове. У члану 26. је дефинисано да се регулациони план доноси за претежно изграђена урбана подручја, као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре, на основу којег се приступило изради Регулационог плана за предметни простор.

Правни основ за покретање измјене дијела Плана садржан је у чл. 39. став 3. Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

3. ВАЖЕЋИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Предметни простор је обухваћен Регулационим планом комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и градског гробља (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 3/91).

Овим документом предметни простор је дефинисан кроз различите зоне, за које су дате одређене намјене (графички прилог: *Извод из Регулационог плана комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и градског гробља – спратност објеката и размјештај садржаја*):

- локалитет А: трафостаница, продаја свијећа, погребна опрема, цвјећара, бутик црнине,
- локалитет Б: услужно занатство,
- локалитет Ц, Д, Е и Ф: производно занатство.

4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

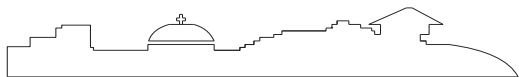
Изради Плана приступило се након што је Скупштина општине Мркоњић Град на сједници одржаној 27.06.2024. године донијела Одлуку о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља).

5. ПЛАНСКИ ПЕРИОД

Одлуком о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља) дефинисан је временски период од 10 (десет) година.

6. ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

Одлуком о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља) дефинисан је просторни обухват укупне површине 1.51ha, што обухвата локалитет између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна ријека са сјеверне стране и Градског гробља са јужне стране.



7. НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одлуком о измјени Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и Градског гробља) за носиоца припреме израде Плана је одређено Одјељење за просторно планирање и комуналне послове општине Мркоњић Град.

Носилац израде Плана је предузеће АД ДОБОЈИНВЕСТ Добој (према Уговорима склопљеним између наручиоца и предузећа АД ДОБОЈИНВЕСТ Добој).

8. РАДНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Радни тим за израду Плана је у комплетном саставу радио и наведен је у уводном дијелу елабората. Комплетност тима је омогућила да се изради Плана приступи мултидисциплинарно и на тај начин постигне рјешење које може да испуни захтјеве.

9. ПОДАЦИ О УСАГЛАШЕНОСТИ СТАВОВА СА ОРГАНИМА И ОРГАНИЗАЦИЈАМА

У току израде овог Плана сагледани су програмски елементи, снимљене су промјене на терену и израђена и анализирана варијантна рјешења, која доприносе изради квалитетнијег рјешења. У складу са законском регулативом из ове области, надлежне комуналне институције су имале увид у рјешења Плана током поступка израде.

10. ПРЕДНАЦРТ ПЛАНА

Носилац израде Плана доставио је преднацрт Плана носиоцу припреме, након чега је одржана стручна расправа у просторијама општине Мркоњић Град, дана 11.12.2024. године. У току стручне расправе вођена је дискусија о планским рјешењима, те су дате одређене усмене примједбе од стране присутних на расправи (представници носиоца припреме, носиоца израде, надлежних комуналних институција и власника некретнина унутар обухвата Плана).

11. НАЦРТ ПЛАНА

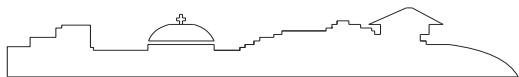
Нацрт је израђен у складу са сугестијама са стручне расправе преднацрта и достављен носиоцу припреме.

12. ЈАВНИ УВИД И ЈАВНА РАСПРАВА О НАЦРТУ ПЛАНА

Нацрт Плана стављен је на јавни увид у трајању од ____ дана у периоду од _____ године.

У току јавног увида достављено је укупно ____ примједби, приједлога и мишљења, уписом у приложен свеске или у форми дописа, које су достављене носиоцу израде Плана. Након одржаног јавног увида, у просторијама _____, дана _____ године, одржана је и јавна расправа на којој је присуствовао одређени број заинтересованих лица и представника надлежних институција, те су појединци износили своје примједбе и ставове.

Примједбе су сагледане од стране носиоца израде и носиоца припреме Плана, те су на основу основаних примједби извршене корекције планских рјешења. За све примједбе су дата образложења, која су путем поште достављена подносиоцима истих.



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

13. ПРИЈЕДЛОГ ПЛАНА

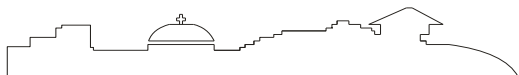
Приједлог Плана је израђен након јавног увида, те јавне расправе на којој је носилац израде Плана дао став о пристиглим примједбама, приједлозима и мишљењима, те закључцима утврђеним на јавној расправи, а затим приједлог Плана достављен Скупштини општине на усвајање.

Приједлог Плана је усвојен на Скупштини општине Мркоњић Град, одржаној дана _____ године.

14. ПРЕГЛЕД ИНФОРМАЦИОНО-ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Основне смјернице за развој простора преузете су из доступне документације, те стратешких и спроведбених докумената просторног уређења израђених за предметни простор:

- Просторни план општине Мркоњић Град 2016 – 2036. године (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 1/18);
- Урбанистички план општине Мркоњић Град 2018 – 2038. године (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 6/22);
- Регулационог плана комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и градског гробља (Службени гласник општине Мркоњић Град бр. 3/91).



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Б. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА



I ПРОСТОРНА ЦЈЕЛИНА

1. ТЕРИТОРИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Предметна површина обухвата простор издуженог облике, који је са сјеверне стране омеђен саобраћајницом регионалног пута Мркоњић Град - Црна Ријека, а са јужне стране Улицом Светог Саве, која представља градску саобраћајницу.

Са јужне стране локалитета се налази градско гробље, а у ширем окружењу простор детерминише присуство већином пословних и стамбено-пословних објеката, те образовно-вјерског комплекса новије градње (црква и вртић) са југозападне стране локације.

С обзиром на своју позицију, простор је погодан за ширење садржаја у виду нове урбане / пословне средине, са значајним садржајима, како је то већ и започето, те у складу са тим постоји и тенденција за гравитирањем већег број корисника.

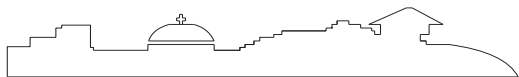


Аерофотограметријски снимак локације – Google Earth

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

Подручје је лоцирано у југоисточном дијелу ширег обухвата централне зоне општине Мркоњић Град, на удаљености од око 1.0km од ужег центра града. У складу са својом позицијом, предметни простор представља логичан правац ширења градског ткива.

Овај локалитет је значајан репер урбаног идентитета града, с обзиром на своју намјену и позицију унутар просторне мапе ширег подручја. У складу с тим, започета матрица просторне организације даје основ за даље планске елементе просторне организације, које је потребно подићи на виши ниво урбанитета.



3. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ОСНОВНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

3.1. Типологија изградње

Предметни просторни обухват има започету, али не и до краја реализовану физичку структуру.

Према намјени објеката подручје је прилично хомогено и карактерише га присуство искључиво пословних објеката и пратећих садржаја у функцији пословања. Већина објеката представља слободностојећи тип градње, са изузетком два двојна објекта.

У складу са временом градње, бонитетно стање највећег дијела објеката је доброг и средњег квалитета. Вертикални габарит објеката се креће од П (приземље) до П+1+М (приземље, спрат и мансарда).

3.2. Постојећа регулација

Постојећа регулација простора једнака је границама парцела које су у приватном власништву, односно детерминисана је углавном спољашњом линијом тротоара или коловоза према приватним парцелама.

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 све изграђене грађевинске парцеле користе у функцији пословања. Постојећи објекти су углавном доброг и средњег бонитетног стања.

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

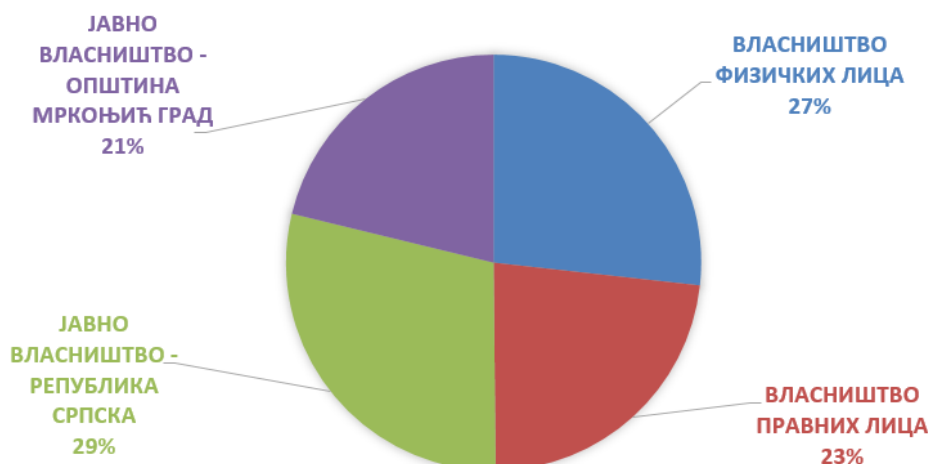
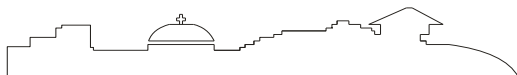
3.4. Власничка структура и постојећа парцелација

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 - графички прилог: *Карта власничке структуре*.

У оквиру обухвата Плана заступљено је земљиште у власништву приватних и правних лица, а значајан дио земљишта је у власништву општине Мркоњић Град и Републике Српске.

Власничка структура је приказана на графикону бр. 1 у наставку текста.

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

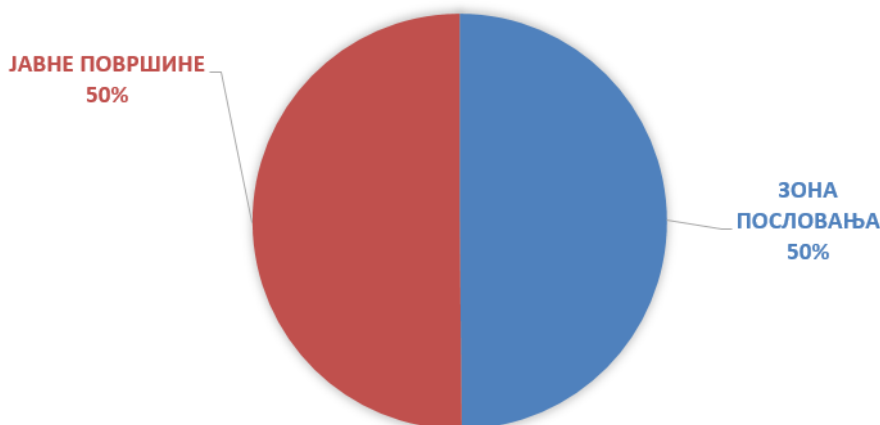


Графикон бр. 1 Приказ постојеће власничке структуре

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. 2 приказана је заступљеност појединих намјена у оквиру обухвата.



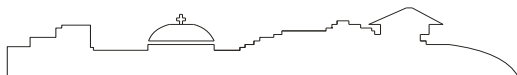
Графикон бр. 2 Приказ структуре постојеће намјене површина

3.5.1. Становање

У простору обухвата Плана није заступљена функција становања, односно нема изграђених стамбених објеката.

3.5.2. Пословне и привредне дјелатности

У предметном обухвату Плана пословање је заступљено у објектима искључиво пословне намјене.



Од привредних субјеката, на предметном простору налазе се услужне и продајне дјелатности, свадбени салон, производња...

Сви релевантни подаци о постојећим објектима приказани су у табелама валоризације грађевинског фонда.

3.6. Биланс стања изграђености и кориштења простора

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

БИЛАНС СТАЊА (P = 1.51ha)		
1. БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА [m²]		
Становање	/	
Пословање	8 049 m²	
Помоћни садржаји	/	
УКУПНО		
2. ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА [m²]		
УКУПНО	3 745 m²	
3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата	0.25 (25%)
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / П обухвата	0.53

4. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И РЕСУРСИ

4.1. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Извод из Урбанистичког плана општине Мркоњић Град

На територији обухвата урбанистичког плана Мркоњић Града у погледу карактеристична је литолошка хомогеност. Геолошке карактеристике терена су обрађене на основу Основне геолошке карте СФРЈ лист Јајце, те на основу остале доступне литературе анализирани током израде овог планског документа.

Однос литолошких чланова приказан је на геолошкој, инжењерскогеолошкој и хидрогеолошкој карти у прилогу плана, а у наставку су дати детаљни описи картираних јединица:

Тријас (Т)ж

Тријас је на предметном подручју представљен творевинама доњег тријаса, односно сајског и кампилског потката.

Сајски поткат (Т11)

У овом поткату доминирају кварцно-лискуновити пешчари, поред чега су засупљене сиве грауваке, граувакни пешчари, тамносиви серицит-глиновити шкриљци и плочасти тамножути алевролити, а подређеније црвенкасти оолитични кречњааци, плочасти сиви кречњааци и пирокластити. Слојеви овог комплекса налазе се по ободу обухвата на јужном, односно југозападном делу.



Кампилски поткат (Т21)

Кампилски слојеви лоцирани су западном-југозападном делу, на простору оивиченом сајским слојевима и квартарним седиментима на истоку. У литолошки састав ових слојева улазе песковито-лапоровити кречњаци, местимично песковитих, са интеркалацијама сивих лапораца, а подређеније оолитични кречњаци.

Креда (K_{1,2})

Креда је представљена карбонатним творевинама алб–ценоманске старости (K_{1,2}) на источном делу обухватног подручја. Кречњаци су добро услојени до банковити, сивосмеђе, светлосмеђе, жућкасте или сиве боје. Међу њима преовлађују варијетети спарита, а подређеније микрита.

Неоген (Нг)

Неогене угљоносне насlage заузимају велико пространство у зони обухвата, од централног дела ка његовим северним и западним границама, а представљене су стенама миоценске старости које припадају јајачком басену.

Миоцен – конгломерати (¹M_{1,2})

Овај пакет лежи трансресивно на карбонатним кредним седиментима. Преовлађују слојевити до банковити конгломерати састављени од грубозрних валутака и фрагмената кречњака, ређе рожнаца, бреча, калкаренита, кварца и лапора, везаних глиновито-песковитим цементом. У вишим нивоима овог пакета налазе се банковити жути до сиви крупнозрни, ређе ситнозрни слабо везани пешчари. Састављени су од зрна кварца и рожнаца у глиновитом везиву. Дебљина ових конгломерата је различита, у зависности од положаја у басену.

Миоцен – лапори и глине са угљем (²M_{1,2})

Ово су најзаступљеније насlage на територији обухвата. Исталожене су у централном и северном делу, а представљене су танкослојевитим до плочастим сивожутим лапорима и сивожутим до сивоплавичастим песковитим или масним глинама.

Квартар (Q)

Квартарне творевине су исталожене преко неогених стена у виду **делувијалних (д), алувијално-пролувијалних (ал+пр), и алувијалних седимената (ал)**, као и антропогеним слојевима **техногеног насипа (н)**.

На јужном, односно југоисточном делу територије обухвата урбанистичког плана налазе се **делувијалне насlage (д)**. Седименти настали спирањем падина повременим дифузним токовима, те таложењем распаднутог материјала, претежно кластичног и кречњачког порекла.

У долинама повремених линијских водотокова издвојени су **алувијално-пролувијални седименти (ал+пр)**. Ови седименти исталожени су током дејстава пролувијалног процеса. Формирани су од материјала транспортованих дифузним токовима са падина изграђених од неогених седимената. Представљени су претежно кластичним стенама, песковима и глинама.

Уз сталне водене токове исталожени су и издвојени **алувијални песковити седименти (ал)**, претежно fine грануларације, местимично крупније. Претпоставља се да им дебљина варира и до неколико метара.

Насип (н) као техногени материјал је грађен претежно од кречњака и у функцији је коловозне конструкције саобраћајница у обухвату УП-а.



3.1. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

На основу инжењерскогеолошких карактеристика, израђена је инжењерскогеолошка карта, а све стене на територији обухвата урбанистичког плана Мркоњић Града су подељене на 5 група:

1. Невезане стијене – представљају насуте материјале формиране у циљу израде коловозне конструкције саобраћајница. Ови материјали су добро консолидовани, уједначене дебљине. Поред ових техногених материјала, у групу неvezаних стена убрајају се алувијални седименти, претежно пескови фине гранулације.
2. Слабо везане стијене – чине их алувијално-пролувијални и делувијални седименти, односно пескови, глине и сулине измешане са одломцима матичних стијена.
3. Везане стијене – овде спадају стене лапоровитог пакета, односно лапори и глине са угљем. Ове стене, као и слабо везане и неvezане по класификацији ГН-200 спадају у III категорију по тежини ископа.
4. Окамењене стијене које су представљене миоценским конгомератима, и стијенама пермтријаске, тријаске и кредне старости. Миоценски и пермтријаски седименти карактеришу се стабилношћу у природним условима. Тријаске стијене су хетерогене по саставу, те су неке више а неке мање подложне дејству савремених геолошких процеса. Стабилност им је условљена пре свега нагибом терена, а према класификацији ГН-200, ове стијене припадају категоријама IV и V.
5. Добро окамењене стијене јесу седиментне карбонатне стене, претежно хомогеног и изотропног карактера, уједначених физичко-механичких особина. Подложне су хемијском распадању.

3.2. Савремени егзогени процеси и појаве

Од савремених егзогених геолошких процеса и појава, може се издвојити блага латерална ерозија и повремена дифузна активност водених токова.

3.3. Категоризација према повољности примене терена за изградњу

На територији обухвата урбанистичког плана Мркоњић Града извршена је категоризација терена према повољности за извођење грађевинских радова на инжењерскогеолошкој карти.

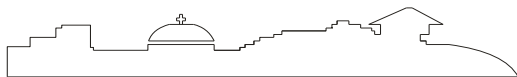
Издвојене су три категорије, а с обзиром на недовољну истраженост инжењерскогеолошких и геомеханичких карактеристика терена, сама категоризација извршена је **по критеријуму нагиба**. Опште је познато да је изражена стрмина главни предуслов за његову нестабилност, те је овај критеријум довољно поуздан за грубу категоризацију терена. Том приликом су издвојене **три категорије**.

У прву категорију спадају повољни терени, који захтевају мањи обим земљаних радова. Ови терени заузимају највећи део територије обухвата, претежно његов централни део, који је изграђен од миоценских стена.

Терени друге категорије су условно повољни, те захтевају нешто већи обим земљаних радова. Ови терени се претежно налазе у источним и западним деловима обухвата, али су присутни и у осталим деловима обухвата у виду мањих зона.

Терени треће категорије су неповољни терени, односно терени који се могу довести у условно стање стабилности али значајним земљаним радовима, односно уз претходно извршене мелиоративне интервенције у терену. Под ову категорију потпада најмања површина обухвата, а ових терена има у свим деловима обухвата урбанистичког плана. Одликују се углавном великим нагибом, док су условно повољни и повољни терени блажег нагиба.

Важно је напоменути да су терени изграђени од окамењених стенских маса погодни за изградњу, али да хендикеп представља прескуп ископ у овим масама. Даље, на микронивоу издвојене зоне се могу категоријски променити у зависности од типа планираног објекта. Дакле, за одређени тип објекта могуће је повећање или редукација обима земљаних радова, у зависности од самих карактеристика објекта и тла, односно њиховог међусобног утицаја, тј. интеракције.



3.4. Хидрогеолошке карактеристике терена

Приликом хидрогеолошког рејонирања обухвата урбанистичког плана узети су у обзир литолошки састав картираних јединица, тектонски склоп терена, геоморфолошке карактеристике, типови издани и њихово распрострањење, затим њихова издашност, услови прихрањивања и дренажа подземних вода.

На основу наведених чинилаца на истражном простору издвојени су следећи типови издани:

- **збијени тј. интергрануларни тип издани;**
- **карстни тип издани;**
- **пукотински тип издани;**

Збијени тј. интергрануларни тип издани формиран је у квартарним седиментима, односно алувијалним, алувијално-пролувијалним, делувијалним седиментима, и миоценом пакету лапора и глина, као и у антропогеним слојевима. Карактерише се слабом до добром водопрпусношћу – у алувијалним седиментима водопрпусност је добра, што је условљено добро гранулисаним и градуираним песковитим и шљунковитим наслагама од којих су сачињени ови седименти. У алувијално-пролувијалним, делувијалним и миоценом седиментима водопрпусност је слаба због значајног присуства глиновите компоненте у тлу. Супротно од тога насипи за коловозне конструкције су добре водопрпусности, што је такође неопходно.

Прихрањивање ове збијене издани врши се преко инфилтрације атмосферичке воде прихрањивањем из сталних, већих површинских токова и мањих локалних водотокова, или из других издани. Дренажа се обавља или преко бунара или циркулацијом према другим водоносним хоризонтима.

Карстни тип издани формиран је у услојеним и банковитим кредним кречњацима. Одликује се добром водопрпусношћу и колекторским способностима и карактеристикама.

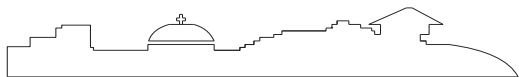
Пукотински тип издани је формиран у пермтријаским и тријаским стенама, као и у миоценом слојевитим и банковитим конгломератима. Овај тип издани окарактерисан је као слабо водопрпусан, због слабе водопрпусности кластичних стена тријаса, док су миоценом конгломерати нешто вишег степена водопрпусности. Прихрањивање ове издани се обавља на рачун инфилтрације атмосферских талоба док се дренажа обавља преко бунара.

4.Тектонско-сеизмолошке карактеристике терена

На основу неотектонских кретања и карактера рељефа подручје обухвата припада структурно-фацијалној јединици Мањача-Чемерница-Влашић.

Ова јединица заузима велико пространство у области између централно-босанског палеозоица и мезозојских кластита. Јединица се одликује веома сложенем грађом. Структурне јединице су делимично кретане па чак и ротиране. Карактеристични су благи падови слојева, антиклинале и синклинале су километарских димензија и често су пресечене бројним раседима. Раседи који пресецају територију урбанистичког плана Мркоњић Града локалног су карактера, пружања ИЗ и СЗ-ЈИ. Лоцирани су централно-јужном делу обухвата у тријаским стенама и као тектонска граница између тријаских и миоценом седимената.

Према подацима карата из Правилника о техничким мерама и условима за грађење у сеизмичким подручјима, подручје обухвата урбанистичког плана Мркоњић Града се налази у зони максималног очекиваног интензитета потреса 8° МСК-64 за повратни период од 500 година.



4.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Са аспекта система зелених површина и пејзажних карактеристика терена, у обухвату постоје мањим дијелом уређене јавне зелене површине, које се налазе са југоисточне стране обухвата.

У оквиру појединачних парцела, постоје компоненте зеленила, као дио уређења партерних површина.

5. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

5.1. САОБРАЋАЈ

Предметни простор са сјеверне стране тангира саобраћајница регионалног пута Мркоњић Град - Црна Ријека, а са јужне стране Улицом Светог Саве, која представља градску саобраћајницу.

Тренутно је омогућен колски приступ свим постојећим објектима. Стање коловоза је на дјелимично задовољавајућем нивоу.

У нивелационом смислу терен је у нагибу у правцу југ – сјевер.

5.1.1. Пјешачке комуникације

Унутар предметног обухвата мањим дијелом су изграђене пјешачке површине у виду тротоара, док на већини простора не постоје јасно издеференцирани простори за јавне пјешачке комуникације.

5.1.2. Бицикличке комуникације

У оквиру предметног обухвата не постоје изграђене бицикличке стазе.

5.1.3. Паркирање

У оквиру обухвата Плана паркирање је задовољено углавном у оквиру појединачних парцела објеката.

5.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру предметног обухвата не постоји аутобуско стајалиште јавног градског превоза путника, у облику аутобуске нише.

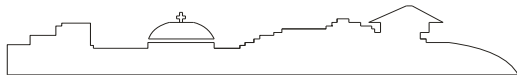
5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.2.1. Водовод

Снабдјевање санитарном водом ја са градског водоводног система Мркоњић Град, Постојећа јавна водоводна инфраструктура унутар предметног обухвата Плана (трасе са назначеним профилима цјевовода) приказана је на тематским графичким прилозима.

5.2.2. Канализација

Одводња и третман отпадних вода на подручју Плана није довољно развијен. Постојећи канализациони систем је већим дијелом усмјерен према постојећој јавној мрежи канализације, док се дио објеката на западу и сјеверозападу испуштају у постојећи водоток.



Постојећа јавна канализациона мрежа унутар предметног обухвата Плана (трасе са назначеним профилима канализационих колектора) приказана је на тематским графичким прилозима.

5.2.3. Водени токови

Кроз предметни обухват протиче природни водоток, приказан на графичком прилогу. Овај водоток је затворен, односно, на простору обухвата Плана и у његовом окружењу је зацијевљен.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

5.3.1. Електроенергетика

Електроенергетска инфраструктура која се налази на предметној локацији, односно у оквиру обухвата Плана, као и у непосредном окружењу исте, приказана је на графичком прилогу.

У подручју обухваћеном Планом не постоје трафостанице. Најближа трафостаница у непосредном окружењу налази се са источне стране обухвата (МБТС Творница обуће 400 kVA).

Трасе подземних нисконапонских каблова и надземне нисконапонске мреже нису предмет Плана и исте ће бити приказане кроз урбанистичко-техничке услове, те сагласност на локацију која се, за потребе урбанистичко-техничких услова, издаје од стране надлежне „Електродистрибуције“.

5.3.2. Телекомуникације

Подручје обухваћено Планом је простор на којем постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура.

Стање телекомуникационе инфраструктуре је дато у графичком прилогу.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обзбиједити присуство овлашћених представника надлежних телекомуникационих оператера.

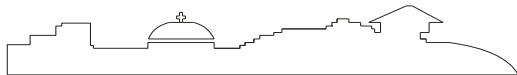
5.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА

На предметном простору не постоје изграђене термотехничке инсталације система даљинског гријања.

Топлотна енергија за највећи број изграђених објеката се остварује из сопствених извора топлотне енергије који су изведени као појединачни извори топлоте по просторијама које се загријавају, или као мањи системи централног гријања са котловницама.

6. ГРАДИТЕЉСКО И ПРИРОДНО НАСЉЕЂЕ

Према досадашњој евиденцији, на подручју обухвата Плана не постоје евидентирани објекти културно-историјског насљеђа, археолошки локалитети, нити природно насљеђе.



7. 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 сагоревања 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).

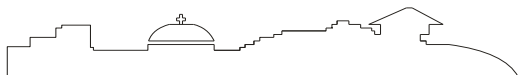
Више концентрације загађујућих материја за очекивати је да се налазе на самим линијама ободних саобраћајница, као и у завјетреним зонама објеката. Оно што је неопходно нагласити, између осталог, је да квалитет ваздуха на овом подручју у великој мјери зависи од климатских карактеристика, као и укупних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

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.

8. УСЛОВИ КРЕТАЊА ОСОБА СА УМАЊЕНИМ ТЈЕЛЕСНИМ СПОСОБНОСТИМА

Увидом на терену установљено је да предметни простор у постојећем стању у одређеној мјери прилагођен кретању особа са умањеним тјелесним способностима, са евидентраним дијеловима, које је потребно унаприједити и прилагодити адекватном начину кориштења.

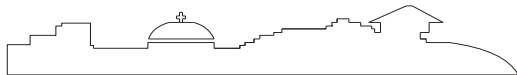


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Б. ПРОБЛЕМИ СТАЊА



1. Организација простора

На основу анализе постојећег стања, те његовог поређења са стањем изведености планских рјешења за овај простор, установљени су проблеми које је потребно превазићи у концепту Плана.

Анализом матичног Плана и реалних потреба на терену власника / корисника простора, евидентирана су одређена одступања, која је онемогућила градњу и реализацију матичног Плана у већој мјери.

Од тренутка израде матичног Плана до данас појавиле су се потребе и захтјеви за другачијом организацијом предметног простора у одређеним сегментима, те је предметни простор потребно планирати на начин да се исти уобзире и ускладе са планским елементима непосредног окружења, те важећом документацијом из ове области.

Циљ је да се планском градњом предметни простор доведе у стање примјерено локалитету, односно да се омогући реализација планских рјешења и уређење предметног простора у складу са реалним потребама.

2. Саобраћај

Предметни простор односно предметну локацију је са саобраћајног аспекта потребно сагледати у оквиру саобраћајне мреже непосредног простора. Како је ријеч о пословној зони, обезбијеђени су адекватни колски и пјешачки приступи са јавних саобраћајница до саобраћајца у оквиру приватних парцела са којих се врши приступ предметним објектима.

Предметни обухват је већином изграђен и већ сада генерише одређен обим изворно – циљног саобраћаја.

Проблеми се јављају у недовољно развијеној саобраћајној мрежи, те непостојању адекватних пјешачких стаза што доводи до тога да се пјешаци крећу по неуређеним површинама, чиме је њихова безбједност угрожена, као и укупна безбједности у саобраћају.

Предметни обухват са сјеверне и јужне стране тангирају улице, које на нивоу околне саобраћајне мреже представљају значајне саобраћајнице (што се првенствено односи на регионални пу), које као такве, својим попречним профилима могу поднијети постојећа саобраћајна оптерећења.

3. Зелене површине

Основи проблем, када су у питању зелене површине, је неуређеност истих унутар обухвата Плана, те непостојање уређене зелене матрице која би се надовезала на зеленило ширег подручја.

4. Комунална инфраструктура

4.1. Водовод и канализација

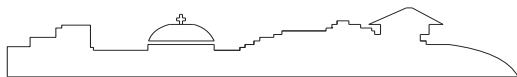
4.1.1. Водовод

Са аспекта снабдијевања водом, потребно је анализирати постојеће стање инфраструктуре, евидентирати евентуалне проблеме и предложити рјешења у складу са новом организацијом цјелокупног простора.

Предметни обухват има развијену мрежу водоснабдијевања, с тога је потребно планирати могућности реконструкције постојеће инфраструктуре.

4.1.2. Канализација

Са аспекта одводње отпадних вода, потребно је анализирати постојеће стање инфраструктуре, евидентирати евентуалне проблеме и предложити рјешења у складу са новом организацијом цјелокупног простора.



Предметни обухват нема у потпуности развијену мрежу одводње, с тога је потребно планирати нову инфраструктуру која задовољава потребе постојећих и планираних садржаја.

4.2. Електроенергетика и телекомуникације

4.2.1. Електроенергетика

Због непостојања ажурног катастра подземне електроенергетске инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника надлежне Електродистрибуције.

4.2.2. Телекомуникације

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника надлежних телекомуникационих оператера.

4.3. Топлификација

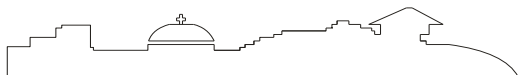
Основни проблем, због којег је врло тешко израдити концепт јединствене топлификационе мреже на цијелом предметном обухвату, односи се на чињеницу да на овом подручју не постоји изграђен топлотни извор за централизовано снабдијевање топлотном енергијом планираних објеката типа топлане, или рејонске котловнице.

5. ОЦЈЕНА СТАЊА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШТЕЊА ПРОСТОРА

Оцјена стања једног простора представља значајну компоненту која може утицати на дефинисање циљева будућег развоја анализираног простора, као и на одређивање намјене и садржаја одређеног простора.

С обзиром на позицију предметног простора и непосредну близину централне градске зоне и значајних саобраћајница (у првом смислу регионални пут са сјеверне стране), обухват предметног Плана треба схватити и третирали као простор од изузетне важности за развој широког спектра дјелатности. То значи да се одређени модели организације простора морају подићи на виши ниво уређења.

Постојећа матрица изграђених објеката даје добру основу за даље уређење простора методама реконструкције и реорганизације постојећих и новопланираних физичких структура, са детаљним уређењем свих видова функционисања простора: зелених површина, поплочаних површина, дендроматеријала и сл.

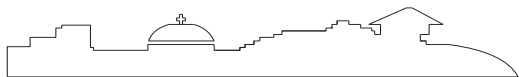


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

В. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА



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 да се овај простор планском изградњом доведе у стање примјерено локалитету и постојећем степену урбанитета ширег простора. Могућности за досадашњу изградњу на овом простору дјелимично су биле ограничене постојећим (матичним) Планом, те у складу са тим, потребно је извршити детаљну анализу достављених захтјева и смјерница, што ће омогућити што ефикаснију реализација Плана у будућности.

Циљеви организације и уређења простора могу се исказати кроз сљедеће:

- дефинисати карактеристике физичких структура у простору;
- организовати квалитетно пословање;
- искористити постојећи потенцијал за ширерње пословних дјелатности;
- планским одређивањем формирати простор високог стандарда;
- остварити боље услове за функционисање свих садржаја на подручју Плана;
- утврдити карактеристике појединих елемената природне средине;
- дефинисати развијеност инфраструктурне мреже;
- дефинисати основне саобраћајне токове и паркирање возила.

2. ИНФРАСТРУКТУРА

2.1. 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 предметним садржајима, као и веза постојећих садржаја са планираним садржајима, обезбјеђивање и диференцирање површина (коловози, тротоари и сл.).

2.2. Зелене површине

Циљ просторног развоја са становишта система зелених површина иде у циљу побољшања квалитета цјелокупног простора на начин да се њихово уређење подигне на виши ниво у складу са планским рјешењем.

2.3. Хидротехничка инфраструктура

3.3.1. Водовод

Циљ Плана је да предложено рјешење за обезбијеђење објеката водом буде рационално, техноекономски оптимално, прилагодљиво промјенама и да задовољи захтјеве у погледу очувања околине.

3.3.2. Канализација

Циљ Плана је да предложено рјешење за обезбијеђење објеката водом буде рационално, техноекономски оптимално, прилагодљиво промјенама и да задовољи захтјеве у погледу очувања околине.



2.4. Електроенергетика и телекомуникације

2.4.1. Електроенергетика

Циљ израде Плана је да се уобзире и проанализира постојећа електроенергетска инфраструктура на ширем предметном локалитету, те да се изврши процјена да ли у постојећој електроенергетској мрежи постоји резерва и предложи изградња нових капацитета за подмирење планираних и постојећих потреба за електричном енергијом.

2.4.2. Телекомуникације

Циљ израде Плана је да се уобзире и проанализира постојећа ТК инфраструктура, те да се да приједлог главних траса телекомуникационе инфраструктуре да би се остварила могућност прикључења планираних објеката у обухвату Плана.

2.5. Топлификација

Циљ ове измјене дијела Плана је да предложено рјешење за снабдијевање објеката топлотном енергијом за загријавање просторија буде рационално, технички оптимално и прилагодљиво промјенама, и да се при одабиру било које варијанте или комбинације рјешења за загријавање или расхлађивање објеката поред осталих закона и прописа испоштују сви прописи о заштити животне околине.

3. 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 следеће:

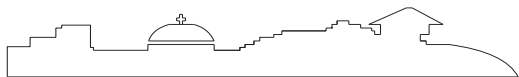
- најбоља политика заштите животне средине заснована је на превентивним мјерама, што подразумева благовремено спречавање еколошки негативних утицаја на животну средину, умјесто уклањања њихових посљедица;
- у процесу доношења одлука о изградњи привредних и инфраструктурних објеката мора се анализирати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

Да би се испунили сви предвиђени захтјеви, овим 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 непредвиђеним 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 Планом.

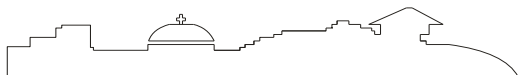
Основне потребе заштите проистичу из потреба стварања комодитета, тј. комфора у једној урбаној цјелини са једне стране, а са друге стране, ради заштите животне средине и општих природних добара које су дате човјеку на располагање.

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.

4. БИЛАНС ПОТРЕБА И МОГУЋНОСТИ

Биланс потреба и могућности у овом простору је исказан активним учествовањем заинтересованих лица и надлежних институција приликом израде Плана.

Основни циљ реорганизације простора односи се на цјелокупан простор унутар којег су исказани конкретни захтјеви од стране заинтересованих и надлежних лица, поштујући основна урбанистичка правила и начела.

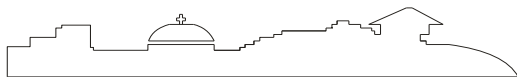


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Г . 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, те усаглашавањем са представницима надлежних инфраструктурних предузећа, те надлежних јавних институција и градских структура.

Уобличавање постојећих физичких структура и прилагођавање намјена њиховој позицији у простору, као и изградња нових, које су продукт потреба садашњег времена, једни су од основних задатака планирања на предметном простору. Као и матичним Регулационим планом, тако и овим Планом, комплетно земљиште у просторној цјелини намијењено је за грађевинско.

Предложеном концепцијом просторне организације формирана је основна матрица простора, у којој су извршене интервенције у циљу формирања заокружене функционалне цјелине, са пратећим садржајима и потребним елементима.

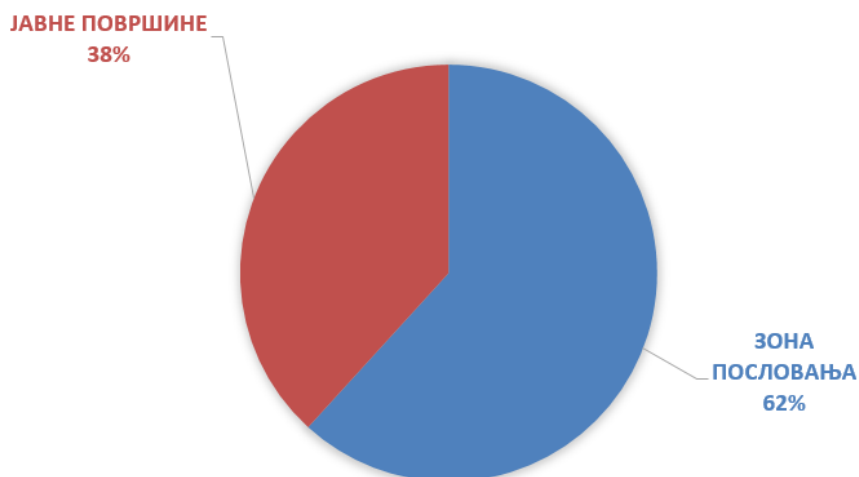
Приликом израде овог Плана установљени су разлози због којих матични План није реализован у још већој мјери, те се приступило изради концепта, који више одговара тенденцији развоја предметног простора, а у складу је са конкретним исказаним захтјевима власника и корисника простора, достављеним прије и у току израде предметног документа.

2. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Детаљна намјена површина приказана је на карти: *План намјене површина*.

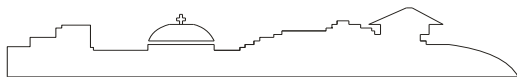
План намјене површина је подијељен у двије категорије, а на основу намјене која доминира унутар сваке зоне појединачно:

- зона пословања;
- јавне површине.



Графикон бр. 3 Приказ структуре планиране намјене површина

Дјелатности које су планиране у предметним објектима, планирати тако да се обезбиједи њихово адекватно инкорпорирање у околну структуру, те да ни на који начин (буком, вибрацијама, штетним материјама, те прекомјерним оптерећењем саобраћаја и паркирања) не ремете садржаје и објекте у окружењу.



Уколико се укаже потреба и створе одговарајући услови, у свим објектима могу се планирати и јавни садржаји, који својим карактером неће угрозити постојеће и планиране садржаје непосредног окружења.

3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Регулационе линије на простору обухвата формиране су на начин да одвајају јавне површине, односно површине саобраћајница, од грађевинског земљишта намијењеног за изградњу објеката.

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

Регулациона линија је у оквиру цијелог обухвата Плана једнака граници парцеле. Уколико се укаже потреба за корекцијом парцеле (детаљније у поглављу 5. *Парцелација*), могуће је у складу са тим извршити и корекцију регулационе линије, поштујући остале прописе и стандарде из ове области.

4. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (хоризонтална и вертикална регулација објеката)

Хоризонтални габарити предметних објеката формиран су на начин да се обезбиједи квалитетно уклапање планираних објеката са постојећим објектима који се задржавају у планском концепту. У складу са тим, приказане су аналитички и геометријски грађевинске линије које детерминишу позиције и габарите предметних објеката, а унутар којих се могу градити и пројектовати предметни објекти.

Грађевинске линије планираних објеката су приказане на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија*.

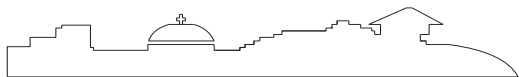
На тематском графичком прилогу дате су оквирне димензије предметних објеката. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређују се дефинитивни хоризонтални габарити објеката у границама максималног габарита.

Када постоје оправдани разлози (функционалност или обликовање, примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа или других аспеката провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити дефинитивни хоризонтални габарити зграде који у нужној мјери одступају од максималних габарита из претходног става, под условом да не прелазе дефинисане грађевинске линије и поштују остали неопходни услови за функционисање објекта.

Изван грађевинске линије дефинисане на тематском графичком прилогу могуће је формирати спратне препусте максималне ширине 2.0м, када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера (модула) за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.) и у циљу усаглашавања са непосредним окружењем, приликом чега је потребно поштовати све остале параметре дефинисане овим документом и важећом законском регулативом.

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

У складу са потребама, могуће је формирати пасаже унутар објеката, поштујући важеће стандарде и прописе из ове области. Изван грађевинске линије могуће је формирати рампе, ауто-лифтове и ауто-платформе за приступ подрумским и сутеренским етажама, што ће такође, бити прецизније дефинисано приликом израде даље потребне документације.



Вертикални габарити објеката дефинисани су на графичким прилозима: *План просторне организације и План грађевинских и регулационих линија*.

Није обавезно да објекти достигну планирану спратност дефинисану на тематским графичким прилозима.

На образложен захтјев подносиоца захтјева, документацијом нижег реда може се дефинисати спратност предметних објеката за једну етажу већа од спратности означене на тематским графичким прилозима (пуна, мансардна, поткровна или повучена етажа), под условом да се поштују услови неопходни за функционисање предметног објекта у складу са важећом законском регулативом и нормативима из ове области.

Уколико се укаже потреба и обезбиједи неопходни услови, могуће је градити једну или више подземних етажа на свим објектима унутар Плана.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Парцелација земљишта у оквиру обухвата Плана дефинисана је на графичким прилозима: *План парцелације – површине и бројеви парцела и План парцелације – координате ломних тачака и дужине фронтних граница парцела*.

У складу са тим, дефинисано је следеће:

- грађевинске парцеле објеката,
- јавне површине.

Све грађевинске парцеле су дефинисане постојећим и планираним границама - у складу са тематским графичким прилозима.

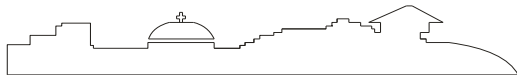
Дозвољава се корекција граница планираних парцела у случајевима када је то неопходно због усклађивања имовинско-правних односа, реализације планских рјешења у складу са могућношћу рјешавања имовинских односа или реализације квалитетнијих техничких рјешења, а уз сагласност власника земљишта према коме се корекција врши.

Приликом израде детаљне урбанистичко-техничке документације оставља се могућност да се грађевинска парцела може парцелацијом укрупнити или дијелити до минимума утврђеног важећом законском регулативом. Наведено је могуће под условом да све новоформиране парцеле задовољавају услове самосталног функционисања и да су испоштовани сви урбанистички и законски параметри који дефинишу ову област.

Поред тога, уколико буде неопходно у одређеним случајевима, а уз образложен захтјев подносиоца, могуће је дефинисати и фазну реализацију грађевинских парцела, али на начин да прва фаза реализације парцеле може независно функционисати и има све неопходне елементе дефинисане важећим стандардима и прописима из ове области.

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

Уређење грађевинских парцела: На графичком прилогу: *План просторне организације* дефинисане су оквирне површине у склопу припадајућих парцела објеката које је потребно уредити за потребе функционисања планираних садржаја. Поплочане површине, као и зелене површине приказане су оријентационо у смислу уређења, позиционирања озелењених површина, те димензија и позиција простора за окупљање и забаву. У том смислу се дозвољавају корекције истих, што је потребно дефинисати документацијом нижег реда, а у складу са



актуелним стањем на терену и потребама које се јаве, те да се простор у што већој мјери оплемени за намјену којој служи. У оквиру грађевинских парцела, неопходно је испоштовати минималне услове озелењавања, како је дефинисано важећом законском регулативом и планском документацијом.

Ограђивање: Грађевинске парцеле објеката могу бити ограђиване у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

Парцеле инфраструктурних објеката: Уколико се појави потреба за формирањем парцела инфраструктурних објеката, исте је могуће позиционирати у оквиру обухвата Плана, на начин да се не угрожавају остали садржаји, и уз обавезу поштовања законске регулативе из ове области, што ће се прецизно дефинисати кроз урбанистичко-техничке услове. Наведеним интервенцијама се може кориговати однос јавних и приватних површина – односно регулациона линија.

6. 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.

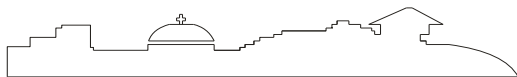
Прије израде архитектонских пројеката за објекте чија градња се овим Планом предвиђа требало би формулисати детаљан пројектни задатак, који укључује и податке и захтјеве садржане у Плану. Ти подаци се односе на:

- 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.

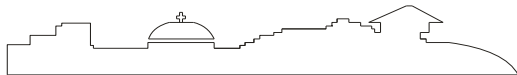


Детаљни урбанистичко-технички услови израђују се као посебан елаборат, у складу са Планом и са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, и служе као стручна подлога за издавање локацијских услова и за пројектовање.

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 изградом 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 ± 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.



6.1. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Постављање привремених објеката у оквиру обухвата Плана могуће је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, те осталим актуелним подзаконским актима.

6.2. РЕКЛАМНИ МЕДИЈИ

У оквиру обухвата Плана могуће је постављање рекламних медија, као привремених објеката, чији прецизни услови функционисања ће бити дефинисани приликом израде документације нижег реда, а у складу са:

- Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19),
- Законом о јавним путевима (Службени гласник Републике Српске, број 89/13),
- Законом о безбједности саобраћаја на путевима у Републици Српској (Службени гласник Републике Српске, број 63/11),
- Законом о ауторским и сродним правима (Службени гласник БиХ, број 63/10),
- и другим законским прописима и подзаконским актима.

6.3. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ

На тематским графичким прилозима нису приказани планирани помоћни објекти. Изградња, односно задржавање помоћних објеката у оквиру обухвата Плана могуће је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, те осталим актуелним подзаконским актима.

6.4. 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 спријечи појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших умјетничких домета у архитектонском изразу.

Поштовање контекста

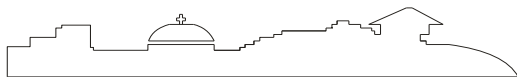
Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору, стручно валоризованим амбијентима и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати 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.



Уљепшавање 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 намјењене 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.

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 следеће 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 архитектура 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.

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.

**7. БИЛАНС ПЛАНСКИХ РЈЕШЕЊА**

БИЛАНС ПЛАНА (P = 1.51ha)			
БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА [m²]			
	СТАЊЕ	ПЛАН	УКУПНО
Становање	/	/	/
Пословање	8 049 m²	1673 m²	9 722 m²
Помоћни садржаји	/	/	/
УКУПНО	8 049 m²	1673 m²	9 722 m²
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА [m²]			
	СТАЊЕ	ПЛАН	УКУПНО
УКУПНО	3 745 m²	441 m²	4186 m²
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
Коефицијент изграђености	П под објектима / П обухвата		0.28 (28%)
Коефицијент искоришћености	укупан БГП / П обухвата		0.64

Напомена:

Коефицијент изграђености представља однос бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине обухвата, а коефицијент заузетости је однос тлоцртне површине свих објеката према површини обухвата.

9. ОПРЕМАЊЕ ТЕХНИЧКОМ И КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

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

9.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне саобраћајне површине дефинисане су на начин да се обезбиједи квалитетна саобраћајна мрежа, која је у стању да задовољи потребе, како корисника предметног подручја, тако и уважавајући потребе ширег окружења. Већи дио саобраћајне мреже је задржан из постојећег стања, те је у одређеним дијеловима извршена реконструкција у складу са концептом матичног Плана.

Јавна површина обезбјеђена је дефинисањем регулационе линије, којом су јавне површине одвојене од осталог земљишта.

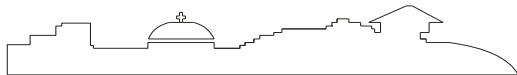
Мрежа предметних јавних саобраћајница конципирана је тако, да је обезбјеђен приступ до планираних грађевинских парцела објеката.

Планским рјешењем саобраћаја, датим кроз графички прилог: *План саобраћаја и нивелације* дати су габарити, нивелација и позиције свих саобраћајних површина.

Приликом разраде овог концепта саобраћаја, тежило се једноставној и смисленој организацији површина, а у циљу што једноставнијег вођења корисника до предметних садржаја.

9.1.1. Пјешачки и бициклистички саобраћај

Овим Планом дефинишу се пјешачке стазе – тротоари у склопу предметних саобраћајница у складу са графичким прилогом: *План саобраћаја и нивелација*. Овим Планом је извршено повезивање пјешачких стаза које



егзистирају на терену, које су дефинисане матичним Планом и пјешачких стаза које су дефинисане овим Планом.

У оквиру грађевинских парцела објеката дате су манипулативне површине које ће се повезати са пјешачким стазама на мјестима која ће се дефинисати документацијом нижег реда.

Нема планираних бициклистичких стаза.

9.1.3. Паркирање

Јавна паркинг мјеста су планирана у јужном дијелу у профилу јавне саобраћајнице (укупно 17 паркинг мјеста) - у складу са графичким прилогом: *План саобраћаја и нивелација*.

У оквиру појединачних парцела објеката дефинисана је јединствена манипулативна површина (поплочане, зелене, паркинг и остале површине). У оквиру ове површине ће се приликом израде документације нижег реда, између осталих, прецизно дефинисати и паркинг површине, а у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл.гл.РС бр. 115/13 и 52/20).

Паркирање је могуће планирати како на партерним површинама, тако и у унутрашњости објекта (приземље, подземне етажје...)

9.1.4. Елементи јавног превоза

У оквиру обухвата измјене Плана нема дефинисаних аутобуских стајалишта.

9.1.5. Урбанистичко - технички услови

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

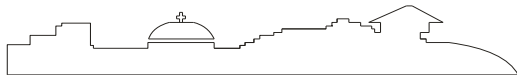
Детаљним урбанистичко – техничким условима могу се одредити минимална одступања од хоризонталних и подужних елемената саобраћајница и саобраћајних површина као и геометрије на споју предметног обухвата на јавни пут, ако то захтијевају оправдани технички разлози образложени идејним пројектом, или други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

Детаљним урбанистичко - техничким условима потребно је разрадити пројектне елементе саобраћајних површина како на парцелама у приватној својини тако и на јавним површинама.

Детаљним урбанистичко - техничким условима потребно је разрадити раскрснице на спојевима улица, а у складу са потребама функционисања околног простора. Приликом израде појединачних Детаљних урбанистичко – техничких услова дефинисаће се тачан тип раскрснице, начин каналисања и вођења саобраћаја.

Овим Планом обезбијеђена је етапност градње саобраћајне инфраструктуре у зависности од динамике различитих развојних приоритета, потребно је за сваку интервенцију на дефинисаној мрежи, при реконструкцији и изградњи везаној за етапну реализацију сагледати на нивоу идејног пројекта односно минимално на нивоу детаљних урбанистичко-техничких услова пројектне елементе геометрије и релевантне саобраћајне параметре који одређују примјену рјешења (брзине, протоци, ниво услуге и безбједност одвијања саобраћаја).

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;
- 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;
- 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;
- у оквиру јавних паркинг површина које се налазе у саобраћајном профилу јавних саобраћајница 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 воћкарица из рода *Sorbus*. Оваквим рјешењем се повећава простор за паркинг мјеста која нису изложена сунцу и погушћавања дрворедна мрежа.
- саставни део ових услова су графички прилози.

9.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

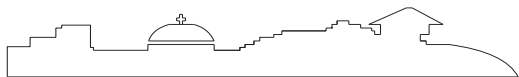
Основни плански концепт уређења система зелених површина је заснован на формирању и уређењу елемената зеленила у обухвату Плана у циљу повећања амбијенталне вриједности цјелокупног простора а у складу са планираним садржајима и природним условима подручја.

Планска рјешења су дата у односу на категорије зеленила.

9.2.1. Јавне зелене површине

У оквиру обухвата Плана јавне зелене површине се налази у малом проценту. Ријеч је о сегменту зелених површина јавног карактера у југоисточном дијелу обухвата, приликом чије реализације је потребно оплеменили дати простор на адекватан начин и у складу са важећим прописима из ове области, те препорукама и искуствима из праксе.

Препоручује се садња ниског и средњег раста, које својом величином и диспозицијом неће угрожавати видљивост и безбједност у саобраћају.



9.2.2. Уређење парцела индивидуалних објеката

У оквиру појединачних парцела објеката дефинисана је јединствена манипулативна површина (поплочане, зелене, паркинг и остале површине). У оквиру ове површине ће се приликом израде документације нижег реда, између осталих, прецизно дефинисати и зелене површине, а у складу са важећим прописима и стандардима из ове области.

Препоручује се садња стабала у зонама паркинг простора гдје за то постоје услови, и формирање заштитних појаса од високих четинара око граница парцеле. Циљ уређења оваквих зона је заштита животне средине, али и формирање пријатних услова за рад и одмор запослених, као и посјетилаца поменутих комплекса.

9.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

9.3.1. Концепт планског рјешења

9.3.1.1. Водовод

Постојећи и планирани садржаји у обухвату Плана снабдијеваће се водом са јавне водоводне мреже општине Мркоњић Град.

Плански елементи за прорачун потребних количина санитарне воде су:

- планирани број становника;
- планирани број запослених;
- специфична потрошња воде на дан по становнику;
- специфична потрошња воде на дан по запосленом;
- коефицијент дневне неравномјерности;
- коефицијент часовне неравномјерности.

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

Могуће је планирати реконструкцију и / или замјену цијеви постојећих цјевовода, уколико се појави потреба за истим, уз обавезу поштовања важећих прописа и стандарда из ове области.

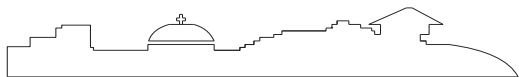
Профил водоводних цијеви се одређује према хидрауличком прорачуну, с тим да не може бити мањи од Ø100 мм (са становишта противпожарне заштите).

У дијелу гдје постојећи водовод прелази испод постојећих / планираних објеката, планирано је његово измијештање.

9.3.1.2. Канализација

Регулационим планом предвиђено је задржавање постојећег система канализације, који је приказан на графичком прилогу, те изградња додатног крака оборинске канализације. Приликом евентуалног испуста у поток, обавеза је третирање отпадних вода кроз уређај за пречишћавање.

Поред тога, Планом је предвиђена изградња канализационе мреже са западне стране обухвата, чија траса је преузета из Урбанистичког плана општине Мркоњић Град и представља планирану трасу колектора у доста већој дужини од обухвата Плана.



Профил планираних канализационих колектора ће се одредити према хидрауличком прорачуну и у складу са важећим стандардима и прописима из ове области.

9.3.2. Општи услови изградње и реконструкције хидротехничке инфраструктуре

9.3.2.1. Водовод

Планирани стамбени и пословни садржаји у обухвату Плана, снабдијеваће се водом са јавне водоводне мреже општине Мркоњић Град, са цјевовода резервоара „Мркоњић Град I“.

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, те према величини и намјени објекта – у складу са Правилником о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени Гласник РС", бр. 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени Гласник РС", бр. 71/12)

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

- планирани број становника;
- планирани број запослених;
- специфична потрошња воде по становнику;
- специфична потрошња воде по запосленом;
- коефицијети неравномјерности (дневна и часовна)
- потребне количине воде за гашење пожара се рачунају према важећим прописима о заштити од пожара, те према величини и намјени објекта – у складу са Правилником о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени Гласник РС", бр. 39/13) и према прописима Закона о заштити од пожара ("Службени Гласник РС", бр. 71/12)

Трасе цјевовода дефинисане су на графичком прилогу и услов су за пројектовање. Најмањи дозвољени пречник цјевовода уличне водоводне мреже је Ø100 мм.

У случају да се у јави потреба за реконструкцијом неке дионице водовода, ову проблематику је потребно ријешавати на нивоу урбанистичко-техничких услова.

На нивоу урбанистичко – техничких услова потребно је ријешити проблематику прикључења објеката на јавни водовод, водећи рачуна о томе да водомјерно окно буде лоцирано на властичкој парцели објекта.

Укопавање нових цјевовода прилагодити нивелационим елементима пута. Минимални надслој земље треба бити 1.20 м.

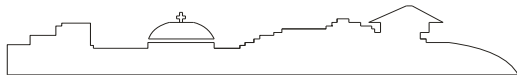
На урбанистичко-техничке услове неопходно је прибавити мишљење и сагласност од стране надлежног комуналног предузећа за одржавање јавног водовода, а у складу са важећом законском регулативом.

9.3.2.2. Канализација

Планом предвиђено је задржавање постојећег система канализације.

Приликом пројектовања канализационих колектора водити рачуна о предвиђеној нивелацији саобраћајнице, котама прикључка на ревизиона окна постојећих колектора, укрштању са другим инсталацијама (нарочито постојећим цјевоводима).

Евентуалне технолошке отпадне воде настале у процесу производње, функционисања или одржавања објекта је потребно пречистити пре упуштања у канализациони систем. У ту сврху изградити уређај за пречишћавање



технолошких отпадних вода на власничкој парцели (на месту продукције загађења). Квалитет пречишћених отпадних вода мора да задовољи услове које прописује Правилник о условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл.гл.РС, бр.44/01), као и Правилник о условима испуштања отпадних вода у површинске воде (Сл.гл.РС, бр.44/01).

Плански елементи за прорачун количина фекалних (употријебљених) вода су:

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

Плански елементи за прорачун количина кишне канализације су:

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

Трасе канализационе мреже за прикупљање и одвођење употребљене воде на подручју обухвата Плана дати су на графичком прилогу и услов су за пројектовање. Профил планираних канализационих колектора се одређује према хидрауличком прорачуну.

Цјелокупни систем одводње отпадних вода потребно је извести апсолутно водонепропусно.

Канализациона (ревизиона) окна у склопу вањског уређења објекта смјестити на власничкој парцели. У случају да се у јави потреба за реконструкцијом неке дионице канализације, ову проблематику је потребно рјешавати на нивоу урбанистичко-техничких услова.

9.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

9.4.1. Електроенергетика

9.4.1.1. Трафостанице и средњенапонски каблови

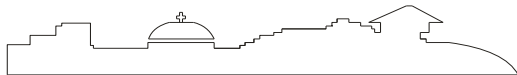
Потрошња електричне енергије представља један од значајних фактора привредног развоја. Основни циљ у области електроенергетске инфраструктуре је поуздано и квалитетно снабдијевање електричном енергијом, те максимално смањење броја испада у снабдијевању електричном енергијом.

На графичком прилогу је приказана постојећа електроенергетска инфраструктура (трафостанице као и припадајући средњенапонски каблови).

С обзиром на планиране садржаје који се предвиђају овим Регулационим планом и на то да се у непосредном окружењу налазе постојеће трафостанице, сви технички детаљи везани за прикључак планираних објеката, и потреба за изградњом трафостанице, ће бити дефинисани детаљним урбанистичко – техничким условима и условима које пропише надлежна Електродистрибуција.

Због непостојања ажурног катастра подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова на предметном локалитету обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника надлежне Електродистрибуције.

9.4.1.2. Нисконапонски развод



Пренос електричне енергије од трансформаторске станице до нових потрошача вршити подземним или надземним НН кабловима, одговарајућег пресека, што ће бити дефинисано посебним пројектом и условима које пропише надлежна Електродистрибуција.

Прикључак објеката на електроенергетску мрежу, у овом случају, ће се изводити из кабловских прикључних кутија на фасадама објеката.

Напомена: Приликом израде документације нижег реда ће се прецизно дефинисати максимално годишње једновременно оптерећење планираних објеката, а након дефинисања планираних садржаја и опреме која ће се користити у оквиру истих.

Сви технички детаљи везани за прикључак планираних објеката ће бити дефинисани детаљним урбанистичко-техничким условима и условима које пропише надлежна Електродистрибуција.

Сви радови морају бити изведени у складу са законом, прописима, стандардима и правилима техничке струке.

Због непостојања ажурних подлога подземних електроенергетских инсталација приликом извођења радова ОБАВЕЗНО обезбиједити присуство представника Електродистрибуције.

9.4.1.3. Јавна расвјета

Овим Планом оставља се могућност реконструкције постојеће расвјете и изградња нове, а што ће бити дефинисано урбанистичко-техничким условима и техничком документацијом.

Расвјету саобраћајница, паркинга и пјешачких комуникација у обухвату Плана извести у складу са важећим стандардима и важећим препорукама CIE („Recommendations for the Lighting of 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 CIE.

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

9.4.2. Телекомуникације

За потребе прикључења постојећих и планираних објеката на ТК инфраструктуру, задржава се постојећа телекомуникациона мрежа.

Сви детаљи везани за изградњу / реконструкцију додатке ТК инфраструктуре ће бити дефинисани урбанистичко-техничким условима, пројектом и условима које пропише надлежни телекомуникациони оператери.

Телекомуникациони развод у обухвату Плана извести подземним телекомуникационим онским кабловима чије ће трасе бити дефинисане у оквиру урбанистичко-техничких услова.

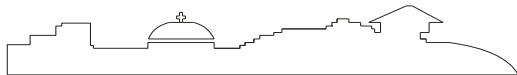
Трасе телекомуникационих каблова усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

Приликом извођења радова обавезно водити рачуна о постојећим инфраструктурним инсталацијама.

Телекомуникационе каблове 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.

Због непостојања ажурног катастра подземне ТК инфраструктуре приликом извођења радова обавезно обезбиједити присуство овлашћених представника надлежних телекомуникационих оператера.

9.4.3. Општи услови за изградњу електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре

9.4.3.1. Општи услови - електроенергетика

Опште

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 m, а уколико се потребно растојање не може постићи, онда се енергетски кабл полаже у челичну поцинчану цијев, а телефонски кабл у ПВЦ цијев $\varnothing 100$ mm.

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

- у насељеним мјестима : најмање 30°, по могућности што ближе 90° ;
- ван насељених мјеста : најмање 45°.

Укрштање и паралелно вођење каблова са водоводом и канализацијом

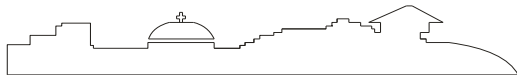
Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цијеви.

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

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

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 m.

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

Каблови се полажу у азбестноцементне цијеву унутрашњег пречника 100 mm чија дужина са обје стране премашује ширину канала за 1.5 m. Слој топлотне изолације треба да покрива канал топловода најмање 2 m са сваке стране спољних ивица цијеву, а шире од канала 1.2 m 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 m у насељеним мјестима,
- 1.2 m изван насељених мјеста.

Размази могу да се смање до 0.3 m ако се кабл положи у заштитну цијев дужине најмање 2 m 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 m при паралелном вођењу, односно 0.2 m при укрштању.

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

9.4.3.2. Општи услови – телекомуникације

Опште

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.

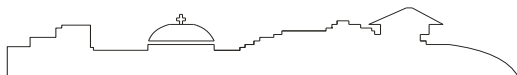
Трасу телефонског кабла усагласити са осталом инфраструктуром у кругу локалитета.

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 да 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
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛОВИ:		
- 250 V	>0,3	>0,3
- 10 kV	>0,5	>0,5
- преко 10 kV	>1	>0,5
СТУБОВИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА		
- до 35 kV	>1	-
- до 110 kV	>10	-
- до 220 kV	>15	-
- до 400 kV	>25	-
ВОДОВОДНА ЦИЈЕВ	>0,6	>0,5
ОДВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА	>0,5	>0,5
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗГРАДЕ	>0,5	>0,5
ИНСТАЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНОГ ГРИЈАЊА		
-цјевоводи отвореног начина грађења	>0,8	>0,8
-цјевоводи полузатвореног начина грађења	>0,5	>0,8
-цјевоводи затвореног начина грађења	>0,5	>0,8

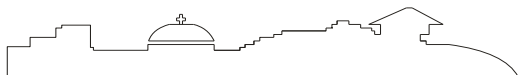
Уколико не могу да се одрже ова растојања потребно је примјенити допунске заштитне мјере за телефонске каблове.

9.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

9.5.1. Концепт планског рјешења

Загријавање предметних објеката обезбиједити на неки од алтернативних начина гријања. Препорука је да се потребна топлотна енергија обезбиједи из индивидуалног топлотног извора. Индивидуални топлотни извор може бити топловодни котао, смјештен у котловници, за централно/етажно гријање. Као енергент за котао користити чврсто гориво – пелет, биомаса (дрво, дрвени отпад), или брикет. Инвеститору се такође оставља могућност да потребну топлотну енергију обезбиједи инсталирањем топлотних пумпи које користе енергију земље, воде, или ваздуха уз погонску употребу електричне енергије. Топлотне пумпе (дизалице топлоте) могу служити за гријање зими и за хлађење лјети. У случају да се инвеститор одлучи да објекат загријава коришћењем топлотних пумпи, неопходно је да се то добити сагласност испоручиоца електричне енергије (због пресека прикључног кабла за напајање топлотних пумпи). Сунчева енергија се може користити у прелазним периодима гријања и за загријавање потрошне топле воде.

Хлађење просторија у лјетном периоду обезбиједити локалним или централним системима за хлађење просторија. Провјетравање просторија обезбиједити природним путем, а гдје то није могуће, обезбиједити одговарајућу инсталацију за принудно провјетравање. Врсту опреме као и остале услове за хлађење, вентилацију и климатизацију бирати по жељи инвеститора.



Топлотни конзум објеката

Приликом дефинисања топлотног конзума у овој фази рада израчунава се потребна количина топлоте на бази једног квадратног метра бруто грађевинске површине објеката. Површине објеката 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 ² (БГП)
- Становање индивидуално	0,14 kW/m ² (БГП)
- Пословни простор и образовање	0,15 kW/m ² (БГП)
- Занатске и трг. радње	0,15 kW/m ² (БГП)
- Здравствене и дјечије установе	0,17 kW/m ² (БГП)
- Биоскоп и дом културе	0,12 kW/m ² (БГП)
- Школа	0,15 kW/m ² (БГП)
- Дјечији вртић	0,17 kW/m ² (БГП)
- Амбуланта	0,17 kW/m ² (БГП)
- Друштвени дом	0,12 kW/m ² (БГП)
- Вјерски објекти.....	0,12 kW/m ² (БГП)

$$Q_s = P_s \cdot q_s \quad [\text{kW}]$$

гдје је:

P_s [m²] - бруто грађевинска површина планираних објеката

q_s [kW/m²] - специфична топлота.

Бруто грађевинске површине планираних и постојећих објеката:

- пословање стање: 8 049 m²
- пословање план: 1485 m²
- укупно пословање стање и план: 9 534 m²

Процјена топлотног конзума планираних и постојећих објеката:

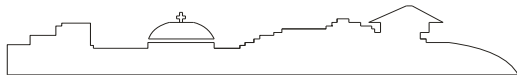
- пословање (стање и план): 9 534 m² x 0,15 = 1 430,00 kW;

Процјењени максимални топлотни конзум постојећих и планираних објеката је око **1 430,00 kW** (под условом да се сав простор загријава).

• Услови за градњу котловница и кућних инсталација гријања

Објекти који топлотну енергију за загријавање буду обезбјеђивали из котловница за централно гријање као гориво за котлове могу користити чврсто, течно или гасовито и обновљиве изворе енергије. Избор горива овиси о инвеститору и могућностима складиштења горива у расположивом простору. Електричну енергију користити само уз одобрење испоручиоца електричне енергије. Детаље прописати урбанистичко техничким условима за сваки од објеката појединачно. Котлове и инсталације гријања пројектовати и градити за топловодни систем гријања са полазном температуром топле воде до максимално 90°. Број котловница и снагу котлова одредити пројектном документацијом за сваког инвеститора појединачно.

За гријање и за хлађење могу се користити и толотне пумпе, тј сви обновљиви видови енергија, којим се може гријати и потрошна топла вода.



При пројектовању и изградњи котловница и инсталација гријања придржавати се важећих законских прописа и стандарда за ову област. Остале детаље прописати урбанистичко-техничким условима.

Котловница

Котловницу извести према слиједећим условима:

- котловницу инсталисати унутар објекта или помоћном објекту;
- температурни режим рада 90/70°C или нижи;
- гориво: чврсто, течно или гасовито;

Резервоар за гориво (у варијанти течног или гасовитог горива)

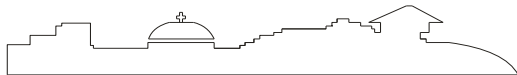
За локацију резервоара, коју одабере пројектант, обавезно прибавити сагласност од надлежног Министарства унутрашњих послова и Центра јавне безбједности, Одјељење за заштиту од пожара, као и других надлежних институција.

При пројектовању, изградњи и експлоатацији објеката у подручју Плана, са становишта топлификације испоштовати слиједеће прописе:

- Закон о уређењу простора и грађењу, („Службени гласник РС“, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19);
- 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 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 62/20);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката код којих је повећан ризик од пожара, („Сл.гласник РС“, 55/20).
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. гласник РС" бр. 66/20),
- Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени гласник РС“, број 11/18);
- 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 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");
- Стандарди и прописи из области централног гријања, климатизације и вентилације и све друге важеће законске прописе из ове области.

9.6. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И МЕЂУСОБНИ РАСПОРЕД ВОДОВА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Идејна урбанистичка рјешења су на разини концепције приказана по појединим врстама комуналне инфраструктуре на графичким прилозима у мјерилу 1: 1000.



Распоред коридора комуналне инфраструктуре обухваћа постојећу инфраструктуру која се задржава и усклађује са планираним рјешењима нове комуналне инфраструктуре.

Приједлог рјешења у начелу полази од уважавања, односно задржавања положаја оне комуналне инфраструктуре за коју не постоји оправдање и потреба за њено измјештање. У таквим је случајевима положај планиране инфраструктуре у попречном профилу распоређен уз услов поштовања појаса постојеће инфраструктуре.

Други основни критеријум за распоред коридора инфраструктуре полази од њиховог међусобног односа и распореда уз поштовање важећих прописа.

Попречне прелазе инфраструктуре треба у правилу изводити у зони раскрсница. Све попречне прелазе инфраструктуре треба осигурати на технички исправан начин (заштитне цијеви и сл.), што се сматра обавезом приликом изградње и реконструкције било саобраћајних површина, било инфраструктуре.

У свим планираним саобраћајницама осигуран је простор за полагање водова комуналне инфраструктуре.

Напомена:

С обзиром на то да је на нивоу Регулационог плана нереално утврђивати прецизне трасе (инфраструктурни водови) и позиције инфраструктурних објеката, те прецизирати динамику развоја предметног простора, али и непосредног окружења, оставља се могућност корекције истих, у складу са затеченим стањем на терену и технички економичнијим рјешењима која се могу појавити у моменту реализације појединих инфраструктурних објеката и/или водова, поштујући при томе однос према осталој постојећој и планираној инфраструктури, што ће утврђивати документацијом нижег реда.

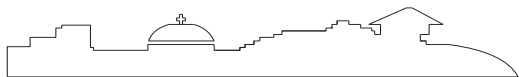
10. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Анализа геотехничких услова представља основ за планирање простора. Прије израде техничке документације и изградње предметних објеката 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, 3/16 и 84/19);
- 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 објеката (Сл.л. СФРЈ 15/90);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката 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 пројеката 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 насута 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 избјежавати коридорски систем изградње.

Овим 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.

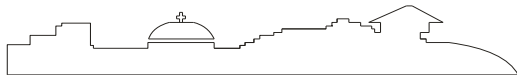
Заштиту тла обезбјеђивати од сваког онечишћења, а грађевинским радовима и уређењем простора обезбједити стабилност терена. Заштиту подземних и површинских вода обезбједити примјеном свих техничких мјера, које ће спријечити грађење.

12. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ, КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ ЦЈЕЛИНА И ОБЈЕКАТА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

Према досадашњој евиденцији, на подручју обухвата Измјене дијела Плана не постоје евидентирани објекти културно-историјског наслеђа, археолошки локалитети, нити природно наслеђе.

Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина стави под заштиту, третман таквих објеката и цјелина мора бити у складу са Законом о културним добрима, а мјере заштите добара подразумевају сљедеће:

- Уколико се предвиђају интервенције на културним добрима или у њиховој тангентној зони, које могу утицати на изглед и својства добра, прије предузимања радова потребно је, у складу са одредбама



Закон о културним добрима, обратити се Заводу за заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС посебним захтјевима ради прописивања детаљних мјера заштите, издавања сагласности на пројектну документацију и увида у изведене радове.

- Уколико се приликом грађевинских или других радова на простору у обухвату плана пронађу археолошки остаци, неопходно је одмах обуставити радове и, у складу са чланом 79. Закона о културним добрима, обавијестити службу заштите, ради предузимања одговарајућих мјера
- За планиране пројекте и активности који нису обухваћени процјеном утицаја на животну средину, а који сами или с другим пројектима или активностима могу имати битан утицај на еколошки значајно подручје или заштићену природну вриједност, утврђује се њихова прихватљивост на природу, а Завод за заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС доноси стручно мишљење о прихватљивости пројекта у складу са Законом о заштити природе и посебним законима (чл. 21 Закона о заштити природе – Сл. Гл. РС, бр. 113/08)
- Уколико се приликом извођења грађевинских или других радова пронађе природно добро које је геолошко-Мркоњић Градонтолошког или минеролошко – петрографског поријекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, неопходно је одмах обавијестити Завод за заштиту културноисторијског и природног наслеђа РС и предузети све мјере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица (чл. 47 Закона о заштити природе).
- Уколико се у наредном периоду неки од објеката или цјелина 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.

13. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

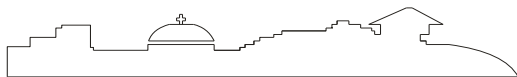
Савремени концепт заштите животне средине захтијева континуирано праћење степена аерозагађења, хидрозагађења, педозагађења, биљног покривача, фауне, хигијенског стања средине, здравственог стања људи, буке, вибрација, штетних зрачења и других појава и показатеља стања животне средине. Општи критеријуми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

- 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 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 с важећим законима, одлукама и прописима из подручја заштите животне средине.

Заштита ваздуха

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 ваздуха, објекте треба извести тако да нису извор онечишћења зрака било прашином, било испустом плинвитих твари. За одвод ваздуха 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 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 и свјетским 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.

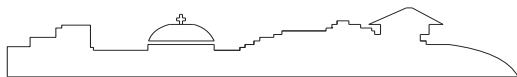
Ради заштите од загађења треба установити мјеродавну висину подземних вода и предвидјети њихову одговарајућу заштиту.

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 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;
- контролисаном 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 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.

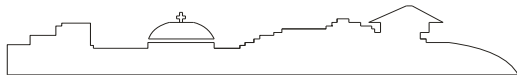
Евакуацију чврстих отпадних материја са предметног локалитета треба предвидјети у складу са документацијом вишег реда, те у складу са динамиком одвоза коју усвоји надлежно комунално предузеће.

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.

14. 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 плаое 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.

15. 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 законима – 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.

16. МЈЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

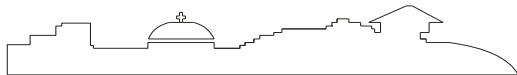
Енергетска ефикасност у зградама подразумјева широк обим дјелатности које воде према повећању ефикасности потрошње енергије (гријање/хлађење, струја и вода) у згради или објекту.

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 CO₂. 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 биомаса.

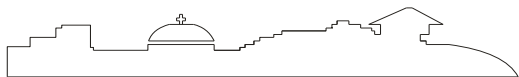
Осим потенцирања коришћења обновљивих извора потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих извора енергије, те у наредном периоду увести бенифиције за оне који се опредјеле за овакав вид штедње и бриге о природи.

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 сусјеном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 8cm 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 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 спислу (визуелно, физички и сл.).

17. 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 дјецe и особа са умањеним тјелесним способностима, те осталим прописима који дефинишу ову област.



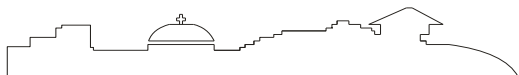
18. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕПОРУЧУЈЕ ИЗРАДА КОНКУРСА ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим Планом нису предвиђене зоне и објекти за које је потребно израдити урбанистички пројекат или расписати конкурс за израду пројекта.

Независно од одредбе претходног става, Скупштина општине може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за поједине просторне цјелине изради урбанистички пројекат или распише конкурс за израду идејног пројекта подручја или објекта.

19. Економска валоризација Плана

19.1. УВОД



Свака изградња у основи је лимитирана претходном изградњом јавне инфраструктуре (саобраћај, хидротехника, електроенергетика, телекомуникације и зелене површине), односно уређењем грађевинског земљишта по етапама и у цјелини.

У складу са Законом о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник РС“, бр. 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. Имајући у виду важећу законску регулативу из ове области утврђивање оријентационих трошкова уређења грађевинског земљишта се третира као врло сложен мултидисциплинаран задатак.

19.2. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПРОГРАМА

Како се према Закону о грађевинском земљишту уређење грађевинског земљишта у циљу његовог привођења намјени утврђеној овим Регулационим планом, врши само према усвојеном програму уређења који доноси Скупштина општине, основни циљеви израде овог документа проистичу из одредби Закона и утврђују се како слиједи:

- дефинисање програмског основа за привођење намјени грађевинског земљишта у складу са предметним Регулационим 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 предметног Регулационог плана,
- процјена просјечне висине накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m².

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.

19.3. 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.

19.3.1. ИМОВИНСКО-ПРАВНИ ОДНОСИ

Као једну од важнијих ставки у реализацији овог Плана треба издвојити изузимање грађевинског неизграђеног земљишта и рушење објеката ради реализације јавних садржаја.

Имовинско-правни односи	Износ
а) Трошкови изузимања грађевинског неизграђеног земљишта	3.000,00
б) Трошкови рушења објеката ради реализације јавних садржаја:	0,00
Укупно:	3.000,00

19.3.2. УРБАНИСТИЧКО – ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Неодвојиви дио припремних радова на опремању грађевинског земљишта чини урбанистичко - планска документација, и то регулациони план и урбанистичко - технички услови за пројектовање и грађење јавне инфраструктуре.

Документ	Износ
Израда урбанистичко - техничких услова за пројектовање и грађење инфраструктуре:	
Саобраћајне површине.....	4.452,00
Хидротехника.....	2.000,00
Електроенергетика и телекомуникације.....	2.000,00
Зелене површине.....	1.000,00
Трошкови израде наведене урбанистичко – планске документације износе:	9.452,00

19.3.3.ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

За потребе опремања грађевинског земљишта, односно изградњу јавне инфраструктуре, 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.

19.3.3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности која износи **329.800,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са тржишним цијенама обављања ове врсте услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу саобраћајне инфраструктуре износе:	98.970,00
----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

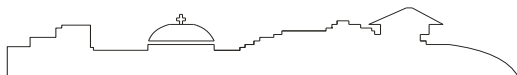
19.3.3.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности која износи **26.760,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу хидротехничке инфраструктуре износе:	8.030,00
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

19.3.3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности која износи **55.000,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре износе:	13.500,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

19.3.3.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Израда техничке документације

Трошкови израде предметне техничке документације утврђени су на бази инвестиционе вриједности која износи **5.600,00 КМ** и одговарајућег процента за израду наведене документације одређеним у складу са препорукама из Приручника за обављање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи.

Трошкови израде техничке документације за зелене површине:	2.000,00
-------------------------------------------------------------------	-----------------

19.3.3.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ

Укупни трошкови израде техничке документације - пројекта за извођење свих сегмената јавне инфраструктуре, дати су у сљедећој табели:

	Техничка документација	Износ
а)	за изградњу саобраћајне инфраструктуре	98.970,00
б)	за изградњу хидротехничке инфраструктуре	8.030,00
в)	за изградњу електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	13.500,00
г)	за изградњу зелених површина	2.000,00

Укупни трошкови израде техничке документације износе:	122.500,00
--------------------------------------------------------------	-------------------

19.3.4. ОПЕРАТИВНА КООРДИНАЦИЈА У ПРИПРЕМАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

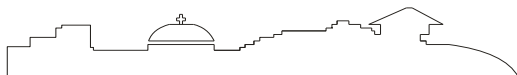
Оперативна координација у припремању грађевинског земљишта је координација свих активности на припреми и изради техничке документације - пројекта за извођење свих фаза јавне инфраструктуре. Ови трошкови су дати на бази наведених трошкова и износе 2% од њихове укупне вриједности.

Трошкови оперативне координације у припремању грађевинског земљишта износе:	2.450,00
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

19.3.5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта дати су у сљедећој табели:

	Опис радова	Износ
а)	израда геодетске подлоге	0,00



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

б)	рјешавање имовинско - правних односа	3.000,00
в)	израда урбанистичко - планске документације	9.452,00
г)	израда техничке документације - пројекта за извођење	122.500,00
д)	оперативна координација у припремању грађевинског земљишта	2.450,00

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта:	137.402,00
----------------------------------------------------------	-------------------

19.4. ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Опремање грађевинског земљишта у смислу Закона о грађевинском земљишту подразумеива изградњу свих фаза јавне инфраструктуре.

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

19.4.1. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Опис радова	јед. мјере	количина	јед. цијена	цијена
1.Реконструкција саобраћајнице	м2	1.800,00	67,00	120.600,00
2.Изградња саобраћајнице	м2	385,00	75,00	28.875,00
3.Изградња тротоара и осталих пјешачких површина	м2	3.470,00	50,00	173.500,00
4.Изградња паркинга	м2	105	65,00	6.825,00
УКУПНО:				329.800,00

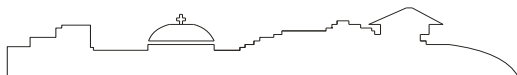
Трошкови изградње саобраћајне инфраструктуре износе:	329.800,00
-------------------------------------------------------------	-------------------

19.4.2. ИЗГРАДЊА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Опис радова	јед.	кол.	јед. цијена	укупно (КМ)
Водовод				
1.Изградња цјевовода (измијештање постојећег цјевовода)	м'	42,0	180,00	7.560,00
Водовод укупно:				7.560,00
Опис радова	јед.	кол.	јед. цијена	укупно (КМ)
Канализација				
1.Изградња канализационог колектора (према УП-у)	м'	64,0	300,00	19.200,00
Канализација укупно:				26.760,00

Трошкови изградње хидротехничке инфраструктуре износе:	26.760,00
---------------------------------------------------------------	------------------

19.4.4. ИЗГРАДЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Ред број	Ставка трошкова	Збирна цијена (KM)
1.	Извођење радова на полагању подземног кабловског НН вода	30.000,00
2.	Извођење радова на постављању јавне расвјете	20.000,00
3.	Извођење радова на изради ТК канализације	5.000,00
	УКУПНО ИНВЕСТИЦИОНА ВРИЈЕДНОСТ :	55.000,00 KM

Трошкови изградње електроенергетске и телекомуникацијске инфраструктуре износе:	55.000,00 KM
---------------------------------------------------------------------------------	--------------

19.4.5. ИЗГРАДЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

	Опис радова	Износ
1.	Припремни радови	1.000,00
2.	Садња стабала, ~ 20 ком	2.000,00
3.	Садња грмља (слободне површине и блоковско зеленило)~ 10 ком	400,00
4.	Уређење јавог зеленила -травњаци (слободне површине) 220 м2	2.200,00

Трошкови изградње зелених површина:	5.600,00
-------------------------------------	----------

19.4.5. СТРУЧНИ НАДЗОР НАД ОПРЕМАЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта - изградњом јавне инфраструктуре 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, која износи **417.160,00 KM**.

Трошкови вршења стручног надзора над опремањем грађевинског земљишта износе:	8.343,00
------------------------------------------------------------------------------	----------

19.4.6. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ТРОШКОВА ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

	Опис радова	Износ
а)	изградња саобраћајне инфраструктуре	329.800,00
б)	изградња хидротехничке инфраструктуре	26.760,00
в)	изградња електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	55,000,00
г)	изградња зелених површина	5.600,00
д)	стручни надзор над опремањем грађевинског земљишта	8.343,00

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	425.503,00
--------------------------------------------------------	------------

19.5. ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

У претходним поглављима утврђена је висина инвестиционих улагања за припремање, односно опремање грађевинског земљишта на простору Плана.

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

19.5.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вриједности износе:

Укупни трошкови припремања грађевинског земљишта износе:	137.402,00
-----------------------------------------------------------------	-------------------

19.5.2. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта обрачунати су на бази израчунатих вриједности износе:

Укупни трошкови опремања грађевинског земљишта износе:	425.503,00
---------------------------------------------------------------	-------------------

19.5.3. УКУПНИ ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Укупни трошкови уређења грађевинског земљишта износе:	562.905,00
--------------------------------------------------------------	-------------------

19.6. 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 m² бруто грађевинске површине (БГП).

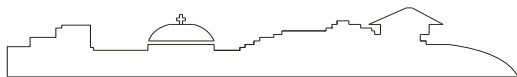
Просјечна висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачуната је дијелењем укупних трошкова уређења грађевинског земљишта утврђених са укупном планираном БГП објеката утврђеном по Плану, а која износи 1673,00m².

Трошкови опремања и припремања грађевинског земљишта по 1 m² планиране бруто грађевинске површине износе :	336,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Како су трошкови рачунати само на основу идејних решења јавне инфраструктуре из 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%.

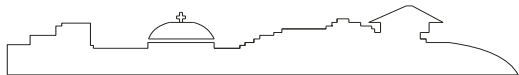
Трошкови накнаде за уређење грађевинског земљишта по 1 m² бруто грађевинске површине увећани за неутврђене радове износе:	437,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

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.

20. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ



ИЗМЈЕНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПОТРЕБЕ МАЛЕ ПРИВРЕДЕ У ПОДОРУГЛОЈ (РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ САОБРАЋАЈНИЦЕ МРКОЊИЋ ГРАД – ЦРНА РИЈЕКА И ГРАДСКОГ ГРОБЉА)

I Смјернице за даље планирање

За провођење измјене Регулационог плана за потребе мале привреде у Подоруглој (Регулациони план комплекса између саобраћајнице Мркоњић Град – Црна Ријека и градског гробља) није потребна израда додатних планских докумената.

Независно од претходног става, Скупштина општине може, на иницијативу инвеститора или општинског органа управе надлежног за послове уређења простора, одлучити да се за поједине цјелине у оквиру обухвата Плана покрене процедура израде додатних планских и техничких докумената (урбанистички пројекат, конкурсна рјешења и сл.).

II Смјернице за интерпретацију и примјену измјене дијела Плана

1. Планска рјешења примјењују се онако како су дата у графичком и текстуалном дијелу Плана, укључујући и ове одредбе.
2. Као планска рјешења сматрају се рјешења која се односе на простор обухваћен Планом, тј. на простор унутар границе обухвата Плана, приказане на графичком прилогу: *План просторне организације*.

Графичка рјешења која су уцртана на простору изван границе обухвата Плана имају информативни карактер, уколико нису верификована као саставни дио других планских докумената који се односе на тај простор или објекте.

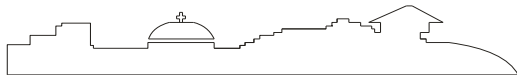
3. У поступку примјене Плана на поједину локацију потребно је узети у обзир планска рјешења дата на свим картама графичког дијела, као и у одговарајућим сегментима текстуалног дијела Плана.

У случају дилеме о појединим елементима планског рјешења, сматраће се релевантним:

- а) за намјену, положај и габарите објекта – планска рјешења дата на графичком прилогу: *План просторне организације* и *План грађевинских и регулационих линија*,
- б) за намјену, положај и габарите објекта инфраструктуре – планска рјешења дата на графичком прилогу: *План организације зона јавног коришћења и инфраструктуре - синтезна карта*, те засебним картама инфраструктуре,
- в) за облик и границе грађевинских парцела – планска рјешења дата на графичком прилогу: *План парцелације – површине и бројеви парцела* и *План парцелације – координате ломних тачака и дужине фронтних граница парцела*,
- г) за положај грађевинских и регулационих линија – планска рјешења дата на графичком прилогу: *План грађевинских и регулационих линија* и у списку координата ломних тачака грађевинских линија,

4. За примјену Плана израђују се детаљни урбанистичко-технички услови.

Детаљним урбанистичко-техничким условима разрађују се, конкретније одређују и допуњују Планом одређени општи урбанистичко-технички услови за изградњу и коришћење грађевина и коришћење земљишта.



Пожељно је да детаљним урбанистичко техничким условима претходе идејна рјешења са јасно прецизираном намјеном, садржајима, позицијом објеката и начином њиховог функционисања, што се посебно односи на објекте у функцији јавних садржаја, односно мјеста за окупљање већег броја људи уопште, те на објекте који су у непосредном контакту за значајним амбијенталним цјелинама и значајним административним садржајима.

ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Овим Планом и условима дефинисани су сви релевантни регулативно - урбанистички елементи за пројектовање и изградњу објеката на 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,
- оријентационе 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.

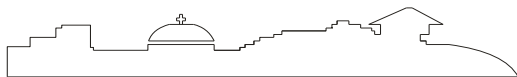
Сви ови подаци детерминишу се као посебан урбанистичко - регулативни документ за сваки објекат, или блок као цјелину, у виду детаљних урбанистичко - техничких услова за пројектовање и изградњу објеката. Основу за њихово дефинисање представља овај План.

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, за 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 израдом 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 хоризонталних 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 ± 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.

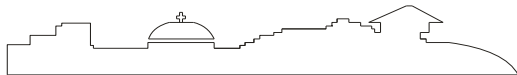
III Институционални и кадровски оквир за праћење провођења Плана

Израда предметног Плана врши се према Закону о уређењу простора и грађењу („Сл.гл.РС“, бр.40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), као и правилницима и подзаконским актима за провођење истог.

У складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађења, за интервенције унутар обухвата Плана издају се локацијски услови.

Локацијским условима претходи израда урбанистичко-техничких услова, а према потреби и идејног рјешења, након чега се приступа изради техничке документације на основу које се издаје рјешење о одобрењу за грађење, а у зависности од планираних интервенција.

Локацијски услови, као и рјешење о одобрењу за грађење, издају се на нивоу локалне управе или на нивоу Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију РС, а на основу урбанистичко-техничких услова израђених у овлашћеном предузећу, у свему поштујући актуелну законску регулативу.



Детаљним урбанистичко - техничким условима се дефинишу коначна намјена, позиција, хоризонтални и вертикални габарит, грађевинска парцела предметног објекта, као и површина око истог, а све у складу са рјешењима приказаним у графичком дијелу Плана (графички прилози 5а-12б) и условима прописаним у текстуалном дијелу Плана за поједине сегменте који се дефинишу.

Приликом израде локацијских услова, неопходно је дефинисати коридоре саобраћајница, као и сегменте јавне инфраструктуре које је потребно реализовати да би се планирани објекат и простор привео намјени. У складу са тим, у току израде техничке документације која претходи грађевинској дозволи (за објекте и локације за које је неопходно прибавити грађевинску дозволу), потребно је прибавити сагласности надлежних комуналних институција и дјеловати у складу са истим.

Локацијски услови, рјешење о одобрењу за грађење, као и остала урбанистичка документација, без обзира на процедуру доношења овог документа и важеће акте у тренутку његове израде, издаваће се на основу важеће законске и подзаконске регулативе у тренутку подношења захтјева за сваки локалитет појединачно.

Иако су надлежне институција узеле учешће у изради овог Плана, у току израде документације нижег реда, пожељно је, у зависности од нивоа интервенција и специфичности локације, затражити мишљења надлежних институција на локацију, а поготово уколико се ради о рјешењима која се разликују од графичког дијела Плана.

V Информациони систем за потребе планирања

Основни документ на основу којег је вршено планирање и организовање простора, те процедура коју је потребно задовољити је Закон о уређењу простора и грађењу („Сл.Гл.“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

У том смислу, дефинисана је хијерархија и ниво израде планске документације.

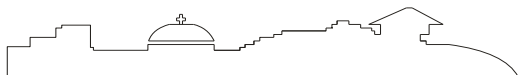
Приликом анализе простора и формирања концепта Плана, који је довео до новог начина коришћења и изградње на обухваћеном простору, неопходно је уобзирити документацију издану од стране надлежног општинског органа и Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију РС.

У процесу планирања је испоштована и остала важећа законска регулатива која дефинише поједине области, као што су:

- прописи о просторном уређењу,
- прописи о заштити животне средине,
- прописи о јавним путевима,
- прописи о водама,
- прописи о електричној енергији,
- прописи о комуналним дјелатностима,
- прописи о заштити од пожара,
- прописи о заштити од елементарних и других непогода,

те остали прописи уско везани за ову област.

Приликом израде овог документа коришћени су сви важећи закони и прописи из поменутих области. Уколико, у временском периоду за који се доноси овај План, дође до измјене појединих законских и подзаконских аката, неопходно је приликом издавања локацијских услова, израде урбанистичке и техничке документације, као и прибављања одобрења за грађење поступити према актима који се у датом моменту сматрају важећим.

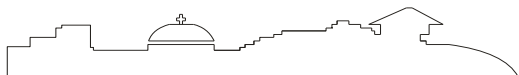


АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: dobojinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

Прилог:
Табела валоризације постојећег грађевинског фонда



АД ДОБОЈИНВЕСТ ДОБОЈ

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ЗА ОРГАНИЗОВАЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

Улица Краља Петра I бр.15, тел/факс: 053 / 224-122, јиб: 4400023320005 е-mail: doboinvest@teol.net Матични број: 1319027
Регистровано код Основног суда у Добоју, број: 85-01-0067-09, Жиро-рачун број: 554006-00000006-12 Pavlovic International Bank

III ГРАФИЧКИ ДИО